

1991 ON 23231 A123  
24



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ACATLAN"  
DIVISION DE CIENCIAS JURIDICAS**

**"DEL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL PARA  
LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO  
INDEFINIDOS DESTINADOS A LA HABITACION"**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
MARIA DEL ROCIO MARTINEZ URBINA**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**Acatlán, Estado de México**

**1991**



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.

## Índice:

· Prólogo	I
Índice	III
Capítulo Primero.- Generalidades de los contratos.	
1.- De Los Contratos en general.	
Concepto	1
2.- Los contratos y sus elementos.	
2.1.- Los elementos esenciales	3
2.1.1.- El consentimiento	3
2.1.1.a.- Perfeccionamiento del consentimiento	6
2.1.2.- El objeto	8
2.2.- Los elementos de validez	13
2.2.1.- La capacidad	13
2.2.2.- Vicios del consentimiento.	16
2.2.3.- El objeto, motivo o finlícito.	22
2.2.4.- Forma	24
2.3.- La legitimación en la relación contractual.	25
2.4.- De la interpretación de los Contratos	26

2.5.- Efectos de los contratos	30
2.6.- Clasificación de los <u>con</u> <u>tratos</u>	33
Capítulo Segundo.- Antecedentes históricos del Arrendamiento.	
1.- Derecho Romano	40
2.- Derecho Mexicano	
2.1.- Códigos Civiles de 1870 y 1884.	45
2.2.- Régimen Jurídico en la <u>E</u> <u>poca</u> Colonial.	51
2.3.- Régimen Jurídico en la <u>E</u> <u>poca</u> Independiente.	55
Capítulo Tercero.- Del arrendamiento de fincas destinadas a la habitación.	
1.- Definición de Arrendamiento	55
2.- Características del Contrato de Arrendamiento para fincas destinadas a la habitación.	57
3.- Elementos del contrato de arrendamiento para habitación.	59
3.1.- Elementos personales	60
3.2.- Elementos reales	62

4.- Derechos y obligaciones del arrendador.	64
5.- Obligaciones y derechos del arrendatario.	70
6.- Terminación del -- contrato de arrendamiento.	75
7.- Prórroga del contrato de arrendamiento.	81
8.- Tercera reconducción	83
9.- Subarrendamiento	84
Capítulo Cuarto.- Del artículo 2478 del Código Civil en vigor.	
1.- Del orden público e interés social.	88
2.- Breve análisis de la exposición de motivos de las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985.	95

Conclusiones y Propues

ts.

104

Bibliografía

108

## Prólogo.

El interés del tema que se desarrolla en éste trabajo, no es otro que el de hacer patente que las reformas y ediciones que se hicieron a diversos cuerpos legales, entre ellos el Código Civil vigente, publicadas en el Diario Oficial de la Federación del día siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, no se circunscribieron a crear sólo un capítulo nuevo del ordenamiento en cita, destinado a la habitación y que esas disposiciones serían de orden público e interés social, sino que al elevar a la vivienda a otro nivel, necesariamente sus particularidades tenían que repercutir en otras disposiciones legales, no contenidas en ese nuevo capítulo.

Así el artículo 2478 del Código Civil en cita, sin estar dentro del capítulo IV del Título Sexto -- del ordenamiento en cita, como muchos otros que están en éstas mismas circunstancias, cambió su esencia misma, -- que consistía en que eran renunciables los dos meses que tenía el arrendatario para desocupar voluntariamente la vivienda, después del aviso fehaciente del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento, por lo que se alteró diametralmente su concepción, ya que no debe considerarse como renunciable, porue está regulando fincas destinadas a la habitación y no por estar fuera del citado capítulo IV "Del arrendamiento destinado a --

a la habitación, el legislador quiso decir que las demás disposiciones que impactarían en la vivienda, no seguirían los principios de orden público y de interés que rige esa materia, no, no fué eso lo que el legislador quiso decir, por lo que para tal efecto:

En el capítulo primero de ésta tesis, se habla de las características de los contratos en general, es decir, de los elementos que constituyen su creación, con la particularidad de que esos elementos, son también parte integrante del contrato de arrendamiento.

En el capítulo segundo, se hace una breve reseña histórica de la evolución del citado contrato, a efecto de hacer ver, con que rasgos propios, el arrendamiento es una figura regulada a través del tiempo y que persiste.

En el capítulo tercero, prefábulos de lo que viene siendo el tema nuclear, se trata de todos y cada uno de los elementos propios del contrato de arrendamiento para casa habitación, con la particularidad de que el material que se presenta en los diferentes articulados, se presta para que se hagan comentarios y preguntas al margen del objetivo de esa tesis.



Por último en el capítulo cuarto, se entra de lleno a las premisas de lo que es el orden público y el interés social, analizándose asimismo, la exposición de motivos de la creación de un capítulo nuevo destinado a la vivienda, así como de la Ley Federal de Vivienda, -- que fué preámbulo de las reformas, adiciones y derogaciones del paquete inquilinario.

CAPITULO PRIMERO  
"Generalidades de los Contratos."

i.- De los Contratos en general.

1.1.- Concepto.

Para definir el contrato, básicamente debemos tomar en primer término el derecho vigente, como lo es el artículo 1793 del Código Civil del Distrito Federal que dice: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos." (1). De este concepto general de contrato, cabe señalar, que abarca tanto los derechos reales como los derechos personales.

Rafael Rojina Villegas, define al contrato como "un acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones." (2). Joaquín Escriche, lo define como "una convención por la cuál una o más personas se obligan para con otras u otros a dar, hacer o dejar de hacer alguna cosa."(3)

Para definir el contrato, es menester establecer la diferencia entre éste y el convenio, ya que con

- (1) Código Civil Comentado, Tomo IV, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Miguel Ángel Porrúa, Ed. Grupo Editorial, México 1988, U N A M, pág. 515.
- (2) Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos, Décima Cuarta Edición, Ed. Porrúa, — 1982, pág. 7.
- (3) Escriche Joaquín, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Tomo I, Cuarta Edición, Ed. Pont, Guadalupe Jal., México 1982, pág. 42.

frecuencia se confunden en la vida práctica de los negocios porque tal parece que son sinónimas, que una y otra se substituyen, cosa que no es así, como claramente lo señala Ricardo Treviño García, que: "la diferencia fundamental estriba en que al contrato le corresponde la función positiva crear o transmitir, y al convenio la función negativa, modificar o extinguir" (4). Después de ésta diferencia, podemos analizar el contenido del artículo 1792 del Código Civil en vigor que estatuye: "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.". Del contenido de ésta norma podemos afirmar, que el convenio es lo general y el contrato lo particular, pero en ambas figuras está presente la convención de las partes, misma que resulta innegable en el contrato, aún en forma limitada, porque se concreta en crear o transmitir.

De lo anterior, en otras palabras podemos decir, que el concepto particular de contrato, es el punto en que coinciden dos intereses opuestos, se coordinan, complementan o se corresponden, en el tiempo y en el espacio, de donde, esos intereses parten con fines u objetivos diferentes de las partes, llámeseles comprador y vendedor, patrón y trabajador, arrendador y arrendatario, etc., el cuál se perfecciona con la exteriorización de la voluntad para la producción o transmisión de derechos y obligaciones con efectos legales.

(4) Treviño García Ricardo, Contratos Civiles y sus Generalidades. Tomo I, Cuarta Edición, Ed. Font, Guadalajara Jal., México, 1982, pág. 42.

## 2.- Los contratos y sus elementos.

En términos generales los contratos para su perfeccionamiento legal requieren de dos clases de elementos que son esenciales o de existencia o los de validez.

Como elementos esenciales tenemos el consentimiento, el objeto y la solemnidad, y como elementos de validez tenemos la capacidad, la ausencia de vicios del consentimiento, la forma legal y el motivo o fin lícitos.

### 2.1.- Los elementos esenciales.

#### 2.1.1.- El consentimiento.

De los elementos esenciales del contrato, en primer lugar hablaremos del consentimiento, por su relevancia para la existencia del acto jurídico, Ruggiero define al consentimiento " como la coincidencia de dos declaraciones de voluntad que procediendo de sujetos diversos concurren a un fin común y se unen". (5). Para Rojina Villegas " el consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tienen por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones". (6). Gutiérrez y González expresa "que es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de derechos y obligaciones con efectos legales." (7)

(5) Ruggiero, Roberto de, Instituciones de Derecho Civil, Tomo II, Ed. Avante, Madrid 1931, pág. 278.

(6) Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Lexicón, Tomo V Obligaciones, Vol. I, Ed. Antigua Librería Robledo, México 1960, pág. 420.

De las definiciones de los dos últimos autores, respecto al consentimiento, se desprende la existencia previa por una parte de una oferta o peticación y por la otra de una aceptación y que ambas figuras llevan unilateralmente implícita la intención o deseo de una persona para concretar un acto, que al coincidir sus intereses es cuando se exterioriza el consentimiento con respecto a un acto concreto, en conclusión, el consentimiento se integra por dos voluntades para que pueda producir consecuencias jurídicas.

Ahora bien, con el deseo de dejar asentado con claridad los antecedentes o figuras previas del consentimiento, considero de interés hablar aunque sea brevemente de esos antecedentes, que son la peticación y la aceptación. Peticación, "es una declaración unilateral de voluntad recepticia, expresa o tácita, hecha a persona presente o no, determinada o indeterminada, con la expresión de los elementos esenciales, de un contrato cuya celebración pretende el autor de esa voluntad seria y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad." (7). La peticación pueda ser expresa o tácita, como lo señala el artículo 1803 del Código Civil en vigor: "El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presuman..."

(7) Gutiérrez y González Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Ed. Cajica, Puebla, México 1982, pág. 209.

La p

licitaci3n es pues una propuesta u oferta que puede ser para la compra o la venta de un determinado bien o servicio, hecha con toda formalidad a una persona, est3 o no presente, usando los medios de comunicaci3n id3neos, con tal de que le llegue la noticia, la cu3l es un momento dado produce consecuencias de derecho.

Puedo decir, que la p

licitaci3n es la primera parte del consentimiento, porque surge en una persona como una iniciativa sobre compra, venta o arrendamiento de un bien o servicio bien definido y la aceptaci3n de otra persona como una segunda parte sin la cu3l, no podr3a llegarse a integrar el consentimiento. La p

licitaci3n y la aceptaci3n tienen como factor com3n la expresi3n de la voluntad en sentido afirmativo, ya sea expresa o t3cita. El maestro Guti3rrez y Gonz3lez define la aceptaci3n en los siguientes t3rminos: " Es una declaraci3n unilateral de voluntad, expresa o t3cita, hecha a persona determinada, -- presente o no, seria, lisa y llana, mediante la cu3l se expresa la adhesi3n a la propuesta y se reduce a un si." (8)

Cabe se3alar que la aceptaci3n siempre ha desempe3ado una funci3n b3sica para integrar el consentimiento, que a trav3s del tiempo le ha dado existencia jur3dica

(8) Guti3rres y Gonz3lez Ernesto, Op. cit., p3g. 214.

al contrato.

2.1.1.a.- Perfeccionamiento del Consentimiento.

Una vez que se hace una policitud y la recibe la persona a quién va dirigida con una aceptación, el consentimiento se integra y si hay además un objeto, entonces podemos decir que se ha perfeccionado el contrato. Dada la relevancia de la función que desempeña el consentimiento en un acto jurídico, es imperativo distinguir el instante en que se perfecciona, para lo cual existen cuatro supuestos diferentes, ya sea que la oferta se realice entre personas presentes o no, confiriendo o no plazo, como se desprende de los conceptos anteriormente expuestos:

a') Entre personas presentes que no se otorgan plazo. Como ha quedado establecido, el consentimiento se forma por el acuerdo de voluntades sobre un punto de vista común y de interés jurídico; si los contratantes se encuentran presentes, el contrato se forma en el momento en que el aceptante da su conformidad a la oferta que le hace el policitante. Esta conformidad debe ser lisa y llana pues si implica modificación el policitante no queda obligado y entonces el aceptante se convierte en aceptante respecto a esa modificación. El artículo 1805 del Código Civil en vigor, establece al respecto: "Cuando la oferta



se haga a una persona presente, sin fijación de plazo para aceptarla, el autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente. La misma regla se aplicará a la oferta hecha por teléfono.

b') Entre personas presentes, cuando se otorga plazo. La norma jurídica dispone, que si se encuentran presentes el oferente y el presunto aceptante, el consentimiento se perfecciona desde que se externa la oferta y hasta que se vence el plazo que se concede por el peticionante para resolver sobre la aceptación, artículo 1804 -- del ordenamiento ya citado: "Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar queda ligado por su oferta hasta la expiración del plazo."

c') Entre personas no presentes, cuando no se otorga plazo. En cuanto al momento en que el contrato se tiene por celebrado, la legislación vigente considera como punto de partida el de la expedición de la oferta, la cual se sujeta a un término, partiéndose de dos supuestos distintos. Dispone el artículo 1806 del Código Sustantivo: "Cuando la oferta se haga sin fijación de plazo a una persona no presente, el autor de la oferta quedará ligado durante tres días, además del tiempo necesario para la ida y vuelta regular del correo público, o del que se juzgue bastante, no habiendo correo público, según las dis--

tancias y la facilidad o dificultad de las comunicaciones." Y por último, el contrato se perfecciona en el momento en que el solicitante recibe la aceptación, quedando ligado por su oferta según las disposiciones de la norma vigente."

d') Entre personas no presentes fijándose plazo. En esta hipótesis el consentimiento se perfecciona en el momento en que el solicitante recibe la aceptación, -- siempre que esto sea dentro del plazo que concedía al destinatario para aceptar la propuesta que se le hizo, así lo establece el artículo 1804 del Código Civil del Distrito Federal.

#### 2.1.2.- El objeto.

Son objetos de los Contratos la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer o no hacer, así lo dispone el artículo 1824 del Código Civil en vigor. Gutiérrez y González dice: "El vocablo objeto tiene tres significados a propósito de la materia contractual."

A.- Objeto directo del contrato, que es el crear y el transmitir derechos y obligaciones. A él se refiere el artículo 1793 del Código Civil en vigor.

B.- Objeto indirecto, es la conducta que de-

be cumplir el deudor, conducta que puede ser de tres maneras: De dar; de hacer y de no hacer.

C.- Finalmente se considera también objeto del contrato por el Código, la cosa material que la persona -- deba entregar, Vgr. Procopio celebra con Facundo un con -- trato de compraventa de una casa en cien mil pesos. Aquí -- el objeto directo es crear en Procopio una obligación -- frente a Facundo y de éste frente a Procopio. El objeto -- indirecto, es que se realice una conducta de dar en cada sujeto: Procopio creó la obligación que tiene por objeto -- dar la casa a Facundo y éste creó la obligación, que tie -- ne por objeto dar una suma de dinero a Procopio. Este es -- el objeto indirecto. Finalmente, a la casa misma y el di -- nero también, se le estima objeto en su tercera acepción." (9)

De acuerdo con el objeto de los contratos, -- Agustín Tobeñas, citado por Roxina Villegas dice: " objeto -- inmediato del contrato es en realidad la obligación que -- por él se constituye; pero como ésta, a su vez tiene por contenido una prestación de dar, hacer o no hacer, se lla -- ma ordinariamente objeto del contrato a las cosas o ser -- vicios que son materia, respectivamente, de las obligacio -- nes de dar o de no hacer." (10)

(9) Gutiérrez y González Ernesto, op. cit. págs. 228 y 229.

(10) Roxina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, To -- mo III, Ed. Porrúa, México 1982, pág. 61.

La doctrina distingue el objeto directo, que es crear o transferir obligaciones en los contratos y por cuanto al objeto indirecto, es la cosa o el hecho objeto de la obligación que genera el contrato.

Establecida la distinción del objeto directo y del objeto indirecto del contrato, es necesario hacer algunas consideraciones de éste último, por presentar -- ciertas particularidades. En principio debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio ( artículo 1825 del Código Civil del Distrito Federal). A contrario sensu, no pueden ser objeto del contrato las cosas físicas y legalmente imposibles y si los contratantes llegaren a celebrar ese contrato, éste sería inexistente y no produciría efecto jurídico alguno. De donde se desprende que no puede ser objeto de contrato aquello que sea legalmente imposible, que este fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley, las cosas o actos que no se pueden reducir a un valor exigible, las cosas cuya especie no es ni puede ser determinada y los actos ilícitos.

El objeto del contrato ha de ser lícito y posible (artículo 1827 del Código Civil) pues no pueden ser objeto de contrato actos o cosas ilícitas o imposibles, dado que no se puede contratar sobre un hecho que sea -- contrario a derecho o a las buenas costumbres ( 1830 del

ordenamiento mencionado), ni sobre hechos que no pueden -- existir porque sean compatibles con una ley de la natura-- leza o con alguna norma jurídica que debe regirlo necesaa-- riamente y que constituye en consecuencia un objeto insu-- perable para su realización ( artículo 1828 del Código en \_ referencía). Ahora bien, no puede considerarse imposible \_ un hecho por la sola circunstancia de que el obligado a -- prestarlo, no puede ejecutarlo por sí mismo, ya que en -- cumplimiento de su obligación puede y debe llamar a otra \_ persona a realizarlo ( artículo 1829 del ordenamiento mul-- ticitado).

Dentro del objeto del contrato encontramos las obligaciones de dar. Los contratos que entrañan las obliga-- ción de dar alguna cosa, se cumplen cuando el obligado ha-- ce entrega del objeto al acreedor, el cual debe satisfa-- cer a dicho acreedor y debe ser precisamente el conveni-- do, salvo que se tratara de una obligación alternativa, - en la cual el deudor puede entregar optativamente entre \_ las varias cosas convenidas y que debe reunir las caracte-- rísticas medias próximas del objeto.

El artículo 2011 del Código Civil en vigor, - establece tres formas esenciales de las obligaciones de - dar, que dice: I.- En la traslación de dominio de cosa - - cierta; II.- En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta; III.- En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.

El objeto en las obligaciones de hacer. Los contratos que tienen por objeto la prestación de un servicio, el deudor queda obligado a hacer algo en provecho del acreedor, la prestación debe satisfacer expresamente lo convenido; pero si el obligado a ejecutar el hecho, no lo hiciere, el acreedor tiene derecho a pedir que lo ejecute otro por cuenta del obligado cuando la sustitución sea posible. Lo mismo ocurrirá si no lo hiciere de la manera estipulada (artículo 2027 del Código Civil en vigor).

El objeto en las obligaciones de no hacer. Según se deriva de la definición, el obligado debe abstenerse de ejecutar lo que constituye el contenido y objeto de la obligación. El que estuviere obligado a no hacer una cosa, quedará sujeto al pago de daños y perjuicio, en caso de contravención; por ejemplo, cuando una persona se ha obligado a no pagar a terceros algún crédito que sirva para asegurar derechos de su acreedor en el contrato, el deudor correrá el riesgo de pagar dos veces más los daños y perjuicios. Si la contravención consiste en obra material podrá el acreedor exigir que la obligación se haga cumplir a costa del obligado. Para garantía del acreedor el deudor responderá con todos sus bienes excepto los inafectables por disposición de la ley (artículo 2028 del código en cita).

Como ya lo mencionamos, el tercer elemento -

esencial del acto jurídico y por ende del contrato lo es la Solemnidad. En nuestro derecho se admite para ciertos actos, como por ejemplo el matrimonio y el divorcio administrativo, cabe hacer mención que resulta acertada la decisión del legislador al reglamentar la solemnidad como un elemento esencial, en los dos actos más importantes de la vida de cualquier persona, ya que, tanto el matrimonio como el divorcio implican una gran responsabilidad en su doble aspecto: personal y social, actos que para su consumación requiere que las partes estén conscientes de su valor y consecuencias, finalidad que se persigue con la solemnidad como elemento esencial de dichos actos.

## 2.2- Los elementos de validez.

2.2.1.- La capacidad.- El artículo 1795 fracción I del Código Civil para el Distrito Federal en vigor, reglamenta la incapacidad en materia contractual, por lo que dicho debemos interpretarlo a contrario sensu a fin de obtener con precisión que personas son capaces para --contratar, pues existe un principio de que todas las personas son capaces, salvo las que la ley declara incapaces, tal y como lo establece el artículo 1798 del ordenamiento invocado.

De acuerdo al Maestro Gutiérrez y González, - podemos decir que la capacidad es la aptitud jurídica pa-

ra ser sujetos de derechos y deberes así como hacerlos valer.

Del concepto anterior se desprende que existen dos tipos de capacidad que son:

a) Capacidad de goce.- que es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y deberes.

b) Capacidad de ejercicio.- que es la aptitud jurídica para ejercitar o para hacer valer los derechos - que se tengan o bien asumir deberes jurídicos.

Mediante la capacidad de goce en el derecho moderno, todas las personas se encuentran en la posibilidad de participar en la vida jurídica, son tenidas en cuenta por el derecho, en cuánto pueden ser sujetos de derechos y obligaciones.

Sobre este particular, el Maestro Rojina Villagas manifiesta que desde el momento en que se reconoce la personalidad jurídica tanto a la persona física, al ser concebida y entrar bajo la tutela de la ley, antes del nacimiento se tiene capacidad jurídica en los términos del artículo 22 del ordenamiento legal ya citado que al respecto establece: "La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la tutela de la ley y se le tiene por nacido -



para los efectos declarados en el presente código." Así como la persona moral, llamada más comúnmente persona jurídica, a quien necesariamente al momento de ser constituida se le otorga la capacidad de ejercicio, de manera que todo sujeto ya sea persona física o moral, tienen capacidad legal necesariamente. En cambio las personas físicas no siempre tienen capacidad de ejercicio; pues todo individuo puede ser titular de derechos y obligaciones y estar imposibilitado jurídicamente para ejercitar en forma directa o personal esos derechos; tal es el caso del menor de edad que tiene capacidad de goce pero no de ejercicio, y del sujeto que está en estado de interdicción, que por enajenación mental o por alguna causa análoga no puede ejercitar sus derechos.

Tanto la capacidad de goce como la de ejercicio, puede ser capacidad total o capacidad parcial y e -- contrario sensu, habrá incapacidad parcial o total tanto en la de goce como en la de ejercicio. Como ejemplo de la capacidad de goce total, tenemos a los sujetos que aún no estando nacidos, pero si concebidos, entran bajo el cuidado y protección de la ley. Por lo que respecta a la capacidad total de ejercicio, un ejemplo de ésta lo encontramos en los mayores de edad en pleno uso de sus facultades mentales.

Una capacidad de goce parcial la encontramos

en la restricción legal que tienen los extranjeros para adquirir bienes inmuebles en el territorio nacional, o sea, que por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio sobre las tierras y aguas en una franja de cien kilómetros a lo largo de fronteras y de cincuenta en las playas, fracción I del artículo 27 Constitucional. Y por último, un ejemplo claro y preciso de la capacidad de ejercicio parcial la tenemos en los menores de edad emancipados, quienes pueden hacer valer sus derechos personales y por ende tienen la capacidad necesaria para administrar sus bienes.

Finalmente para terminar con la capacidad, se dice que en materia contractual es una subespecie de la capacidad de ejercicio aplicada al contrato y por regla general la tienen todas las personas, salvo los casos expresamente exceptuados por la ley, tal y como lo establece el artículo 1796 de la ley sustantiva civil.

2.2.2.- Vicios del consentimiento.- El artículo 1795 fracción II, reglamenta los vicios del consentimiento, siendo éstos, tal como lo establece el artículo 1812 del multicitado ordenamiento legal que establece: " El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo."

A lo anterior, debemos agregar lo dispuesto

por el artículo 17 del Código Civil en vigor, que dice: "Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria i inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo ue sea evidentemente desproporcionado a lo -- que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios." El derecho concedido en este artículo dura un año."

Cabe considerar como otro vicio del consentimiento la lesión que causa con el mismo vigor la invalidez del acto jurídico.

La presencia de cualesquiera de estos vicios puede invalidar el contrato tal y como lo establece el artículo 1795 fracción II del ordenamiento sustantivo citado con anterioridad, y por ende queda afectado de nulidad, ya que sea ésta relativa o absoluta.

Error.-"Es el falso conocimiento de una cosa o el total desconocimiento de ella y que determina al su jeto en la formación de su voluntad, en un sentido distinto a aquel que se hubiere formado, sin la existencia de esa circunstancia."(11). De acuerdo con el Maestro Sánchez Medel vemos que existen cuatro clases de errores

(11) Salimón García, Ignacio, Derecho Civil, 3a. Ed. Edit. Porrúa, México 1979, pág. 329.

posibles de cometer en un contrato: "Error obstatculo, cuando recae sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad de la cosa que hace inexistente el consentimiento, y por lo tanto, el contrato; 2.- Error nulidad, que hace anulable el contrato; 3.- Error indiferente, que no afecta la validez del contrato y 4.- Error rectificable, que tampoco anula el contrato, pero autoriza a una corrección o enmienda posterior al mismo." (12). El error nulidad puede consistir actualmente en un error de hecho o en un error de derecho, según recaiga sobre las condiciones materiales del negocio o que signifique total o parcial desconocimiento de una norma jurídica. Uno y otro producen igualmente la invalidez del acto jurídico. El artículo 1813 de nuestro vigente Código Civil, establece: "El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste, en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa."

Violencia.- Se llama violencia o intimidación a toda coacción ejercida sobre la voluntad de una persona, sea por la fuerza o por medio de amenazas, para determinar la a consentir en tal o cual sentido en un acto jurídico, así lo concibe Flaniol. (13)

(12) Sánchez Medel Ramón, De los Contratos Civiles, 6a. Ed. Ed. Porrúa, México 1982, pág. 12.

(13) Flaniol Marcel, citado por Ignacio Galindo Gorfias, op. cit. 233.

En nuestro Código Civil vigente, se encuentra reglamentado en el artículo 1819 en la forma siguiente: " Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado."

Requisito objetivo de la violencia.- Para que constituya un vicio de consentimiento, es necesario que las amenazas sean ilegítimas o contrarias a derecho, por lo que las consideraciones sobre provechos y perjuicios que puedan resultar de celebrar o no un determinado contrato, no constituyen o engendran este vicio de la voluntad como lo establece el artículo 1821 del ordenamiento citado, que a la letra dice: " Las consideraciones generales que los contratantes expusieron sobre los provechos y perjuicios que naturalmente pueden resultar de la celebración o no del contrato, y que no importa engaño o amenaza alguna de las partes, no serán tomadas en cuenta al calificar el dolo o la violencia."

Cabe señalar, que el valor jurídico que tutela la norma jurídica, misma que debe darse en forma espontánea y no en cuanto al resultado, es la libre expresión -

de la voluntad, que bien puede darse el caso, con el contrato celebrado pudiera beneficiarse el propio violentado; pero aún en este supuesto, el acto resultaría viciado por carecer la libre expresión de una de las partes.

Requisito subjetivo de la violencia.- Requiere por una parte que la amenaza importe peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes de los contratantes, de su cónyuge, de sus ascendientes, descendientes o de sus parientes colaterales en el segundo grado, y por la otra, la intención de ejercer esa amenaza en contra de una persona mediante la intimidación debe manifestarse, es decir, materializarse en un acto ilícito, que implique el peligro de hacer un daño, es el requisito subjetivo, ya que de otro modo, existiendo la intención pero sin manifestarse no implicaría ningún delito.

Dolo.- "Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido." (artículo 1315 del Código Civil vigente).

La doctrina manifiesta que nuestro Código Civil distingue dos tipos de dolo, en principal y el inci-

dental. Dolo principal o determinante es el que motivo la nulidad del acto, por que engendra un error que es a su vez la causa única por la cual se celebró. Dolo incidental origina un error de importancia secundaria, que a pesar de conocerse se hubiere celebrado la operación, por consiguiente éste no nulifica el acto jurídico.

En conclusión, para que el dolo sea un vicio de la voluntad, ha de ser determinante, esto es, que el negocio se realice por las maquinaciones que constituyen el dolo a diferencia del dolo incidental que recae sobre circunstancias accidentales del negocio, dando lugar sólo a rectificaciones de las estipulaciones.

Lesión.- "Es el vicio de la voluntad de una de las partes, originado por su inexperiencia, extrema necesidad o suma miseria, en un contrato conmutativo." (14)

"Es el perjuicio que en un contrato conmutativo, experimenta una parte que recibe una prestación muy inferior a la que ella a su vez proporciona a la otra."

Como se dijo anteriormente, la lesión se encuentra regulada en el artículo 17 del ordenamiento civil sustantivo en vigor, pero para este estudio no entraremos a fondo en los problemas que presenta la lesión, sólo

(14) Sánchez Medel Ramón, op. cit. pág. 42.

lo agregaremos que la legislación da derecho a la rescisión del contrato o a la reducción de las prestaciones cuando la lesión da origen a una notoria desproporción entre lo que se recibe y lo que se da a cambio la cual debe ser en forma grave que se convierta en un menoscabo patrimonial.

### 2.2.3.- El objeto, motivo o fin lícito.

Con el propósito de analizar este elemento, comenzaremos con el análisis del objeto, que el Código Civil del Distrito Federal establece que: " el objeto es la cosa que debe dar, o bien el hecho que el obligado debe hacer o no hacer." (artículo 1824 del ordenamiento citado).

También anteriormente quedó asentado, que para la existencia de este elemento, se requieren cuando no se trata de la prestación de una cosa, que la misma exista en la naturaleza, sea determinada o determinable y esté en el comercio. Y cuando el objeto consiste en prestar un hecho debe ser posible y lícito.

La licitud en el objeto, no es un elemento de existencia, es solo un requisito de validez que exige la ley, ya que no obstante que sea ilícito, no deja de ser



posible de contrato, independientemente de las consecuencias que de ello derivan. Es decir, que un hecho o abstención imposibles pueden permitir la formación del contrato en que se pretendiera fuera objeto, en cambio un hecho o abstención ilícito si puede, no obstante la ilicitud.

En cuanto al motivo o fin lícito, Gutiérrez y González, dice: " Que es la razón contingente, subjetiva, y por lo mismo variable de individuo a individuo, que lo induce a la celebración del acto jurídico." (15)

Sobre el particular, para que el fin o motivo ilícito produzca la invalidez del contrato, es necesario que las dos partes y no sólo una de ellas hayan coincidido y hayan exteriorizado el mismo propósito, bien sea -- porque así lo hayan declarado expresamente, o porque fué ese el único motivo que se tuvo en cuenta por ambas partes para contratar.

Por último, nuestro Código Civil tantas veces mencionado, establece en su artículo 1831 que: " Que el fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres."

(15) Gutiérrez y González Ernesto, op. cit. 267.

2.2.4.- Forma.- El artículo 1795 fracción IV del Código Civil del Distrito Federal, dispone: "El contrato puede ser invalidado: "Por ue el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.". De donde se infiere que no es exclusiva del contrato, si nó que ella se requiere en todos los ámbitos jurídicos. Sin embargo, dentro del contrato como elemento de validez es la manera en que debe externarse o manifestarse la voluntad de los que contratan, conforme lo exija la ley en cada caso, es decir, si la voluntad no se manifiesta con las formalidades legales el contrato está afectado de nulidad relativa, artículos 1832 y 1833 del ordenamiento - tantas veces mencionados, que a continuación se transcriben:

"Artículo 1832.- En los contratos civiles cuda uno se obliga en la manera y términos que apareca - que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la Ley."

"Artículo 1833.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revisita esa forma no será válido, salvo disposición en contrario pero si la voluntad de las partes para celebrarlo - consta de manera fehaciente, cualquiera de ellos que e exigir que se dé al contrato la forma legal."

La norma sustantiva invocada, establece que - la forma puede ser expresa o tácita. Por una parte la consensualidad como principio general en la celebración de - los contratos, y como una excepción la formalidad, sin la cual el contrato no será válido. Esta excepción en nuestra opinión debía ser la regla general, ya que pueden existir en todos los contratos reglamentados por nuestro Código - Civil vigente. A lo anterior, cabe agregar que la misma - norma jurídica establece la posibilidad de subsanar el vicio de la falta de forma, que puede darse mediante la ratificación expresa o tácita, consistente en la realización del acto objeto del contrato en forma voluntaria.

### 2.3.- La legitimación en la relación contractual.

La legitimación es una formalidad jurídica que la norma expresamente establece para llevar a cabo un acto jurídico en una relación contractual, misma que debe existir previamente a ese acto, para que éste pueda surtir sus efectos legales. La legitimación es un presupuesto jurídico independiente a los elementos esenciales o de validez, sin la cuál, carecería de eficacia una relación contractual, aún cuando dicha relación reuniera íntegramente los expresados elementos. En otros términos, diríamos, el que vende un bien debe ser titular de dicho bien o contar con autorización formal del propietario, a con-

trario sensu, surgiría la nulidad de la relación contractual celebrada.

A lo anterior cabe agregar, que en ciertos casos, la legislación llega a dotar de esa legitimación a las personas, que sin ser titulares de un bien, pueden comparecer en un contrato para afectarlo de alguna manera, como lo sería mediante un contrato de mandato, un albacea con respecto a un bien propiedad de una sucesión o bien el tutor de un incapaz propietario del citado bien.

#### 2.4.- De la interpretación de los contratos.

Esta interpretación básicamente es subjetiva, ya que mediante ella se trata de investigar cuales fueron las intenciones de las partes en el momento de la celebración de un contrato, que bien pueden ser distintas a las que reflejan las cláusulas bajo las cuales se celebró dicho contrato como una voluntad exteriorizada; pero que en esencia internamente una o ambas partes pretendían algo diferente, ante tales eventos, debemos recurrir a los principios ya establecidos, a fin de llegar a descubrir la verdad histórica, que para el efecto en primer lugar me ocupare de la interpretación subjetiva. En esta interpretación se trata de investigar cuales fueron las intenciones de las partes o sea la voluntad que internamente tenían en el momento de la celebración de un contrato. A es-

te respecto el artículo 1851 del Código Civil, establece: " Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.". De lo anterior, queda poco que decir, más el segundo párrafo del expresado artículo nos hace aseveraciones muy importantes acerca de la interpretación subjetiva de los contratos, mediante el cual, el legislador concede un reconocimiento definitivo a la intención que mutuamente tuvieron las partes en el momento de la celebración de un contrato, dejando sin efecto legal alguno las palabras usadas en las cláusulas del citado contrato, cuando éstas parecieran contrarias a la intención, este segundo párrafo dice: "Si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes prevalecerá ésta sobre aquéllas."

Con la interpretación subjetiva, se trata de esclarecer la verdad interna de las partes, evitando a lo máximo la distorsión de la intención emanada de esa verdad, así lo establece el artículo 1852, que dice: "Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar."

La interpretación de los contratos tiene gran relevancia jurídica, porque consagra un principio de lega

lidad que debe prevalecer entre las partes, como un acto fundamental, digamos la lealtad y la honradez con que deben obrar, para ese fin, no sólo se toma en cuenta la interpretación subjetiva, sino escudriñando más sobre el particular, la doctrina y la legislación vigente nos conducen a otra forma de interpretación que es la objetiva, con el fin de evitar las dudas o ambigüedades en las palabras o cláusulas plasmadas en el contrato. Volviendo al Código Civil vigente que atinentemente tutela esta forma de interpretación de los contratos en los artículos 1853, 1854, 1855, 1856 y 1857, los cuales me permitio transcribir a la letra, por su relevancia jurídica:

"Artículo 1853.- Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto."

"Artículo 1854.- Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas."

"Artículo 1855.- Las palabras que pueden tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato."

"Artículo 1856.- El uso y la costumbre del --

país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos."

"Artículo 1857.- Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si acuéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses; si fuere oneroso se resolverá la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses." Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fué la intención o la voluntad de los contratantes será nulo."

Entre otras formas de interpretación de los contratos se destaca la interpretación sistemática, no menos importante que las ya mencionadas, misma que está tutelada por el artículo 1854 ya transcrito en el párrafo anterior, que se reduce en la siguiente regla: "Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo las dudasas el sentido que resulte del conjunto de todas."

La interpretación integradora, es otra de las formas de interpretación de los contratos en la actualidad, ya que en el momento de celebrar un contrato, resul-

ta difícil concebir todas las consecuencias y efectos que resulten de dicho contrato, de donde surge el imperativo de integrar sus cláusulas con las normas contenidas en la legislación vigente, a efecto de cubrir las omisiones o lagunas que las partes no pactaron expresamente, mismas que deben tenerse por puestas, aún cuando las partes no las hayan pactado, así lo estatuye el artículo 1839 del Código Civil vigente.

## 2.5.- Efectos de los contratos.

Son las consecuencias jurídicas que en ellos surgen desde el momento en que se perfeccionan. Todo contrato se firma entre las partes con ese fin, teniendo en primer lugar una fuerza obligatoria, capaz de obligar a las personas que en ellas intervienen, ya sea voluntariamente o mediante la fuerza pública ordenada por un órgano jurisdiccional, esto es, ninguna de las partes puede quedar exenta de su cumplimiento.

Por otra parte, surge la intangibilidad del contrato, que consiste en que, una de las partes unilateralmente no puede modificarlo o disolverlo, al menos que exista alguna causa legal para ello, lo que podrá llevarse a cabo mediante la intervención de la autoridad competente, previa la substanciación de un procedimiento que se ventile con toda su formalidad, excepción hecha de cier-



tos casos en que por la misma naturaleza del contrato puede llevarse a cabo por una de las partes en forma unilateral.

Cabe citar como ejemplo el contrato de arrendamiento celebrado por tiempo indeterminado, entre el arrendador y arrendatario, con respecto a una casa habitación, el cual podrá disolverse por cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con dos meses de anticipación, tal y como lo dispone el artículo 2478 del Código Civil en vigor, -- con la característica principal que dicho término no deberá ser renunciable (el plazo de dos meses) tal y como se tratara de probar a lo largo de este trabajo.

Otra consecuencia jurídica que se desprende -- en un contrato es la relatividad, que sólo beneficia o perjudica a las partes que intervienen en su perfeccionamiento que en estricto derecho se trata de los derechos y obligaciones que crean al formalizarse la relación contractual.

Un efecto muy importante que surge en el contrato al perfeccionarse, es la oponibilidad, el Maestro -- Ramón Sánchez Medel nos habla al respecto: "Es importante distinguir entre efectos directos y efectos reflejos

(Trabucchi) del contrato. Los primeros son aquellos a los que ya se hizo referencia al hablar de la relatividad de los contratos, en tanto que los segundos son los que derivan, sobre todo, de los contratos con efectos reales (los terceros tienen que respetar las transmisiones o constituciones de derechos reales derivados de los contratos) así como de la relación o situación jurídica creada por el -- contrato en el caso de ciertos contratos obligatorios, como por ejemplo, en un suministro con pacto de exclusividad, -- así como en el arrendamiento." (16)

Cabe señalar que los efectos reflejos a que -- el Maestro Ramón Sánchez Medal se refiere, son aquellos -- derechos que una de las partes del contrato opone a terceros, cuando existe una doble venta, mismos que se rigen -- bajo ciertas reglas que la misma legislación vigente tutela. Tratándose de un bien inmueble puede oponerse a terceros, siempre, que esos derechos reales estén debidamente -- inscritos en el Registro Público de la Propiedad, ya que -- la falta de una inscripción solamente surte efectos directos, es decir, entre las partes en el contrato. Otro supuesto consiste, que de existir dos ventas sobre un mismo bien, pero que ninguno de ellos se haya inscrito en el Registro Público, prevalece la enajenación que tenga la -- fecha más antigua y en caso de no ser posible determinar -- esa fecha, deberá darse la preferencia a favor de quien -- tenga la posesión del inmueble. Tratándose de un bien ---

(16) Sánchez Medal Ramón, op. cit. pág. 70.

mueble en que el vendedor haya efectuado la venta a dos o más personas diferentes, deberá prevalecer la primera venta, que se determinará por la fecha más antigua y a falta de la fecha se tendrá por hecha la enajenación a favor de quien tenga la posesión del bien físicamente.

Por último, trataremos de la seguridad en los contratos, derecho que le asiste a una de las partes, cuando se incrementan las condiciones económicas a cargo de esa parte, pudiéndose solicitar la revisión del contrato por los órganos jurisdiccionales, a efecto de que se reduzcan las prestaciones onerosas o en su caso, la rescisión del contrato, a elección de la parte perjudicada, todo esto basado en la teoría de la imprevisión.

## 2.6.- Clasificación de los contratos.

Existen variadas opiniones de investigadores del derecho civil, con respecto a la clasificación de los contratos; pero en el presente trabajo no se pretende hacer una exhaustiva exposición, que lógicamente rebasa el límite que me he propuesto, por lo que, me concretaré a exponer brevemente la sistematización legislativa y doctrinal de los contratos para poder adecuadamente ubicar el contrato de arrendamiento. Con ese fin, a continuación comenzare con la clasificación que hace nuestra legislación vigente de los contratos, desde un punto de vis

ta jurídico, en unilaterales y bilaterales, siendo los primeros, aquellos en los que una de las partes se obliga a favor de la otra, sin que ésta se obligue de alguna forma; y los segundos, cuando ambas partes que intervienen en una relación contractual se obligan recíprocamente en forma simple, estos mismos contratos pueden ser sinalagmáticos, cuando cada una de esas partes adquieren derechos y obligaciones con una interdependencia recíproca.

Con la clasificación legislativa y tomando en cuenta el aspecto económico, se dividen en onerosas, cuando se pactan provechos y cargas recíprocas, y gratuitos, cuando los beneficios son únicamente para una de las partes, sin que se establezcan cargas de ninguna especie para la otra. Los onerosos a su vez los subdivide la legislación en conmutativos, "cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste." (artículo 1838 primera parte del Código Civil). Y en aleatorio, "cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o la pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice." (segunda parte del artículo 1838 del código en cita).

Los contratos que expresamente están reglamentados por nuestra legislación vigente son los contratos nominados, como la compraventa, donación mutua, arrendamiento, etc., y aquellos de los que no se ocupa nuestro Código Civil vigente, son los llamados innominados, los cuales se rigen en los términos del artículo 1858 que estatuye: "Los contratos que no estén especialmente reglamentados en este código, se regirán por los reglas generales de los contratos; por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía, de los reglamentados en este ordenamiento."

Además de los anteriores, también encontramos otras clasificaciones de los contratos que son los consensuales, formales, reales, civiles y mercantiles, que en la vida práctica tienen especial relevancia.

El artículo 1832 del ordenamiento tantas veces citado, señala que no son determinantes las formalidades para la validez del contrato, hecho que nos induce a pensar que hasta los actos improvisados o informales tienen validez, circunstancia jurídica que en materia de los contratos conocemos como consensuales, que no requieren precisamente de la entrega de la cosa para su existencia legal, aún cuando de esa entrega pueda surgir alguna obligación derivada del contrato ya celebrado. El artícu-

lo 1833 del Código Civil vigente se ocupó de los contratos formales, que para su validez requirieron de cierta forma que la ley exige; pero es muy importante aclarar, que la misma norma jurídica aludida señala para el caso de -- que se celebrara un contrato sin reunir ese requisito, acto jurídico que sin lugar a duda puede llegar a perfeccionarse cuando " la voluntad de las partes para celebrar lo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal." (parte final del artículo 1833 del ordenamiento tantas veces citado).

Los contratos reales, son aquéllos que requieren de la entrega de la cosa para su constitución, como -- por ejemplo el contrato de prenda, mismo que no podrá existir sin la entrega de la cosa y en el supuesto de que se haya celebrado dicho contrato, no surtirá sus efectos como tal, sino únicamente se tendrá como una promesa. El artículo 2858 del propio ordenamiento en estudio estatuye: " Para que se tenga por constituida la prenda, deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente."

Contratos civiles y mercantiles.- Esta división tiene gran importancia para determinar jurídicamente la naturaleza del contrato en un momento dado, ya que, dependiendo de esa naturaleza aplicaremos el derecho correspondiente. El Maestro Ramón Sánchez Medel al referirse a esta clasificación, dice: "... Esta clasificación es im-

portante no solo para efectos procesales y principalmente con el fin de determinar la vía procesal que ha de seguirse para plantear ante la autoridad judicial las cuestiones derivadas de un contrato, según sea civil, mercantil o mixto del Código de Comercio), sino también por algunas razones de fondo: a) los contratos mercantiles entre ausentes se perfeccionan conforme a la teoría de la expedición (artículo 80 del Código de Comercio), en tanto que los contratos civiles entre ausentes se perfeccionan conforme a la teoría de la recepción (artículo 1807 del Código Civil), b) en los contratos mercantiles no cabe la lesión (artículo 385 del Código de Comercio), que, en cambio, sí es posible en los contratos civiles (artículos 17 y 228 del Código Civil); y c) hay contratos esencialmente civiles, como el arrendamiento de inmuebles, y otros contratos que de ordinario son mercantiles o mixtos, por lo menos, como el contrato de obra a precio alzado (artículo 75 fr. VI del Código de Comercio). Conviene hacer notar a este particular que contra cierta opinión doctrinal, puede haber contratos mercantiles gratuitos, en cuanto accesorios de un contrato mercantil (artículo 75 fr. XVII del Código de Comercio), como ocurre por ejemplo, con el comodato de pequeños refrigeradores o hieleras que se prestan gratuitamente para la venta de refrescos u otras bebidas; el comodato de mesas, sillas y lonas para la venta de lo mismo en determinados festivales; y el comodato de aparatos automáticos para venta de café, de cigarrillos, de comestibles, etc."(17)

(17) Sánchez Medel Ramón, op. cit. pág. 79.

El Maestro Rojina Villegas con respecto a la clasificación de los contratos expresa: " Existe la posibilidad de clasificar los contratos tomando en cuenta su función jurídica o económica. Una clasificación que se proponga realizar un fin científico, debe agrupar los -- contratos con un criterio que permita formular una verdadera separación entre ellos dada su naturaleza jurídica y no simplemente una división atendiendo a tal o cual finalidad. Desde este punto de vista, podemos formular tres - categorías fundamentales de contratos:

"1a.- Contratos que tienen por objeto una finalidad económica; 2a.- Contratos que tienen por objeto una finalidad jurídica, y; 3a.- Contratos que tienen por objeto una finalidad jurídico-económica." (18)

El Maestro Ramón Sánchez Medel, al hablar de la clasificación de los contratos para fines didácticos de fine ocho categorías:

"a) Contratos traslativos de dominio: compra venta, permuta, donación y mutuo; b) Contratos traslativos de uso y disfrute: arrendamiento y comodato incluyen do en éste el precario; c) Contrato de prestación de ser vicios o de gestión: prestación de servicios profesionales, contrato de obra a precio alzado, transporte y manda

(18) Rojina Villegas Rafael, op. cit. pág.73.



to ; d) Contratos asociativos o de gestión colectiva: asociación civil, sociedad civil, aparcería y sociedad conyugal; e) Contratos de custodia: depósito, incluyendo el secuestro y en cierto sentido el hospedaje; f) aleatorios o de suerte: juego y apuesta, renta vitalicia, compra de esperanza; g) de garantía: fianza, prenda, hipoteca y h) de afirmación y esclarecimiento de derechos: transacción y compromiso arbitral. (19)

Sin desconocer la variedad de interesantes — problemas que ofrecen las clasificaciones anteriores, como no estimo que llegue a reflejarse en todo su esplendor al desentrañar las modalidades del contrato de arrendamiento, me abstengo de un estudio más amplio de esta — clasificación.

(19) Sánchez Medel Ramón, op. cit. pág. 121.

C A P I T U L O   S E G U N D O  
Antecedentes históricos del Arrendamiento.

1.- Derecho Romano.

En el derecho romano se conceptuaba el arrendamiento como un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa o a ejecutar por ella cierto trabajo, mediante una remuneración en dinero llamada merces.

El obligado a dar la cosa se llamaba locator hace una locatio y tiene una acción contra la otra parte llamada locatio ex locato. El que debe pagar el precio o merces del arrendamiento se llama conductor, hace una conductio y puede ejercer contra la otra parte una acción llamada conductio ex conducto.

Se distinguían tres clases de arrendamiento, a saber: la locatio conductio rerum o sea el arrendamiento de cosas, que era la figura jurídica que tenía más aplicación; la locatio conductio operarum o sea el arrendamiento de servicios y, por último, la locatio conductio operis que se refería al contrato de obra.

La locatio conductio rerum o sea el arrendamiento de cosas, se consideraba como un contrato consensual pues, era perfecto con el puro consentimiento de las partes de cual uier modo manifestado. Sus elementos esenciales eran : la cosa objeto del contrato y el precio o

merces convenido en liquidar. Ahora bien, por lo que hace al primer elemento la cosa, podía ser mueble, inmueble, corporeal e incorporeal, siempre que fuera susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares. Se exceptuaban las servidumbres prediales que no podían ser arrendadas, sin el terreno a que pertenecían y, las cosas consumibles, es decir, las que se consumían en el primer uso. En aquél entonces se podía arrendar la cosa ajena, debiendo el arrendador, garantizar el disfrute de la misma al inquilino o conductor.

El segundo elemento o sea el precio, debía ser cierto y en dinero, reglamentándose que, si se concedía el disfrute de una cosa pactando otra clase de remuneración, se estaría frente a un contrato innominado, excepto el caso de que, el arrendamiento cayera sobre un fundo, pues entonces, la renta, precio o merces podía pagarse en especie.

La locatio conductio rerum se consideraba un contrato sinalagmático perfecto, ya que producía obligaciones recíprocas para ambas partes.

Obligaciones del arrendador y arrendatario.

Del arrendador eran sus obligaciones:

1.- Procurar el uso y disfrute de la cosa durante la duración del contrato; 2.- Entregar la cosa al arrendatario, es decir, realizar una tradición que solo otorgaba la detentación, era una nuda traditio; 3.- Garantizar al inquilino o conductor contra la evicción, es decir, que en caso de enajenar la cosa, debía el propietario o locator indemnizar al conductor, quién podía ser expulsado por el nuevo adquirente, a no ser que existiera en contrario una cláusula expresa en la venta; 4.- Debía otorgar garantía al arrendatario o conductor por los defectos ocultos que disminuyeran la utilidad de la cosa; 5.- Respondía de su dolo y de toda culpa, con excepción del caso fortuito.

Del arrendatario, eran sus obligaciones:

1.- Pagar el precio, renta o merces convenidos. Dicho pago tenía la característica de no cubrirse o liquidarse de una sola vez, sino que se cubría en forma periódica y se dejaba de liquidar, si el arrendador por su culpa impedía el disfrute de la cosa; 2.- Restituir la cosa al cumplirse el término del contrato; 3.- Respondía si por su dolo o culpa se ocasionaban deterioros, ya que debía usar la cosa como un buen padre de familia. Los riesgos corrían a cargo del arrendador.

Casos de extinción del contrato:

1.- La expiración del término convenido, siendo el arrendamiento temporal o de duración limitada, porque cuando termina, se agota la fuente de derechos y obligaciones que emanan de él, aunque existía una excepción a quella en la que contrato tenía por objeto un fondo rústico y su duración era por ejemplo de cinco años. Si al cumplirse el plazo, el arrendatario seguía usando y disfrutando de la cosa, sin oposición del arrendador, operaba lo que recibía el nombre de tácito reconducción, es decir se admitía que se formaba un nuevo arrendamiento por el g acuerdo tácito, siempre y cuando, el arrendatario fuera -- jurídicamente capaz; 2.- La pérdida de la cosa arrendada; 3.- El mutuo desistimiento; 4.- La anulación del contrato obtenida por el arrendador, en el caso que el arrendatario abusara del uso y disfrute de la cosa, dejara dos años de pagar la merces, o bien, cuando el arrendador quería ocupar la cosa para habitarla.

La locatio conductio operarum o de arrendamiento de servicios, consistía en que en lugar de que el arrendador o locator, proporcionara al conductor o arrendatario una cosa le prestaba servicios o cambio de una merces. Exceptuándose aquellos casos en que, se solicitaban los servicios de alguna persona que ejerciera una -- profesión liberal, verbigracia: los servicios de los médicos, abogados, gramáticos, geómetras etc., ya que a -- cambio de dichos servicios recibían una remuneración ---

denominada numera u honoraria, reclamable por una cogniti  
o extraordinaria.

En este contrato, los riesgos los sufría el a  
rrendatario o conductor, si por caso fortuito o fuerza na  
yor no se prestaban los servicios. La merces o renta la -  
cubría el arrendatario o conductor.

La locatio conductio operis o sea el arrenda-  
miento que se refería al contrato de obra, consistía en -  
que el que prestaba los servicios, recibía de la otra pa  
te la tradición de una cosa sobre la que tenía que reali-  
zar su trabajo.

En esta figura, era el locator el que entrega-  
ba la cosa y quién pagaba la merces o renta, y el conduc-  
tor el que ejecutaba el trabajo y recibía la merces.

Por lo que atañe a quién debía reportar los -  
riesgos, la merces no era debida sino después que la o---  
bra había sido terminada y aprobada por el locator, de no  
do que, en caso de que la obra se perdiera sin haber sido  
aceptada por el locator, el conductor no podía reclamar -  
el precio o merces y sufría los riesgos, a menos que la -  
pérdida hubiera sido por caso de fuerza mayor y, a la in-  
versa, si la obra era aprobada por el locator, éste debía  
pagar la merces y era él, quién soportaba los riesgos.

El arrendatario podía rescindir el contrato - en caso de mora del arrendador en entregar la cosa; por vicios ocultos de ésta que impidiera su uso o si había un fundado temor de peligro.

Existía asimismo reglamentada, una locatio -- conductio operis irregularis, consistente en el transporte de cosas fungibles, con la condición de que, el porteador entregara al consignatario, no las mismas cosas sino otro tanto de la misma calidad.

## 2.- Derecho Mexicano.

### 2.1.- Códigos Civiles de 1870 y 1884.

El Código Civil de 1870 se aparta de la tradición romana y francesa, en lo que arrendamiento se refiere. El artículo 3068 de este ordenamiento define al arrendamiento diciendo: " se llama arrendamiento el contrato por el cual una persona ceda a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador al que da la cosa en arrendamiento y arrendatario al que la recibe.". Ahora bien, en cuanto a las diferencias que se pueden encontrar con el Derecho Romano se refieren primeramente al objeto del contrato, ya que en nuestras leyes se hizo más restringido, pues recae sobre la cosa y no sobre los servicios y obras como



en el Derecho Romano, la segunda nota diferencial es el precio, ya que no era necesario que fuera en dinero sino que existía la posibilidad de que sea en otra cosa, con tal que sea cierta y determinada.

En cuanto a los elementos del contrato, estos son simplemente el consentimiento y el objeto que tienen un doble aspecto, la cosa y el precio o renta.

Atendiendo a lo dispuesto por los artículos 3069 y 3070 del Código en cita, la capacidad para dar y recibir en arrendamiento corresponde a los que pueden contratar, pudiendo hacerlo igualmente el que no fuere dueño de la cosa y cuando estuviera autorizado para ello por el dueño.

Por lo que toca a los bienes que pueden ser objeto del arrendamiento el Código en referencia no es muy claro, sin embargo creo que de acuerdo con lo que se desprende de dicho ordenamiento, pueden ser objeto de dicho contrato todos aquéllos bienes que este en el comercio. La forma, según lo establece el artículo 3079 del Código enunciado, que debe revestir el contrato es la escritura para aquéllos cuya renta pase de trescientos pesos anuales, forma que se traducía en solemnidad cuando se trataba de predios rústicos y las rentas que excedieran de mil pesos, ya que según el artículo 3080 debe constar en

escritura pública y por lo mismo inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, cuando fuera por un término mayor de seis años o hubiera anticipación de rentas por más de tres años (artículos 3330 y 3335 del Código Civil de 1884)

El artículo 3082 contiene las obligaciones -- del arrendador, mismas que se hacen consistir en :

1.- Entregar al arrendatario la finca con todas sus pertenencias y en estado de servicio para el uso convenido; y sino hubo convenio expreso para a uel a que por su propia naturaleza estuviera destinado.; 2.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciéndolo para ello todas las reparaciones necesarias.; 3.- No estorbar ni embarazar en modo alguno el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgente e indispensables.; 4.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.; 5.- Responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anterior al arrendamiento.

Para el arrendatario los artículos 3092, 3107, 3108, 3109, 3112, 3113, 3114 y 3116, establecen las siguientes obligaciones:

1.- Satisfacer la renta o precio en la forma y tiempo convenidos.; 2.- Responder de los perjuicios -- que la cosa sufra por su culpa o negligencia, o la de -- sus familiares o subarrendatarios.; 3.- Servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la natu- raleza propia de ella.; 4.- Responder en caso de incendio de la cosa arrendada a no ser que provenga de caso fortui- to, fuerza mayor o vicios de construcción o que se hubie- re comunicado de una casa vecin , a pesar de tomarse las medidas necesarias, etc.; 5.- Comunicar al dueño de toda usurpación o novedad dañososa que otro hubiera hecho orbiar- tamente prepare en la cosa arrendada.; 6.- Poner en cong- nimiento del dueño la necesidad de hacer rep raciones, -- siendo responsable de los daños causados al propietario - por su negligencia.; 7.- Pagar las contribuciones que a - él o al giro o negociación se impongan.

Las causas de terminación del arrendamiento estan contenidas en el artículo 3134, y son:

I.- Por incumplimiento del pago, o por haber se satisfecho el objeto del contrato de que se trata de un arrendamiento en el que no se señalara el plazo o fue- ra por tiempo indefinido, el contr to debió durar tres o- ños, a su vencimiento terminaría sin necesidad de deshu- cio.

II.- Por convenio expreso; III.- Por nulidad;  
IV.- Por rescisión, teniendo como causas para el arrendador: a) la falta de pago oportuno; b) por cambiar el uso de la cosa; c) por subarriendo de la cosa sin consentimiento del arrendador. Para el arrendatario las causas por las que podrá rescindir el contrato son las siguientes: - a) Por no entregar el dueño de la cosa en el tiempo convenido o tan pronto como fuera requerido para ello cuando no se fijo para la entrega (artículo 3147 del Código en cita); b) Cuando el arrendador no hiciera las reparaciones necesarias en la cosa materia del contrato, para que prestara la utilidad a que fue destinada (3148); c) La pérdida total del uso de la cosa, como consecuencia de las reparaciones hechas, o aún cuando la pérdida fuera parcial si las reparaciones hubieran de durar más de dos meses (artículo 3150 del Código en comento); d) Por privación del uso o pérdida de los frutos provenientes de hecho directo o indirecto del arrendador. (artículos 3152 y 3106 del Código en referencia).

Se señalaban también como causas de terminación la confusión, la pérdida o destrucción de la cosa, la expropiación por causa de utilidad pública y por condición resolutoria.

El Código Civil de 1284, reproduce casi en su totalidad los artículos contenidos en el Código de -

1870 con la modalidad que en lo relativo a la forma el artículo 2947 del Código de 1884 señala que debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de \$500.00 anuales, mientras que en el de 1870 señala que la renta pase de \$300.00 y en cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento celebrado por tiempo indefinido el Código de 1884 señala en su artículo 3032 que concluya a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación -- personal a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación si el predio era urbano y con un año si es rústico, a diferencia de lo que contiene el artículo 3168 del Código de 1870 que ordenaba que: cuando el contrato de arrendamiento no se había celebrado por tiempo determinado, debía durar tres años a cuyo vencimiento terminaría sin previo aviso.

El Código de 1870 señala como plazo para pagar la renta, tratándose de predios rústicos el de tercios anuales, a falta de convenio expreso. El de 1884 amplió ese plazo a semestres, según el artículo 2962, por encontrarse más ajustado a la costumbre de pago.

El artículo 3160 del Código de 1870 refiriéndose a la indemnización por la transmisión de la propiedad arrendada a causa de utilidad pública, determinaba -- que esa indemnización se haría conforme a la ley constitucional. El Código de 1884 hizo la modificación de que, en

vez de decir la "Ley Constitucional" se anotó, que la in demnización se haría conforme a la ley respectiva término que se encontró más apropiado que el de la ley constitu- cional.

## 2.2.- Régimen Jurídico en la Época Colonial.

La legislación española, fué la vigente en Mé xico durante los trescientos años de coloniaje, esa legis lación data de la época en que dominaron en España los ro manos, pero también influyeron en la legislación española las costumbres germánicas, por la invasión de los bárba- ros en el siglo V, que aunque dominaron, dejaron que el \_ pueblo español conservara las normas romanas.

Enrico y Alarico II, sucesor de aquél, monar cas godos, mandaron recopilar las leyes en el Código de Alarico de 506, conocido como la Ley Romana Teodociana o Breviario de Aniano, por haber sido éste, el juriconsul to que revisó esa codificación.

El Fuero Juzgo, conocido como "Codes legum - liber Gothorum, Liber Judicium y Liber Legum" publicado en el siglo VII, fué llamado después "Forum Judicium", -- nombre que con el transcurso del tiempo definitivamente llegó a conocerse con el nombre de fuero juzgo. Deformó tomando en cuenta las costumbres germánicas, las leyes

romanas y los cánones de varios concilios. Fué una compilación que denotó la civilización de los godos españoles y, muchas de sus leyes, fueron trasladadas a las constituciones de Carlo Magno.

La invasión de los moros, produjo el fenómeno de que cada pueblo tuviera su fuero y el rey Don Pedro en 1321 formó y publicó el Fuero Viejo de Castilla. Esta ley debilitó el feudalismo, otorgando mayores derechos a las ciudades, fortaleció el poder municipal y disminuyó las prerrogativas de la nobleza.

El rey Don Alfonso, publicó el Sentenario, -- código distinto de las partidas y en 1254 o 1255, el mis- Don Alfonso publicó el Espéculo de siete libros, cuyas leyes pasaron a las Partidas. Después, se publicó el Fuero Real o Fuero de los Reyes, llamado también Libro de los - Consejos de Castilla, Flores de las Leyes o simplemente Iás Flores. Posteriormente se publicaron las Leyes de Es- tilo para facilitar la comprensión de las Leyes del Fue- ro Real, las que habiendo sido hechas por un particular, no tuvieron verdadera utilidad, hasta que se insertaron en la Novísima Recopilación.

El Código de las Siete Partidas, comprende -- leyes del Derecho Romano y del Derecho Canónico de autori- dades de los Santos Padres y algunas leyes de los fueros.

En este Código, cada partida comienza con cada una de las letras del nombre de Don Alfonso, a manera de acróstico, dividiéndose en Títulos y estos en leyes.

Esta obra ha sido calificada de erudita, elegante y metódica variada y profundamente científica, fue enmendada por el Ordenamiento de Alcalá y casi todas sus disposiciones se insertaron en la Novísima Recopilación. En tiempos de los Reyes Católicos, se formó el Ordenamiento Real y las Leyes del Toro, mismas que resolvieron varias dudas entre las leyes de la Partidas y las de los Fueros. Las Leyes de Toro, fueron 83 y su nombre correspondió con el de la Ciudad de Toro, en la cuál las cortes las publicaron en el año de 1503. Felipe II mandó formar la nueva recopilación compuesta de nueve libros divididos en Títulos y éstos en Leyes. Por pragmática del Rey, de 14 de marzo de 1567 se mandó observar y sufrió múltiples reformas, siendo la última la de 1745. En enero de 1777 se publicó una nueva edición comentada con 26 leyes y 12 autos, ofreciendo recopilar en tono separado o suplemento, todas las disposiciones que se habían decretado desde 1745.

En lugar de suplemento de 1805 se publicó la Novísima Recopilación, en la cuál se cambió el orden de la anterior, se agregaron leyes y se insertaron más de dos mil providencias dictadas desde 1745. Se dividió en -



12 libros, subdivididos en títulos y éstos en leyes. Con los IV le mandó observar por Cédula de 15 de julio de 1805. Todos estos códigos fueron comunes en España y para las colonias, pero además, existían dos códigos, uno dirigido a las colonias de España, que es la Recopilación de Leyes de Indias, a la que le dió autoridad el Rey Carlos III en 1763 y el otro, que es el llamado Real Ordenanzas de Intendentes, destinado particularmente a la Nueva España y que apareció durante las intendencias.

La Real Ordenanza de Intendentes, fue obra del reinado de Carlos III, quién le sancionó el año de 1763 -- se expidió para el sistema de hacienda de las provincias.

En México, todas esas leyes tuvieron vigencia durante la dominación española, además de otras disposiciones dictadas por el Consejo, por los Virreyes llamados el Supremo Gobierno y por las Audiencias, que también tenían fuerza de ley.

Las Ordenanzas de Bilbao y las Ordenanzas de Minería que regulaban el comercio y la industria, fueron aprobadas el 22 de mayo de 1763.

Las Ordenanzas de Bilbao, Código de Comercio hecho para la Villa de Bilbao en 1763, fue aplicado por los Tribunales de México. Las leyes que extingieron las

Cortes de Cádiz de 1808 a 1820, rigieron también en México.

### 2.3.- Régimen Jurídico en la Época Independiente.

Consumada la independencia en México, siguieron teniendo vigencia las leyes, decretos y demás disposiciones españolas. El panorama legislativo de la República presentaba por demás un cuadro por demás diverso y contradictorio, lo cual producía un caos legal; esta anarquía comenzó a corregirse cuando se promulgó la Carta Magna de 1857 y tomó un cruce normal al expedirse el Código de -- 1870, tarea que fue asignada a Gabino Barreda, Mariano Yañez, Isidro A. Montiel y Duarte, Rafael Donde y al Lic. Eguía Ruiz fijándose así los principios normativos de la vida civil mexicana.

Es en esta época cuando el Derecho Privado se le van imponiendo restricciones, como es el caso de las leyes de emergencia, que en materia de arrendamiento se expidieron siendo el caso de la supresión de facultades de la ciudadanía, en especial de los arrendadores, durante la Segunda Guerra Mundial, así también tenemos las disposiciones fiscales que obligan a la ciudadanía contribuir con el propietario al pago del impuesto del agua.

### CAPITULO TERCERO

Del arrendamiento de fincas destinadas a la  
habitación.

1.- Definición del arrendamiento.

Como se ha mencionado en el capítulo que antecede, el arrendamiento es una figura creada por el hombre desde que tuvo el concepto material de lo que era de su propiedad, por lo que su definición en esencia no ha variado, a lo largo de los tiempos, a continuación transcribo varias definiciones acerca de la figura jurídica que se estudia:

"Arrendamiento es un contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a transferir, temporalmente el uso y goce de una cosa, a otra llamada arrendatario, quién a su vez, se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado." (20)

"Arrendamiento contrato en virtud del cual una parte cede a otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto, que recibe la denominación de renta o alquiler." (21)

"Arrendamiento acción de arrendar, contrato por el cual se arrienda, precio que se arrienda. Arrendar, -- ceder o adquirir por un precio determinado el goce o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios." (22)

(20) Treviño García Ricardo, Contratos Civiles en Particular Ed. Font, 1a. Ed., Guadalajara, Jal. 1972, pág. 198.

(21) De Pina Vara Rafael, Diccionario de Derecho, Ed. Porrúa 10a. Ed. México 1981, pág. 21

(22) Palomar de Miguel Juan, Diccionario para Juristas, Ed. Lato, S.R.L., México 1981, pág. 47.

Por su parte el artículo 2398 del Código Civil vigente, define al arrendamiento como: "... cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El arrendamiento - concluye el citado artículo- no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación; quince para las fincas destinadas al comercio y veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria."

Ahora bien, por lo que respecta a los contratos de fincas destinadas a la habitación, y que son el tema central de este trabajo, se debe agregar que por la característica ton sui generis que presenta, como se comenzará más adelante, cualquier disposición o hecho que altere su esencia se tendrá por no puesta, aunque no se encuentre en el capítulo especial del Código Civil en vigor ( del artículo 2448, 2448 A al numeral L), toda vez que todo lo relativo a la habitación es de orden público y de interés social.

## 2.- Características del Contrato de Arrendamiento para fincas destinadas a habitación.

De acuerdo a la anterior definición y contenido de la misma, se pueden dar las siguientes características:

Bilateral o sinalagmático, es decir, se necesita de la voluntad de las dos partes, para llevar a cabo esta relación jurídica.

Oneroso, porque tal y como lo dispone el artículo 2398 del Código Civil, una de las partes se obliga a pagar un precio cierto por el uso o goce de la cosa y la otra, el arrendador, por las cargas impositivas inherentes por dar ese uso y goce y recibir por lo tanto un precio cierto que se encuentra gravado por disposiciones de tipo fiscal.

Commutativo, las obligaciones son recíprocas - para ambas partes, mismas que se conocen desde el momento de la celebración.

Principal, porque no necesita de la existencia de ninguna relación jurídica para que se genere.

Tracto sucesivo o de ejecución duradera, ya que son de manera periódica las obligaciones de las partes dándose lugar, en caso de incumplimiento, a una rescisión del contrato en cuestión o terminación, o ambas, según sea el caso.

Formal, conforme lo dispone el artículo 2448 P del código sustantivo en mención y la falta de éste, -

se le imputará al arrendador, además que se deberá transcribir íntegramente el capítulo del Código Civil especial que trata de los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación.

De orden público y de interés social, como tajantemente lo menciona el artículo 2448 del ordenamiento en cita, ya que cualquier disposición en contrario se tendrá por no puesta. A este particular me referiré en el capítulo siguiente con profundidad, por ser ésta la base de este trabajo.

Subrogación de derechos y obligaciones de los familiares que hayan habitado real y permanentemente con el arrendatario sin necesidad de declaración de herederos, o de albaceas como puede concluirse del artículo 2448 H - del multicitado ordenamiento.

### 3.- Elementos del contrato de arrendamiento para fincas destinadas a la habitación.

Para la clasificación de los elementos del contrato de arrendamiento, seguiré la que ha dado el Maestro Ramón Sánchez Medel (23) toda vez que coincidiendo con su criterio, la tradicional clasificación didáctica de los

(23) Sánchez Medel Ramón, op. cit. pág. 61

elementos esenciales y de validez de los contratos en general, para el caso concreto que nos ocupa, no se ajusta a sus particulares.

### 3.1.- Elementos Personales:

Son dos las personas que intervienen en este contrato: arrendador y arrendatario. Ambas partes deben estar legitimados, es decir estar en pleno uso de sus derechos y obligaciones, así tenemos que en la figura del arrendador, éste, debe ser el propietario o bien autorizar por poder notarial o por simple autorización a otra persona para que en su nombre y representación actúe, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2401 del Código Civil vigente, así también por lo que hace al arrendador, se darán los casos de excepción, es decir, cuando éste no podrá dar en arrendamiento fincas en las que se requiera del consentimiento de otra persona o bien, cuando éste no podrá arrendar para sí o para sus familiares más cercanos: El copropietario, quién no podrá dar en arrendamiento la cosa indivisa, sin el debido consentimiento de la mayoría de los copropietarios (arts. 946 y 2403 del Código Civil vigente); el que ostenta la nuda propiedad, toda vez que no disfruta del uso y goce del bien; cuando el bien arrendado este hipotecada el dueño no podrá darlo en arrendamiento a un plazo mayor que el de la hipoteca ( artículo 2914 del Código Civil); cuando el arrendamiento se ce



lebra dentro de los sesenta días anteriores al secuestro judicial que culmina con la venta del bien por el remate judicial; por virtud de la ley o por convenio; cuando la persona autorizada no solo ejerza el arrendamiento como acto de administración, sino que necesita de una autorización especial, porque los actos que realiza se refuten como de dominio, ejemplo: los albaceas (necesitan del consentimiento de los herederos y legatarios para dar en arrendamiento un bien por más de un año, artículos 1721, 1737 del código sustantiva); los tutores y los padres necesitan de autorización judicial para dar en arrendamiento un bien por un plazo mayor de cinco años o para recibir por anticipado las rentas por más de dos años artículos 436, 573, 574 del Código Civil; Registrados, Jueces o servidores públicos en los asuntos en que estén directamente involucrados.

El artículo 49 de la Ley de Nacionalidad y Naturalización que señala: "... que se entenderá todo arrendamiento mayor de diez años como enajenación de bienes inmuebles.". Así también tenemos que los depositarios judiciales de fincas urbanas arrendadas podrán darlas en arrendamiento, siempre y cuando las rentas se encuentren vigentes a los precios de la época; los apoderados generales para actos de administración (artículos 2554, 2o. párrafo del Código Civil) requiere de cláusula especial para dar en arrendamiento los bienes, cuando este exceda de los

seis años, o cuando reciben anticipos por más de tres años, actos que deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

### 3.2.- Elementos reales:

Son tres años: cosa, tiempo y precio. Cosa, - de conformidad al artículo 2400 del Código Civil, deberán ser bienes no consumibles a excepción hecha de los que la ley prohíbe ya con la particularidad, para las fincas destinadas a la habitación que deberán ser higiénicas, como lo dispone el artículo 2448 A del Código Civil.

Precio, conforme al artículo 2448 D tratándose de fincas urbanas, las rentas deberán ser en dinero y en moneda nacional y su aumento deberá seguir las reglas establecidas por el citado precepto en la primera y segunda prórroga, dicho aumento deberá ser del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal debiéndose entender por este incremento el decretado al principio del año y no de los posteriores aumentos intermedios, porque esta extensión estaría pugnando con el carácter proteccionista del inquilino de las reformas legales del año de 1985. En cuanto a que las rentas para casa habitación serán estipuladas en moneda nacional y por cuánto que se estipulen en moneda extranjera, esto no afectaría de nulidad el contra

to, toda vez que partiéndose de la base de que la Ley Monetaria (orden federal) artículo octavo, autoriza que la moneda extranjera sea objeto de contrato, aun que no moneda de pago, no podría ser derogada por el Código Civil, toda vez que en materia de arrendamiento la legislación es local, ya que se reserva para los Estados su reglamentación por estar contenida en el Capítulo IV del Título Sexto del Código Civil para el Distrito Federal, situación que va en detrimento económico del arrendatario, aunque las viviendas que se ofrecen en dólares están muy lejos de la clase económica que pretende beneficiar el ordenamiento citado.

Tiempo, el tiempo es un elemento esencial para las fines destinadas a la habitación, cuya duración máxima será de diez años y su duración mínima de un año forzoso para ambas partes, mismo que podrá ser prorrogado por dos años más a elección del arrendatario. Cabe hacer notar que dicho plazo puede resultar desfavorable (el de un año) tanto para el arrendador como para el arrendatario, ya que poniéndose por caso que éste último por conveniencia propia decidiera un tiempo menor, conforme al artículo 2448 C del Código Civil, se lo impide, por el carácter irrenunciable de ésta norma. Sobre ésta situación y desde mi muy particular punto de vista y sin que trascienda a los órganos jurisdiccionales del Arrendamiento Inmobiliario o cualquier otra competente, ambas partes -

podrían llegar a un buen arreglo, sin que esto altere necesariamente nuestro Estado de Derecho, toda vez que lo que se pretende es evitarse tiempo, dinero y esfuerzo en caso de controversia.

#### 4.- Derechos y obligaciones del arrendador.

Entregar (artículo 2412 fr. I, 2413, 2448 A y B del Código Civil en vigor), el arrendador deberá dar la localidad con todas sus pertenencias, que en el contrato que nos ocupa deberá adecuarse para casa habitación, con el requisito legal de que deberá ser higiénico y salubre, y según reza el artículo 2448 A del mencionado ordenamiento "... con las condiciones exigidas por la ley de la materia.", sin que se desprenda de que ley se refiere dicho precepto, sin embargo, atendiéndose a diversas situaciones, como las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco y de los sismos conocidos en ese mismo año, es de concluirse que debe atenderse a que se cumplan y mantengan las disposiciones del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal y la Ley General de Salud, es decir, que además de ser salubre, deben llenarse requisitos como de estabilidad, mantenimiento de cimentación, etc., requisitos estos últimos, que por desgracia no son cumplidos. Asimismo, y en caso de que la autoridad sanitaria ordene (2448 B del código en cita) obras

en la localidad arrendada, éstos deberán hacerse por el arrendador y en caso de no hacerlas, éste, será responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran. Sin embargo, por la necesidad de vivienda que impera en nuestro país, es posible dar en arrendamiento una localidad, en la cual el arrendatario deberá hacerle mejoras y obras que necesita, siendo válida prácticamente esta situación, pero si se tratara de obras mayores (cimentación, refuerzos, etc.) se deberá, por parte de la autoridad administrativa, clausurar dichos edificios, para evitar no solo fraudes a la ley, sino que no ponga en riesgo a posibles ocupantes del edificio, objetivo que está muy lejos de alcanzarse por la falta de control de dicha autoridad.

Conservar (artículo 2410 fr. II del Código Civil tantas veces citado), en cuanto a la conservación de la vivienda arrendada, el arrendador tiene la obligación de conservarla y de no variar su naturaleza, bajo pretexto de reparación o de que alguna obra la modifique substancialmente.

En caso de que se necesiten reparaciones las fincas destinadas a habitación, se rigen bajo los supuestos legales del arrendamiento en general:

Cuando el arrendatario no pone en conocimiento oportuno al arrendador de las reparaciones que se

traten, el arrendatario no podrá exigir el reembolso que haga, si procedió éste a hacer tales mejoras, - así también, es de hacer notar que el legislador le impone al arrendatario esta obligación bajo la pena de no haberlo pagado los daños y perjuicios que ocasione por esta omisión. (artículo 2415 del Código Civil en vigor)

Sin embargo existe el reembolso por causa extracontractual, sea en virtud de una gestión de negocios\_ ( artículos 1896, 1902, 1904 del citado Código) y es en el caso de que no por ser las mejoras urgentes, el arrendatario no pueda dar ese aviso al arrendador, en todo caso - tendrá que comprobarse la urgencia del caso y que además de que no había tiempo para avisarle.

Cuando el arrendatario pone en conocimiento al arrendador de las reparaciones y éste no las efectúa, es en este caso en principio, - el arrendatario no puede hacer las mejoras y luego cobrárselas al arrendador, o bien, descontárselas de la renta, sino que el arrendatario tiene dos caminos a seguir : (artículo 2416 del referido código) El arrendatario puede rescindir el arrendamiento en forma unilateral (sin necesidad de juicio), o bien, demandarlo judicialmente para que cumpla con el contrato, a fin, de que sea condenado a efectuar las reparaciones. Durante este procedimiento podrá diferir el pago de las rentas y en caso de que el arrendador lo demande -

por por falta de pago de rentas el arrendatario podrá oponer las excepciones derivadas de los artículos 2431 a - 2434 y 2445 del Código Civil en vigor y del artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

El arrendador procede a efectuar las reparaciones después de ser avisado de la necesidad de ellas, en este supuesto se presentan dos casos: el primero, es cuando la reparación dura menos de dos meses y aunque el arrendatario pierda el uso parcial de la cosa, no podrá demandar al propietario ( 2490 del Código en cita interpretada en contrario sensu) y por lo tanto debe seguir pagando la renta; pero, si los arreglos duran más de dos meses, o si por dicha reparación se pierda el uso total de la cosa, el arrendatario puede pedir en juicio por la pérdida parcial o total de la cosa, la rescisión del contrato o bien pedir en juicio se reduzca la renta, si la pérdida del uso de la cosa fue parcial y por más de dos meses o bien, no se pague renta por el tiempo que perdió el arrendamiento la totalidad de la cosa.

Existen dos casos de excepción en que el arrendador no hará las reparaciones: cuando dichas reparaciones sean menores, o sea, todos aquellos desperfectos que regularmente son causados por los habitantes de la cosa arrendada y cuando expresamente así lo hayan pactado las partes y en ambos casos las reparaciones quedaran a cargo

del arrendamiento.

Garantizar, el arrendador garantizará al arrendatario el uso útil de la cosa arrendada, para lo cual las obligaciones del arrendador serán: que no podrá de hecho ni de derecho perturbar al arrendatario en el uso convenido de la cosa bajo el pretexto de cambiar la forma ni estorbar su uso legítimo (2414 del Código en referencia) de la cosa o por reparaciones que no haya reportado el arrendatario, bajo los supuestos de la obligación que antecede.

Que el arrendador garantice el uso pacífico y continuo al arrendatario en caso de terceros.

Que el arrendador garantice al arrendatario por los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada, sean anteriores al contrato, o bien, que aparezcan después sin culpa del arrendatario, a condición hecha de que las mismas impidan la utilización parcial o total de la cosa. En todo caso, el arrendatario tendrá la facultad de rescindir el contrato o pedir la disminución de la renta, a menos que el arrendador acredite que dichos vicios o defectos ocultos, si eran del consentimiento del arrendatario (artículo 2421 del código citado).

El Maestro Ramón Sánchez Medel (24) señala:

(24) Sánchez Medel Ramón, op. cit. pág. 249.



dos obligaciones más al arrendador: El reembolso que no se dará cuando se traten de mejoras que varien la forma de la cosa arrendada hecha por el arrendatario (2441 del citado Código Civil en vigor) y no se cuente con el consentimiento expreso del arrendador y cuando en el contrato de arrendamiento, expresamente se halla prohibida toda clase de reparaciones u obras a la cosa arrendada.

Excepción hecha de estos dos casos, el reembolso operará cuando en el contrato o posteriormente se autorice al arrendatario para hacer las mejoras y el arrendador se obligó a pagárselas. (artículo 2423 fr. I del citado código sustantivo)

Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiese el contrato (2423 fr. II) el arrendador está obligado a reembolsar al arrendatario las mejoras hechas, situación que resulta significativa, toda vez que no se necesita de la autorización para hacerla, con tal de que no varíe la naturaleza de la cosa.

En estos supuestos, y en caso de controversia lo que se manejaría como fondo del asunto, sería, lo que se entiende por mejoras útiles y la autorización, ya que no existe como condición que deba ser por escrito.

Cuando el arrendador autorizó al arrendatario

a hacer mejoras y que tratándose de un contrato indefinido el arrendador pidiere la localización al arrendatario aún no ha sido compensado en el uso y goce de las mejoras y de los gastos que hizo. (artículo 2423 Fr. III del referido cuerpo de leyes)

En todo caso el arrendatario puede retirar esas mejoras y no pedir el reembolso de ellas por no encuadrarse dentro de los supuestos mencionados, siempre que deje las cosas en igual estado a como recibió la cosa arrendada so pena de responder por los daños y perjuicios causados.

#### 5.- Obligaciones del arrendatario.

La principal obligación del arrendatario es la de pagar la renta, toda vez que es la contraprestación por el uso y goce de la cosa arrendada, dicha obligación se encuentra comprendida en la fracción I del artículo -- 2425 complementada por el artículo 2448 D del Código Civil en vigor, en el caso concreto de los arrendamientos de habitaciones, renta que debe pagarse en la forma y tiempo convenidos.

En cuanto a la forma o modo, el arrendatario deberá pagarla en una sola exhibición y en moneda nacional (art. 2448 D primer párrafo del código en referencia)

En este respecto cabe hacer la siguiente pregunta: ¿qué pasa con los arrendamientos de casa habitación que se anuncian por poner un ejemplo, en el periódico, en dólares?. Sobre este punto ni la Procuraduría Federal del Consumidor ni legislativamente tienen criterios o sanciones en contra, a efecto de que dicha oferta se publique, por ir en contra de una disposición de orden público y de interés social.

La pensión rentística deberá pagarse a partir del día en que se reciba la vivienda (artículo 2426 y 2448 B del Código Civil en referencia) y se hará en el lugar convenido y a falta de éste en la vivienda del arrendatario (art. 2427 del tantas veces citado Código). En los arrendamientos de casa habitación la renta deberá pagarse en los plazos convenidos y a falta de estipulación de las partes, por meses vencidos.

Existen diversas situaciones en las que el arrendatario está eximido de pagar la renta o puede pedir la reducción de la misma o la rescisión del contrato de arrendamiento:

a) Caso fortuito, el artículo 2431 del Código Civil estableció que cuando por caso fortuito o fuerza mayor al arrendatario se le impide totalmente el uso de la cosa, no se causará renta mientras dure dicho impedimento

y si ésta dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del arrendamiento.

Si solo se le impidió el uso de parte de la cosa, el arrendatario podrá pedir la disminución de la renta a juicio de peritos, a no ser que los partes opten por la rescisión del contrato. (artículo 2432 del Código Civil en vigor)

b) Caso de evicción, si la privación del uso proviene de la evicción del predio, tampoco se causará renta y si el arrendador procedió de mala fe responderá de los daños y perjuicios que sufra aruél. (art. 2421 del citado código)

c) Reparaciones de la cosa arrendada, cuando por causas de reparaciones del arrendatario perdiere el uso total o parcial de la cosa arrendada, tendrá derecho a no pagar el precio del arrendamiento; a pedir la reducción de dicho precio o la rescisión del contrato si la pérdida del uso dura más de dos meses, en su respectivo caso ( 2445 del código sustantivo).

Si el arrendatario no hiciera uso de ese derecho hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta, hasta que termine el plazo del arrendamiento, según el artículo 2431 del Código Civil.

Como segunda obligación de arrendatario se encuentra la de conservar la cosa arrendada en el estado -- que guarda, englobando ésta, las siguientes:

Responder de los daños y perjuicios que causen a la cosa arrendada, por culpa o negligencia de los familiares, sirvientes o subarrendatarios. (art. 2425 fr. II del Código Civil en vigor); Bajo pena de pagar daños y perjuicios, el arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de reparaciones. (art. 2415 del código sustantivo); Por el uso cotidiano que se le da a la cosa arrendada, el arrendatario hará aquellas reparaciones de poca importancia que sean necesarias para el buen funcionamiento de la cosa arrendada. (arts. 2444 y 2467 del código en cita); Lo de avisar y contar con el consentimiento expreso del arrendador, -- cuando el arrendatario quiera variar la forma de la cosa arrendada, y cuando éste último no cuente con dicho consentimiento, al momento de devolver la cosa, deberá reintegrarla a su estado original de cuando la recibió, siendo además responsable del pago de los daños y perjuicios causados. (art. 2441 del código multicitado); Poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa, que otro haga o prepare abiertamente, bajo pena de pagar daños y perjuicios que su omisión cause, sin embargo, el arrendatario conserva el dere

cho de defender como poseedor, la casa alquilada bajo cualquier amenaza. ( art. 2419 del citado código); La fracción tercera del artículo 2425 del código adjetivo impone como obligación del arrendatario, la de servirse de la cosa para el uso convenido o por la naturaleza de la misma.

Como ha quedado asentado en diversos apartados de este tema, las obligaciones señaladas por el artículo-2425 del referido código en sus tres fracciones no son taxativas, es decir, que no sólo en esas tres fracciones se enmarcan las imposiciones al arrendatario, sino que en diversos artículos más, así también tenemos lo relativo a responder por parte del arrendatario, del incendio que se produzca en su vivienda. Respecto a este punto el arrendatario tiene la carga de la prueba, él tiene que probar -- que el incendio no se inició en su vivienda y por lo tanto no es responsable y está exonerado de toda culpa, ahora bien esta misma exoneración prevalece cuando el incendio se produjo por caso fortuito o fuerza mayor o vicios de la construcción, así como tampoco es responsable cuando el incendio se le haya comunicado de otra parte, si es que tomó todas las precauciones para evitar que el fuego se propagara. ( arts. 2436 y 2438 del Código Civil)

Cuando sean varios arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, todos serán responsables proporcionalmente a la renta que pagan y si el arrendador

ocupa parte de la finca, también será responsable parcialmente según renta que de esa parte fijen meritos. (art. -- 2437 del código sustantivo)

De conformidad a lo preceptuado por el artículo 2439 del Código Civil el arrendatario no sólo es responsable del incendio, cuando no acredite fehacientemente lo -- contrario, sino que será también de los daños causados a -- otras personas, cuando provengan directamente del siniestro.

Como una obligación más que no incide directamente con el objeto de este trabajo, pero señalo como mera generalización, se establece la obligación del arrendatario de contratar un seguro a favor del arrendador, cuando aquél pretende establecer una industria peligrosa, es lo -- que se le conoce como Seguro de Locatario. (art. 2440 del Código Civil)

El artículo 2422 al que remite el 2442, ambos del Código Civil en vigor, señala otra obligación para el arrendatario, que es la de devolver al arrendador cualquier remanente a su favor por concepto de rentas y contribuciones, a no ser que tenga algo que exigirle, pues -- en este caso depositará judicialmente dicho saldo.

6.- Terminación del Contrato de Arrendamiento.

A este respecto merece una particularidad -- que se deriva del artículo 2448 C del Código Civil en vigor -- que dice a la letra: "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincos urbanos destinados a la habitación será de un año forzoso para el arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.". Por lo que da base, se parte de que en los arrendamientos de fincos urbanos, en principio, no existe la terminación del arrendamiento por tiempo indeterminado, sino por tiempo determinado. Tal y como se desprende del artículo en cuestión. Así también, es de hacer notar que en el momento en que este por concluirse el segundo próroga, sin que el arrendador manifieste su voluntad de terminarlo, éste deberá prorrogar el nuevo contrato con las nuevas estipulaciones que sobre todo el monto de la renta, podría causar problemas, por lo que en dado caso de que no exista consenso de voluntades u opere la tácita reconducción o la indefinición del contrato de arrendamiento y conforme al artículo 2478 del Código Civil, se deberá anunciar la voluntad fehaciente del arrendador de dar por concluido dicho contrato, por lo que el arrendatario sea que se defienda en juicio o por vía desocupe voluntariamente, deberá partir de --



La base de que existen dos meses de gracia no REFINCIA--  
ELLS, sobre la desocupación voluntaria de la vivienda, con  
clusión que se explicará con mayor detenimiento en el ca-  
pítulo siguiente.

Citada la particularidad del caso anterior, -  
me referiré al artículo 2483 del citado código, mismo que  
señala diversas causas de terminación del Contrato de A--  
rrendamiento:

"Art. 2483.- El arrendamiento puede terminar:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en -  
el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el obje-  
to para que la cosa fué arrendada."

Sobre ésta fracción, en su primera parte no -  
se abundará, ya que sobre la misma se habló en el párrafo  
anterior y por lo que se refiere a estar satisfecho el ob-  
jeto para el que fué arrendado, en el caso concreto de vi-  
vienda, por regla general no opera, menos que el propie-  
tario ya contara, previamente con el cambio de uso de sua-  
lo por parte de las autoridades administrativas, o sea, -  
de casa habitación a escuela, empresa etc.

"II.- Por convenio expreso". Sobre este punto  
no cabe ni cabría la posibilidad de renunciar voluntaria-  
mente ambas partes al alio forzoso que señala el artículo

2448 C del Código Civil, toda vez que ésta disposición es de orden público e interés social y por lo tanto cualquier renuncia a dicho término se tendrá por no puesta, esto es, en el caso de que así se estipulara en el contrato de arrendamiento; sin embargo, y siendo a todas luces ilegal por la contravención a preceptos de orden público e interés social, en la cotidianeidad de la vida pudo o puede darse el caso de que el arrendador y arrendatario tácitamente convengan, con plena conciencia de interés propio o económico no cumplir con el año forzoso, postura criticable pero, no existiendo dependencia gubernamental, inspectores o investigadores judiciales, o bien, con elementos capaces de tener controlada a la ciudadanía, o cualquier persona o vecino que denunciara dicha irregularidad, podrá presentarse el caso.

"III.- Por nulidad.", como comentario a esta fracción la nulidad que podría darse sería por causas anteriores a su celebración, como vicios en el consentimiento, como imposibilidad jurídica del objeto (por ejemplo una bodega de la merced para casa habitación), por fallas estructurales mismas sobre las que el arrendatario no tuvo forma de saber de su existencia y que le perjudiquen.

"IV.- Por rescisión.", el artículo 2489 del código en cita, señala tres fracciones que contienen las causas de rescisión del contrato de arrendamiento:

"2489.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- Por falta de pago de las rentas en los términos prevenidos en los artículos 2452 (derogado por el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985) y 2454.; II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto por la fracción III del 2425; y III.- Por el subarrendamiento de la cosa en contravención a lo dispuesto por el artículo 2480."

Por el contenido de esas tres fracciones, se desprende que las mismas se generan de la falta de cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, así también es de concluirse a contrario sensu de lo citado en el artículo 2489, que el incumplimiento de las obligaciones del arrendador para con el arrendatario tendrían como consecuencia la rescisión del contrato de arrendamiento.

Ahora bien, no todas las obligaciones del arrendador, así como tampoco todas las del arrendatario, podrían derivar en rescisión del contrato en análisis, ya que para ello se ha de tomar en cuenta el criterio del juzgador dentro de los parámetros marcados por la importancia de la obligación incumplida, por la ley y por los hechos manifestados por la parte que los invoca con su debida y plena acreditación, por lo que las causas de rescisión señaladas en el citado artículo no son las únicas que podrían invocarse.

"V.- Por confusión.", es también una forma de dar por terminado el contrato de arrendamiento y resulta de la falta de precisión de las partes en el contrato, es decir que recae en el mismo sujeto la calidad de arrendador y arrendatario.

"VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor", esto ocurre cuando el objeto (vivienda) se pierde de manera total por causas no imputables a ninguna de las partes y por lo tanto el contrato de arrendamiento se da por terminado.

"VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.", ésta situación se hizo presente, tiempo después de los sismos ocurridos en septiembre de 1985, expropiación que dió por terminado el contrato de arrendamiento celebrado con el dueño anterior y el arrendatario que habitaba la vivienda durante el sigmo.

"VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.", en este caso, el arrendatario que tiene el uso y goce de una habitación o vivienda, dará por terminado el contrato en cuestión, toda vez que existe un derecho anterior de un tercero, en virtud de declaración judicial dictada a su favor.

7.- Prórroga del contrato de arrendamiento.

La fundamentación para que se lleve a cabo es

te derecho del arrendatario se encuadra, en el último párrafo del artículo 2448 C del Código Civil en vigor, ya - mencionado en el tema anterior y que en la parte conducente, dice: "... que será prorrogable, a voluntad del arrendatario por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas."

Existen diversos requisitos para que dicha --- prórroga se lleve a cabo:

a.- Que el inquilino se encuentre al corriente en el pago de las rentas, mismas que deberán acreditarse a través de los recibos correspondientes.

b.- Que dicha prórroga sea solicitada, cuando aún se encuentre vigente el contrato de arrendamiento que se pretende prorrogar, toda vez que a través de Jurisprudencia y diversas tesis sustentadas por la Tercera Sala - de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se ha establecido dicho criterio, como por ejemplo la tesis 129 que dice: "Arrendamiento, prórroga del contrato de. El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando aún este en vigor el contrato, porque lo que no - existe no puede prorrogarse." (25)

(25) Semanario Judicial de la Federación, Apéndice de la Compilación publicada en 1955, tesis 129, pág.290.

c.- Que cuando dicha prórroga se demande no -- se oponga como excepción o defensa, una vez entablada la controversia, sino que se contrademanda, ya que los efectos de las excepciones o defensas en si no son procedentes, pero que no pueden hacer las veces de derechos no reclamados. "Tesis aclaratoria.- Arrendamiento, prórroga -- del contrato de. Cuando el demandado pretende la prórroga del contrato de arrendamiento, debe contrademandarle al contestar la demanda, y no limitarse a proponerla como excepción o defensa. Ahora bien, la circunstancia de que el actor no se haya conformado con el auto que la tuvo -- por opuesta esa excepción, no concedía al juzgador la facultad de otorgar el derecho de prórroga, ya que el resultado de una defensa de esa naturaleza, suponiéndola comprobada, sería sencillamente la absolución, pero no el otorgamiento de derechos no reclamados en la forma requerida por la Ley." Tomo LXXXV Rodríguez de Ruiz María I néa, pág. 636. (26)

d.- Que se da solo en contratos válidos, supuesto que como en el caso de la evicción deberá existir una declaración judicial firme.

e.- Que el arrendador manifieste desde su demanda de desocupación su deseo de ocupar la vivienda, -- aunque ocupe una mejor y que por el otro lado el arrendatario no haga valer la correspondiente prórroga. Aquí la --

(26) Semanario Judicial de la Federación, Apéndice de la mencionada compilación, Tesis 130, pág. 292.

pregunta que cabría serla: Si el arrendatario solicita la prórroga respectiva en tiempo y el arrendador aduce para negársela, su necesidad de ocuparla?. Ante situación el--  
juzgador deberá inclinarse por la parte económicamente á  
bil, siempre y cuando el arrendador no acredite fehacien--  
temente su necesidad de habitarla.

f.- La renuncia comiente del arrendatario a la prórroga de su contrato, es válida, si así se manifiesta por lo que una vez renunciada fehacientemente no podrá oponerla como excepción ni defensa, así como tampoco podrá contrademóstrarla.

#### 8.- Tícita reconducción.

La tícita reconducción está regulada por los artículos 2486 y 2487 del Código Civil en vigor, desprendiéndose que para los efectos de este trabajo, que concen--  
tenados ambos artículos, son aplicables a las fincas des--  
tinadas a la habitación, a pesar de no estar dentro de --  
las disposiciones relativas y aplicables a dichas fincas, ya que el arrendatario que continúe en el uso y goce de la vivienda, habiéndolo terminado el año forzoso, o bien, --  
sus dos prórrogas si las hubo, deberá pagar la renta que correspondiere al tiempo que excede al del contrato de arrendamiento, con arreglo a lo que pagaba.

En el presente caso, el contrato se transformará en indefinido en cuanto a su tiempo, y por lo tanto deberá regir lo estipulado en los artículos 2478 y 2479- del Código Civil en vigor, con las reformas que se pondrán al finalizar este trabajo, es decir que el término de dos meses para el aviso indubitable de hacer saber al arrendatario, la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento que los mantiene unidos no sea renunciabile.

#### 9.- Subarrendamiento.

Existe subarrendamiento cuando: " el arrendatario concede a su vez, en arrendamiento la cosa arrendada, es decir, cuando respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. En el primer contrato, a las partes se les designa arrendador y arrendatario y en el segundo contrato, subarrendador y subarrendatario (antiguo arrendatario ahora subarrendador)." (27)

Para que el subarrendamiento sea considerado como una figura jurídica, el arrendatario deberá conseguir el permiso expreso del arrendador de conformidad con el artículo 2480 del ordenamiento civil sustantivo: "El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en to-

(27) Treviño García Ricardo, Contratos Civiles y sus Generalidades, 2a. Edición, Librería Font S.A., Guadalajara, J.L., 1975, pág. 247.



to ni en partes, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador...", autorización que de no existir -- traería como consecuencia que el arrendatario respondiera solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios causados, además que sería el fundamento para exigir la rescisión del contrato de arrendamiento.

El código civil en sus artículos 2481 y 2482 -- establecen dos situaciones diversas con respecto al momento de dar la autorización para el subarrendamiento: autorización general, que se genera al momento de firmar el contrato de arrendamiento, aquí el arrendatario será responsable ante el arrendador "... como si él mismo continuara en el uso y goce de la cosa." (artículo 2481 del ordenamiento en cuestión), cabe hacer notar que existen aquí dos contratos el de arrendamiento y el de subarrendamiento y que una vez generado el de subarrendamiento, el de arrendamiento desaparece, puesto que el arrendatario da el uso y goce de la habitación a un tercero, quedando a pesar de esa terminación de contrato subsistentes las obligaciones que se deriven del buen uso de la vivienda -- ya que en caso contrario se pagarán daños y perjuicios -- por el uso indebido también por parte del arrendatario y subarrendatario; autorización especial, que se genera -- cuando el arrendatario pide expresamente al arrendador -- su consentimiento para el subarrendamiento y aquí "... -- el subarrendatario queda subrogado en todos sus derechos

y obligaciones del arrendatario, o no ser que por convenio se acuerde otra cosa." (artículo 2483 del Código Civil) con ésta afirmación del legislador se desprende que el contrato de arrendamiento queda extinguido y el arrendatario queda libre de toda obligación.

Existe la posibilidad por parte del arrendatario de pedir la rescisión del contrato en cuestión cuando el arrendador se niega "...sin motivo fundado..." (artículo 2492 del Código Civil) al subarrendamiento; al leer de golpe este artículo parece que se contraponen al 2480 del mismo ordenamiento, como se sostiene en el comentario vertido en este sentido del artículo 2492 del Código Civil - Comentado, que cita: "Aparentemente este precepto es contrario a lo estipulado en el artículo 2480, sin embargo, el legislador dispone en este precepto una sanción en contra del arrendador que se niega a respetar lo convenido en el contrato de arrendamiento, en el que el arrendatario adquirió el derecho de subarrendar el bien arrendado." -- (28) y del comentario vertido en este mismo sentido por Ricardo Treviño García: "Como ya lo indicamos, si el arrendador se opone sin motivo fundado al subarrendamiento que con derecho (?) pretende hacer valer el arrendatario, éste puede pedir la rescisión del contrato de conformidad al artículo 2492 del ordenamiento legal multicitado." -- En base a estas sustentaciones, cabría preguntarse si ca-

(28) Código Civil Comentado, Tomo IV de los Contratos, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, Ed. - Porrúa, México 1988, pág. 161.

be la posibilidad abierta de que el arrendatario judicialmente reclamara que el arrendador justificara sus motivos para no acceder y que en caso de no justificarse (dentro de los parámetros) declararse judicialmente que no se acreditaron sus motivos y por tal decisión se llevara a efecto el subarrendamiento legal, aún sin la autorización expresa del arrendador?.

C A P I T U L O   C U A R T O  
Del artículo 247<sup>º</sup> del Código Civil  
en vigor.

## 1.- Del Orden Público y del Interés Social.

Con el propósito de encuadrar el objetivo de este trabajo con las propuestas que al finalizar el mismo daré, expongo de manera sintetizada lo que se entiende por orden público e interés social, términos que engloban el punto clave de este trabajo.

Las definiciones de orden público y de interés social presentan dificultad por encuadrarlas de manera generalizada, es decir, no se puede hablar que tanto el orden público como el interés social, hayan sido iguales en las diferentes etapas de la historia de la humanidad, aunque subsistan factores como la vida, la libertad personal, la familia, los bienes, que permanecen inalterables.

El orden público, ¿que es el orden público? .- Bueno en principio es un limitante a la libertad individual, toda vez que éste orden público está representado por principios e instituciones previamente establecidas (cuernos legales, costumbres, hábitos sociales...) que se imponen el tope que no debe rebasarse, con el efecto de mantener la paz pública.

Debe hacer notar que no es lo mismo orden ---

público que el derecho público, ya que la primera engloba ideales sociales, políticos, económicos y religiosos cuya conservación, el derecho ha creído convenientes conservar y el segundo es una división más que nada didáctica, para efectos de decir que pertenece a un lado (derecho privado) y este a otro (derecho público) y los ramos que de cada uno no se desprendan.

Desde el punto de vista del Derecho Civil, el orden público es un instrumento a través del cual el legislador o el juzgador según sea el caso, indica que actos afectan los intereses de la sociedad.

Como quedó asentado en líneas anteriores el orden público es una limitante que es fijada, como también se dijo por legisladores o jueces y que estos señalan que actos afecten el interés público; por lo tanto, ¿que es el interés social?. El interés público, como primeramente lo llamaremos, es un conjunto de pretensiones, --cuereres o deseos de la sociedad, que conforme a la época y su problemática propia, desean tutelar a través del Estado ( poderes Judicial, Legislativo y Judicial).

Existen dos clases de intereses o pretensiones: los privados, en los cuales una vez satisfechos se --producen beneficios para unos cuantos individuos y aquí --el Estado, sólo se limita a crear condiciones propicias --

para que los particulares satisfagan sus necesidades; los públicos, cuando las pretensiones o intereses son compatibles por la sociedad en conjunto, o por subgrupos debidamente diferenciados de la sociedad (campesinos, trabajadores, arrendatarios etc. mismos que tienen una característica en común) en la cual el Estado directamente tutela su nacimiento, regulación, a través de diversas disposiciones que de no ser acatadas se imponen medidas que pueden ser desde administrativas a judiciales, a efecto de hacerlas cumplir.

Ha servido como parámetro para encauzar las pretensiones o intereses de la colectividad, la Ley de Expropiación, ya que dentro de la misma se enlistan una serie de situaciones que por así decirlo, el Estado y la sociedad han convenido, entre otros se señalan las siguientes:

La satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra o trastornos internos; los medios empleados para la defensa nacional o para el mantenimiento de la paz pública; la equitativa distribución de la riqueza acaparada con ventaja exclusiva de una o varias personas y con perjuicio de la colectividad en general o de una clase en particular.

Con éste parámetro general, podemos llegar al

Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día jueves siete de febrero de 1985, en donde se reformó de manera substancial el Capítulo Cuarto del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil vigente para el Distrito Federal, para quedar como capítulo autónomo "Capítulo IV, Del Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la habitación." en el cuál el artículo 2448 dispone categóricamente:

"Art. 2448.- Las disposiciones de este capítulo son de orden público y de interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta."

Primeramente, desgajaremos la terminología de interés social y no de interés público, como se maneja en la definición que antecede, pienso que más de fondo (de público a social) fué una cuestión de semántica, de terminología, ya que hubiera sonado desde el punto de vista retórico, reiterativo, decretar: "Las disposiciones de este capítulo son de orden público y de interés público...", así que por este lado no hay nada más que el señalamiento de las pretensiones que el Estado tutela, sin ninguna otra intención.



En segundo término, se señala en la definición que antecede, que las disposiciones de ese capítulo son "... irrenunciables..." y por lo tanto cualquier estipulación en contrario se tendrá "... por no puesta.", situación que en principio descarta otras disposiciones relativas al arrendamiento en general, que pueden estar antes o después del capítulo IV "Del arrendamiento de fincas urbanas destinados a la habitación", y que por su contenido pueden aplicarse a las fincas destinadas a vivienda y que por no estar en ese capítulo precisamente, aunque lesione intereses del arrendatario, son renunciables, con el consecuente perjuicio a la parte económicamente débil de la relación contractual.

Como tercer punto de análisis y directamente conectado con el punto que antecede, el artículo 2478 del Código Civil en vigor y que queda fuera del capítulo cuarto ya mencionado, que decreta:

"Art. 2478.- Todos los arrendamientos, sean predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rústico."

La Suprema Corte de Justicia ha sentado jurisprudencia en el sentido de que el término de dos meses, tratándose tanto de predios rústicos como urbanos, es renunciabile, a saber:

Jurisprudencia 230, pág. 421 de la jurisprudencia 1917 -- 1988, Segunda Parte, Salas y Tesis comunes, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Suprema Corte de Justicia de la Nación, México 1989.

"230.- Arrendamiento por tiempo indefinido, aviso de terminación del, en caso de renuncia del plazo de dos meses - que establece el artículo 2478 del Código Civil del Distrito Federal."

"La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Unión ha sostenido que el término para dar por concluidos los contratos de arrendamiento de predios rústicos o urbanos, a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil - es un término renunciabile por fijarlo una disposición supletoria de la voluntad de las partes contratantes, no de orden público. De manera que cuando las partes renuncian expresamente el término de dos meses que para la desocupación y entrega del inmueble arrendado concede el art. 2478 del Código Civil ( tratándose de predios urbanos), - entonces el aviso de anticipación de dos meses para la -- terminación del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido resulta innecesario, porque si la finalidad de ese

aviso es dar a conocer la voluntad del arrendador de terminar el contrato, para que el inquilino desocupe y entregue el inmueble arrendado dentro del plazo que la ley fija, ante la renuncia de tal plazo pierde todo sentido el aviso previo de que se habla, puesto que si se renuncia al término de referencia para desocupar y entregar cuando se trate especialmente de un predio urbano, y la solución es semejante cuando lo que se renuncia es el plazo de un año que el artículo concede tratándose de predios rústicos, por ello implícitamente se renuncia al plazo de terminación que debía darse con la anticipación señalada. Ante la renuncia del multicitado plazo, basta con el emplazamiento a juicio, que implica la notificación de la demanda de conformidad con lo dispuesto por el artículo -- 259 fr. IV del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, porque en efecto el emplazamiento produce todas las consecuencias de la interpelación judicial, máxime si a partir de la mencionada interpelación han transcurrido, real y positivamente, no dos meses, sino un lapso mayor durante el cual el arrendatario ha tenido tiempo más que suficiente para desocupar." (29)

Sin embargo, no resulta compatible que el legislador a través de un solo capítulo, quisiera englobar y proteger a la parte económicamente débil de la relación

(29) Séptima época, Cuarta Parte, Vols. 151, 156 pág. 47. Denuncia de contradicciones de tesis V. 330/79. Formulada por el Ministro J. Ramón Palacios Vargas, tesis sustentada por el lo. y Co. Tribunal Colegiado en materia civil del 1er. circuito, 24 de VIII de 1981.

contractual del arrendamiento, dejando a cargo de las partes las demás disposiciones, ya que podría llegarse al absurdo de pensar, que en virtud de "la autonomía de la voluntad de las partes" los capítulos I, II, III, V, VI, VII VIII y IX del título sexto (del arrendamiento) del Libro - Cuarto del Código Civil en vigor pudieran renunciarse al grado que el inquilino, a pesar de las reformas, aceptara situaciones que lesionaron sus derechos y tener que soportarlas en aras de estar supeditado a su necesidad de vivienda; tal es el caso del artículo 2478 del ordenamiento en cita, toda vez que por no estar comprendido en el multicitado capítulo IV, el arrendatario tenía que renunciar a un derecho, por lo que apoyo y sustento que el artículo 2478 del código sustantivo, aunque no este en ese capítulo debe considerarse de orden público y de interés social y por lo tanto irrenunciable.

Como apoyo a esta propuesta, señalo:

- 2.- Breve análisis de la exposición de motivos de las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día jueves siete de febrero de 1985, en donde se adicionan y reforman diversas disposiciones del Código Civil en vigor, entre otras leyes.

Las ediciones y reformas que se le hicieron al

Código Civil en vigor, en el año de 1935, obedecen a un paquete global de reformas legislativas que en el caso de vivienda, se vieron plasmadas en el Plan Nacional de Desarrollo 1983- 1988, durante el sexenio pasado, donde el ejecutivo dió como primer paso elevar a rango Constitucional a la vivienda. Así el 7 de febrero de 1984, se publicó la creación de la Ley Federal de Vivienda (reglamentaria del artículo 4o. de nuestra Carta Magna), misma que consta de 65 artículos y tres transitorios, disposiciones que son consideradas de orden público y de interés social y que tienen por objeto: "... establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda la familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa..." tal y como se estipula en el artículo primero de dicha ley. En la exposición de motivos de esa ley se señalan como prioridades que el Gobierno Federal cuidará las reservas territoriales, a través de reformas a las disposiciones de la ley de la Reforma Agraria, a la de Asentamientos Humanos, a la Ley General de Bienes Nacionales y como medidas paralelas a dichas modificaciones se plantearon otras diversas (Código Civil, Código de Procedimientos Civiles, Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Ley Federal de la Procuraduría Federal del Consumidor, etc.), ya que en virtud de la gran demanda de vivienda existente en el Distrito Federal por un lado y la falta de construcción de vivienda, ya en compraventa o en arrendamiento, tanto por el sector público como el privado, el arrenda-

niento de fincas urbanas pasa a ser una prioridad en la -  
cural a través de disposiciones que antes pertenecían al -  
mbito privado, por su problemática creciente, pasan al -  
mbito público para su regulación y protección.

Dentro de las reformas que se plantearon durante  
te la creación de la Ley Federal de Vivienda en 1984 por -  
parte de la Comisión Especial de Vivienda del Congreso de  
la Unión instaurada en suél entonces, se propusieron re-  
formas al Código Civil, mismas que no se concretizaron, -  
pero que sirvieron como base para las adiciones y refor-  
mas publicadas en 1985, entre otras:

Se adicionan y reforman diversos artículos en  
los curles se decreta que son irrenunciables, por ejemplo  
el artículo 2398 se habló de un término de dos años para  
el arrendamiento de viviendas, si la renta no excede de -  
\$100,000.00, mismo que se establece como irrenunciable.  
El artículo 2399 se habla de una cláusula en el contratode  
de arrendamiento que permitirá revisar anualmente la renta  
ta para estabilizarla y solo se podría elevar hasta en la  
misma proporción que señalará el índice del costo medio de  
de la vida y que anualmente publica el Banco de México, -  
artículo también irrenunciable. El artículo 2408 habla que  
a la muerte del arrendador o arrendatario no terminaría -  
el contrato salvo pacto en contrario. El artículo 2412 es  
tablece varias fracciones y en la sexta se señala que el

arrendador está obligado a recibir el billete de depósito expedido por Nacional Financiera por concepto de renta, se rentada por dos meses; existiendo además, también el Capítulo IV Bis denominado "Del arrendamiento de bienes inmuebles de interés social," que iba del artículo 2455 A - hasta el inciso 2, en donde se considero el arrendamiento de vivienda de interés social cuando la renta fluctúa acumulada entre el 5 y 10% del salario mínimo vigente para el Distrito Federal.

Concretamente, la exposición de motivos de las adiciones y reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, sobre arrendamientos de fincas destinadas a la habitación, señala como primer punto, el apartar o separar dentro del Título Sexto de nominación "Del Arrendamiento" un capítulo, el cuarto, exclusivo de fincas destinadas a vivienda, esto en virtud de la demanda de hogar que se incrementa por el crecimiento y de que más del 50% (30) de la población está asentada en el Distrito Federal resuelve el problema de habitación rentando una vivienda, y por lo tanto no se podría dejar más al arbitrio de las partes su regulación.

Como segundo punto, se enmarca las disposiciones son de orden público e interés social, ya que se pretende proteger a la parte económicamente débil de la rela-

(30) Dato tomado del Tomo I, No. 29, Año 1, de fecha 20 de julio de 1983 de la Comisión Permanente del Congreso de la Unión, Págs. 29.

ción contractual y que por lo tanto las modificaciones del arrendador no puedan a su libre albedrío en perjuicio del arrendatario, sin embargo del contenido de las ediciones y reformas de ese capítulo en especial, los legisladores, no creo que hayan querido constreñirlos a ese capítulo sino que su ánimo era y es el de proteger a la parte débil en lo particular con el multicitado capítulo y en lo general en todo lo que afecte al arrendatario dentro de todo el Título Sexto que trata del arrendamiento.

En la exposición de motivos de las reformas y ediciones que se comentan, se exponen: "Dar una respuesta al problema inquilinario exige que se proteja el ingreso del arrendatario y se facilite su acceso y permanencia en el mercado de vivienda en renta. Para alcanzar estos objetivos es indispensable establecer disposiciones de orden público que regulen tanto el precio de las rentas como el contenido del Contrato de arrendamiento de vivienda." (31)

Sobre éste particular, cabe hacer mención de dos situaciones que a mi parecer resultan importantes:

La primera, la que se habló durante la discusión del Decreto del 7 de febrero de 1985 de ediciones y reformas al Código Civil, que no se podría crear una Ley que regulara la vivienda, toda vez que ésta no es una á-

(31) Op. cit. de la Comisión Permanente del Congreso de la Unión, pág. 17.



res destinados a la Federación sino a los Estados y por lo tanto cada uno de ellos decidió su postura frente a éste problema según sus circunstancias particulares, pero sin embargo, y es aquí donde interviene la segunda situación señalada con anterioridad, en el sentido que el Congreso de la Unión está facultado para legislar a nivel federal en materia de comercio; a éste respecto el extinto Partido Socialista Unificado de México, propuso un paquete legislativo unificado compuesto por una Ley Federal para Controlar el Precio de las Rentas de los Inmuebles destinados a la Habitación, reformas al Título Sexto del Código Civil para el Distrito Federal y reformas a los artículos 202 y 489 del de Procedimientos Civiles. La Ley de Control de Precios de las rentas, tenía por objeto establecer un control a nivel federal del precio de la renta, declarándose que la determinación del monto de la renta sería de orden público, de modo tal que la renta que se fijare fuera irrenunciable por disposición de ley.

La creación de dicha ley, así como de las reformas que en materia de arrendamiento propuso el Partido Socialista, no prosperaron.

Como tercer punto relevante, en la exposición de motivos que se analiza, se menciona que en algunas partes del país es práctica común que las rentas se estipulan en moneda extranjera, o bien, que se ligán a cu l-

quier fluctuación monetaria, por lo que tal situación se prohibiría y para tales casos se proveerían tres tipos de sanciones, por demás interesantes, pero poco prácticas - en la realidad que sobre vivienda nos ocupa, a saber: Penal, por cuanto a que el exceso de renta cobrado por el arrendador al arrendatario, podría equipararse al fraude, sin embargo, sobre este sentido no existe ninguna fracción dentro del artículo relativo al fraude en el Código Civil vigente, que hable de ello; Civil, por cuanto que se podría solicitar judicialmente, el cobro en exceso más intereses generados, toda vez que se desprende de una obligación por un acto ilícito, situación que a mi parecer, que con un poco más de profundidad podría llevarse a cabo en la práctica; Fiscal, por cuanto a que el arrendador no podría acogerse a las deducciones fiscales que se refieren sobre materia de arrendamiento, en la Ley del Impuesto sobre la renta. Cabe hacer notar, que sobre este aspecto tampoco dicha ley habla de un beneficio al arrendador, por cobrar lo justo y en moneda nacional, al arrendatario.

Dichas sanciones no se concretaron a la par que las reformas y ediciones a diversos cuerpos legales, - entre ellos, el Código Civil en vigor, sin embargo no dejan de ser interesantes.

Una vez presentada en breves líneas la exposición de motivos de la iniciativa de Decreto que reforma, -

adicionar y derogar diversos artículos del Título Sexto del Código Civil para el Distrito Federal y la creación dentro de dicho título un Capítulo IV exclusivo a fincas destinadas a casa habitación y que como se ha pretendido a lo largo de éste capítulo, quiero dejar patente que no sólo las disposiciones contenidas en el mismo son de orden público y de interés social y por lo tanto irrenunciables, cito a manera de colofón la siguiente denuncia de tesis que se publicó en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, No. 32 de agosto de 1990, de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

"s.66 ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION. ES IRRENUNCIABLE EL TERMINO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. (Reformas de 1985). El artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, aún cuando no se encuentra comprendido dentro del Capítulo Cuarto, Título Sexto, de la Segunda Parte, del Libro Cuarto del Código Civil, que la ley considera de orden público y de interés social, éste íntimamente relacionado con las disposiciones que prevé el mencionado capítulo que se refiere al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, por establecer dicho precepto el plazo de terminación de los contratos de arrendamiento que no se hubieren celebrado por tiempo determinado; motivo por el cual no puede ser susceptible de renuncia voluntaria por las partes, el plazo

que fija el artículo en cuestión, ya que dicha disposición debe considerarse de orden público y de interés social -- cuando el destino del bien arrendado sea el de habitación."

Contradicción de tesis 17/89.- Entre las sustentadas por el Primer y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito.- 4 de junio de 1990.- Unánimidad de cuatro votos de los señores Ministros: Presidente Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Mariano Azuela Gutiérrez, Salvador Rocha Díaz e Ignacio Magaña Cárdenas.

Tesis de jurisprudencia 16/90 aprobada por la Tercera Sala de este Alto Tribunal en sesión privada celebrada el 18 de junio de 1990.- Unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: Presidente Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Mariano Azuela Gutiérrez, Salvador Rocha Díaz e Ignacio Magaña Cárdenas.

**Conclusiones y propuesta.**

## Conclusiones y Propuesta.

### Conclusiones:

El problema habitacional en nuestro país es grave, por lo que el arrendamiento de fincas destinadas a la habitación, trata de ser una alternativa en la que las partes, arrendador y arrendatario, no están en equilibrio, situación que se ha visto agudizada en los últimos decenios de éste siglo.

Motivo por el cual a principios de febrero de 1965, se publicaron un proyecto de reformas legales, con el propósito de proteger a la parte económicamente débil del contrato de arrendamiento, el arrendatario.

Dentro de éste proyecto legal, concretamente en el Código Civil vigente para el Distrito Federal, en el Libro Cuarto, Segunda Parte, Título Sexto "Del Arrendamiento", en su Capítulo IV " Del arrendamiento de fincas destinadas a la habitación", se adicionó una serie de fracciones al artículo 2442, del inciso "A" al "E", capítulo cuyas características principales son:

a) Capítulo autónomo para fincas destinadas a la habitación.

b) Que sus disposiciones son de orden público y de interés social y por lo tanto son irrenunciables, motivo por el cual, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

c) Se establece que el contrato de arrendamiento, será de un año forzoso para ambas partes, mismo que será prorrogable a voluntad del arrendatario por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente del pago de sus pensiones rentísticas.

d) El contrato de arrendamiento, deberá reunir una serie de requisitos como mínimo, que se encuentran establecidos en el artículo 2448 del Código en referencia, dicho contrato deberá registrarse por parte del arrendador, ante la Tesorería del Distrito Federal y entregarle una copia sellada al arrendatario, y en caso de que no se le entregue dicha copia, el arrendatario tendrá dos opciones: demandar el registro y copia sellada por la autoridad competente o el arrendatario, podrá ocurrir a la propia Tesorería a efecto de llevar a cabo dicho trámite.

e) Que por causa de muerte del arrendador o arrendatario, el contrato de arrendamiento para fines destinadas a la habitación, no termina y en el caso concreto del arrendatario, se establece una situación novedosa que

consista en que en sus no se necesita de una declaración de herederos por que sus familiares más cercanos (esposa, concubina, hijos, ascendientes o descendientes o por afinidad del arrendatario) se subrojan en sus derechos, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario, a excepción del subarrendatario.

f) Así también, por lo que respecta al derecho del tanto del arrendatario, éste se sujeta a diversas condiciones cuya función primordial es la de proteger los derechos inquilinarios y su preferencia en la venta del inmueble motivo del contrato de arrendamiento.

g) Que en todo contrato de arrendamiento para vivienda deberán transcribirse íntegramente las disposiciones del referido capítulo cuarto del código sustantivo.

**Propuesta:**

Que el artículo 2478 del Código Civil vigente, que está contenido en el capítulo VII del Título Sexto "Del arrendamiento" por su íntima relación con las disposiciones contenidas en el capítulo IV "Del arrendamiento de fincas destinadas a la habitación", a pesar de estar en diverso capítulo, debe ser considerado de orden público y de interés social y por lo tanto cualquier renuncia al -



plazo legal de dos meses, se tendrá por no puesta.

**Bibliografía:**

Floris Ingegard Guillermo  
El derecho privado romano  
6a. Ed., Ed. Esfinge, México 1975

Galindo Garfias Ignacio  
Derecho civil, parte general  
3a. Ed., Ed. Porrúa, México 1979

Gutiérrez y González Ernesto  
Derecho de las Obligaciones  
Ed. Cajica, Puebla 1982

Rojina Villegas Rafael  
Compendio de derecho civil, Tomos I, III y IV  
Ed. Porrúa, México 1982

Sánchez Medel Ramón  
De los Contratos Civiles  
6a. y 8a. Ed. Ed. Porrúa, México 1982 y 1986

Pallares Eduardo  
Diccionario de derecho procesal civil  
17a. Ed., Ed. Porrúa, México 1985

Pallares Eduardo  
Jurisprudencia sobre arrendamiento  
Ed. Porrúa, S.A., México 1958.

González Juan Antonio  
Elementos del derecho civil  
10 Ed., Ed. Trillas, México 1988

Petit Eugène  
Elementos de Derecho Romano  
3a. Ed., Ed. Porrúa, México 1986

Elaniel Israel y Jorge Rivert  
Tratado práctico de Derecho civil, Contratos  
Tomo II, 1ª. parte, Ed. Cultural S.A., La Habana 1946

Castro Robles José  
Derecho civil español  
Instituto Ed. Reus, Tomo II, Vol. II, 1939

Gómez Coronel Xavier  
Manual del inquilino  
Ed. Joaquín Porrúa S.A. de C.V., México 1984

Domínguez del Río Alfredo  
El contrato de arrendamiento y su proyección  
en juicio, Ed. Porrúa S.A., México 1978

Treviño García Ricardo  
Contratos Civiles y sus generalidades  
2ª. Ed., Ed. Librería Font S.A., Guadalajara  
Jalisco, 1975.

Código Civil para el Distrito Federal y Ter-  
ritorio de Baja California, México 1870, -  
Tipografía de J.L. Aguilar Ortiz, La. de San-  
to Domingo, No. 5.

Código Civil para el Distrito Federal  
59ª. Ed., Ed. Porrúa S.A., 1991

Código de Procedimientos Civiles para el Dis-  
trito Federal, 36ª. Ed, Editorial Porrúa S.A.  
México 1989.

Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo V y VI, Ins-  
tituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, Méxi-  
co 1984, 1ª. Edición.