

879309

40

24



UNIVERSIDAD LASALLISTA BENAVENTE

ESCUELA DE DERECHO
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
Clave: 879309

**LA PROBLEMÁTICA JURÍDICA
EN LOS JUICIOS SOBRE
ARRENDAMIENTO**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADA EN DERECHO
P R E S E N T A :
MARÍA ELENA RAMÍREZ MARTÍNEZ

Celaya, Gto.

Octubre 1992

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



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.

I N D I C E G E N E R A L

	Pág.
INTRODUCCION	
CAPITULO PRIMERO	
MARCO TEORICO LEGAL DEL CONTRATO EN EL DERECHO MEXICANO.	
1.1.El Concepto de Contrato.	1
1.2.Los Elementos del Contrato.	3
1.3.La Clasificación de los Contratos.	14
CAPITULO SEGUNDO	
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SUS GENERALIDADES.	
2.1.Concepto de Arrendamiento.	21
2.2.Elementos de Definición.	22
2.3.Clasificación del Contrato de Arrendamiento.	23
2.4.Elementos del Contrato de Arrendamiento.	26
2.5.Derechos y Obligaciones del Arrendador.	29
2.6.Derechos y Obligaciones del Arrendatario.	31
CAPITULO TERCERO	
LAS FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	
3.1.Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.	35
3.2.Por convenio expreso.	41
3.3.Por nulidad.	41
3.4.Por rescisión o resolución.	42

3.5.Por confusión.	50
3.6.Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor.	51
3.7.Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.	53
3.8.Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.	54

CAPITULO CUARTO

LA PROBLEMÁTICA JURÍDICA ACTUAL DERIVADA DEL CONTRATO DE -- ARRENDAMIENTO.

4.1.En relación a la competencia.	57
4.2.En relación a la mora y lugar de pago de rentas.	64
4.3.En relación a la prórroga.	69
4.4.En relación a la tácita reconducción.	78

CAPITULO QUINTO

ALTERNATIVAS DE SOLUCION A LA PROBLEMÁTICA DEL CONTRATO DE -- ARRENDAMIENTO.

5.1.Esposición de motivos.	84
5.2.Con relación a la fluidez procesal.	85
5.3.Con relación al procedimiento sumario.	88
5.4.Con relación a la ejecutividad del juicio.	94
5.5.Con relación al equilibrio jurídico entre las partes.	97
CONCLUSIONES	98
BIBLIOGRAFIA GENERAL	103

I N T R O D U C C I O N

Tomando en consideración que la Tesis Profesional constituye un requisito primordial para aspirar a un grado académico, con esta finalidad la sustentante presenta este Trabajo de investigación, a la Universidad Lasallista Benavente, Tesis denominada "La Problemática en los Juicios, sobre arrendamiento", misma que se pondrá a consideración del Honorable Jurado para su análisis y réplica.

El tema desarrollado deriva de la necesidad de que la tramitación de los juicios civiles que versan sobre conflictos de arrendamiento, sea más breve en cuanto a sus términos, haciendo efectivos los Principios de Economía y Celeridad Procesal, ya que al tramitarse como juicios ordinarios, resultan muy prolongados éstos, dando lugar a múltiples dilaciones procesales o entorpecimientos injustificados, intencionalmente provocados por el demandado. Así mismo se observa que es uno de los juicios que más se ventilan en los Tribunales Judiciales, siendo esto una de tantas causas que traen como consecuencia el rezago y acumulación de trabajo. Ocasionando así; que la Administración de Justicia pronta y expedita que consagra el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no se lleve a cabo. Motivos éstos demás, para sugerir que este tipo de juicios se abrevien en cuanto a sus términos y que exista mayor concentración de diligencias para evitar los entorpecimientos.

Igualmente, considerando que el Legislador debe perseguir la mayor equidad legal entre las partes interesadas y que en su afán de dar protección a los intereses del inquilino, ha caído en ciertas parcialidades propiciando beneficios para el arrendatario, quién abusa de ellos, ocasionando perjuicio para los arrendadores, quienes muchas veces se ven inmersos en este tipo de conflictos y se quejan amargamente de la lentitud actual de los procedimientos.

De las ideas antes expuestas debería ser preocupación de los legisladores, los estruendos del derecho, los Tribunales, etc., el de buscar nuevas formas para agilizar los trámites y tratar de alcanzar una fluidez que permita actualizar la impartición de Justicia con el dinamismo de la vida moderna. Pues actualmente nuestro país está sufriendo radicales transformaciones sobre todo en el aspecto económico y las normas legales que de alguna manera se vinculan con la cambiante situación económica, deben también adecuarse a esa variabilidad o correr el riesgo de constituir serios desajustes, frenos o parcialidades en el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas.

Cabe señalar, que los obstáculos a los cuales se enfrentó la sustentante en el desarrollo de la presente Tesis, fueron su propia inexperiencia, sin embargo, en el afán de suplir sus propias limitaciones, se ha preocupado darle la mejor ordenación y sistematización al trabajo, de acuerdo a las más elementales reglas metodológicas.

cas que la investigación exige y dentro de las posibilidades de la sustentante.

En el presente trabajo se ve solamente parte de la problemática existente que se da en los juicios de arrendamiento y en tal virtud se le dio al trabajo la siguiente ordenación:

- 1.-Marco Teórico legal del contrato en el derecho mexicano.
- 2.-El contrato de arrendamiento y sus generalidades.
- 3.-Las formas de terminación del contrato de arrendamiento.
- 4.-La problemática jurídica actual derivada del contrato de arrendamiento.
- 5.-Conclusiones.

Una vez manifestado todo lo anterior, se somete a la consideración de los señores miembros del jurado; este modesto trabajo sin más pretensión que la de cumplir con un mandato académico y legal, pero conciente de haber puesto el mejor empeño y máximo esfuerzo.

La Sustentante.

SUMARIO

CAPITULO PRIMERO

MARCO TEORICO LEGAL DEL CONTRATO EN EL DERECHO MEXICANO

- 1.1.El Concepto de Contrato.
- 1.2.Los Elementos del Contrato.
- 1.3.La Clasificación de los Contratos.

I.--MARCO TEORICO-LEGAL DEL CONTRATO EN EL DERECHO MEXICANO.

1.1.EL CONCEPTO DE CONTRATO.

En el derecho mexicano, existe una distinción entre el convenio y el contrato. Se considera al primero como género y al segundo como especie, sin perder de vista que ambos a su vez, son especies del acto jurídico.

El convenio es, en sentido amplio, el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. - Por su parte, el contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones.

Cabe advertir, que en la práctica jurídica mexicana la expresión "contrato" tiene diversas significaciones:

a)El contrato como acto jurídico.

El contrato como acto jurídico, es el acuerdo de voluntades -- conforme a lo dispuesto por un supuesto para producir las consecuencias de derecho consistentes en crear o transmitir derechos y obligaciones de contenido patrimonial.

b)El contrato como norma jurídica.

A este respecto, Zamora y Valencia aconseja que al estudiarse al contrato, deben tenerse en cuenta dos aspectos fundamentales; el primero, el acto jurídico como acuerdo de voluntades que es el proceso creador del contrato, y el segundo, que es el resultado de ese proceso; y así como no deben confundirse los actos discursivos con el discurso mismo o el proceso de elaboración legislativa con la ley, tampoco deben confundirse el acto productor del contrato con el contrato mismo.¹

Consecuentemente, puede desprenderse de lo anterior, que el resultado del acto jurídico contractual puede considerarse como una norma de la cual emanan derechos y obligaciones para las partes que en el intervienen.

El fundamento de obligatoriedad del contrato es que en sí mismo es una norma jurídica, con la diferencia de que no es general, sino individualizada, que a su vez se apoya en una norma jurídica general que es la contenida en el Código Civil y ésta en otra de carácter constitucional.

c) El contrato como documento

Esta acepción, hace referencia al documento o al conjunto de signos sensibles que es el resultado del proceso contractual y en -

¹ ZAMORA y Valencia Miguel Angel, **Contratos Civiles**, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F. - 1989, p.22.

el cual se contiene la voluntad de las partes, que es donde constan los pactos o cláusulas de la norma individualizada y en este sentido su estudio queda comprendido en el aspecto referido a la "forma" como elemento del contrato, a la que aludiremos en el siguiente punto.

1.2.-LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO.

La mayoría de los autores mexicanos, por no decir todos siguiendo el criterio del Código Civil clasifican a los elementos del contrato en esenciales y de validez.

Para la doctrina mexicana son elementos de esencia el consentimiento y el objeto; y de validez, la capacidad, la forma, la ausencia de vicios en el consentimiento, la licitud en el objeto; motivo o fin.

De acuerdo a tales lineamientos y por razones de orden procederemos a su estudio haciendo mención de que no es nuestro propósito meternos en discusiones, ni elucubraciones estériles en relación al tema por no ser la finalidad de la presente investigación, aunque su estudio resulta ineludible y en tal virtud procederemos a su análisis.

I.-ELEMENTOS ESENCIALES.

a) El Consentimiento.

Se define el consentimiento como un acuerdo de voluntades que implica la existencia de un interés jurídico; en el caso particular del contrato, ese interés consiste en la creación o transmisión de derechos reales o personales.

En la formación del consentimiento, nos encontramos siempre -- con una oferta o policitud, nombre que se da a la proposición -- de celebrar un contrato, y con un asentimiento o conformidad a dicha oferta, que se denomina aceptación. A la persona que formula la oferta se le llama oferente, proponente o policitante, y a la que otorga la aceptación, aceptante.

Ricardo Treviño García, sostiene que para que haya el consentimiento, es necesario que a la oferta, recaiga una aceptación lisa y llana, es decir, que la aceptación no implique ninguna modificación a la oferta.²

El consentimiento puede ser expreso o tácito; es expreso cuando se manifiesta por escrito, verbalmente o por signos inequívocos. El tácito resulta de hechos o actos que lo presupongan o autoricen a presumirlo, excepto en aquellos casos en los que por disposición legal o por así acordarlo las partes deba manifestarse expresamente.

² TREVIÑO García Ricardo, **Contratos Civiles y sus Generalidades**, Tomo I, Edit. Font, S. A., Guadalajara, Jal., México, 1982, p.42.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1805 del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo en el del Estado de Guanajuato: Cuando la oferta se haga a una persona presente, sin fijación del plazo para aceptar la oferta, el autor de esta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente... "Lo cual quiere decir, a "contrario sensu" que, el oferente esta obligado sólo si a su oferta recae una aceptación inmediata, pues de lo contrario, el oferente queda desligado de la misma."³

Para el caso de que el autor de la oferta haya concedido un --plazo para la aceptación, el oferente debe mantener su oferta todo el tiempo que tuvo a bien concederle al aceptante.

Finalmente cabe advertir que la falta de consentimiento produce la inexistencia del acto, no produciéndose ningún efecto de derecho y no es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción; y, su inexistencia puede invocarse por cualquier interesado.

b)El objeto.

* Objeto directo.

El objeto directo del contrato es la creación o transmisión de

³Idem, p.43.

derechos y obligaciones reales o personales.

*Objeto indirecto.

El objeto indirecto está representado por la cosa, el hecho o la abstención, la prestación positiva o negativa; de ahí que el Código Civil declare:

Art.1824.-Son objeto de los contratos:

I.-La cosa que el obligado debe dar;

II.-El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Por otra parte, en las obligaciones de dar, el objeto consiste en la cosa cuyo dominio o uso se transmite. Como requisitos esenciales de la cosa señalaremos las siguientes:

*La cosa debe ser físicamente posible.

*La cosa debe ser jurídicamente posible.

La cosa es físicamente posible cuando existe en la naturaleza o puede existir; por lo tanto, hay una imposibilidad física cuando no existe, ni puede existir en ella.

Por otra parte, se dice que es jurídicamente cuando la cosa se

encuentra en el comercio; por lo tanto, son cosas imposibles desde el punto de vista jurídico las que están fuera del comercio y las que no pueden determinarse.

II.-ELEMENTOS DE VALIDEZ.

a) La Capacidad.

La capacidad es la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones.

Existen dos clases de capacidad: de goce y de ejercicio.

La primera, o sea, la capacidad de goce, consiste en la posibilidad de ser sujeto de derechos y obligaciones, la tiene todo individuo por el hecho de ser persona.

La capacidad de ejercicio, o sea la posibilidad de la persona para actuar, ejercitar sus derechos, contraer obligaciones, celebrar contratos y cumplirlos, solo la tienen los que han llegado a la mayoría de edad y están en pleno uso de sus facultades mentales. La mayoría de edad se alcanza, actualmente, a los 18 años cumplidos.

Por otra parte, y derivado de lo anterior, la incapacidad no es otra cosa más que la ausencia de capacidad.

De acuerdo con lo dispuesto por el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 450 y su correlativo en el Estado de Guanajuato, "tienen incapacidad natural y legal:

I.-Los menores de edad;

II.-Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, -
idiotismo o imbecilidad, aún cuando tengan intervalos lúcidos.

III.-Los sordomudos que no saben leer ni escribir:

IV.-Los ebrios consuetudinarios, y los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas enervantes.

Concluyendo de lo anterior, siguiendo para ello lo sostenido - por el maestro Rojina Villegas, que: "cuando en el derecho se usa - el término "incapacidad" o "incapaz", se supone que se trata de la incapacidad de ejercicio, pues ésta no impide que el acto jurídico exista y sólo afecta a la validez del mismo."⁴

Por su parte Zamora y Valencia agrega, que: aunque una persona no sea apta para hacer valer sus derechos o para cumplir con sus obligaciones, no significa que no los tenga o que no pueda hacer -- ejercicio de los primeros o que no deba cumplir con los segundos, - sino sólo que no puede hacer ejercicio de ellos por sí misma, y por lo tanto requerirá de otra persona para que en su represen-

⁴ ROJINA Villegas Rafael, **Compendio de Derecho Civil, Obligaciones**, Tomo III, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1978, p.128.

tación lo haga."⁵

b) La forma.

Podemos decir que la forma es el medio, al que tenemos que recurrir, para la exteriorización del consentimiento, a fin de que el acto sea válido.

Al respecto, existen diversos modos de manifestar el consentimiento. El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso -- cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos; es tácito cuando resulta de hechos o actos que lo presuponen o que implican su existencia.

En nuestra legislación no tiene aplicación el adagio que reza "el que calla otorga; debiéndose entender que si una persona no -- manifestó su consentimiento no debe entenderse que lo fue en sentido afirmativo. A excepción del mandato cuando implique el ejercicio de una profesión cuyos servicios ofrece al público.

Consecuentemente, con relación a lo anterior, existen tres sig temas:

a) El sistema formalista.

b) El sistema consensualista.

⁵ ZAMORA Y Valencia Miguel Angel, oc.cit., p.34.

c) El sistema mixto o ecléctico.

Nuestro Código Civil, al igual que el Distrito Federal adopta el sistema mixto o ecléctico. Basta ver para apoyar esta aseveración, lo establecido por los artículos 1319 y 1283 (1832 y 1796 Código Civil para el D.F.)

Art.1319.--En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

Art.-1283.--Los contratos se perfeccionan y surten efectos entre las partes por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la equidad, a la buena fe, a la costumbre, al uso o a la ley.

Ahora bien, la inobservancia de la forma prescrita por la ley, trae aparejada la sanción de nulidad relativa del acto. Resultando lógico pensar que la falta de forma interesa a cualquiera de las partes que intervinieron y cualquiera de ellas puede alegarla ya como acción, ya como excepción, como atinadamente lo señala nuestro

alguno de los contratantes.

***Mala fe.**

La mala fe existe cuando se da la disimulación del error una vez conocido éste por uno de los contratantes; es decir, la mala fe supone que uno de los contratantes ya está en el error y que el -- otro contratante, conociéndolo, no se lo advierte a aquél sino al -- contrario, lo disimula para aprovecharse del error de la contraparte.

***Violencia.**

Hay violencia cuando se emplea la fuerza física o amenaza 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, de sus parientes -- colaterales dentro del segundo grado o de cualquiera otra persona -- con la cual se encuentre unido el contratante por íntimos y estre-- chos lazos de afecto.

Por último, con relación a los vicios del consentimiento, nuestro Código Civil prevee, que éste no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia u obtenido por dolo o mala fe. Agregando que no es lícito renunciar para lo futuro a la nulidad que re

sultare de dichos vicios . Pero que la acción se extingue si habiendo cesado la violencia o siendo conocido el dolo o el error, el que sufrió la violencia o padeció el engaño o incurrió en el error, ratifica el contrato.

d)La ilicitud en el objeto motivo o fin.

El objeto o sea la conducta manifestada como una prestación o como una abstención, debe ser lícita además de posible y asimismo el hecho, como contenido de la prestación, también debe ser lícito.

"No es posible hablar de la ilicitud referida a la cosa como contenido de la prestación de dar, ya que las cosas en sí mismas no pueden ser lícitas o ilícitas sino que la conducta referida a estas cosas es la que puede ser lícita o no, según esté acorde o contradiga lo preceptuado por una norma imperativa." ⁶

Ahora bien, esa conducta debe ser lícita y en ese sentido debe entenderse el objeto lícito.

También los motivos y fines del contrato deben ser lícitos, es decir que no esten en contradicción con una disposición normativa de carácter imperativo o prohibitivo.

⁶ Idem, p.45.

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

La ilicitud en el objeto, motivo o fin del contrato origina la nulidad absoluta del mismo, en vista de que tales actos contravienen una disposición de carácter imperativo y tales disposiciones sólo se establecen en vista de la protección al interés común, del orden público o de las buenas costumbres.

1.3.LA CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.

La conveniencia de clasificar a los contratos, obedece a necesidades de carácter didáctico y de interpretación.

Los contratos pueden clasificarse desde muy diversos puntos de vista según el aspecto que trate de resaltarse.

En este trabajo se mencionaran las diversas clasificaciones -- más comunes desde un punto de vista doctrinario tradicional y posteriormente se señalará cual es el orden en el cual el actual Código Civil para el Estado de Guanajuato ha clasificado a los contratos que regula.

A.-CLASIFICACION GENERAL DE LOS CONTRATOS.

1.-Unilateral.

Es aquel en que los derechos son para una parte y las obligaciones para la otra.

2.-Bilateral.

Cuando se originan derechos y obligaciones para ambas partes.

3.-Oneroso.

Es en el que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.

4.-Gratuito.

Cuando los provechos son para una parte y los gravámenes para la otra.

5.-Commutativo.

Es aquel en que las prestaciones son ciertas y determinadas desde la celebración del contrato.

6.-Aleatorio.

Cuando la cuantía de las prestaciones depende de un acontecimiento incierto.

7.-Principal.

Es aquel que existe por si mismo, es decir, tiene existencia propia, no depende de ningún otro contrato.

8.-Accesorio.

Es aquel que no tiene existencia propia, o sea, que depende de otro.

9.-Instantaneo.

Es cuando produce sus efectos en un sólo acto.

10.-De "tracto sucesivo".

Aquel que produce sus efectos a través del tiempo.

11.-Consensual en oposición a real.

Es aquel que se perfecciona por el sólo consentimiento de las partes, sin necesidad de la entrega de la cosa.

12.-Real.

Es cuando no basta el consentimiento, sino que se necesita la entrega de la cosa, para el perfeccionamiento del contrato.

13.-Consensual en oposición a formal.

Es aquél en que se da libertad a las partes para que manifiesten el consentimiento por el medio que deseen.

14.-Formal.

Es cuando el consentimiento se debe manifestar a través del medio designado por la ley, para que el contrato sea válido.

15.-Nominado.

Es aquel que está regulado en el Código y que recibe un nombre determinado.

16.-Innominado.

Es el que no está regulado expresamente por la ley.

*Clasificación tomada de la Obra del Tratadista Ricardo Treviño García."⁷

B.-CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS REGULADOS POR EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.

1.-Contratos Preparatorios.

a.-Promesa de contrato.

2.-Contratos Translativos de Dominio.

a.-Compraventa.

b.-Permuta.

c.-Donación.

d.-Mutuo.

3.-Contratos Translativos de Uso y Disfrute.

a.-Arrendamiento.

b.-Subarrendamiento.

c.-Comodato.

4.-Contratos de Prestación de Servicio.

⁷ TREVIÑO García Ricardo, ob.cit.,p.91.

- a.-Depósito.
- b.-Mandato.
- c.-Prestación de Servicios Profesionales.
- d.-Obras a Precio alzado.
- e.-Transporte.
- f.-Hospedaje.

5.-Contratos de Realización de un Fin Común.

- a.-Asociación.
- b.-Sociedad.
- c.-Aparcería Agrícola.
- d.-Aparcería de Ganados.

6.-Contratos Aleatorios.

- a.-Juego y Apuesta.
- b.-Compra de Esperanza.
- c.-Renta Vitalicia.

7.-Contratos de Garantía.

- a.-Fianza.
- b.-Prenda.
- c.-Hipoteca.

8.-Contratos que Previenen Controversias.

a.-Transacción.

Ahora bien, de acuerdo a la finalidad que se persigue en la --
presnte investigación, por razones de orden procederemos a entrar -
al análisis de uno de los contratos de uso y disfrute, concretamen-
te del contrato de arrendamiento, lo cual será materia del siguien
te capítulo.

S U M A R I O
C A P I T U L O S E G U N D O

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SUS GENERALIDADES

- 2.1. Concepto de Arrendamiento.**
- 2.2. Elementos de Definición.**
- 2.3. Clasificación del Contrato de Arrendamiento.**
- 2.4. Elementos del Contrato de Arrendamiento.**
- 2.5. Derechos y Obligaciones del arrendador.**
- 2.6. Derechos y Obligaciones del arrendatario.**

II.-EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SUS GENERALIDADES.

2.1.CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento es uno de los contratos de mayor importancia debido a su constante aplicación.

Al respecto existen tantos conceptos como tratadistas hay, aún cuando éstos difieren en su forma, son coincidentes en el fondo, tal como se observa:

De acuerdo con el distinguido tratadista Rafael Rojina Villegas , "Se define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto."¹

Por su parte Aguilar Carbajal señala "Doctrinalmente se ha -- definido al contrato de arrendamiento como aquél en virtud de el -- cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el -- uso mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto."²

¹ROJINA Villegas Rafael, **Compendio de Derecho Civil. Contratos**, Tmo IV, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1977, p.214.

²AGUILAR Carbajal Leopoldo, **Contratos Civiles**, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1982, - p.p.151 y 152.

El Doctor Luis Muñoz comenta que "La noción del contrato de -- arrendamiento en el Derecho Civil Mexicano, el contrato de arrendamiento existe cuando las partes se obligan recíprocamente, una, a -- ceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto."³

Así mismo, nuestro Código Civil para el Estado de Guanajuato -- define el arrendamiento en los siguientes términos:

Art.1899.--"Hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente: una a conceder el uso o goce temporal de -- una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto."

2.2.ELEMENTOS DE DEFINICION.

Las anteriores definiciones coinciden al llevar implícitos -- los siguientes elementos:

I.--Personales.

a).--Arrendador.--que es la persona que da la cosa en arrendamiento.

b).--Arrendatario.--que es la persona que recibe la cosa en arrendamiento.

³MUÑOZ Luis, **Derecho Civil Mexicano, Obligaciones y Contrtos**, Cardenas Editor y Distribuidor, México, D.F.1971, p.355.

II.-Reales.

a).-La cosa.-que consiste precisamente en la concesión del uso o goce temporal de un bien.

b).-La renta.-que es el pago de un precio cierto y determinado a cargo del arrendatario.

c).-El tiempo.-Es decir la restitución de la cosa en virtud de que el uso o goce sólo se transfiere temporalmente.

2.3.CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Para una mejor comprensión consideramos por nuestra parte realizar un breve estudio analítico acerca del contrato que ahora nos ocupa, el arrendamiento; para efecto de lo cual se procede a su desarrollo haciendo su clasificación desde diferentes puntos de vista.

a).-Desde el punto de vista de su finalidad.

El arrendamiento es un contrato translativo de uso, ya que su objetivo principal es como ya se mencionó anteriormente, transferir el uso o goce de una cosa de manera temporal.

b).-Desde el punto de vista de su naturaleza.

Es un contrato principal, pues su existencia no depende de nin

gún otro.

c).--Desde el punto de vista de las características de su formación, puede ser un contrato:

1).--Bilateral.--En virtud de que engendra derechos y obligaciones recíprocos; o sea, se da la concesión del uso o goce de una cosa a cambio del pago de un precio, que constituye la renta.

2).--Oneroso.--Porque existen provechos y gravámenes para ambas partes, de tal manera que el arrendador recibe un provecho, cuando se le paga un precio cierto y determinado; al mismo tiempo reporta un gravamen al conceder el uso o goce de la cosa arrendada, de tal manera que el arrendamiento siempre será un contrato oneroso.

3).--Personal.--Porque los derechos que genera el arrendamiento son de naturaleza personal y no reales como lo sería en el contrato de compra-venta.

4).--De Tracto Sucesivo.--Es decir, nunca puede ser instantáneo, por su propia naturaleza; el arrendamiento prolonga sus efectos a través del tiempo, las prestaciones se cumplen periódicamente.

5).--Conmutativo.--Ya que las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de la celebración del contrato; o sea,

que desde éste momento los provechos y gravámenes son ciertos y determinados.

6).-Puede ser determinado o indeterminado.-Esto es, en relación a su duración, ya sea que su término esté definido o no.

7).-Puede ser individual o colectivo.-En virtud de que puede celebrarse entre personas físicas, pero también entre personas jurídicas o morales.

d).-Desde el punto de vista de la forma de su perfeccionamiento, el contrato puede ser:

1).-Excepcionalmente puede ser consensual en oposición a formal, cuando el valor de la renta anual sea inferior a seiscientos pesos, en los términos del artículo 1908 del Código Civil vigente para el Estado de Guanajuato. Lo anterior resulta utópico en virtud de que en la actualidad ya no es posible que se de el arrendamiento en tales condiciones, resultando por lo tanto obsoleta dicha disposición.

2).-Es consensual en oposición al real.-En virtud de que basta el sólo consentimiento de las partes para que el contrato se reputa perfecto; es decir no se requiere la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

3).-Generalmente es formal.-Es decir, se requiere para su validez constar por escrito.

e).-Desde el punto de vista de su materia, el contrato de arrendamiento puede ser:

1).-Administrativo.-Cuando recae sobre bienes que pertenecen al Estado, Municipio o establecimientos públicos. Cuando estas entidades públicas celebran contratos de arrendamientos estarán sujetas a las disposiciones del Derecho Administrativo, aplicandose en su caso en forma supletoria las disposiciones del Código Civil.

2).-Mercantil.-Es el contrato que recae sobre bienes muebles y tiene el propósito de especulación mercantil.

3).-Civil.-Es aquél contrato que por exclusión, no es administrativo, ni mercantil.

2.4. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

I.-ELEMENTOS ESENCIALES.

a).-El Objeto.

El objeto en los contratos debe ser física y jurídicamente po-

sible. Concretamente con relación al objeto en el arrendamiento, - éste está constituido tanto por la cosa cuyo uso y goce se concede- como por el precio cierto y determinado, denominado renta.

b).-En Consentimiento.

Por lo que toca al consentimiento se siguen las reglas generales de los contratos en cuanto a su formación.

En este caso específico del arrendamiento, consiste en el -- acuerdo de voluntades que crea derechos y obligaciones entre las -- partes contratantes, arrendador y arrendatario, los que por cuestiones de orden serán materia de análisis en el siguiente punto.

II.-ELEMENTOS DE VALIDEZ.

a).-La Capacidad.

En términos generales, tienen capacidad para arrendar todas -- aquellas personas que tengan la plena propiedad; o bien, la facultad para conceder el uso o goce de los bienes ajenos.

b).-La Forma.

La formalidad del acto jurídico, en el caso concreto del arrendo

damiento, consiste en el instrumento o documento en el cual se plasma la voluntad del arrendador y arrendatario; o sea, cuando la voluntad se exterioriza de acuerdo con las formas legales, de tal manera que suponen siempre el consentimiento expreso.

En el arrendamiento de fincas urbanas basta con que las partes contratantes expresen su voluntad en documento privado cualquiera - que sea el monto de las rentas.

Ahora bien, cabe advertir, que de acuerdo a lo preceptuado por nuestro Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato, cuando los contratos de arrendamiento se celebren por un período superior a -- los seis años deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, con la finalidad de que surtan efectos contra terceros; encontrándose en el mismo caso los contratos de arrendamiento en los que haya anticipos de rentas por más de tres años, tal y como se observa:

Art.2495.--"Se inscribirán en el Registro:

I.--...

II.--...

III.Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquéllos en que haya anticipos de rentas por más de tres."

c).-Ausencia de vicios en el consentimiento.

Igualmente, para la validez del contrato de arrendamiento se requiere que la voluntad tanto del arrendador como del arrendatario no esté viciada por error, dolo, violencia o lesión.

d).-El Objeto Lícito.

Además, dentro del arrendamiento, como en todos los contratos, se requiere que su objeto sea lícito, es decir, que el derecho lo ampare y le de consecuencias jurídicas; significando ésto, que no contraríe las leyes de orden público o las buenas costumbres.

2.5.DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Con relación al punto que ahora se trata, nuestro Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato, expresamente señala:

Art.1913.-"El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I.-A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada:

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

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

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

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

Así mismo, cabe agregar también que por disposición expresa del mismo ordenamiento legal en cita, el arrendador está obligado, aún cuando no se hubiere pactado expresamente dentro del clausula do del contrato, a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, si se le privara del uso o goce de la cosa, como consecuencia de la evicción que se hiciera valer en su contra. Así como a entregar la cosa en el tiempo convenido, y para el caso de que no hubiese convenio; en el momento en que la requiera el arrendatario.

Finalmente, se hace hincapié, por parte del legislador, que el arrendador responderá de los vicios o defectos de la cosa que dio en arrendamiento cuando impidan el uso de ella, aún cuando él no los hubiese conocido o aunque hubiesen sobrevenido en el curso de éste, desde luego sin culpa del arrendatario.

2.6.DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Por lo que se refiere al arrendatario, dispone la ley sustantiva civil en nuestro Estado, lo siguiente:

Art.1923.-"El arrendatario está obligado:

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

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

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

IV.-A restituir la cosa al terminar el contrato;

V.-A cumplir con las demás obligaciones que le imponga la ley.

En este sentido, debe entenderse que además de las anteriores obligaciones, el arrendatario también se obliga por disposición legal a pagar la renta en el lugar convenido, o en su defecto; en su casa habitación o despacho.

Por otro lado, si por caso fortuito o fuerza mayor se impidiera totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, siempre y cuando no lo sea por un período de más de dos meses, pues en caso contrario tendrá derecho a solicitar la terminación del contrato. Si el impedimento no fuere total, sino parcial, podrá solicitar la reducción proporcional de la renta, a juicio de peritos.

Igualmente, de acuerdo a nuestra legislación, el arrendatario está obligado a hacer del conocimiento de su arrendador, a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones de la cosa arrendada, bajo la sanción de pagar los daños y perjuicios que se causen con su omisión.

Por último, cabe advertir que si el arrendatario ha recibido la finca con descripción expresa de sus partes, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o menoscabado por el tiempo o por causas inevitables. Para el caso de que no se hubiese hecho descripción alguna, la ley presume que el arrendatario recibió la cosa en buen estado, salvo -

prueba en contrario.

En relación al párrafo anterior, es importante mencionar que - esta obligación de restituir es una consecuencia natural del contra to de arrendamiento y está íntimamente ligada con la terminación - del mismo, cuyas causas serán materia de análisis en el siguiente - capítulo.

SUMARIO

CAPITULO TERCERO

LAS FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- 3.1. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;
- 3.2. Por convenio expreso;
- 3.3. Por nulidad;
- 3.4. Por rescisión o resolución;
- 3.5. Por confusión;
- 3.6. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor;
- 3.7. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;
- 3.8. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

III.-LAS FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Como el contrato de arrendamiento es de ejecución sucesiva, de Tracto sucesivo, resulta indispensable señalar cuales son las causas de terminación. Al respecto nuestro Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato hace la enumeración muy completa; Sin embargo, dentro de las causas de terminación del contrato, incluye causas --- que son de terminación de cualquier contrato. Tal y como se observa a continuación:

Art.1990.-"El arrendamiento puede terminar:

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

II.-Por convenio expreso;

III.-Por nulidad;

IV.-Por rescisión o resolución;

V.-Por confusión;

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

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

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

Ahora bien, y tomando en consideración que es precisamente la terminación lo que origina en la mayoría de los casos la problemática en los contratos de arrendamiento, conviene precisar algunas de sus particularidades con el fin de sentar las bases de lo que será materia del próximo capítulo se procederá al análisis de cada una de las modalidades anteriormente citadas.

3.1. POR HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO O POR LA LEY, O POR ESTAR SATISFECHO EL OBJETO PARA QUE LA COSA FUE ARRENDADA.

Como se podrá observar, en esta causa de terminación se derivan la posibilidad de que en la práctica se presenten tres supuestos diferentes, los cuales por razones de orden se estudiarán de manera separada con el objeto de especificar sus características, limitantes y peculiaridades.

a) Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato.

En cuanto a este primer supuesto, al que también podemos denominar como convencional debe entenderse referido al tiempo de duración fijado por las partes, estando por tanto en presencia de lo que se conoce como contrato de arrendamiento por tiempo determinado y en donde las partes contratantes deberán sujetarse al día señalado para su conclusión o terminación. Nuestro Código Civil vigente

para el Estado de Guanajuato señala al respecto:

Art.1991.--"Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado, si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 1982 y 1983.

En relación al presente caso, cabe hacer mención de que nuestra legislación establece dos excepciones a la regla general;

1ª).--Establece un beneficio en favor del arrendatario, de cualquier arrendatario, con tal de que esté al corriente en el pago de las rentas, consistente en el derecho a pedir la prórroga del contrato hasta por un año; Sin embargo, para ese fin el arrendatario está obligado a notificar a su arrendador el deseo de prorrogar el contrato, debiendo hacer dicha notificación antes de llegar el término de su vencimiento. El arrendador por su parte está facultado para aumentar la renta anterior hasta un diez por ciento pero siempre y cuando demuestre que el valor comercial de la finca materia del arrendamiento se ha incrementado su valor en el mismo porcentaje, exigiendo la ley que justifique lo anterior por medio de avalúo bancario.

Previendo el mismo precepto en comentario que los propietarios que vayan a ocupar el inmueble para su propio uso o de su cónyuge o parientes en primer grado; así como también, quienes pretendan re--

construir la finca cuando ésta amenaza ruina o hacerle modificaciones o mejoras con un costo no menor del veinticinco por ciento de su valor comercial debidamente aprobadas por la oficina respectiva, están exentos de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento.

Exige nuestra ley sustantiva civil vigente en el Estado en su artículo 1994 que para que operen las excepciones expresadas en el párrafo anterior es menester que el propietario arrendador notifique a su arrendatario, en forma judicial o extrajudicial, con sesenta días de anticipación al vencimiento del contrato, haciéndole saber su propósito de ocupar la casa o hacer su reconstrucción.

2ª).--En cuanto a la segunda de las excepciones, que se traduce en otro beneficio en favor del arrendatario, consiste en lo que en términos jurídicos se conoce como la Tácita Reconducción, la cual está reglamentada por el Código Civil vigente en el Estado de Guajaúto en las disposiciones que literalmente se transcriben a continuación:

Art.1995.--"Si después de terminado el arrendamiento y su próroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y este es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año."

Art.1996.--"En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba. En este caso ya no habrá nueva prórroga."

Agregando la misma ley que la oposición a la que hemos hecho referencia deberá hacerla valer el arrendador dentro de un término de treinta días.

Resulta importante hacer mención, respecto de las disposiciones legales antes transcritas, que algunos tratadistas, el Doctor - Francisco Lozano Noriega, entre otros, afirman que en cuanto a la naturaleza jurídica de la tácita reconducción:

"Es un verdadero contrato en el que hay consentimiento no expreso, sino tácito; no podemos ver en la tácita reconducción una excepción a la regla jurídica de que el silencio no tiene consecuencias de derecho; no es el silencio de las partes lo que produce la consecuencia jurídica de que el contrato de arrendamiento queda renovado por un año; es un arrendamiento de consentimiento tácito; el arrendatario continúa pacíficamente, sin oposición. Encontramos una manifestación de voluntad tácita del arrendador y del arrendatario de que subsiste el contrato de arrendamiento."¹

¹ LOZANO Noriega Francisco, **Cuarto Curso de Derecho Civil, Contrtos.** Obra editada por la Asociación Mexicana del Notariado, A.C., México, D.F., 1982, p.334.

En cuanto a la segunda de las disposiciones mencionadas, ésto-
es refiriéndose a las fincas urbanas, el mismo autor señala:

"No se trata ya de un contrato de arrendamiento con plazo con-
vencional determinado sino que el contrato se ha celebrado por tiem-
po indefinido."²

b).-Por haberse cumplido el plazo fijado por la ley.

En cuanto al segundo supuesto, el Código Civil para el Estado
de Guanajuato lo reglamenta en capítulo por separado que se denomi-
na:"Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por --
tiempo indeterminado." Precisando el Legislador que:

Art.1982.-"Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o
urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determina-
do, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes,-
previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con tres me-
ses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Art.1983.-"Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior,
el arrendatario del predio urbano está obligado a permitir que se -
pongan cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que preten-
dan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dis---

² Idem, p. 335.

puesto en los artículos 1957, 1958 y 1959."

Ahora bien, respecto a estas reglas especiales contempladas -- por la legislación local que establecen la forma en como deberán -- concluir los contratos de arrendamiento en donde el tiempo de duración no fue fijado de manera convencional por las partes contratantes, cabe hacer hincapié en que las figuras relativas a la prórroga legal y la tácita reconducción, mismas a las que hemos hecho referencia con amplitud en el inciso que antecede, también tienen aplicación en este tipo de arrendamientos por tiempo indefinido, tal como se podrá observar en la siguiente disposición:

Art.1993.-"Lo dispuesto en el artículo anterior se aplica también al arrendamiento por tiempo indeterminado, comenzando a correr el término de un año a partir del día siguiente al en que por aviso dado por el arrendador, concluyan los términos a los que se refiere el artículo 1982."

c).-Por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.

En cuanto a este tercer supuesto, cabe advertir, que cuando - en el contrato de arrendamiento se especificó de manera concreta el objeto para el cual fue celebrado, una vez satisfecho éste, se entenderá por terminado.

3.2. POR CONVENIO EXPRESO.

Esta es la segunda de las formas o modos de terminación del -- contrato de arrendamiento; o sea, que también podrá concluir por la simple voluntad de las partes. Agregándose que ésta modalidad no es un caso específico de terminación del contrato de arrendamiento, si no que lo es de cualquier contrato. Efectivamente , lo que el acuerdo de voluntades puede crear, también lo puede destruir; consecuentemente, se afirma que no es, pues, un caso específico.

3.3. POR NULIDAD.

Esta forma de terminación del contrato de arrendamiento, constituye en realidad una causa de terminación de cualquier obligación no solo de un contrato; es luego una causa específica. Sin embargo - tiene interés porque tratándose de un contrato de ejecución sucesiva no produce efectos retroactivos sino solo cesación de efectos.

Cabe advertir, en el caso concreto, que la nulidad necesaria-- mente se referirá a la invalidez del contrato por causas anteriores a su celebración como vicios del consentimiento, la falta de forma - exigida por la ley, la imposibilidad jurídica del objeto; como por ejemplo en el caso de que se tratara de un arrendamiento de tierras ejidales; debiéndose entender por consecuencia, que la nulidad de un contrato nunca podrá darse por causas que devienen con posteriori-

ridad a su celebración.

3.4. POR RESCISIÓN O RESOLUCIÓN.

De la misma manera, como lo mencionamos en las causales anteriores, lo mismo podemos decir de esta causa, tampoco es un caso -- específico de terminación del contrato de arrendamiento, sino que -- lo es de cualquier contrato, pero con las siguientes particularidades:

Que existen dentro del capítulo denominado "Del modo de terminar el arrendamiento", que contempla el Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato, dentro del cual encontramos algunos artículos que se refieren a la rescisión, mismos que se considera necesario -- transcribir y que a la letra dicen:

Art.1999.-"El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I.-Por falta del pago de la renta, en los términos prevenidos en los artículos 1953 y 1955; pero en el caso de fincas urbanas destinadas para habitación se requiere que el inquilino deje de pagar dos mensualidades consecutivas.

II.-Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la -- fracción III del artículo 1923;

III.-Por subarriendo de la cosa, en contravención a lo dispuesto por el artículo 1984."

Ahora bien, en cuanto a la falta de pago de rentas, como lo establece la primera fracción del citado artículo la renta deberá pagarse en los plazos convenidos y a falta de arrendamientos de fincas urbanas, requiriéndose que el inquilino deje de pagar dos mensualidades consecutivas para que proceda esta causa de rescisión.

Cuando se trata de arrendamientos de fincas rústicas, la renta debe pagarse en los plazos convenidos, a falta de convenio, por semestres vencidos.

Por lo que se refiere a la segunda de las causales de rescisión establecida en el artículo mencionado; o sea, por uso indebido de la cosa arrendada, el arrendatario está obligado a servirse de la cosa solamente para el uso convenido, o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella, de tal manera que si no lo hace, incumple en sus obligaciones y opera esta causa de rescisión de contrato.

En cuanto a la tercera de las causas de rescisión del referido artículo; ésto es, el subarrendar sin autorización del arrendador, por virtud de la cual, el arrendatario no puede subarrendar ni en todo ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del ---

arrendador; pues en caso que lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios que se ocasionen - al arrendador.

En ese orden de ideas y dada la naturaleza propia de la figura del arrendamiento, donde puede darse una gran diversidad de hipótesis, de las que se origina en la práctica una compleja problemática, su estudio por separado resulta obligado, y para tales efectos se - procede a manifestar:

El subarrendamiento, se define de la siguiente manera:

"Es el contrato por virtud de el cual una persona llamada sub arrendador, se obliga a conceder el uso y goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendatario en diverso contrato, a otra persona llamada subarrendataria, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto."³

En relación al concepto anterior sobre el subarrendamiento, el mismo autor citado, Zamora y Valencia, agrega:

"El subarrendamiento siempre implica la existencia de dos - contratos ; el celebrado entre arrendador y arrendatario, y el celebrado entre el arrendatario que recibe el nombre de subarrendador

³ZAMORA Y Valencia Miguel Angel, **Contratos Civiles**, Edit. Porrúa, S.A., México.D.F., -- 1989, p.168.

y un tercero que recibe el nombre de subarrendatario." ⁴

En relación a lo anterior, cabe hacer hincapié en que la ley exige determinados requisitos para que se pueda celebrar el subarrendamiento.

Para que el arrendatario pueda celebrar el contrato de subarrendamiento, es decir, para que pueda subarrendar la cosa objeto del contrato de arrendamiento, necesita del consentimiento del arrendador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1984 del Código Civil Vigente en el Estado de Guanajuato, que dice:

Art.1984.-"El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo ni en parte ni ceder sus derechos, sin consentimiento del arrendador..."

Igualmente prevee el mismo ordenamiento legal en cita las consecuencias de la falta de autorización.

En efecto, como ha quedado asentado, en párrafos anteriores que se necesita del consentimiento del arrendador para que el arrendatario no pueda subarrendar la cosa arrendada, a continuación se estudiarán las consecuencias si subarrenda sin dicho consentimiento. El mismo artículo antes mencionado dice, en su parte final que,

⁴ Idem.

si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios, pero esa no es la única consecuencia; la -- fracción III del artículo 1999 del mismo Código Civil indica, como ya vimos, que el arrendador podrá rescindir el contrato cuando el - subarriendo se haga en contravención a lo dispuesto por el artículo 1984, del Código citado; es decir, sin su consentimiento.

Por otro lado, resulta conveniente hacer la distinción entre - lo que es la autorización general y la autorización especial.

a).-General.-El arrendador, puede otorgar al arrendatario una autorización general para subarrendar. En ese sentido el autor Leopoldo Aguilar Carbajal señala:

Mediante la autorización general, el arrendatario puede válida mente celebrar el nuevo contrato; pero el primero no se extingue, - hay dos contratos superpuestos respecto de la misma cosa, con relaciones jurídicas y personas diferentes. El inquilino primitivo si-- gue respondiendo al arrendador de sus obligaciones. El segundo ---- arrendamiento sería válido ya que el primitivo arrendador podría pe dir la rescisión del contrato de arrendamiento y subarrendamiento.- Consecuentemente la falta de autorización general produciría dos - efectos: a).-Que el arrendador podría pedir la rescisión de ambos - contratos y b).- Que el mismo arrendador puede exigir, solidaria mente, al primitivo arrendatario y al subarrendatario, el-

pago de daños y perjuicios."⁵

En relación a esta autorización general para subarrendar, los artículos 1985 y 1986 del Código Legal en cita, establecen respectivamente:

"Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa."

"En el caso del artículo anterior, además de la responsabilidad del arrendatario, el subarrendatario responderá en forma directa ante el arrendador."

b).-Especial.-Si existe una autorización especial para subarrendar, el subarrendatario ocupa el lugar del arrendatario y éste queda libre de toda obligación pues en lo sucesivo, las relaciones se establecerán entre el arrendador y el subarrendatario, por lo que prácticamente el contrato de arrendamiento queda extinguido. Tal consecuencia se deriva del artículo 1988 del Código Civil de nuestro Estado."

Art.1988.-"Por virtud de la autorización expresa para subarrendar,

⁵AGUILAR Carbajal, Leopoldo, **Contratos Civiles**, Edito. Porrúa, S.A., México, D.F. 1977, p. 160.

dar a determinada persona, se extingue el contrato de arrendamiento quedando liberado el arrendatario, salvo convenio expreso en otro sentido.

Establece el mismo Código con relación a la formalidad del contrato de subarrendamiento en su artículo 1989, que éste deberá otorgarse con las mismas formalidades requeridas por la ley para el arrendamiento.

Finalmente, y con relación al punto que se analiza, Rojina Vielgas expone comentarios, interesantes, mismos que por su trascendencia jurídica conviene conocer y los cuales transcribimos para tales efectos; afirmando el mencionado autor que:

"En el artículo 2480 del Código Civil para el Distrito Federal (artículo 1985 Código Civil del Estado de Guanajuato), ante la hipótesis de una autorización general para subarrendar, se mantiene una independencia absoluta de los dos contratos y, por consiguiente, para nada se modifica la situación jurídica del arrendamiento inicial en las obligaciones del arrendatario. En el artículo 2482 del Código Civil para el Distrito Federal (artículo 1982 Código Civil del Estado de Guanajuato) tenemos regulada una subrogación legal, porque el subarrendatario sustituya al arrendatario y, por tanto, desparece toda responsabilidad y obligación en este, quedando desligado de la relación jurídica primitiva. Pueden existir conforme al ar

título 2482, una simple subrogación o una novación. Habrá la primera cuando el subarrendamiento se ejecute en los mismos términos del arrendamiento, es decir, cuando el subarrendatario acepte substituir al arrendatario, y, a su vez el arrendador de su conformidad expresa. En, este caso, en nada se modifica la relación jurídica primitiva teniendo las mismas obligaciones, términos, plazos y condiciones, y por ésto, la ley habla de subrogación, como una forma de transmisión de la relación jurídica primitiva. En el subarrendamiento con autorización especial existe en realidad una cesión de derechos con su correspondiente cesión de deudas y, por ello, es menester la aprobación del arrendador. El arrendatario podría en principio ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, porque todo acreedor puede hacerlo sin consultar a su deudor; pero como los derechos del arrendatario para usar y gozar de la cosa, están ligados con sus obligaciones, no podrían separarse. En la cesión de éstas, es menester siempre que el acreedor acepte expresa o tácitamente al nuevo deudor, y es con motivo del subarrendamiento como aplicamos la disposición general del Código que el acreedor debe aceptar en este caso de manera expresa al nuevo deudor, por la misma razón dice el artículo 2480 que el arrendatario no podrá ceder sus derechos sin el consentimiento del arrendador. La aceptación expresa, cuando el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, origina en realidad una subrogación, por cuanto que el subarrendatario adquiere todos los derechos y obligaciones del arrendatario⁶.

⁶ ROJINA Villegas Rafael, **Compendio de Derecho Civil, Contratos**, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1987, p.p. 242 y 243.

calidades de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona. La obligación renace si la confusión cesa.

Art.1698.-La confusión que se verifica en la persona del acree
dor o deudor solidario, solo produce sus efectos en la parte propor
cional de su crédito o deuda.

Art.1699.-Mientras se hace la partición de una herencia, no --
hay confusión cuando el deudor hereda al acreedor o éste a aquel.

En este orden de ideas y aplicados a dichos conceptos especifi
camente al contrato de arrendamiento, la confusión como forma de --
terminación de este contrato se dará cuando el arrendatario llegue-
a ser dueño de la cosa objeto del mismo.

De lo anterior, se deduce que en realidad tampoco la confusión
es una causa específica del contrato de arrendamiento, sino de cua-
lesquiera obligación.

3.6.POR PERDIDA O DESTRUCCION TOTAL DE LA COSA ARRENDADA POR CASO -- FORTUITO O FUERZA MAYOR.

Desde luego, cabe advertir que en el caso concreto no se está-
refiriendo de ninguna manera a una pérdida temporal, ni tampoco a --
una destrucción parcial, sino a la pérdida definitiva y a la total-

destrucción de la cosa arrendada; luego entonces, al perderse la cosa o destruirse la misma se desvanece la propia naturaleza del ---- arrendamiento, ya que al no haber uso y goce, consecuentemente desaparece uno de los elementos esenciales del contrato y éste debe dar se por terminado.

Sin embargo, para que tales supuestos puedan encuadrarse válidamente dentro de tales hipótesis jurídicas, deberá mediar necesariamente el caso fortuito o la fuerza mayor y, en tal sentido resulta necesario precisar dichos conceptos, procediéndose para tales efectos a su análisis.

Con relación al caso fortuito, y recurriendo al mismo autor anteriormente citado Rafael de Pina señala que éste debe entenderse -- como "Un acontecimiento que no ha podido ser previsto, pero que, -- aunque lo hubiera sido, no habría podido evitarse"⁸

En cuanto a la fuerza mayor, remitiendonos a la obra del autor Francisco Javier Guiza Alday, se señala:

Fuerza Mayor.--"Todo acontecimiento que no ha podido preverse o que previsto no ha podido resistirse. La fuerza mayor se presenta -- como aspecto particular del caso fortuito reservado para éste los -- accidentes naturales y hablando de aquélla cuando se trata de actos

⁸ Idem, p.143.

de un tercero. Por el cual no ha de responder el deudor. Como casos concretos de fuerza mayor, se citan el incendio, la inundación, la explosión, el terremoto, las plagas del campo, la guerra, los tu multos o sediciones, etc."⁹

3.7. POR EXPROPIACION DE LA COSA ARRENDADA HECHA POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA.

Con relación a esta causal resulta conveniente como punto de partida, en principio establecer la regla general contemplada por la Legislación vigente en el Estado de Guanajuato, donde expresamente se expone de acuerdo a lo previsto por el artículo 1910 que a la letra reza: "Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extra judicialmente ante Notario o ante dos testigos haberse otorgado al correspondiente título de propiedad aún cuando alegue haber pagado al primer propietario; a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento."

En relación a la regla general establecida por el citado artí-

⁹ GUIZA Alday Francisco Javier, Lic., Diccionario de Derecho Notarial, Editado por la Universidad Lasallista Benavente, Celaya, Gto., México, 1989, p.169.

culo, existe la excepción a esta regla, y es precisamente la causa de expropiación pública que contempla el siguiente artículo del Código Civil citado y que dice:

Art.1911.--"Si la transmisión de la propiedad se hiciere por -- causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva."

Este precepto se fundamenta en una razón lógica derivada de -- los motivos del acto expropiatorio: La utilidad pública no puede estar supeditada a la existencia de contratos transmisibles junto con la propiedad.

Ello no, impide que al ser dos partes afectadas por la expropiación, a ambas se les deberá indemnizar en los términos de ley y a cada una en su calidad de propietario y arrendatario.

3.8.POR EVICCIÓN DE LA COSA DADA EN ARRENDAMIENTO.

De acuerdo al Tratadista Rojina Villegas, "Hay evicción cuando el adquirente es privado total o parcialmente de la cosa, por virtud de un derecho de tercero reconocido en sentencia ejecutoriada y anterior a la enajenación. Por consiguiente la evicción supone:

a).--Que haya habido una enajenación y, por lo tanto sólo se da en las obligaciones de dar traslativas de dominio.

b).--Que con anterioridad a la enajenación un tercero sea propietario de la cosa, es decir, que enajene un bien ajeno.

c).--Que ese tercero obtenga sentencia que cause ejecutoria, en la que se reconozca su derecho de reivindicar la cosa.

d).--Que el adquirente sea privado de la misma en forma total o parcial por virtud de aquel derecho reconocido en sentencia ejecutoriada y que sea anterior a la enajenación."¹⁰

Ahora bien, con relación al contrato de arrendamiento establece nuestro Código Civil vigente en el Estado, refiriéndose a la --- evicción:

Art.1932.--"Si la privación del uso proviene de la evicción del predio se observará lo dispuesto en el artículo 1929.- y si el --- arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios."

Remitiéndonos al dispositivo mencionado en el precepto anterior, tenemos que:

¹⁰ROJINA villegas Rafael, ob.cit.,p.126.

Art.1929.-"Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará --renta mientras dure el impedimento y si éste dura más de dos meses--pedirá pedir la terminación del contrato."

En comentario de lo anterior, se podrá observar que el Legislador equipara en este precepto la fuerza mayor con la evicción, --precisamente por lo imprevisto o imprevisible si el arrendador su--fre evicción y la privación del uso de la cosa arrendada dura dos --meses, no se causará renta; si excede de ese período el arrendata--rio tendrá además acción para pedir la rescisión del contrato.

Este precepto se relaciona con lo establecido por el artículo-1990 fracción VIII del Código Civil de nuestro Estado, que contem--pla la causal de motivo de estudio en el presente punto y que debe--rá interpretarse en el sentido de que el contrato de arrendamiento--termina si el arrendatario se ve privado del uso de la cosa arrendada por más de dos meses, por causa de evicción.

S U M A R I O
C A P I T U L O C U A R T O

LA PROBLEMÁTICA JURÍDICA ACTUAL
DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- 4.1. En relación a la Competencia.**
- 4.2. En relación a la Mora y Lugar de Pago de Rentas.**
- 4.3. En relación a la Prorroga.**
- 4.4. En relación a la Tácita Reconducción.**

IV.-PROBLEMATICA JURIDICA ACTUAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Derivado del análisis realizado en los capítulos que anteceden se puede observar que el régimen jurídico relacionado con el contrato de arrendamiento presenta una serie de cuestiones interesantes que en la práctica se traducen en una compleja problemática de naturaleza diversa, puesto que se producen relaciones de toda índole: jurídica, económica, social y política; pero que dado el objetivo que se pretende alcanzar con el presente trabajo de investigación, se hará hincapié solamente en aquellos problemas de esencia jurídica, sin desconocer desde luego la importancia que en su caso pudieran tener y de hecho tienen otros de distinta naturaleza.

Así mismo, se subraya, además que en el desarrollo del presente capítulo se eligieron algunos de tantos casos de los cuales se ventilan a menudo en los Tribunales y que inclusive algunas figuras jurídicas se confunden muchas de las veces como suele suceder con la tácita reconducción y la prórroga. En tal efecto se proceda a puntualizar las incidencias jurídicas que caracterizan a cada caso concreto.

4.1. EN RELACION A LA COMPETENCIA.

En la presente cuestión se tratará de explicar de una manera-

concreta, pero lo más clara posible y para su mejor comprensión, se procederá partir del análisis de las disposiciones que la originan.

En ese sentido y de acuerdo a lo previsto por los artículos - 23 y 24 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado - respecto a la competencia jurisdiccional preveen lo siguiente:

Art.23.-"Los Jueces municipales son competentes para conocer exclusivamente de negocios contenciosos cuya cuantía no sea mayor - de la cantidad que resulte de multiplicar por setenta y cinco el sa - lario mínimo general diario obligatorio más alto vigente en el Esta - do de Guanajuato.

En ningún caso podrán conocer de reclamaciones contra la Fede - ración, el Estado o los Municipios."

Cuando se modifique la competencia en razón de la cuantía, se - guirán conociendo de los artículos en trámite los jueces ante los - que se plantearón."

Art.24.-"Los jueces de partido conocerán de todos los nego - cios no comprendidos en el artículo anterior, de los no valuables - en dinero y de los recursos contra las resoluciones de los jueces - municipales."

De las disposiciones surge la problemática siguiente derivada de la interpretación a los mismos, misma que se ejemplifica con una tesis de Pleno emitida por el H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado de Guanajuato, que literalmente reza:

Tesis de Pleno. Sesión del día 18 de septiembre de 1980.

"Entre los dos juzgados municipales de la ciudad de Celaya ha surgido una diferencia de criterio sobre la interpretación del artículo 23 del Código de Procedimientos Civiles cuando se demanda la rescisión de un contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago de las rentas. El Juzgado Primero, primero atiende a la cuantía de las rentas vencidas aceptando la competencia si la cuantía no es mayor de \$5,000.-mientras que el Segundo, estima ser incompetente en esos casos debido a que independientemente del valor de las rentas reclamadas considera que la rescisión es una acción no cuantificable, debiendo conocer el asunto el juez de Primera Instancia en los términos del artículo 24 del mismo Código. El Pleno considera que, efectivamente, el valor de las rentas reclamadas no puede ser factor determinante de la competencia y que la relación del vínculo contractual afecta intereses diversos a la liquidez de las prestaciones periódicas de naturaleza no cuantificable en pesos. Por lo tanto estima que con fundamento en la fracción XVI del artículo 20 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debe prevalecer el sostenido hasta ahora por el Juzgado Municipal de Celaya. Este ---

acuerdo en nada afecta a las situaciones jurídicas concretas que lo motivan."¹

Derivado de la transcripción anterior, previo a la emisión -- del punto de vista personal, se considera necesario el conocimiento del artículo 20 en su fracción XVI de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y al efecto, consultando dicha legislación se -- tiene lo siguiente:

Art.20.--"Corresponde al Tribunal Pleno:

XVI.--Conocer de las contradicciones entre tesis sustentadas -- por las salas o por los juzgados para decidir cual debe prevalecer -- en la inteligencia de que el criterio que se adopte no afectará las situaciones jurídicas concretas que hayan motivado las tesis en contra. Cualquier persona puede denunciar ante el pleno las tesis contradictorias."

En ese orden de ideas y con el afán de adoptar la postura más acertada, se procedió a consultar diversas opiniones de Abogados, -- Maestros y Juristas distinguidos en el medio, encontrando al respecto opiniones divididas.

Por lo que respecta a la opinión personal, se considera que --

¹PODER JUDICIAL, Boletín del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado de Guanajuato, número 8, febrero 1981, p.83.

deben tenerse en cuenta los siguientes argumentos:

En primer término se considera equivocado el criterio emitido por el Pleno del Tribunal, toda vez que el considerar que la acción rescisoria representa una relación contractual no cuantificable en dinero, y que además sostener que el valor de las rentas reclamadas no puede ser factor determinante de la competencia resulta ser poco afortunado por su evidente desacierto. Lo anterior, si tomamos en cuenta que la renta constituye precisamente la contraprestación correlativa al uso y goce de la cosa arrendada y por tanto pretender sostener que al renta es algo accesorio al vínculo contractual resulta absurdo, pues implicaría la desnaturalización del contrato de arrendamiento, ya que al no existir renta, el acto jurídico se transformaría en un comodato u otro cualquiera, pero menos en arrendamiento. Aún más en iguales circunstancias sería tanto como aceptar que el uso y goce de la cosa arrendada, es algo accesorio al vínculo contractual, y ello no es válido ni congruente de acuerdo a la más elemental lógica jurídica.

En segundo lugar, los autores del criterio que se combate parten de una premisa falsa y consecuentemente la conclusión a que llegan es errónea. En efecto, los mismos, basan su postura en los numerales 23 y 24 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, para dirimir un competencia en función de la cuantía con relación a una obligación sobre prestaciones periódicas, cuando en rea-

lidad dicho caso concreto se encuentra previsto en lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo 26 del mismo ordenamiento legal en - cita, que a la letra dice:

Art.26.-"...Para fijar la competencia tratándose de obligaciones de las que deriven prestaciones periódicas se atenderá al importe de su valor en doce meses..."

Finalmente, cabe advertir también que el fundamento aludido - con relación a la fracción XVI del artículo 20 de la Ley Orgánica - del Poder Judicial vigente en el Estado es aplicado de manera incorrecta al asunto en cuestión, puesto que ésta siendo una Ley de --- igual jerarquía al Código de Procedimientos Civiles del Estado no puede de ninguna manera válidamente contradecir sus disposiciones; puesto que de existir tal permisión, lejos de resolver una simple - contienda de interpretación estaría ocasionando un conflicto de leyes en cuanto al ámbito material de validez de las mismas, lo cual a fin de cuentas resultaría un problema más grave del que se trata de resolver.

Los argumentos expuestos con anterioridad, resultan ser tan - válidos que el mismo legislador los plasmó al adicionar el párrafo - tercero al artículo 26 del Código Legal citado anteriormente, por - el Decreto número 158 de fecha 16 de enero de 1981 y publicado el - Periódico Oficial número 11 del Gobierno del Estado de Guanajuato -

el 5 de febrero de 1981, fecha posterior a la tesis de Pleno emitida el 18 de septiembre de 1980.

Encontrando apoyo además en la Tesis Jurisprudencial que a la letra dice:

"ARRENDAMIENTO, COMPETENCIA POR RAZON DE CUANTIA TRATANDOSE DE JUICIOS DE TERMINACION DE CONTRATO DE.

Tratándose de una acción de terminación de contrato de arrendamiento, en que la parte actora solo exige el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo, el pago de los daños y perjuicios y los gastos y costas del juicio, sin precisar ninguna cantidad específica, no puede aceptarse el argumento de que el amparo respectivo deba conocer la Suprema Corte de Justicia, por ser el juicio del cual emana el acto reclamado de cuantía indeterminada, pues el principio general aceptado por este alto Tribunal que tratándose de contiendas sobre arrendamiento o prestaciones periódicas para determinar la competencia en razón de la cuantía, se debe computar el importe de las pensiones en un año."²

No obstante lo anterior, lo más lamentable resulte ser que en la práctica se sigan aplicando erróneamente por parte de los juzgadores, el criterio adoptado en la tesis de Pleno transcrita, prevaleciendo tradicionalismos mal entendidos que demeritan el quehacer-

² JURISPRUDENCIA del Poder Judicial de la Federación, Apéndice 1917-1975, Cuarta Parte, Tercera Sala, Ediciones Mayo, México, 1975, p.p.260 y 261.

jurídico de los Tribunales.

4.2. EN RELACION A LA MORA Y LUGAR DE PAGO DE RENTAS.

En relación a la mora y lugar de pago de rentas, se procurará explicar brevemente, procurando para que exista comprensión para lo cual se partirá del análisis del siguiente asunto que a continua---ción se transcribe:

"No incurre en mora el arrendatario, cuando en el contrato -- que se celebró por escrito no se determino cual es el domicilio del arrendante.

Cuarta Sala Civil.-Toca número 57/984.-Magistrado:Hector García Torres.

Un minucioso análisis del negocio lleva a considerar lo si---guiente:

El demandado en el escrito de contestación a la demanda convino con la arrendadora del inmueble, que ésta pasaría al lugar de su ubicación para hacer el cobro de las rentas correspondientes ya que generalmente no se encuentra en su domicilio.

La parte recurrente de lo anterior pretende inferir que la argumentación que al respecto hace el demandado para justificar el --

por qué se han dejado de pagar las rentas, llevan al ánimo de que ambos contratantes dieron por revocado el contrato original, dejando sin efecto lo pactado en la cláusula III del contrato inicial celebrado por escrito, empero, cabe hacer notar, que la cláusula III del contrato en cuestión, alude exclusivamente a que los pagos debieron hacerse cada mes en el domicilio de la arrendadora, sin que se especifique en tal contrato de manera concreta, cual sea ese domicilio.

Por ningún motivo procede considerar o cabe admitir que en la especie, hubiere habido una novación de contrato, como de manera in fundada lo supone la recurrente, puesto que lo dicho por el demandado al respecto, de ninguna manera modifica los términos esenciales del contrato y en cambio de ello origina que en el caso a estudio - y en cambio de ello origina que en el caso a estudio sobre aplicación la Jurisprudencia definida que sobre el particular sustenta la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, la cual, el a quo transcribe en su resolución y que esta sala reproduce íntegramente por ser exactamente aplicable al caso de que aquí se trata: Arrendamiento. Lugar de Pago de las rentas. Aún cuando en el contrato de arrendamiento se haya estipulado que el lugar de pago es el domicilio -- del arrendador, si no se precisó la ubicación de ese domicilio, ni se probó durante el juicio que fuera conocido el arrendatario, debe estarse a lo establecido por el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, en cuyo caso, si no hay constancia del cobro de éste, de las rentas, el arrendatario no incurre

en mora.--Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol.XXVII, Pág.84.A.D. 1428/58. Luis Ramírez Centeno.--Unanimidad de 4 Votos.Vol.XXXIII, pág.80 A.D. 1121/59.--Beneficiadora de Fierro S.A. Unanimidad de 4 votos. Vol.---XXXV, pág.18.A.D.3728/59 Compañía Ferretera Industrial S.A., Unanimidad de 4 votos, Vol.XXXVII, pág.52, A.D. 7388/59.--Gustavo Frías - Balcazar.--Unanimidad de 4 votos. Vol.XLVIII, Pág.82.A.D.3726/58.--Ernesto Campos Luna.--Unanimidad de 4 votos.-- Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación.--Cuarta Parte. Tercera Sala, Pág.257.

El artículo 1925 del Código Civil de nuestro Estado, concuerda exactamente con el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal, de manera que si tal precepto establece clara y concisamente que la renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, la casa habitación o despacho del arrendatario, es obvio que el caso concreto es a todas luces aplicable la Tesis Jurisprudencial de que aquí se ha hecho mérito, es decir, que aún cuando en el contrato de arrendamiento se haya estipulado que el lugar de pago es el domicilio del arrendador (vease la cláusula III del contrato), si no se precisa la ubicación de ese domicilio, ni se prueba durante el juicio, que fuera conocido del arrendatario(en este negocio-ninguna prueba aportó al respecto la parte actora) deberá estarse a lo establecido por el artículo 1925 del Código Civil de nuestro Estado, como en el caso concreto tampoco obra constancia del cobro -- al inquilino de las rentas, es evidente que al arrendatario no incu

re en mora y por ende tampoco se surte la causal de rescisión de -- que trata la fracción I del artículo 1999 del Código Civil, pues -- aún cuando se pruebe que el inquilino dejó de cubrir dos o más mensualidades consecutivas, al no haberse precisado la ubicación del -- domicilio del arrendador, ni existe prueba en el juicio de tal domi cilio fuere conocido por el arrendatario, resulta plenamente aplica ble la tesis Jurisprudencial de que se ha hecho mención."³

Analizando la transcripción anterior, es conveniente precisar qué se entiende por mora al respecto Rafael Rojina Villegas comenta lo siguiente:

"De la mora.- La mora es el injusto retardo en el cumplimiento de una obligación... Por lo tanto, se dice que el deudor incurre en mora cuando injustificadamente no cumple en forma puntual con su obligación que ya se hizo exigible."⁴

En el presente caso de estudio, de ninguna manera resulta just ificado el hecho de que el arrendatario haya dejado de cubrir dos- o más mensualidades de rentas por no haberse precisado exactamente el lugar de pago de rentas (en este caso el domicilio del arrendador), y en tal virtud, no incurra en mora, pues independientemente -- de que no se precise la ubicación exacta del domicilio del arrenda-

³ **PODER JUDICIAL**, Boletín del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Guanajuato, número 30, octubre-noviembre 1984, p.p.343 a 345.

⁴ **ROJINA Villegas Rafael**, **Compendio de Derecho Civil, Contratos**, Décima Tercera Edición, Edit. Porrúa, México, 1981, p.352.

dor, ni se pruebe durante el juicio que sea del conocimiento del arrendatario, ni que obre constancia del cobro al inquilino de las rents, basta con que se pruebe que el inquilino dejó de cubrir dos o más mensualidades, para que opere la causa de rescisión establecida por la primera fracción del artículo 1999 de nuestro Código Civil, ya que tanto en este Código como en el de Procedimientos Civiles se encuentran reglamentadas las figuras jurídicas de Consignación y Ofrecimiento de pago, mismas que se regulan en los artículos 1589 al 1595 y del 752 al 761 respectivamente, tomando en consideración que: "El efecto jurídico de éstas es precisamente el de liberar al deudor extinguiendo la deuda."⁵ Tal y como lo señala el Tratadista Rojina Villegas. Y en el presente caso, al igual que otros similares suelen darse en las relaciones contractuales, si el arrendatario desconoce el domicilio del arrendador por no haberse precisado éste en el contrato de arrendamiento, y si además; independientemente de que se le requiera o no en su domicilio para el pago de las rentas vencidas; el arrendatario tiene la obligación de cumplir puntualmente, y puede hacerlo mediante estas figuras jurídicas contempladas en nuestra legislación de Guanajuato.

En consecuencia de lo anterior, la Jurisprudencia mencionada resulta errática, advirtiéndose en ella un criterio proteccionista para los inquilinos, adoptándose un criterio parcialista, originando iniquidad en la aplicación de la justicia.

⁵ ROJINA Villegas Rafael, ob.cit., p.348.

4.3. EN RELACION A LA PRORROGA.

Con relación a la presente cuestión referida al contrato de arrendamiento, en la práctica se presentan serios problemas muchas veces de difícil solución, mismos que ocasionan graves conflictos con serias consecuencias para las partes contratantes.

En el presente apartado se procurará profundizar respecto a tal problemática, procurando agotar su análisis desde un punto de vista meramente jurídico, siendo el propósito hacer su planteamiento en una forma clara e ilustrando la misma con algunas resoluciones judiciales, así como criterios jurisprudenciales en los cuales podrá observarse muchas veces opiniones opuestas, lo cual demuestra la dificultad derivada de una correcta interpretación que al mismo tiempo de ser legal sea justa.

Ahora bien, por cuestiones de orden se considera la necesidad de partir del origen de la causa de la cual emana la consecuencia o problema jurídico; y en este sentido, cabe señalar al respecto que de acuerdo a los siguientes dispositivos se señala lo siguiente:

Art.1990.-"El arrendamiento puede terminar:

I.-Por haberse cumplido el plazo fijado por el contrato o por la ley..."

Sin embargo, cabe advertir que el legislador reserva en beneficio del inquilino cumplido, un derecho consistente en la posibilidad de prorrogar dicho contrato, siempre y cuando se encuentre dentro de los dos supuestos legales previstos en la disposición correspondiente, que a la letra reza como sigue:

Art.1992.-"En los contratos de arrendamiento por tiempo determinado, tendrá derecho el inquilino siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año en ese contrato. Para ese fin el arrendatario deberá notificar al arrendador su deseo de prorrogar el contrato antes de llegar el término de su vencimiento. Podrá el arrendador incrementar la renta en la misma proporción a que haya aumentado el salario mínimo durante el tiempo de vigencia del contrato..."

Se observa de lo establecido en el precepto legal anterior; que en su primera parte contempla la regla general que confiere el derecho de prórroga en beneficio de todos los inquilinos que se encuentren en el supuesto previsto por el legislador.

Sin embargo, también resulta fácil observar que dicha regla general prevé dos excepciones a la misma, ya que en su segundo párrafo establece lo siguiente:

"...quedan exceptuadas de la obligación de prorrogar el con--

trato de arrendamiento los propietarios que vayan a ocupar el inmueble, para su propio uso o de su cónyuge o parientes en primer grado. También quedan exceptuados de dicha prórroga los propietarios -- que pretendan reconstruir la finca cuando ésta amenaza ruina, o -- que pretendan hacerle modificaciones o mejoras con un costo no menor al veinticinco por ciento de su valor comercial, previa la -- aprobación de la obra por la oficina respectiva."

En principio, dichas excepciones parecen reservadas sólo para aquellos contratos de arrendamiento celebrados por tiempo determinado, sin embargo, de la lectura del siguiente artículo se desprende que dicho beneficio también opera para los arrendamientos por tiempo indefinido, veamos:

Art.1993.-"Lo dispuesto en el artículo anterior, se aplica -- también al arrendamiento por tiempo indeterminado, comenzando a correr el término de un año a partir del día siguiente al en que por aviso dado por el arrendador, concluyan los términos a los que se -- refiere el artículo 1982." (con tres meses de anticipación si el -- predio es urbano y con un año si es rústico.)

Ahora bien, agrega la siguiente disposición que:

Art.1994.-"Para que operen las excepciones previstas en el segundo párrafo del artículo 1992 es menester que el propietario noti

fique al arrendatario, judicialmente, ante notario o testigos, con sesenta días de anticipación, el vencimiento del contrato, haciéndole saber su propósito de ocupar la cultivar la finca o hacer su reconstrucción..."

Derivado del análisis de las disposiciones anteriores, respecto al derecho de prórroga que tiene el inquilino, se han planteado diversas controversias y éstas se han resuelto de manera diferente: mientras algunas sentencias del Tribunal Superior han sustentado -- que el arrendador debe probar su deseo de ocupar la casa para habitarla o de cultivar la finca, para evitar la prórroga; otras resoluciones judiciales sostienen que como se trata de un hecho futuro es imposible probarlo, que basta entonces la afirmación del arrendador de que habitará la casa o va a cultivar la finca, para que no opere el derecho de prórroga establecido en beneficio del arrendatario. Pero bien entendido que quedan a salvo de éste último los derechos para pedir una indemnización de daños y perjuicios si no se le concede la prórroga y el arrendador no ocupa la casa o cultiva la finca. Hipótesis, que con todo acierto establece el legislador en el Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato, en el segundo párrafo del artículo 1994 antes mencionado a diferencia de la legislación para el Distrito Federal.

Con la finalidad de justificar la problemática generada con motivo de las excepciones planteadas en párrafos anteriores, las re

soluciones que a continuación se transcriben sirven para ilustrar - de manera clara los conflictos que en la vida diaria se suscitan:

"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-IMPROCEDENCIA DE LA PRORROGA DEL.-PRIME RA SALA CIVIL.-TOCA NUMERO 117/980.-MAGISTRADO:JUAN JORGE ZAMORA -- FONSECA.

El apelante en su escrito de agravios señala la violación de los artículos 1982 y 1993 del Código Civil vigente en virtud de que el aviso para la terminación del contrato de arrendamiento se hizo en diligencias de jurisdicción voluntaria y no pudo oponerse a la - notificación respectiva y por lo tanto en el momento mismo de deman darse la terminación del contrato de arrendamiento se solicitó la - prórroga a que tiene derecho con arreglo a la ley. Invoca además, - la violación de la tesis jurisprudencial de la Tercera Sala de la - Suprema Corte de Justicia de la República publicada bajo el número- 83 del apéndice 1917-1965 y de la publicada bajo el número 84 de -- igual apéndice de jurisprudencia, en razón de que el a quo debería- de haber concedido en el momento de dictar la resolución respectiva en el plazo de un año.

Son infundados los agravios de acuerdo con lo siguiente: Los- contratos de arrendamiento que no se hayan celebrado por tiempo ex- presamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las- partes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con tres meses de anticipación si el predio es urbano así reza el artí-

culo 1982 del Código Civil en vigor para el Estado. De ello se desprende que el arrendatario para hacer uso del derecho concedido por el artículo 1993 del Código Civil disponía de un término de 3 meses contados precisamente a partir de la notificación hecha por el arrendador. Lo anterior en virtud de que el artículo 1993 claramente establece que el término de un año por el que se prorroga el contrato de arrendamiento de fincas urbanas, tratándose de arrendamientos por tiempo indeterminado, comienza a correr a partir del día siguiente al en que por aviso dado por el arrendador, concluyan los términos a que se refiere el artículo 1982, es decir, el arrendatario debe solicitar la prórroga del contrato cuando aún éste se encuentre vigente y ello no acontece cuando ya han transcurrido los 3 meses de que dispone según lo dispuesto por el último de los preceptos legales citados.

Ahora bien, la notificación hecha por el arrendador a su arrendatario para dar por terminado el contrato de arrendamiento, es del todo correcta, tomando en cuenta la indubitabilidad que contiene, al no existir duda sobre su realización, pues la documental presentada por el actor en prueba de su afirmación reviste valor probatorio pleno.

Es verdad que la tercera sala de la Suprema Corte de Justicia de la República en Jurisprudencia establecida señala que el derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el

arrendamiento por el término de 1 año, debe ejercitarse cuando toda vía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse: pero es inexacto que hasta la contestación de la demanda-pueda solicitarse la prórroga del contrato, toda vez que básicamente el contrato dejó de tener vigencia cuando concluyó el plazo señalado en la ley para su terminación. Luego entonces, no existe violación alguna a los preceptos legales citados por el apelante, como - tampoco a las tesis de jurisprudencia invocadas en el escrito de -- agravios y procede en consecuencia, confirmar la sentencia apelado-en todas y cada una de sus partes."⁶

"AVISO DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO Y NOTIFICACION DEL DESEO DE PRORROGARLO, NO SON EXCLUYENTES.--SEGUNDA SALA CIVIL.--TOCA NUMERO 97/981.--MAGISTRADO:CARLOS MA--RIO TELLEZ GUZMAN.

Esta Sala estima que el aviso dado por el arrendador de dar - por concluído un arrendamiento por tiempo indefinido en los térmi-nos del invocado artículo 1982 del Código Civil solo constituye una forma de hacer que termina una relación contractual que no tiene untérmino definido de duración, señalando al mismo tiempo un lapso máximo de 3 meses para la desocupación y entrega del inmueble arrendado, pero que tal tesis no se opone a los derechos de prórroga -- del inquilino derivados de la misma ley, en la misma medida en que-no es opuesto el derecho de prórroga comentado al hecho de que un -
⁶PODER JUDICIAL, Boletín del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado de Guanajuato número 5, agosto 1980, p.p.11 y 12.

contrato tenga de antemano una fecha señalada para su terminación.- En esa virtud, el aviso dado por el arrendador resulta perfectamente eficaz en este negocio para señalar con precisión la fecha en -- que debía concluir el arrendamiento a la vez que sirve de pauta para saber si el derecho de los inquilinos a notificar su deseo de -- prórroga, se ejercitó oportunamente, esto es, antes de que concluya el contrato, por aquello de que lo que ha terminado no puede ser objeto de prórroga.

Como el aviso de terminación se dió el día 28 de agosto de -- 1979, el contrato debió concluir tres meses después y la notificación de prórroga verificada por el inquilino el 29 de octubre si--- quiente, es perfectamente oportuna por haberse practicado antes de que transcurriera ese término, que concluía antes del 28 de diciembre siguiente.

Sentado como ha quedado, que el contrato tenía ya una fecha definida para que terminara (como efecto del aviso del arrendador)- y que el inquilino acudió antes de que concluyera el arrendamiento notificando su deseo de prórroga (sobre lo que no existe ninguna -- controversia) sólo basta determinar si éste se encontraba o no al -- corriente en el pago de las rentas y a conocer si el arrendador estaba en algunos de los casos de excepción que impiden el derecho pa -- ra el inquilino.

Nada dice el arrendador respecto de encontrarse inmerso en algunos casos de excepción y por lo cual debe concluirse que no estaba incurso en ninguno de ellos. Respecto a estar al corriente en el pago de las rentas, como en la demanda no se reclaman éstas, se presume que el inquilino estaba cubriendo oportunamente con su obligación, presunción que se ve confirmada con la confesión de la actora cuando aceptó expresamente al contestar la posición número octava - que efectivamente el inquilino se encontraba al corriente del pago de rentas.

En esas condiciones, es claro que el derecho le asistió al -- arrendatario cuando éste le solicitó la prórroga anual de mérito.

Como el año de prórroga debe comenzar a computarse a partir - del 28 de diciembre de 1979, es claro que a esta fecha, tal término ha transcurrido con exceso, y a pesar de la procedencia de sus excepciones, deberá condenársele a la entrega y desocupación del inmueble arrendado. En este sentido, la Tercera Sala de la Suprema -- Corte de Justicia de la Nación ha pronunciado ejecutorias entre las cuales se mencionan la que aparece publicada en las páginas 263 y 264 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Tercera Sa la, Compendio 1917-75 que a la letra dice: "ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.-Si al dictarse la sentencia de primera instancia - ya ha corrido el término de la prórroga objeto del juicio promovido por el inquilino, el juzgador debe declararlo así y condenarlo a la

desocupación demandada por el arrendador, por terminación del contrato, dado que al dictarse la sentencia, ya ha concluído tanto el plazo del contrato como el de la prórroga."⁷

De todo lo anterior y en relación con el derecho de prórroga, se observa claramente que resulta ser un beneficio para el arrendatario, quien puede hacer uso de él tanto cuando ha celebrado un contrato de arrendamiento por tiempo determinado, como por tiempo inde-terminado. Derecho que por razones de interés público, el legislador lo ha contemplado en la ley aun pasando por alto uno de los principios fundamentales de los contratos: La autonomía de la volun-tad. Tratándose en consecuencia de una modalidad independiente de la voluntad de las partes, de una prerrogativa para el arrendatario y de una obligación impuesta al arrendador aun en los casos en que se estipuló un término para finiquitar el contrato.

4.4. EN RELACION A LA TACITA RECONDUCCION.

Con respecto a esta cuestión, en primer lugar es importante determinar qué se entiende por Tácita Reconducción aun cuando ya se hicieron algunos señalamientos en el capítulo anterior, a continuación se transcriben los siguientes comentarios del Tratadista Rafael Rojina Villegas:

⁷ **PODER JUDICIAL**, Boletín del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Guanajuato, número 10, junio-julio, 1981, p.p.222 a 224.

"En la doctrina se denomina Tácita Reconducción, es decir, la prórroga por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa y acepta el pago de la renta. En la tácita reconducción existe, pues, consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso y goce de la cosa, y el arrendador, de permitir que se continúe en esta situación. Tiene lugar la tácita reconducción, cuando se vence el contrato de arrendamiento, o su prórroga si la hubo, de tal manera que se transforma de término fijo en término si se tratare de una finca urbana, o bien; se entenderá renovado el contrato por un año más si el predio es rústico."⁸

Así mismo, en nuestro Estado, se encuentra regulada la tácita reconducción por las disposiciones legales siguientes:

Art.1995.-"Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rustico, se entenderá renovado el contrato por otro año."

Art.1996.-"En el caso del artículo anterior, si el predio fue re urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al término que -

⁸ ROJINA Villegas Rafael, ob.cit.,p.p.248 y 249.

exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba. En este caso-
ya no habrá nueva prórroga.

Como se desprende de las disposiciones legales arriba trans--
critas, se concluye que la tácita reconducción sólo opera en los con-
tratos por tiempo determinado, y es importante destacar que en los-
contratos de arrendamiento esta figura jurídica está íntimamente li-
gada con el vencimiento del plazo que se establece en éstos, como -
causa normal o natural de su terminación, en virtud de que es esen-
cialmente temporal de acuerdo a su definición.

Sin embargo, es importante resaltar que si el arrendador no -
reclama la devolución del inmueble arrendado, ni manifiesta expresa-
mente su oposición dentro de los 30 días siguientes al vencimiento-
del contrato, opera la tácita reconducción, continuando el arrenda-
miento por tiempo indefinido. Nuestra ley sustantiva civil es muy -
clara al precisar el plazo dentro del cual debe llevarse a cabo la
oposición por parte del arrendador para que el arrendatario conti--
nue en el goce y uso del inmueble dado en arrendamiento de tal mane-
ra que establece lo siguiente:

Art.-1997.-"La oposición a que se refieren los dos artículos-
anteriores deberá hacerla valer el arrendador dentro de un término-
de treinta días."

Como se advierte en la redacción del precepto anterior, al Le gislador le faltó ser más preciso, pues debió agregar que dicho término sería contado a partir de la fecha del vencimiento del contrato, aun cuando por lógica e interpretación jurídica se debe entender así.

Ahora bien, en el presente planteamiento es necesario distinguir las características de las figuras jurídicas de prórroga y tácita reconducción, con el objeto de evitar confusiones de tal manera que en la prórroga legal ya analizada en el punto anterior, se advierten las siguientes:

1).--Es un beneficio para el arrendatario quién debe solicitarla si desea hacer uso de él.

2).--La petición del arrendatario debe hacerla antes y no después de que fenezca el plazo, pues no puede prorrogarse lo que no existe, de tal manera que puede convenirlo expresamente o demandarlo judicialmente.

3).--Para que proceda la prórroga es necesario que el inquilino esté al corriente en el pago de las rentas, al momento de solicitarla.

4).--Este derecho puede renunciarse anticipadamente por el ---

arrendatario.

5).-Tiene un plazo fijo, esto es; de un año.

6).-Ante esta petición de prórroga del arrendatario, el arrendador tiene tres opciones:

Primera.-Allanarse, pero sin firmar un nuevo contrato, dejando sólo transcurrir el año de prórroga.

Segunda.-Allanarse, exigiendo el aumento de la renta en la misma -- proporción que haya aumentado el salario mínimo durante el tiempo -- de vigencia del contrato, de acuerdo a lo establecido por el artículo 10 1992 de nuestro Código Civil, o bien;

Tercera.-Oponerse a la mencionada petición manifestando su deseo de habitar la casa, hacerle mejoras, o bien; cultivar la finca objeto del arrendamiento.

Por su parte la tacita reconducción tiene las características siguientes:

1).-No tiene que demandarla el arrendatario, simplemente se realiza por la tolerancia del arrendador de que el inquilino continué en el uso y goce de la finca arrendada.

2).-Cuando opera, el contrato tiene la modificación legal en cuanto a su duración de convertirse en contrato de tiempo fijo en - contrato por tiempo indeterminado si es predio urbano o por un año- más si es rústico, de acuerdo a lo establecido por el artículo 1996 de nuestro Código Civil.

Las características anteriores dejan claramente establecida - la diferencia que existe entre las dos figuras jurídicas ya comenta- das y que en la práctica jurídica muchas de las veces se les confun- de.

En conclusión, es importante aclarar que con la presente in- vestigación no se agota toda la problemática del contrato de arren- damiento, simplemente se han querido subrayar algunos de los proble- mas que en la práctica representan una mayor complejidad o son más- comunes, quedando muchos otros problemas que resultan también muy - comunes e interesantes, como aquellos que se dan en los casos de -- muerte de alguno de los contratantes, subarrendamiento, falta de pa- go de rentas, problemas que se suscitan con relación a las obliga-- ciones del fiador cuando opera la tácita reconducción o existe pró- rroga, etc., sin embargo con ésto queda claro que realmente existe- problemática en materia de arrendamientos y en la presente investi- gación sólo resta plantear algunas alternativas de solución que re- sulten viables y que respondan a la realidad que vivimos en la ac-- tualidad, mismas que serán planteadas en el capítulo siguiente.

SUMARIO
CAPITULO QUINTO

ALTERNATIVAS DE SOLUCION A LA PROBLEMÁTICA
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- 5.1. Exposición de motivos.
- 5.2. Con relación a la fluidez procesal.
- 5.3. Con relación al procedimiento sumario.
- 5.4. Con relación a la ejecutividad del juicio.
- 5.5. Con relación al equilibrio jurídico entre las partes.

5.1. EXPOSICION DE MOTIVOS.

Una vez planteada la problemática en el capítulo anterior, se considera que ha quedado debidamente justificado el motivo que influyó para el desarrollo de la presente investigación. Así pues, -- partiendo de la base que implica tal problemática, de la cual, seguramente todo abogado ha vivido en el ejercicio de su profesión, hecho que también se da por cierto, y que por tanto, con tales elementos de juicio se concluye que la inquietud resulta indiscutiblemente justificada.

Sin embargo y atento a lo anterior, debe entenderse que si -- bien es cierto, la problemática está justificada, y por ende el interés de la sustentante, y que al mismo tiempo constituyó la esencia misma del objeto de conocimiento que en principio permitió la formulación de las hipótesis que guiaron las directrices del proceso de investigación; también es cierto que ello no es suficiente, sino -- que ahora corresponde arribar a su etapa final; exponiendo el producto científico nuevo o diferente que constituye lo que técnicamente se conoce como tesis y que se traduce simplemente en unas propuestas de solución que deberán descansar en bases sólidas y defenderse con argumentos razonables. Este es pues el fin que se pretende en el presente capítulo en donde de manera enunciativa (desde este momento se expone que la solución más viable desde el punto de vista personal, será la adopción del Procedimiento Sumario en las -

controversias sobre arrendamiento) se proponen alternativas de solución, que desde luego, existe la seguridad que podrá convencer o no, pero que si en un momento dado despierta interés, inquietud o polémica, se considerará plenamente cumplido el objetivo propuesto.

5.2. CON RELACION A LA FLUIDEZ PROCESAL.

En condiciones normales, un juicio sobre y/o terminación de contrato de arrendamiento tarda, de dos a tres años; la cantidad de cuestiones de carácter meramente dilatorio que se suscitan, recursos, incidentes, excusas, recusaciones, y otras no muy jurídicas, conforman una muestra vasta de lo que puede hacerse para prolongar el resultado de un proceso. Esto ocurre cuando consciente o inconscientemente quienes plantean una controversia jurídica de esta naturaleza, parecen confundir o cuando menos olvidar que el proceso es un medio para dilucidar tal cuestión. Se presenta entonces la inversión de valores y hacen del proceso el fin de su actividad ante el órgano jurisdiccional.

El tratadista Eduardo Pallares señala sobre el Principio de Probidad en el proceso lo siguiente: "Según este principio, el proceso es una institución de buena fe que no ha de ser utilizada por las partes con fines de mala fe o fraudulentos. El Juez está obligado a dictar las medidas necesarias para evitar que los litigantes conviertan el proceso en un instrumento al servicio de intenciones-

contrarias al funcionamiento expedito de la justicia."¹ De suerte - que, por ser de orden público el procedimiento, el papel del juzgador no es ni debe ser el de un mero observador de cuantas promociones se le ~~presentan~~, sino que su participación debe ser activa y eficaz para dictar las medidas necesarias que satisfagan al funcionamiento expedito de la justicia.

Debe tenerse presente, siempre que el proceso, en su asepción más general significa un conjunto de fenómenos, de actos o acontecimientos, que suceden en el tiempo y que mantienen entre sí determinadas relaciones de su solidaridad o vinculación. En tanto, el proceso jurídico, es una serie de actos jurídicos que se suceden regularmente en el tiempo y que se encuentran concatenados entre sí por el fin u objeto que se quiere realizar. De esta manera, aunque en esencia el proceso se da en un determinado lapso éste no quiere decir - que una ley de orden público pueda aplicarse distorcionando o dilatando el marco temporal necesario para llegar a la verdad que se -- busca y a la solución de un conflicto.

En esta tesitura, por principio de cuentas debe señalarse en nuestros Códigos un término perentorio e improrrogable con el exclusivo propósito de que durante él se ofrezcan todas las pruebas que los litigantes deseen aportar al juicio; ya que el señalar un plazo diverso para el ofrecimiento de la testimonial, de la pericial, de la confesional se presta a promociones múltiples y a variadas opcio

¹ PALLARES Eduardo, **Diccionario de Derecho Procesal Civil**, Edit. Porrúa, S.A., México, -- D.F., 1990, p.629.

nes de recursos suspensivos.

Ciertamente, señalar tres o cinco días después de abierta la dilación probatoria para ofrecer todas las pruebas también deja --- abierta la posibilidad de recursos pero se reduciría sólo a una y no a varias que el litigante interesado en dilatar el procedimiento aproveche.

De esta manera, al reducirse el número de promociones, se reduce el número de diligencias, también el número de recursos, se hace más fluído el trámite y hasta se aligera la carga de trabajo de los tribunales de apelación.

Junto con las medidas propuestas, también se sugiere conceder al juzgador facultades mayores para transformarlo de un espectador pasivo del proceso en participante activo del mismo, concediéndole potestades para decidir oficiosamente sobre el desahogo de pruebas, y en general, con poder para tomar medidas que hagan posible la agilización del procedimiento, sin que sea menester la promoción del interesado. De tal manera que si las partes no solicitan el desahogo de la audiencia final, por ejemplo, que ésto no sea obstáculo -- para que el juez la realice; o que si los interesados no reiteran el ofrecimiento de una prueba que no se desahoga por causas especiales, que sea el propio juez quien ordene de inmediato la recepción de ella y no tenga que esperarse a que se haga el ofrecimiento for

mal .

5.3. CON RELACION AL PROCEDIMIENTO SUMARIO.

5.3.1. DEFINICION Y CARACTERISTICAS DEL PROCEDIMIENTO SUMARIO.

Antes de entrar al estudio de la definición y características del procedimiento sumario, es conveniente dejar bien establecido -- que se entiende por proceso y procedimiento. Al respecto tenemos lo siguiente:

El tratadista Eduardo Pallares al hablar sobre el significado de proceso señala que:

"El proceso jurídico es una serie de actos jurídicos que se suceden regularmente en el tiempo y se encuentran concatenados entre sí por el fin u objeto que se quiere realizar con ellos".²

Así mismo, el citado tratadista y con relación al significado de juicio, afirma lo siguiente:

"Es una especie de proceso integrado por la serie de actuaciones que se practican de oficio o a instancia de parte, para que el juzgador dirima una contienda jurídica, declarando o determinando el

² Idem, p. 640.

derecho en concreto."³

En cuanto al significado de procedimiento, el mencionado autor, citando a su vez a Alcalá Zamora, menciona lo siguiente:

"Es sinónimo de juicio..."⁴ y a la vez, el referido autor --- Eduardo Pallares hace una diferenciación muy clara entre lo que es el procedimiento y proceso expresando al respecto que:

"Este último es un todo o si se quiere una institución. Está formado por un conjunto de actos procesales que se inician con la presentación de la demanda, y terminan cuando (por las diferentes)--- concluye por las diferentes causas que la ley admite. El procedi--- miento es el modo como va desenvolviéndose el proceso, los trámites--- a que está sujeto, la manera de substanciarlo que puede ser ordinaria, sumaria, breve o dilatoria, escrito o verbal, con una o varias instancias, con período de prueba o sin él, y así sucesivamente."⁵

De lo anterior, debe aclararse que no es intención de la sustentante hacer un análisis de terminología, sino simplemente con--- cluir y dejar establecido que proceso jurídico y juicio en nuestro derecho es común que se empleen como sinónimos, siendo estos el ---

³ Idem.p.464.

⁴ Idem.p.639.

⁵ Idem.p.639.

fín, y el procedimiento a su vez; el medio para lograrlo. De tal manera que en nuestro derecho podemos hablar de proceso civil, encuadrándose dentro de éste los diferentes caminos o procedimientos civiles como ejemplo en nuestro Estado tenemos: el procedimiento ordinario, especial, sumario, etc.

De lo anterior, y para el desarrollo de este apartado, lo que nos interesa en este caso es saber que se entiende por procedimiento sumario y que características tiene, independientemente de que - algunos autores, sin adentrarse en análisis de terminología, indistintamente lo mencionan como juicio sumario o bien; proceso sumario.

Mediante reforma de 1973 en el código Distrital se suprimió - en forma radical el vocablo sumariamente, derogándose el procedimiento sumario y convirtiendo en ordinarios todos los procedimientos, con excepción de los que denominó especiales, en virtud de que la reforma tuvo que detenerse ante algunas situaciones jurídicas - que no pudieron entrar al procedimiento ordinario. Aún cuando este código está copiado en la gran mayoría de los Estados de la Federación, la legislación procesal civil de nuestro Estado, si contempla el procedimiento sumario pues no es posible borrar de nuestra tradición jurídica, los principios que regulan una necesidad absoluta y - que nuestra realidad reclama, como es: la brevedad del procedimiento acortando plazos o reduciendo solemnidades.

Ahora bien, el procedimiento sumario se puede entender como - aquel procedimiento en el cual existe mayor rapidez, que puede consistir; o en el acatamiento de los plazos o en la limitación de los problemas que se ventilan en él ante el juez.

El procedimiento sumario está caracterizado en lo general por lo siguiente:

- a).-Extrema sencillez.
- b).-Brevedad en los términos.
- c).-Economía procesal.

Estas son las características que se desean prevalezcan en el procedimiento sumario que se pretende para el juicio de arrendamiento. Además; como característica específica en este caso concreto es la siguiente:

d).-Debe demostrarse la relación contractual mediante el contrato de arrendamiento elaborado por escrito tal y como se contempló en la reciente reforma.

De tal manera que la propuesta consiste en que se adopte el - procedimiento sumario para dirimir cualquier controversia relativa a los contratos de arrendamiento, estableciendo dentro del Código - Procesal Civil en su Libro Quinto en el cual se establecen las nor--

mas del procedimiento sumario en su Título Unico, adicionar un capítulo más intitulado "De la rescisión y terminación del contrato de arrendamiento y consecuentemente adicionando un inciso más al artículo 745 del mencionado ordenamiento.

5.3.2. DISTINTAS ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO SUMARIO.

Dentro de las diferentes etapas de este procedimiento se contemplan las siguientes: Demanda y Contestación, Período Probatorio, Audiencia Final, Sentencia. Etapas que son las normales del procedimiento y respecto de las cuales sólo se precisarán algunas inquietudes personales de la sustentante.

Con relación a la demanda y contestación, se presentará el escrito de demanda con el contrato de arrendamiento por escrito (en cuanto al artículo 1908 del Código Civil recientemente reformado, - resulta muy conveniente que expresamente se establezca que éste contrato, además de ser otorgado por escrito, debe ser firmado ante -- dos testigos que tengan su residencia en el Partido Judicial donde se ubique el inmueble arrendado).

En el auto de radicación se ordenará correr traslado al demandado, emplazándolo para que en el término de tres días, de contestación a la demanda.

Si el demandado contesta la demanda y además opone reconvención, se correrá traslado con ella al actor, a efecto de que la conteste en el término de tres días.

Ahora bien, por lo que respecta al Período Probatorio, una -- vez transcurrido el término para contestar la demanda o la reconvención si la hubo, se abrirá el periodo probatorio por el término de diez días y dentro de los tres primeros, en un sólo escrito presentado por cada parte, se hará el ofrecimiento de pruebas.

Recibido el escrito de ofrecimiento de pruebas, el juez acordará lo conducente, señalando día y hora para el desahogo de todas y cada una de las pruebas admitidas, para que se desahoguen dentro de este período probatorio. Igualmente, en el mismo auto, el Juez ordenará la citación a testigos.

Es responsabilidad exclusiva del oferente de la prueba testimonial presentar a sus testigos en el día y hora señalados para tal efecto. Unicamente los testigos serán citados por el Tribunal a declarar, cuando la parte que ofrezca su testimonio, manifieste no poder por sí misma hacer que se presenten, siempre y cuando estos radiquen dentro de su Partido Judicial.

Si por razones debidamente comprobadas no comparecieren los testigos citados en la fecha señalada para el desahogo de tal pro--

banza, de oficio, se señalara nuevamente fecha para tal efecto, sin necesidad de ser solicitada por los oferentes.

Para el caso de que por segunda vez no concurran los testigos, habiendo sido previa y legalmente citados, quedará al arbitrio del Juez, declarar desierta tal probanza o bien; aplicar los medios de apremio establecidos por la ley.

Una vez transcurrido el término probatorio y desahogadas las pruebas legalmente ofrecidas y admitidas, dentro de los tres días siguientes contados a partir del día siguiente en que fenezca el último día de prueba o bien; en el que se haya desahogado la última de las probanzas, se celebrará la audiencia de Alegatos, debiéndose dictar la sentencia en un término de cinco días.

5.4. CON RELACION A LA EJECUTIVIDAD DEL JUICIO.

En el afán de una administración de justicia pronta y expedita, y con la finalidad de provocar una mayor agilidad al procedimiento, se considera conveniente incrustar algunas modalidades al juicio sumario en nuestra legislación adjetiva civil, específicamente en materia de arrendamiento. Modalidades que inclusive se contemplan ya propio Código de Procedimientos Civiles en el capítulo de **Ejecución**, estableciéndose dentro de sus reglas generales la siguiente disposición:

Art.444.-"Transcurrido el término de emplazamiento, sin haber sido contestada la demanda , cuando el emplazamiento se haya hecho personal y directamente al demandado, su representante o apoderado, si de los mismos documentos acompañados con la demanda no apareciese justificada una excepción, se pronunciará sentencia de condena y se llevarán adelante los procedimientos de ejecución.

Quando el emplazamiento haya sido hecho en forma diversa, se tendrá por contestada negativamente la demanda de ejecución y se -- proseguirá el juicio en la forma prevista por el Título Primero de este Libro."

Por otra parte, es evidente que lo establecido en el precepto legal antes transcrito, resulta tan práctico y funcional que el mismo legislador federal la adoptó recientemente en el Código de Comercio para el procedimiento ejecutivo mercantil en su artículo -- 1405.

La propuesta en cuestión consiste concretamente en que una -- vez efectuado el emplazamiento, y transcurridos los tres días sin -- haber dado contestación a la demanda, se proceda a citar a las partes a oír sentencia, pudiendo inclusive hacerse de oficio sin necesidad de promoción alguna. Desde luego que tal modalidad operaría solamente cuando el emplazamiento hubiese sido practicado en forma personal y directa, ya que en caso contrario solamente se tendría -

al demandado por contestando la demanda en sentido negativo.

Lo anterior resulta totalmente congruente si tomamos en consideración que por una parte, en el supuesto planteado y de acuerdo - con las reglas contempladas por el Código Procesal Civil de nuestro Estado, el demandado se tiene por confeso, luego entonces cuál sería el objeto de ofrecer y desahogar otras pruebas diversas y sobre todo de agotar todo el término ordinario de prueba y enfrentar posiblemente la oposición del litigante de mala fe, quien seguramente - con la sola finalidad de alargar el juicio, abusará de los recursos legales que estan a su alcance, pero nunca con el fin de ofrecer una defensa jurídica en el estricto sentido de la palabra. Y en segundo lugar, no debe olvidarse que lo que las partes en litigio pretenden del juzgador, es una pronta solución del asunto en cuestión.

Concluyendo entonces, consideramos conveniente proponer la modalidad que se expone, plasmándole en el caso concreto al juicio sumario que se propone una característica de ejecutividad al contem- plarse en el, este precepto legal que se comenta, concebida la idea de ejecutividad como: "Lo que no admite ni espera dilación, sino -- que debe verificarse en el momento"⁶, ésto; de acuerdo a lo que expresa el tratadista Rafael De Pina, ya que el silencio del demandado en este caso al no dar contestación a la demanda, es un signo -- inequívoco de que son ciertos los hechos lo cual justifica su solu-

⁶DE PINA Rafael y DE PINA Vara Rafael, ob.cit.,p.190.

ción inmediata en la sentencia.

5.5. CON RELACION AL EQUILIBRIO JURIDICO ENTRE LAS PARTES.

En relación a la equidad jurídica que debe existir entre las partes, en nuestra legislación sobre la materia de arrendamiento, - se advierte la protección de manera muy clara para los inquilinos, - como por ejemplo el derecho de prórroga, que en opinión de la sustentante, resultaría conveniente que este derecho sea derogado de - nuestra legislación en virtud del abuso que del mismo se ha hecho, y que quienes al amparo de este beneficio la utilizan, no siendo precisamente inquilinos de baja condición económica, pues éstos no tienen la capacidad económica para contratar los servicios de un abogado, sino son gente con cierta solvencia económica y poca solvencia moral, por lo cual se considera que no es jurídico, ni equitativa, - ni moralmente aceptable, que la intención que tuvo el legislador al otorgarles este beneficio contemplado en nuestra legislación, en la actualidad resulte ser un perjuicio para los arrendadores y un beneficio solo para unos cuantos inquilinos sin escrúpulos, pues aquellos de baja capacidad económica, simple y sencillamente se limitan a desocupar el inmueble arrendado en el término que la ley les concede para ello, lo cual ya en si es un beneficio para ellos.

CONCLUSIONES

PRIMERA.-En la actualidad existe el problema habitacional en nuestro país, sobre todo; este problema se agudiza, más en las clases más bajas (económicamente hablando) de la población, en algunos de nuestros Estados se deja sentir más que en otros, pero es obvio que el problema existe y las medidas gubernamentales adoptadas, lejos de ayudar a solucionar este problema de la escasez de vivienda, lo han venido agravando.

Diferentes son las causas que originan el problema de déficit habitacional y la intención de la sustentante no es hacer un análisis exhaustivo de ellas, sino simplemente hacer algunos comentarios para llegar al objetivo planteado, el caso es que las instituciones creadas para resolver este problema y dar facilidad a los trabajadores de adquirir una vivienda, no han cumplido con su cometido, - siendo éste un derecho elevado a rango constitucional y contemplado en el cuarto párrafo del artículo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Si bien es cierto, que se han construído viviendas de interés social, dando facilidades de pago para poder adquirirlas, bastaría una pequeña encuesta para darnos bien cuenta de que en la mayoría de los casos: existe acaparamiento de éstas, por personas que no tienen necesidad de ellas, dejando a quienes realmente la necesitan

al margen de estos beneficios.

SEGUNDA.--Aunado a lo anterior, existe malversación de fondos por -- parte de los funcionarios y resultaría muy conveniente y saludable -- que se aplicara todo el rigor de la ley en esos casos. Además de -- que se adoptaran medidas eficaces para que ésto no sucediera. Sin -- embargo; es indiscutible que se necesita de una supervisión constan -- te de parte de personas honestas, que se realizaran auditorías per -- manentemente y que con mucho valor civil se denunciaran irregulari -- dades e el manejo de presupuestos.

También es indiscutible que la honestidad es una cuestión in -- terna de la formación del ser humano y que para que ésto no sucedie -- ra, se requiere que nuestros servidores públicos, tuvieran más voca -- ción de servicio, que amaran a nuestra patria, a nuestra gente, y -- que fueran los más celosos guardianes de destino que se le da al -- presupuesto otorgado para resolver este problema, y otros de tal -- suerte que poco a poco se cumpliera con este objetivo de vivienda -- digna para los trabajadores.

TERCERA.--Por otro lado, sería muy conveniente que las autoridades -- competentes otorgaran más facilidades para regularizar asentamien -- tos irregulares y éstos se evitarían si realmente las instituciones -- creadas para resolver el problema habitacional cumplieran adecuada -- mente con su objetivo.

Igualmente, con el objeto de resolver el problema de la carencia y escasez de viviendas, y con la finalidad de que ello no sea - una carga excesiva para el Estado, resultaría también muy conveniente, que se otorgaran incentivos fiscales por parte de la SHCP y de algunas otras dependencias públicas, de tal manera que resultara -- atractivo invertir por parte de la iniciativa privada en este ren---glón, de tal suerte que se construyeran viviendas de diferentes tipos, destinadas al arrendamiento, tomando en consideración la ade-cuación de éstas y el ingreso salarial de las diferentes clases eco-nómico y ecológico que se hiciera. Inclusive, promocionar viviendas - para su venta, que aunque fueran muy modestas, estuvieran bien cons-truídas y en lugares seguros.

Así mismo, que se implementaran mecanismos apropiados para ob-tener créditos con bajos intereses por parte de los trabajadores, - para la compra de viviendas o lotes para construirlas, y que real-mente existiera una supervisión honesta y permanente, de manera que quienes verdaderamnte las necesitan, tengan acceso a ellos.

CUARTA. - Por otra parte, en materia legislativa resulta ser muy con-veniente mantener el equilibrio jurídico, la igualdad legal entre - arrendador y arrendatario, con el propósito de conseguir una mayor-equidad entre ambos, para lo cual y en opinión de la sustentante, - se considera que no es la solución mantener posturas paternalistas, ni figuras jurídicas únicamente en beneficio del arrendatario y co-

mo protección a los mismos, ya que ésto no es la solución , al contrario; origina desinterés de invertir en la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento, por parte de quienes tienen la capacidad económica de hacerlo, o bien; de quienes teniendo viviendas desocupadas, prefieren mantenerlas deshabitadas por no acarrear problemas con sus inquilinos, pues en el caso concreto; en nuestra legislación sobre la materia de arrendamiento, se advierte la protección en forma muy clara, a los inquilinos, lo que en gran parte ha ocasionado una cada vez mayor escasez de viviendas para el arrendamiento.

Y en relación a lo anterior, tampoco puede negarse que existen una serie de problemas procesales y el creciente número de juicios que se ventilan sobre la materia en los Tribunales, ocasionando más rezago de trabajo, lo cual amerita tener a la mano un procedimiento más rapido y eficaz, proponiendo que se adopte el Procedimiento Sumario para cualquier tipo de controversias en materia de arrendamiento.

El fin que se persigue con la adopción del procedimiento sumario, es dar mayor fluidez procesal a este tipo de juicios de arrendamiento de manera que la administración de justicia sea más pronta y expedita, que realmente se de cumplimiento a lo establecido en el artículo 17 de nuestra Carta Magna, en su párrafo segundo.

QUINTA.--Así mismo, se requiere el establecimiento de normas jurídicas menos paternalistas y proteccionistas para con los inquilinos, a quienes se les considera muchas veces como víctimas, no reconociendo que en muchas ocasiones se hacen cínicos deudores insolventes, dispuestos a convertir el inquilinato en derecho de habitación gratuito y vitalicio, quienes en contubernio con abogados, de mala fe, muchas de las veces hacen uso indebido de ciertos beneficios, contemplados en nuestra legislación actual, como por ejemplo el derecho de prórroga.

Por tales consideraciones resulta conveniente que este derecho sea derogado de nuestra legislación en virtud del abuso que del mismo se ha hecho y que quienes al amparo de este beneficio lo utilizan, no siendo utilizado por inquilinos de baja condición económica, pues éstos no tienen la capacidad económica para pagar los servicios de un abogado, sino que dolosamente este derecho es aprovechado por gente que tiene cierta solvencia económica, por lo cual se considera que no es equitativo, ni jurídico, ni moralmente aceptable que la intención que tuvo el legislador al otorgarles este beneficio a los más desprotegidos económicamente hablando, en la actualidad resulte ser un perjuicio para los arrendadores y este beneficio sólo sea utilizado para aquellos inquilinos sin escrúpulos, pues los de baja condición económica (como ya se comentó anteriormente), simple y sencillamente se limitan a desocupar la casa en el término que la ley les concede para ello, lo cual en sí es un beneficio para ellos.

BIBLIOGRAFIA GENERAL

TEXTOS

AGUILAR Carbajal Leopoldo, **Contratos Civiles**, Edit. Porrúa, S.A., -- México, D.F., 1977.

LOZANO Noriega Francisco, **Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos**, Obra Editada por la Asociación Mexicana de Notariado, A.C., México, D.F., 1982.

MUÑOZ Luis, **Derecho Civil Mexicano. Obligaciones y Contratos**, Cárdenas Editor y Distribuidor. México, D.F., 1971.

ROJINA Villegas, Rafael, **Compendio de Derecho Civil, Obligaciones**, Tomo III, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1987.

ROJINA Villegas Rafael, **Compendio de Derecho Civil, Contratos**, Tomo IV, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1987.

TREVIÑO García Ricardo, **Contratos Civiles y sus Generalidades**, Tomo I, Edit. Font, S.A., Guadalajara, Jal., México, 1982.

ZAMORA y Valencia Miguel Angel, **Contratos Civiles**, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1989.

D I C C I O N A R I O S

DE PINA Rafael y DE PINA Vara Rafael, **Diccionario de Derecho**, Edit. Porúa, S.A., México, D.F., 1989.

GUIZA Alday Francisco Javier, **Diccionario de Derecho Notarial**, Ediciones ULSAB, Celaya, Gto., Mex., 1989.

PALLARES Eduardo, **Diccionario de Derecho Procesal Civil**, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1990.

O T R A S F U E N T E S

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Guanajuato, Edit. Cajica, S.A., Puebla, Pue., México, 1991.

Códigos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Guanajuato, Edit. Cajica, S.A., Puebla, Pue., México, 1991.

JURISPRUDENCIA del Poder Judicial de la Federación, Apéndice 1917--1975, Cuarta Parte, Tercera Sala, Ediciones Mayo, México, 1975.

PERIODICO Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, de fecha 8 de agosto de 1992.

PODER Judicial, Boletín del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Guanajuato, número 5, agosto 1980.

PODER Judicial, Boletín del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Guanajuato, número 8 febrero 1981.

PODER Judicial, Boletín del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Guanajuato, número 10, Junio-Julio 1981.

PODER Judicial, Boletín del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Guanajuato, número 30, octubre-noviembre 1984.