



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
ARAGON**

**EFFECTOS DEL DECRETO PUBLICADO EL 30 DE DICI-  
EMBRE DE 1992 QUE ABROGA EL QUE PRORROGO  
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN 1948**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
ELIZABETH COMONFORT HERNANDEZ**

San Juan de Aragón, Edo. de México 1993.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

## I N D I C E

INTRODUCCION .....	I
--------------------	---

### CAPITULO PRIMERO

#### TEORIA GENERAL DEL CONTRATO

1.1	Concepto .....	2
1.2	Elementos Esenciales .....	3
1.2.1	Consentimiento .....	3
1.2.2	Objeto .....	5
1.2.3	Solemnidad .....	8
1.3	Requisitos de Validez .....	8
1.3.1	La forma en los contratos .....	9
1.3.2	Licitud en el objeto, así como en el motivo o fin .....	10
1.3.3	Ausencia de vicios en el consentimiento .....	12
1.3.4	Capacidad legal para contratar .....	14
1.4	Presupuestos de eficacia .....	15
1.4.1	Voluntarios .....	16
1.4.2	Legales .....	20
1.5	Principales clasificaciones de los contratos .....	22
1.5.1	Unilaterales y bilaterales .....	22
1.5.2	Onerosos y gratuitos .....	22
1.5.3	Commutativos y aleatorios .....	23
1.5.4	Reales y consensuales .....	23
1.5.5	Consensuales, formales y solemnes .....	23
1.5.6	Principales y accesorios .....	24
1.5.7	Instantáneos y de tracto sucesivo .....	24
1.5.8	Tipos o nominados y atípicos o inominados .....	25

## CAPITULO SEGUNDO

### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1	Concepto .....	27
2.2	Características .....	28
2.3	Elementos del arrendamiento .....	29
2.3.1	Elementos personales .....	29
2.3.2	Elementos reales .....	31
2.3.3	Elementos formales .....	34
2.4	Obligaciones entre las partes .....	35
2.4.1	Las del arrendador .....	35
2.4.2	Las del arrendatario .....	39
2.5	Causas de terminación del arrendamiento .....	41
2.5.1	Causas comunes a todo contrato .....	41
2.5.2	Causas de terminación específicas del contrato de arrendamiento .....	42
2.6	La prórroga legal .....	43
2.7	La tácita reconducción .....	44
2.8	El subarrendamiento .....	45

## CAPITULO TERCERO

### LA PROBLEMATICA DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA CASA HABITACION

3.1	En el devenir histórico .....	49
3.1.1	En el derecho romano .....	49
3.1.2	En el derecho francés .....	51
3.1.3	En el derecho español .....	52
3.2	En nuestro país .....	53
3.2.1	Epoca precolonial .....	54
3.2.2	Epoca colonial .....	55
3.2.3	Epoca independiente .....	56

3.3	Diversos aspectos del problema .....	58
3.3.1	Desde el punto de vista social .....	58
3.3.2	Desde el punto de vista económico .....	59
3.3.3	Desde el punto de vista jurídico .....	60

#### CAPITULO CUARTO

#### ANALISIS DE LOS DECRETOS PUBLICADOS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION CON FECHA 30 DE DICIEMBRE DE 1948 Y 1992 RESPECTIVAMENTE

4.1	El decreto de 1948 .....	64
4.1.1	Sus antecedentes .....	64
4.1.2	Supuestos que amparó .....	65
4.1.3	Sus características .....	66
4.1.4	Sus consecuencias .....	67
4.2	El decreto de 1992 .....	69
4.2.1	Su contenido .....	69
4.2.2	Sus prevenciones .....	71
4.2.3	Sus consecuencias .....	72
4.3	Punto de vista personal .....	73
4.3.1	Desde el punto de vista social .....	74
4.3.2	Desde el punto de vista económico .....	75
4.3.3	Desde el punto de vista jurídico .....	76
	CONCLUSIONES .....	80
	BIBLIOGRAFIA .....	82

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

Durante el estudio del III curso de derecho civil, llamó mi atención en especial el contrato de arrendamiento debido a - que tiene una reglamentación que como ninguno otro se aparta de la teoría pura del contrato, basada en el principio de la autonomía de la voluntad, conforme al cual son las propias partes - contratantes las que regulan las condiciones sobre las cuales se generarán las obligaciones derivadas de la relación contractual.

Este contrato ha sufrido una evolución restrictiva y en la actualidad comprende hipótesis diferentes a las que comprendía el derecho romano, limitándose exclusivamente al arrendamiento de cosas y contiene una reglamentación proteccionista - hacia la parte más débil de la relación que es el arrendatario.

La reglamentación del arrendamiento en nuestro sistema - está íntimamente ligada a un complejo problema social que es la falta de vivienda, por lo que el legislador del Código Civil vi gente reguló este contrato con un sentido totalmente socializado y así lo manifestó en la exposición de motivos al señalar - que se modificó profundamente a este contrato, haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario, que tan dura hacen la situación del arrendatario.

El problema de falta de vivienda se agudizó como resulta do del proceso inflacionario que provocó la peor crisis económica por la que ha atravesado nuestro país a raíz de la Segunda - Guerra Mundial, obligando al ejecutivo a intervenir mediante la expedición de una serie de decretos, tratando de proteger a los arrendatarios de posibles aumentos excesivos en el pago de sus rentas.

El último de estos decretos congeló las rentas prácticamente de una manera indefinida, pues en él se omitió señalar la fecha de su conclusión y la inmovilización de las rentas generó graves problemas debido al deterioro provocado por el lógico - abandono en que quedaron los inmuebles amparados por dicho decreto.

Es hasta en la actual administración que el ejecutivo de cide terminar con la injusta situación para los arrendadores, - mediante la expedición de nuevo decreto que descongeló estas - rentas al abrogar el decreto de 1948; sin embargo, los efectos que producirá el nuevo decreto han despertado enormemente mi in terés y motivaron la realización del presente trabajo, toda vez

que considero se verán afectadas las clases económicamente más - desprotegidas, por lo que es urgente la toma de medidas efectivas de parte del gobierno para evitar esta afectación.

En el primer capítulo de esta tesis abordamos la teoría general del contrato, pensando que es de vital importancia su desarrollo mediante el establecimiento de sus reglas generales. En este capítulo iniciamos con el concepto de contrato, pasando en seguida al análisis de sus elementos esenciales, continuando con sus requisitos de validez, para luego pasar al estudio de los presupuestos de eficacia y concluir con las principales clasificaciones que de los contratos existen tanto en derecho positivo como en doctrina.

En el segundo capítulo analizamos al contrato de arrendamiento en particular, lo cual hacemos siguiendo la manera en que se estudian los contratos conforme a la doctrina española. Este capítulo lo iniciamos definiendo al contrato de arrendamiento, posteriormente señalamos sus características, continuamos con sus elementos personales, sus elementos reales y sus elementos formales, continuamos con las obligaciones entre las partes, primeramente las del arrendador y posteriormente las del arrendatario, en seguida se estudian las causas de terminación de este contrato desglosando las comunes a todo contrato de las espcíficas para el arrendamiento, continuando con la prórroga legal, después la tácita reconducción y se concluye con el subarrendamiento.

En el tercer capítulo se analiza la problemática del arrendamiento de inmuebles para casa habitación, haciendo una remem-branza en el devenir histórico desde el derecho romano, pasando por el francés y el español, para luego estudiar su evolución en nuestro país desde la época precolonial hasta el México independiente, concluyendo con los diversos aspectos del problema visto desde los puntos de vista social, económico y jurídico.

En el cuarto capítulo analizamos los decretos de 1948 por el que se congelaron las rentas y el de 1992 que las descongeló. En él iniciamos con el de congelación, cuáles fueron sus antecedentes, qué supuestos amparó, cuáles fueron sus características y cuáles sus consecuencias; se continúa con el publicado el 30 de diciembre de 1992 que descongeló a estas rentas, analizando su contenido, siguiendo con sus prevenciones, pasando a sus consecuencias y concluyendo con el punto de vista personal sobre sus efectos tanto desde el punto de vista social, como el económico, el jurídico y el político.

## **C A P I T U L O P R I M E R O**

### **TEORIA GENERAL DEL CONTRATO**



## CAPITULO PRIMERO

## TEORIA GENERAL DEL CONTRATO

## 1.1 Concepto

Para iniciar el estudio relativo al contrato es pertinente señalar en primer término que se trata de un acto jurídico bilateral y que etimológicamente proviene del Latín contractus que a su vez se deriva del verbo contra here que significa reunir, lograr, concertar.

El contrato es una especie del género convenio al cual - en el sentido más amplio de la palabra y siguiendo la doctrina -- francesa lo podemos definir como: Un acuerdo de voluntades para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones; este concepto contiene dos aspectos uno de carácter positivo que - consiste en crear y transferir y otro de carácter negativo que consiste en modificar o extinguir.

Dichos aspectos fueron aprovechados por los propios franceses para subdividir a los convenios en dos categorías que son: - convenios stricto sensu y contratos asignando a los primeros el aspecto negativo y reservando el positivo para los últimos o sea los contratos.

Esta corriente doctrinaria fue recogida por el legislador del Código Civil vigente para el Distrito Federal, en sus artículos 1792 y 1793 que a la letra dicen:

"Art. 1792. Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Art. 1793. Los convenios que producen o transfieren - las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos". ( 1 )

En base a lo anteriormente expuesto podemos definir al contrato como: Un acuerdo de voluntades para crear y transferir - derechos y obligaciones.

Para la existencia de un contrato como en todo acto jurídico deben integrarse sus elementos esenciales y satisfacerse los requisitos que para su validez previene el Código Civil, así de esta manera nos remitiremos a su análisis.

( 1 ) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Editorial Haria, S.A. de C.V. México, D.F. 1990 p. 288

## 1.2 Elementos Esenciales.

Para el desarrollo del presente estudio estimamos de vital importancia destacar que entre los autores nacionales existen dos corrientes doctrinarias con respecto al número de elementos - que integran el contrato, la primera que considera dos elementos que son: el consentimiento y el objeto; y la segunda que considera tres, agregando uno más que sería la solemnidad. Nuestra opinión personal es la de adherirnos a la que considera dos.

### 1.2.1 Consentimiento

El Maestro Ernesto Gutiérrez y González, define al consentimiento como: "El acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior... esas dos voluntades que al unirse generan el consentimiento reciben los nombres de propuesta, oferta o licitación y la otra que es la aceptación". ( 2 )

El Maestro Rafael Rojina Villegas, nos define al consentimiento como: "Una manifestación de voluntad que puede ser expresa o tácita, es expresa cuando se exterioriza por el lenguaje -- oral, escrito o mimico y cuando se desprende de hechos u omisiones que de manera necesaria e indubitable revelan un determinado propósito, aunque el autor del acto jurídico no exteriorice su voluntad a través del lenguaje." ( 3 )

El Maestro Manuel Bejarano Sánchez, nos señala del consentimiento que es: "La voluntad de celebrar el acto es su motor principal en los contratos y esa voluntad se llama consentimiento y que es un elemento complejo por la integración de dos voluntades que se conciertan, un acuerdo de voluntades, dos querer que se reúnen y constituyen una voluntad común." ( 4 )

El Código Civil reglamenta estos elementos de la siguiente manera:

- ( 2 ) DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. Catorceava Edición. Editorial Cajica, S.A., Puebla, Méx. 1981 p. 207.
- ( 3 ) COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, Tomo 1, Décima Novena Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1973 p. 120.
- ( 4 ) OBLIGACIONES CIVILES, Editorial Idarla, México 1980, pp. 50 y 51.

"Art. 1794. Para la existencia de un contrato se requiere:

- I. Consentimiento, y
- II. Objeto que pueda ser materia del contrato." ( 5 )

La oferta o licitación, es una declaración unilateral de la voluntad que tiene como características el ser recepticia, expresa o tácita, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada con la expresión de los elementos esenciales de un contrato que pretende celebrar el oferente autor de esa voluntad, seria y con ánimo de cumplir en su oportunidad. La característica descrita en primer término, es decir "recepticia", es un concepto doctrinario con lo que quiere significarse que siempre será dirigida a una persona ya sea determinada o indeterminada. Pero no tendría sentido hacer una oferta cuando no existe persona que la reciba y esté en posibilidad de aceptarla o rechazarla.

En cuanto a la aceptación, también es una declaración unilateral de la voluntad y produce efectos jurídicos autónomos y puede ser expresa o tácita, debe ser dirigida siempre a persona determinada, puede realizarse entre presentes o no presentes, debe ser lisa y llana es decir que debe contener las mismas bases de la propuesta de lo contrario si lleva otros de más o de menos ya no será aceptación sino una nueva licitación y por último también debe ser seria y con el ánimo de cumplir.

Una vez que se hace la licitación y recibe una aceptación, el consentimiento se integra y si ya hay además un objeto, entonces el contrato se perfecciona.

El consentimiento entre personas presentes se perfeccionará sin que se confiera plazo ya que ahí se externa la licitación que es o no aceptada de inmediato entonces el autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente, aplicándose la misma regla a la oferta hecha por teléfono; ahora bien cuando están presentes el oferente y el presunto aceptante, se puede perfeccionar el consentimiento desde que se externa la oferta y hasta que venza el plazo que se concedió para resolver de la aceptación.

Cuando las personas no se encuentran presentes existen cuatro teorías que lo determinan:

La primera relativa a la declaración y se refiere a que bastará que la persona que recibe una oferta declare de cualquier manera su aceptación.

La segunda, se refiere a la de la expedición que se constituye en el momento en que la aceptación es plazmada en un docu-

mento y el aceptante se desprende de esta contestación en la que - constata la aceptación de la propuesta siendo este sistema el que adopta nuestro Código de Comercio.

La tercera es de la recepción y sostiene que se constituye en el momento que el oferente recibe el documento de aceptación estando consiguientemente en posibilidad de enterarse de su contenido, siendo este sistema el que adopta nuestro Código Civil por - regla general, según se desprende del artículo 1807.

La cuarta se refiere al de la información y nos señala - que no es suficiente la recepción del documento por el oferente si no que es necesario que se entere de su contenido, por excepción - en la donación se perfecciona conforme a esta teoría, según se desprende del artículo 2340 que dice:

"Art. 2340. La donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador." ( 6' )

### 1.2.2 Objeto.

El segundo elemento esencial de los contratos es el objeto, el cual viene a ser un complemento del consentimiento dentro - del contrato y que se puede definir como sigue:

Según JUAN PALOMAR DE MIGUEL EN SU DICCIONARIO PARA JURISTAS nos señala que objeto es: "Todo aquello que pueda ser materia del conocimiento o sensibilidad de parte del sujeto, incluido él mismo //cosa//". ( 7 )

Por nuestra parte creemos que el objeto del contrato es - el negocio jurídico que las partes quieren realizar.

El Maestro Ernesto Gutiérrez y González en su libro Derecho de las Obligaciones nos cuestiona acerca del significado del - objeto y a esto nos señala que: "El vocablo objeto tiene tres significados a propósito de la materia contractual: ( 8 )

1.- Objeto directo del contrato que es el de crear y el de transmitir derechos y obligaciones: A él se refiere el artículo 1793 ya transcrito. ( 9 )

( 6 ) CODIGO CIVIL Ob. Cit. p. 371

( 7 ) Editorial Mayo, S. de R.L., Guanajuato, México 1981 p. 925.

( 8 ) PLANIOL.- Tratado Elemental (Trad. Cajica) T. VII, No. 998 y siguientes. Pág. 32 Citado por Ernesto Gutiérrez y González, DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. Editorial Cajica, S.A., Puebla México 1979 p. 228.

( 9 ) Vease texto Supra No. (1)

2.- Objeto indirecto es la conducta que debe cumplir el deudor, conducta que puede ser de tres maneras: a).- de dar; b).- de hacer y c).- de no hacer.

A este objeto se refiere el artículo 1824 del Código Civil que a la letra dice: "Son objeto de los contratos:

I.- La cosa que el obligado debe dar, y

II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer."  
( 10 )

3.- La cosa material que la persona deba entregar o el hecho que debe hacerse o abstenerse de hacer.

"El objeto del acto jurídico es la producción de consecuencias jurídicas entre personas determinadas. Estas consecuencias dependen a la existencia y no de una norma o normas aplicables del acto que las partes hayan querido celebrar y son distintas según el acto que se trate." ( 11 )

El Maestro Bejarano Sánchez, expresa que: "El objeto de todo contrato es el objeto de toda obligación creada por él, de ahí que el contrato tendrá tantos objetos, como obligaciones haya engendrado; cada obligación tiene su propio objeto, el cual consistirá en el contenido de la conducta del deudor, aquello a lo que se comprometió o que debe de efectuar." ( 12 )

El Maestro Galindo Garfias, al respecto establece: "El objeto de la relación jurídica consiste en una facultad o conjunto de facultades (crédito); desde el punto de vista del deudor en un deber o conjunto de deberes (deuda)." ( 13 )

El distinguido Catedrático Raúl Ortiz Urquidí divide al objeto en tres acepciones: "La de objeto directo o inmediato del negocio y no es otro que la producción de consecuencias jurídicas (crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones).

La de objeto indirecto o mediato del propio negocio, que no viene a ser sino el objeto directo de la obligación creada, - transmitida, modificada o extinguida, es decir, una prestación de dar, hacer o no hacer.

( 10 ) CODIGO CIVIL ob. cit. p. 291

( 11 ) Autor citado por de Pina Rafael. DERECHO CIVIL MEXICANO. Tomo III, - Décima Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1980. p. 925

( 12 ) OBLIGACIONES CIVILES. Editorial Harla. México, 1980 p. 170.

( 13 ) DERECHO CIVIL. Sexta edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1983. p. 236

La de objeto como sinónimo de la cosa o el hecho material del negocio". ( 14 )

En relación al objeto estimamos pertinente destacar que los diversos contratos pueden generar dos tipos diferentes de obligaciones: Unas de carácter objetivo, que son las de dar, y otras de carácter subjetivo que son las de hacer o abstenerse de hacer.

Lo anterior es importante porque no cualquier cosa, hecho u omisión pueden ser objeto de un contrato sino que para ello deben satisfacer ciertos requisitos, lo anterior se desprende de lo que dispone el artículo 1824 del Código Civil:

"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." ( 15 )

El artículo 1825 del Código Civil señala los requisitos que deben satisfacer los contratos que generan obligaciones de carácter objetivo al señalar:

"La cosa objeto del contrato debe: lo. Existir en la naturaleza. 2o. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3o. Estar en el comercio."

Lo anterior debe complementarse con lo dispuesto por el artículo 1826 que señala:

"Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aún cuando ésta preste su consentimiento". ( 16 )

Por lo que se refiere a los contratos que generan obligaciones de hacer, la fracción I del artículo 1827 las reglamenta al disponer:

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

- I. Posible; ..." ( 17 )

De lo anterior deducimos que el hecho u omisión para ser objeto de un contrato debe ser posible con una posibilidad física y una posibilidad jurídica.

( 14 ) DERECHO CIVIL. Séptima Edición. Editorial Porrúa. México 1977 p. 280

( 15 ) CODIGO CIVIL. Ob. Cit. p. 292

( 16 ) Ibidem p. 291

( 17 ) Ibidem p. 291

### 1.2.3 Solemnidad.

Como ya se dijo, el contrato requiere siempre de dos elementos de existencia consentimiento y objeto, pero para algunos autores de manera eventual la ley en algunos contratos establece un elemento más, que es la solemnidad. El Maestro Gutiérrez y González define a la solemnidad como el conjunto de elementos de carácter exterior, sensibles, que rodean o cubren a la voluntad de los que contratan, y que la ley exige para la existencia del acto.

El efecto de esta forma, es darle existencia al acto jurídico, y así por el contrario ante su falta, por ministerio de la ley, la voluntad de los que desean contratar no produce los efectos deseados y el acto no existe; ejemplo el contrato de matrimonio, el de novación con el animus novandi, el divorcio administrativo". ( 18 )

En párrafos anteriores cuando hablabamos del consentimiento se explicó que nuestro Código Civil adopta la teoría bipartita en cuanto a los elementos esenciales del contrato y no la teoría que adopta tres elementos esenciales en virtud de que en el mismo Código Civil en su artículo 1794, el cual ya se transcribió, no contempla como tercer elemento esencial del contrato a la solemnidad.

En lo personal estimamos que no hay contratos solemnes en nuestro sistema y consecuentemente la solemnidad no constituye un elemento esencial de los contratos. Esta opinión la basamos en dos puntos fundamentales: primero, que como se dijo el artículo 1794 del Código Civil no lo contempla, y segundo, el legislador consagró la segunda parte del libro cuarto específicamente a la reglamentación de los contratos y en ninguna parte de él se refiere al matrimonio, porque no lo consideró un contrato, aún cuando es indudable que sí existe contrato dentro del matrimonio y son las capitulaciones matrimoniales que rigen el aspecto de los bienes de los cónyuges.

### 1.3 Requisitos de validez.

Una vez que se ha cumplido con los elementos esenciales, el contrato existe; sin embargo, no basta su existencia para que surtan los efectos deseados por las partes, para ello es necesario satisfacer los requisitos que para su validez establece la ley.

El estudio de esos requisitos de validez en los contratos - se hace enseguida conforme al artículo 1795 del Código Civil. Interpretado a contrario sensu esta norma dispone:

"Art. 1795. El contrato puede ser invalidado:

- I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II. Por vicios del consentimiento;
- III. Porque su objeto o su motivo o fin sea ilícito, y
- IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece." ( 19 )

### 1.3.1 La forma en los contratos.

Iniciaremos por el relativo a la forma por la similitud que guarda con la solemnidad a lo que nos referimos en parágrafo --  
1.2.3

En cuanto al concepto de forma desde el punto de vista aplicable a todas las ramas del Derecho, se entiende como: "el o los elementos de carácter exterior, sensibles, que rodean o cubren a todo acto de voluntad, o a los hechos de la vida social, de donde provienen los derechos subjetivos." ( 20 ) ... ya en cuanto a la forma en el Derecho Civil, y dentro de éste, en el contrato, se le puede entender como: "la manera en que debe externarse y/o plasmarse la voluntad de los que contratan conforme lo disponga o permita la ley". ( 21 )

La voluntad puede externarse de forma expresa, que puede ser verbal, por escrito o por signos inequívocos; en forma tácita, cuando la voluntad resulta de hechos o actos que la presupongan o autoricen a presuponerla y por el silencio, cuando la ley confiere a la abstención total de manifestación de voluntad.

Por último agregaremos que en cuanto a la forma en los contratos existen dos corrientes doctrinarias a una de las cuales se adhieren las diversas legislaciones del mundo y son: la consensualista y la formalista.

( 19 ) CODIGO CIVIL Ob. Cit. p. 288.

( 20 ) Gény Franco S. E., Citado por Gutiérrez y González Ernesto, DERECHO DE LAS OBLIGACIONES, Catorceava Edición, Editorial Cajica, S.A., Puebla México, 1981 p. 246.

( 21 ) Supra No. 18 p. 247.



La corriente consensualista pretende que todos los contratos sin excepción surtan sus efectos mediante el simple acuerdo de voluntades, sin necesidad de que exista un documento de por medio en el cual consten las condiciones bajo las cuales se celebró.

La corriente formalista por el contrario pretende que ningún contrato surta los efectos que pretenden las partes si no existe - un escrito cuando menos de carácter privado que contenga las condiciones en que se celebró.

En nuestro sistema el Código Civil de 1870 adoptó la corriente consensualista, en tanto que el de 1884 se adhirió a la formalista. Por su parte el legislador del Código Civil vigente tomando en cuenta de los beneficios que representa el consensualismo y la seguridad jurídica que brinda el formalismo, adoptó una posición mixta según se desprende de los artículos 1796 y 1832:

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

Art. 1832. 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."

### 1.3.2 Licitud en el objeto, así como en el motivo o fin.

Concepto de licitud según el Código Civil: "Art. 1830. Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres". ( 22 )

Para que un contrato tenga validez no basta con que cumpla con la forma; requiere además, como marca el artículo 1795 del Código Civil vigente, que el objeto, motivo o fin que persiguen los contratantes sea lícito; es un requisito de validez que exige la ley, ya que no obstante que sea ilícito, no deja de ser un objeto posible de contrato, independientemente de las consecuencias que de ello derivan; ahora bien de acuerdo a nuestro concepto de licitud, debemos indicar que no todos los hechos o abstenciones que van en contra de una ley son ilícitos ya que existen diversos tipos de leyes como son:

- 1.- Leyes supletorias o permisivas,
- 2.- Leyes prohibitivas, y
- 3.- Leyes preceptivas.

Una vez que se determine frente a que tipo de ley se produce una conducta, se podrá precisar si ella es lícita o ilícita.

En cuanto a las leyes supletorias, son aquellas que se establecen para regir las conductas humanas cuando los sujetos que las producen no han previsto todas las consecuencias de su proceder, estas leyes se aplican cuando es omisa la o las voluntades que crean un acto; suplen el silencio de los que realizan una conducta, y por lo mismo sólo se rige ésta en defecto de declaración expresa.

Refiriéndonos a las prohibitivas, en estas leyes el Estado se ocupa de regular las relaciones sociales, por lo mismo tiende a reprimir la voluntad de los particulares en aquellas manifestaciones que pueden ser dañosas al orden y convivencia social. Por ello restringe la libertad de las personas en sus actos de voluntad, pero lo hace no en una forma general, sino excepcional. De ahí que, cuando la ley considera que algo puede transtornar el orden jurídico si se dejara al libre arbitrio de la voluntad individual, de manera expresa y terminante establece una prohibición.

En las leyes preceptivas, la actividad del Estado no se agota con establecer prohibiciones también recurre a leyes preceptivas, en donde ordena la observancia de conductas determinadas; preceptúa u ordena que se debe hacer en atención al orden social, y si los particulares celebran un contrato que tenga por objeto una conducta contraria o que tienda a alterar las situaciones tuteladas por esas leyes, estarán realizando una convención con objeto ilícito.

Cabe señalar que la principal diferencia entre las leyes prohibitivas y las preceptivas consiste en que cuando se contraviene una disposición de carácter prohibitiva, todo el contrato estará afectado de nulidad, en cambio cuando se contraviene una disposición preceptiva únicamente la cláusula que la contraviene se tiene por no puesta y el resto del contrato surte sus efectos.

Debemos agregar que este requisito en realidad regula dos supuestos distintos: uno el relativo al objeto y dos el relativo al motivo o fin que persiguen las partes, ello es importante por que en los contratos que generan obligaciones de dar, jamás podrá presentarse un caso de ilicitud en el objeto, sino que únicamente podrá presentarse en el motivo o fin.

En cuanto al Motivo o Fin Lícito.- Se entiende que "es la razón subjetiva, y por lo mismo variable de individuo a individuo, que lo induce a la celebración del acto jurídico". ( 23 )

Buenas Costumbres, Concepto: Es la observancia de una conducta acorde con la moral, que nos hace ser dignos de convivir con aquellos otros que forman la sociedad a la cual pertenecemos.

### 1.3.3 Ausencia de vicios en el consentimiento.

"Art. 1812. El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo". ( 24 )

1.- Concepto de error.- "Es el falso conocimiento de una cosa o el total desconocimiento de ella y que determina al sujeto en la formación de su voluntad, en un sentido distinto a aquel que se hubiere formado sin la existencia de esa circunstancia." ( 25 )

Según Clemente Soto Alvarez, "es una creencia contraria a la realidad, el error que vicia la voluntad se presenta cuando esta se manifiesta de manera que el acto existe, pero su autor o uno de los contratantes, sufre un error respecto al motivo determinante de su voluntad, siendo este error de tal naturaleza que de haber sido conocido, no se hubiera celebrado. En atención a esta circunstancia, se considera que el consentimiento se formó, pero hay un vicio de tal magnitud, que impide que el acto o contrato surta sus efectos, porque la manifestación de voluntad no es cierta." ( 26 )

Dependiendo de su gravedad existen tres clases de error:

Error Obstáculo.- Cuando recae sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad de la cosa que hace inexistente el consentimiento.

Error Nulidad.- Si existe el acto, pero hay error respecto al motivo de su voluntad y provoca que se anule el contrato.

Error Indiferente.- No afecta la validez del contrato es irrelevante.

También existe el error de derecho, que es aquel que recae sobre una regla de derecho o que signifique un total o parcial desconocimiento de una norma jurídica, o sea el error sobre el alcance, existencia o permanencia en vigor de normas o sobre una situación jurídica que es esencial cuando ha sido la razón única o principal del contrato.

( 24 ) CODIGO CIVIL. Ob. cit. p. 290.

( 25 ) Soto Alvarez Clemente. PRONTUARIO DE INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO Y NOCIONES DE DERECHO CIVIL. Sexta Edición. Editorial Limusa, México, 1973. p. 45

( 26 ) Ibidem.

## 2.- Intimidación o violencia.

El autor Luis de Gasperi: "Es toda coacción grave, irresistible e injusta ejercida sobre una persona razonable con el objeto de determinarla contra su voluntad, a aceptar una obligación o cumplir una prestación dada. Esta actividad enderezada a suprimir en la violación la libertad, como la expresión del yo conspira contra la moral, fundamento del orden jurídico, razón por la cual el Derecho la reputa ilícita". ( 27 )

Debemos considerar dos requisitos de la violencia: uno objetivo, que consiste, en que para que constituya verdadero vicio del consentimiento, es necesario que las amenazas sean ilegítimas o contrarias al derecho, por lo que las consideraciones sobre los derechos y perjuicios que se puedan dar por efecto de la celebración de un contrato determinado, no engendra este vicio de acuerdo a lo establecido en el artículo 1821 de nuestro Código Civil; el segundo, subjetivo, se requiere por una parte que la amenaza importe un peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes laterales dentro del segundo grado, artículo 1819 de nuestro Código.

## 3.- Dolo.

Es un acto mediante el cual alguien induce al error a la otra parte, aprovechándose de una idea falsa en la cual se encuentra ésta, y lo induce a realizar un negocio jurídico, también en el dolo existen estos artificios o maquinaciones para mantener dentro del error a la parte afectada.

..."Art. 1815. Se entiende por dolo en los contratos, cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes. " ( 28 )

Puede darse el caso de que ambas partes actúen dolosamente en cuyo supuesto el Código Civil prevé lo siguiente:

"Art. 1817. Si ambas partes proceden con dolo, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones". ( 29 )

( 27 ) Gasperi, Luis de. TRATADO DE DERECHO CIVIL. Editorial Tea. Buenos Aires, 1967 p. 457.

( 28 ) CODIGO CIVIL. ob. Cit. p. 290

( 29 ) Ibidem p. 291

## 4.- Mala Fé.

Concepto: de acuerdo al artículo 1815 de nuestro Código Civil vigente es la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.

El dolo o mala fé de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiéndolo aquella, anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico.

## 5.- Lesión.

El Código Civil vigente en su artículo 17 nos señala que - hay lesión cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación más el pago de los correspondientes daños y perjuicios; de ahí que de esta definición de la lesión se desprendan dos elementos a saber: uno de carácter objetivo que consiste en una desproporción a la que se obliga una de las partes, respecto al lucro excesivo - que obtiene una de la otra y él; y otro de carácter subjetivo, que consiste en el aprovechamiento que tiene una de las partes por la grave necesidad en que se encuentra la hora de contratar.

Debemos señalar que no hay uniformidad de criterios entre los autores nacionales con respecto a los posibles vicios del consentimiento, para la mayoría siguiendo la doctrina francesa consideran los cinco antes señalados; en cambio para el Maestro Gutiérrez y González son cuatro; error, intimidación o violencia, lesión y reticencia. Para el Maestro Ortíz Urquidí únicamente son dos: error, intimidación o violencia. En lo personal consideramos tres: error, intimidación o violencia y lesión.

## 1.3.4 Capacidad legal para contratar.

A la capacidad en general se define según el Maestro Ernesto Gutiérrez y González como: "la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y deberes y hacerlos valer." ( 30 )

De lo anterior se desprende que existen dos diferentes clases de capacidad : la de goce; y la de ejercicio.- La capacidad es un atributo de la persona y por eso se considera que el sujeto la tiene. Se entiende por capacidad la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y poder ejercitarlos. En virtud de la

capacidad de goce, el sujeto puede ser titular de derechos y obligaciones, y derivado de la capacidad de ejercicio podrá hacerlos valer, o sea que está facultado para ejercitarlos, para celebrar válidamente actos jurídicos y comparecer en juicio. Si se suprime completamente la capacidad de goce, se suprime la personalidad; no podría concebirse la persona si se negara toda aptitud al sujeto para adquirir derechos y obligaciones. La expresión de incapacidad ordinariamente se aplica a personas que poseen todos sus derechos, pero que no tienen el libre ejercicio de ellos, ejemplo: los menores de edad y los sujetos a intervención, también a personas privadas de ciertos derechos.

La capacidad de ejercicio, puede ser total o parcial y a su vez la incapacidad puede ser total o parcial.

Tienen capacidad total de ejercicio los mayores de edad en pleno uso de sus facultades mentales; capacidad parcial de ejercicio los menores emancipados que pueden hacer valer sus derechos personales y sus derechos reales sobre bienes muebles. A su vez tienen incapacidad total de ejercicio los mencionados en el artículo 450 del Código Civil que a la letra dice:

"Art. 450. Tienen incapacidad natural y legal:

- I. Los menores de edad;
  - II. Los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos; y - aquellos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por la adicción a sustancias tóxicas como el alcohol, los psicotrópicos o los estupefacientes; siempre que debido a la limitación, o a la alteración en la inteligencia que éstos - les provoque no puedan gobernarse y obligarse por sí mismos, o manifestar su voluntad por algún medio."
- ( 31 )

Respecto a la capacidad legal para contratar, debemos señalar que se trata de una subespecie de la capacidad de ejercicio - que consiste en la aptitud que tienen las personas para celebrar un contrato y consecuentemente es aplicable lo dicho anteriormente de la capacidad de ejercicio.

#### 1.4 Presupuestos de eficacia.

Hay ocasiones en que los contratos aún siendo válidos no - pueden producir los efectos que les son propios; es decir, que aún cuando se hayan integrado sus elementos esenciales y satisfechos sus requisitos de validez no se generaron las consecuencias --

jurídicas deseadas por las partes y ello obedezca a que eventualmente pueden presentarse ciertos requisitos especiales en una relación contractual. Y cuando esto sucede, si no son satisfechos dichos requisitos, los contratos resultan ineficaces, o sea que no surtirán los efectos propios del contrato.

A estos requisitos especiales, se les conoce en la doctrina como presupuestos de eficacia, esto para no confundirlos con los requisitos de validez estudiados con anterioridad.

Los presupuestos de eficacia pueden ser de dos índoles VOLUNTARIOS y LEGALES, según la fuente de donde provienen, ya sea de la propia voluntad de las partes o bien de lo dispuesto por la propia ley.

#### 1.4.1 Presupuestos voluntarios de eficacia.

En los contratos y en los actos jurídicos en general se pueden presentar lo que en doctrina se denomina las modalidades que a saber son:

Término  
Condición suspensiva y resolutoria  
Modo

Por Término entendemos que es un acontecimiento futuro de realización cierta, de cuyo cumplimiento depende únicamente la exigibilidad de la obligación, bien sea aplazando sus efectos a partir de cierta fecha, o bien dando término a la relación jurídica, hasta cierto momento, pero sin efectos retroactivos.

El término es suspensivo cuando un acontecimiento futuro de realización cierta (necesaria), difiere o aplaza los efectos de una obligación o de un acto jurídico.

El término es extintivo cuando un hecho futuro de realización cierta (necesaria), extingue los efectos de una obligación o de un acto jurídico.

En Derecho Civil se usan indistintamente las palabras plazo y término. Tanto los juristas como el legislados asignan idéntica connotación a ambas.

El término o plazo puede ser convencional, legal o judicial. Es convencional el que ha sido citado por la voluntad de las partes en un contrato, o por el autor de una declaración unilateral de voluntad. Se origina en la decisión libremente asumida del creador o creadores de un acto jurídico, tal como el término de duración del contrato de arrendamiento pactado en el acuerdo de

voluntades o el señalado para la devolución de la cosa dada en comodato (préstamo de uso) o el establecido en un concurso con promesa de recompensa para la inscripción de aspirantes.

El término es legal, porque ha sido establecido por el legislador. Aparece determinado en la norma jurídica de observancia general.

El término es judicial, porque tiene su origen en un acto de autoridad jurisdiccional que lo decreta para la realización de determinados hechos, como el plazo que se fija para el cumplimiento de una sentencia. Una especie de este último es el llamado término de gracia. El juez debe conceder forzosamente un término de gracia cuando el demandado ha confesado íntegramente la demanda. (Art. 404 del C.P.C.)

En relación a los beneficiarios del plazo, éste pudo haber sido establecido en beneficio de ambas partes o en favor de una sola de ellas; el beneficiario tiene derecho a gozarlo en su integridad, por lo que no podrá imponerse el cumplimiento prematuro de la obligación, que no es exigible aún, mientras el acontecimiento futuro y necesario no haya tenido verificación. De tal manera, si el término ha sido estipulado en favor del deudor, y si se hubiere fijado en beneficio del acreedor, no podrá anticiparse el pago ni exigir la recepción del mismo.

En principio, se supone que ha sido fijado en favor del deudor. El artículo 1958 así lo prescribe: "El plazo se presume establecido en favor del deudor, a menos que resulte, de la estipulación o de las circunstancias que ha sido establecido en favor del acreedor o de las dos partes".

Por otra parte el Artículo 1957 dispone: "Lo que se hubiere pagado anticipadamente no puede repetirse. Si el que paga ignoraba cuando lo hizo, la existencia del plazo tendrá derecho a reclamar del acreedor los intereses o los frutos que éste hubiere percibido de la cosa."

**Caducidad del plazo.** - Pierde el beneficio del plazo el deudor que, debiendo ejecutar una conducta positiva para preservarlo, omite hacerlo. El artículo 1959 establece los casos de caducidad del plazo: "Perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo:

- I. Cuando, después de contraída la obligación, resultare insolvente, salvo que garantice la deuda;
- II. Cuando no otorgue al acreedor las garantías a que estuviere comprometido;
- III. Cuando por actos propios hubiesen disminuido aquellas garantías después de establecida, y cuando por caso fortuito desaparecieren, a menos que sean inmediatamente substituidas por otras igualmente seguras."



El acto que debe realizar el deudor, para impedir la caducidad del plazo, es el de proporcionar garantías que den seguridad a la deuda.

La Condición.- Es un acontecimiento futuro e incierto de cuya realización depende el nacimiento de una obligación o su extinción; en tales supuestos existen condiciones suspensivas y resolutorias; la condición es suspensiva cuando de su verificación depende el nacimiento de la misma. En el Código Civil vigente los artículos 1938 a 1940 definen esta modalidad al estatuir: "La obligación es condicional cuando su existencia o su resolución dependen de un acontecimiento futuro e incierto". "La condición es suspensiva cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación". "La condición es resolutoria cuando cumplida resuelve la obligación, volviendo las cosas al estado que tenían, como si esa obligación no hubiere existido."

Lo mismo que el término, la condición puede posponer la eficacia de la obligación o diferir su extinción.

El artículo 1941 dispone que: "Cumplida la condición se retrotrae al tiempo en que la obligación fue formada, a menos que los efectos de la obligación o su resolución, por la voluntad de las partes o por la naturaleza del acto, deban ser referidas a fecha diferente." De tal manera que, si la condición suspensiva se realiza, se supone que el acto cuya eficacia estaba suspendida comenzó a surtir sus efectos desde el momento de su celebración. Si fue resolutoria, el acto afectado por la condición se considera resuelto o extinguido desde el momento mismo de su gestión; eso es tanto como afirmar que todo pasó como si nunca hubiera existido.

Efectos de la condición suspensiva.- Sus efectos deben ser contemplados en tres diversos momentos:

- 1.- Antes de realizarse la condición.
- 2.- Después de realizada.
- 3.- Cuando se tiene la certeza de que no tendrá verificación.

1.- Mientras no se realice la condición (pendente conditione) los efectos de las obligaciones se mantienen suspendidos esperando la llegada o frustración del hecho incierto del que depende la suerte del acto.

2.- Una vez realizada la condición suspensiva, se retrotraen sus efectos al momento en que se concertó la obligación condicional, y todo pasa como si esta hubiera nacido pura y simple, pues sus consecuencias se remontarán hasta el instante mismo de su formación.

3.- Cuando se tiene la certeza de que la condición jamás llegará a acaecer, todo sucede como si el acto nunca se hubiere celebrado.

Efectos de la condición resolutoria.- Analizados también por los tres mismos momentos:

1.- Antes de realizarse la condición resolutoria, el acto sometido a ella surte sus efectos como si fuera puro y simple, surge pero ello no tiene trascendencia, por el momento, a sus consecuencias de Derecho.

2.- En el momento en que la condición se realiza, el acto se resuelve, como los efectos de ésta se retrotraen hasta el momento en que se concertó la obligación, las consecuencias son borradas retroactivamente y todo sucede como si el acto jamás hubiera existido.

3.- Si tiene la certeza de que la condición jamás llegará a acaecer, se considerará que el acto fue puro y simple y así - mantendrá indefinidamente sus consecuencias mientras sobreviene otra causa que lo extinga.

El Modo o Carga.- Llámese modo a la obligación excepcional creada a cargo del adquirente de un derecho a título gratuito. El modo, sólo tiene lugar en los actos de liberalidad (herencia, legado, donación) ya sea por causa de suerte o inter-vivos, es una manera de limitar la liberalidad que grava al heredero donatario o legatario, con determinadas cargas.

Quien recibe un regalo, una liberalidad, el beneficiario de un acto gratuito, no tiene normalmente obligación alguna de cumplir. Los contratos o actos gratuitos sólo obligan al que realiza el beneficio y regularmente no crean compromiso alguno a quien lo recibe; por ello suelen ser, también unilaterales. Sin embargo, y por excepción y en ello estriba la razón de que el modo sea una realidad o forma de ser de las obligaciones, se impone al -adquirente favorecido por el acto alguna prestación a su cargo, o, mejor dicho una contraprestación cuyo valor no es equivalente al valor de la que recibe (si lo fuera el acto sería oneroso) - que debe cumplir y que es exigible coactivamente.

Las diferencias que observamos entre la carga y la condición consisten en que:

a) La carga no es un acontecimiento futuro e incierto como la condición, si acaso lo incierto será el cumplimiento del deudor pero ello no impide su eficacia y exigibilidad.

b) La carga no suspende ni extingue la eficacia del acto, como la condición. Si la carga no se cumple, puede ser exigida coactivamente, y obtener su cumplimiento por ejecución forzada o puede dar lugar a una demanda de rescisión del contrato, en su

3.- Cuando se tiene la certeza de que la condición jamás llegará a acaecer, todo sucede como si el acto nunca se hubiere celebrado.

Efectos de la condición resolutoria.- Analizados también por los tres mismos momentos:

1.- Antes de realizarse la condición resolutoria, el acto sometido a ella surte sus efectos como si fuera puro y simple, surge pero ello no tiene trascendencia, por el momento, a sus consecuencias de Derecho.

2.- En el momento en que la condición se realiza, el acto se resuelve, como los efectos de ésta se retrotraen hasta el momento en que se concertó la obligación, las consecuencias son borradas retroactivamente y todo sucede como si el acto jamás hubiera existido.

3.- Si tiene la certeza de que la condición jamás llegará a acaecer, se considerará que el acto fue puro y simple y así - mantendrá indefinidamente sus consecuencias mientras sobreviene otra causa que lo extinga.

El Modo o Carga.- Llámese modo a la obligación excepcional creada a cargo del adquirente de un derecho a título gratuito. El modo, sólo tiene lugar en los actos de liberalidad (herencia, legado, donación) ya sea por causa de suerte o inter-vivos, es una manera de limitar la liberalidad que grava al heredero donatario o legatario, con determinadas cargas.

Quien recibe un regalo, una liberalidad, el beneficiario de un acto gratuito, no tiene normalmente obligación alguna de cumplir. Los contratos o actos gratuitos sólo obligan al que realiza el beneficio y regularmente no crean compromiso alguno a quien lo recibe; por ello suelen ser, también unilaterales. Sin embargo, y por excepción y en ello estriba la razón de que el modo sea una realidad o forma de ser de las obligaciones, se impone al adquirente favorecido por el acto alguna prestación a su cargo, o, mejor dicho una contraprestación cuyo valor no es equivalente al valor de la que recibe (si lo fuera el acto sería oneroso) - que debe cumplir y que es exigible coactivamente.

Las diferencias que observamos entre la carga y la condición consisten en que:

a) La carga no es un acontecimiento futuro e incierto como la condición, si acaso lo incierto será el cumplimiento del deudor pero ello no impide su eficacia y exigibilidad.

b) La carga no suspende ni extingue la eficacia del acto, como la condición. Si la carga no se cumple, puede ser exigida coactivamente, y obtener su cumplimiento por ejecución forzada - o puede dar lugar a una demanda de rescisión del contrato, en su

caso.

El Código Civil no la define, aunque sí la regula a propósito de los legados, en los artículos 1418, 1419 y 1420. El 1419 dice: "Si la carga consiste en la ejecución de un hecho, el heredero o legatario que acepte la sucesión queda obligado a prestarlo."

Cuando en un contrato se introduce una condición suspensiva y esta no llega a realizarse, no se darán las consecuencias jurídicas deseadas por las partes no obstante de haberse integrado - sus elementos esenciales y satisfecho sus requisitos de validez - en cuyo caso estaremos frente a un contrato ineficaz por falta de cumplimiento de un presupuesto de eficacia voluntario.

#### 1.4.2 Presupuestos legales de eficacia

Como se dijo anteriormente estos requisitos especiales pueden derivar no solamente de la voluntad de las partes, sino también de lo dispuesto por la propia ley; tal es el caso de la legitimación.

La legitimación, es una figura típicamente de carácter procesal, sin embargo en materia contractual tiene un significado especial, ya que en un momento dado puede constituir un obstáculo para la producción de las consecuencias jurídicas que desean las partes dentro de una relación contractual.

Desde este punto de vista podemos definir a la legitimación como un presupuesto legal de eficacia, en virtud del cual, el titular del interés o de la relación jurídica material del contrato en cuestión, puede ser emisor de voluntad ya sea en forma de licitación o bien de aceptación.

Esta legitimación se funda en una especial relación que se da entre una de las partes y el objeto materia del contrato, esta relación puede darse en función de uno de tres supuestos.

a) De la persona.- Esto es cuando una de las partes contratantes por disposición de la ley debe reunir ciertos requisitos especiales; como es el caso del contrato de prestación de servicios profesionales en que el prestador del servicio por disposición de la Ley de Profesiones debe contar con un título y una cédula profesional que lo acrediten como poseedor de los conocimientos profesionales necesarios para desarrollar la actividad contratada. En tales circunstancias si una persona sin satisfacer estos requisitos pretende prestar un servicio profesional el contrato que ahí se celebre resultará ineficaz.

b) De la cosa objeto del contrato.- En este supuesto la persona que pretenda transmitir la propiedad de una cosa en virtud de un contrato deberá ser el dueño de la misma o bien contar con un poder para ello por parte del titular, en otras palabras - si una persona pretendiera transmitir la propiedad de un bien me diante un contrato, sin ser dueño de ella o tener autorización - del dueño, el contrato pretendido en estas circunstancias también resulta ineficaz, y, aquí la falta de legitimación se daría en función de la cosa, pues es obvio que sólo su dueño puede transmitir la propiedad.

c) En función tanto de la persona como de la cosa. En es te supuesto se combinan las dos anteriores a la vez para que el contrato surta los efectos deseados por las partes; a contrario - sensu, un contrato resultará ineficaz, por un presupuesto legal de eficacia derivado tanto de la persona como de la cosa. Por - ejemplo: Un contrato de compra-venta de un bien inmueble por un extranjero dentro de una franja de 100 kms. a lo largo de las - fronteras o de 50 kms. a lo largo de las costas resultaría ineficaz, por falta de legitimación derivado tanto de la persona como de la cosa, toda vez que un extranjero puede adquirir bienes in- muebles fuera de estas zonas y un nacional puede adquirir un in- mueble dentro de estos límites.

Hay autores que confunden en materia contractual la falta de legitimación con la falta de capacidad, sin embargo, desde el punto de vista personal no se deben confundir estos supuestos, - ya que la capacidad para contratar la tienen todas las personas con excepción de los casos señalados por el artículo 450 del Có- digo Civil, es decir, los menores de edad y los mayores de edad que de alguna manera se encuentran disminuidos o perturbados en su inteligencia que les provoque que no puedan gobernarse y obli- garse por si mismas.

A mayor abundamiento, la capacidad constituye un requisi- to subjetivo de validez en tanto que la legitimación constituye un presupuesto subjetivo-objetivo de eficacia; otra diferencia - entre estas dos figuras lo constituye el hecho de que el incapacitado puede contratar a través de quien legalmente lo represente en tanto que el falto de legitimación no podrá contratar ni - por si mismo ni a través de interpósita persona; una diferencia más consiste en que la falta de capacidad produce la nulidad rela- tiva en tanto que la falta de legitimación para contratar pro- ducirá siempre la nulidad absoluta.

Desde luego, estimamos que la legitimación, no agota los presupuestos legales de eficacia, ya que, existen en algunos con- tratos disposiciones, que establecen requisitos especiales, sin cuya satisfacción el pretendido contrato no surtirá los efectos - deseados por las partes. Tal es el caso del artículo 2246 que - señala:

"Para que el contrato de promesa sea válido debe contener - los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo"; es incuestionable, que en un contrato de - promesa no se dieran estos supuestos, resultará ineficaz por falta del cumplimiento de un presupuesto legal de eficacia.

### 1.5 Principales clasificaciones de los contratos.

Sería un trabajo titánico referirnos a todas las clasificaciones que existen sobre los contratos, ya que a estos se les estudia desde muy diversos puntos de vista y puede decirse que - existen tantos como autores que han escrito sobre la materia de contratos.

Por lo anterior en esta parte del trabajo haremos referencia exclusivamente a los que estimamos principales tanto en doctrina como en derecho positivo y son los que se describen en los parágrafos siguientes.

#### 1.5.1 Unilaterales y bilaterales.

"Art. 1835. El contrato es unilateral cuando una sola de - las partes se obliga hacia la otra sin que esta le quede obligada." ( 33 )

Es decir que hace nacer obligaciones para una sola de las - partes, sin que la otra asuma obligación alguna.

El contrato bilateral o sinalagmático es el que hace nacer obligaciones recíprocas para las partes que en él intervinieron.

"Art. 1836. El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente." ( 34 )

#### 1.5.2 Onerosos y gratuitos.

"Art. 1837. Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, ... etc." ( 35 )

( 33 ) Ob. Cit. p. 292

( 34 ) Ob. Cit. p. 293

( 35 ) Ob. cit. p. 293

Es onerosa la compraventa pues si se recibe el provecho del precio, se cumple con el deber de entregar la cosa, y a la inversa, si se obtiene el provecho de recibir la cosa se cumple con el gravamen de entregar el precio.

Continuando con el texto del artículo mencionado es "...contrato gratuito aquél en que el provecho es solamente de una de las partes."

### 1.5.3 Conmutativos y aleatorios.

Esta no es una clasificación autónoma sino una subclasificación del contrato oneroso, pero se anota porque es de gran interés.

El oneroso conmutativo de acuerdo a lo que establece nuestro Código Civil dice lo siguiente:

"Art. 1838. ... Cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellos pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste etc."

El oneroso aleatorio "... cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice." ( 36 ) ejem.: el contrato de juego, etc.

### 1.5.4 Reales y consensuales.

Contrato real es aquel para cuyo perfeccionamiento se requiere la entrega de la cosa, en tal forma que mientras ésta no se reciba, el contrato no puede surtir sus efectos. "RES" palabra latina que significa "COSA".

"Art. 2858. Para que se tenga por constituida la prenda, deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente." ( 37 )

### 1.5.5 Consensuales, formales y solemnes.

Esta clasificación atiende a que la voluntad de las partes otorgantes del acto, deba o no externarse de una manera específica previsto por la ley, y con ese criterio se estima:

( 36 ) Ob. Cit. p. 293.

( 37 ) Ob. Cit. p. 460

**Contrato Consensual.-** Aquí por oposición a formal, es el que se perfecciona por el solo acuerdo de las voluntades, sin necesidad de que éstos revistan forma alguna específica prevista por la ley.

**Contrato Formal.-** Es aquel donde la ley exige que la voluntad de las partes se externe bajo cierta forma que ella dispone. Si la forma no se cumple el acto existirá, pero no podrá surtir la plenitud de sus efectos jurídicos, en especial contra terceras personas.

**Contrato Solemne.-** "Es aquel en donde la ley exige como elemento de existencia, que la voluntad de las partes se externe con la forma prevista por ella y si la forma no se cumple el acto será inexistente". ( 38 )

#### 1.5.6 Principales y accesorios

**Contrato principal** es el que para su validez y cumplimiento, no requiere de un acto que lo refuerce, pero de existir ese acto, no implica menoscabo en la fuerza propia del acto principal, estos actos cobran vida autónoma sin necesidad de figuras adicionales que lo refuercen.

**Contrato accesorio**, es aquel que tiene vida y existe en la razón y medida que sirve para dar fuerza o garantizar el cumplimiento de un derecho de crédito o de una obligación derivada de un acto principal. Hay ocasiones en que las partes que celebran ese tipo de actos, buscan además de la fuerza que da la ley a un contrato típico una mayor garantía al cumplimiento de las prestaciones a que tienen derecho, y entonces celebran anexo al principal, un contrato accesorio o de refuerzo.

#### 1.5.7 Instantáneos y de tracto sucesivo

En atención a la forma en que se cumple el contrato se clasifica en instantáneo o de "tracto instantáneo", de efectos continuados o "tracto sucesivo" y de prestaciones diferidas "o de tracto doble".

**Tracto.-** Es el tiempo en que se realiza el acto jurídico.

**Contrato Instantáneo.-** Es el que se perfecciona y ejecuta en un solo momento. ejem. compraventa de contado.



Contrato de tracto sucesivo.- Es en el que, perfeccionado el acto el contrato no concluye, sino que las partes se siguen haciendo prestaciones continuas o periódicas. ejem. el arrendamiento.

Contrato de prestaciones diferidas o "tracto doble", es el que se perfecciona en un momento y se ejecuta y extingue en otro posterior, se cumple en dos momentos diversos. Una compraventa en la que se celebra en una fecha y se cubre todo el precio en otra.

#### 1.5.8 Típicos o nominados y atípicos o inominados.

Es Típico, el que aparece regulado en el Código o en otras leyes, y es coincidente en su esencia con el nominado. Unicamente que la terminología usada en primer término, corresponde a la doctrina alemana en tanto que la segunda corresponde a la francesa.

Es Atípico o inominado porque teniendo o no una denominación especial, carece de una reglamentación particular y específica en el Código Civil o en cualquier otra ley ordinaria. Ejem. - contrato petrolero de suministro de energía eléctrica, el de estacionamiento de vehículos, etc.

## **C A P I T U L O   S E G U N D O**

### **EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

## CAPITULO SEGUNDO

## EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

## 2.1 Concepto

Existen en la doctrina una gran cantidad de definiciones, ya que cada autor propone una diferente de acuerdo a su personal punto de vista; por tal motivo y ante la necesidad de no hacer - muy extenso el presente trabajo, únicamente haremos referencia a las que nos parecen más interesantes de entre los juristas nacionales.

El maestro Rafael de Pina, lo define de la manera siguiente: "Es aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso o disfrute temporal de una cosa o de un derecho, mediante un precio - cierto". ( 39 )

Rafael Rojina Villegas, lo define 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." ( 40 )

Miguel Angel Zamora Valencia, lo define diciendo que: "Es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contra-prestación un precio cierto." ( 41 )

Ramón Sánchez Meda, propone la siguiente definición: "El arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a - cambio de un precio cierto". ( 42 )

- ( 39 ) Pina vara, Rafael De. DERECHO CIVIL MEXICANO, Vol. IV. Contratos en Particular, Parte 9a. Cap. I, Contratos de Arrendamiento, Edit. Porrúa, S.A. México, D.F. 1974. Pág. 98.
- ( 40 ) Rojina Villegas, Rafael. DERECHO CIVIL MEXICANO, Tomo VI, Vol. 1, Cap. II, Arrendamiento. Editorial Porrúa, S.A., México, D.F. 1981. 4a. Edición, p. 548.
- ( 41 ) Zamora y Valencia, Miguel Angel. CONTRATOS CIVILES, 3a. Edición, Título Tercero, Cap. X, El Contrato de Arrendamiento. Editorial Porrúa, S.A. México, D.F. 1989. Pág. 151.
- ( 42 ) DE LOS CONTRATOS CIVILES. Décima Edición. Editorial Porrúa, S.A. - México, D.F. Cap. XIV, Arrendamiento, Pág. 229.

Como se puede apreciar claramente las definiciones anteriores son semejantes en su esencia, ya que de las mismas se desprenden tres elementos básicos que caracterizan el contrato de arrendamiento y que a saber son los siguientes:

- La concesión del uso o goce de una cosa con cargo al propietario;
- La temporalidad del uso o goce, que se concreta con la fijación del plazo o término de vigencia del contrato; y
- La estipulación de un precio cierto, que es la contraprestación que corre a cargo del arrendatario, y que consiste en el pago de una suma determinada de dinero o cualesquier cosa equivalente pero que debe ser cierta y determinada.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, proponemos la siguiente definición de arrendamiento: Es un contrato por el cual una persona llamada arrendador, transfiere temporalmente el uso y goce de una cosa o un derecho, a otra llamada arrendatario, mediante el pago de una renta que puede ser en dinero o en especie.

## 2.2 Características

El arrendamiento se encuentra considerado en nuestra legislación como un contrato nominado o típico, ya que cuenta con una reglamentación específica, cuyo primer artículo señala lo siguiente: "Art 2398 Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto". ( 43 )

Es un contrato oneroso porque en él se generan provechos y gravámenes para ambas partes. El arrendador se verá gravado con la falta de posesión de la cosa objeto del contrato ya que será cedida para su uso y goce al arrendatario, pero se aprovechará de los bienes recibidos por concepto de renta. Por el contrario el arrendatario se aprovechará del uso y goce de la cosa objeto del contrato y se verá gravado en su patrimonio de los bienes que pagará por concepto de renta.

Es conmutativo, ya que desde el momento mismo de la celebración del contrato se determina la cosa que se dará en uso al arrendatario y los bienes que éste pagará por concepto de renta.

Es un contrato formal, porque debe constar por escrito, aún cuando esta formalidad se reduce a su mínima expresión, es -

decir a un escrito de carácter privado; solo por excepción puede ser consensual, cuando el precio de la renta sea inferior a cien pesos anuales ( 44 ); además tratándose de arrendamientos para casa habitación, la falta de esta formalidad será imputable al arrendador. ( 45 )

Es principal ya que surte los efectos deseados por las partes por sí mismo, sin necesidad que exista otro contrato o acto jurídico cuyo cumplimiento ha de garantizar, sino por el contrario el cumplimiento de arrendamiento suele garantizarse mediante la celebración de un contrato accesorio que puede ser fianza o depósito.

Finalmente se trata del contrato más representativo de los pertenecientes a la categoría de tracto sucesivo, ya que una vez celebrado surte sus efectos durante todo el tiempo que se haya pactado y aún más allá en el caso de que por acuerdo expreso llegue a prorrogarse, o bien en el caso de que opere la tácita reconducción.

## 2.3 Elementos del arrendamiento

La doctrina española básicamente estudia tres elementos que son reales, formales y personales y a continuación se detallan:

### 2.3.1 Elementos personales

Los elementos personales del arrendamiento, recaen en la persona del arrendador por una parte, y en la del arrendatario por la otra; siendo la primera quien concede el uso o goce de una cosa durante cierto tiempo y la segunda quien paga un precio cierto y determinado a cambio de ese uso y goce, o solamente el uso.

De acuerdo a lo anterior, para el análisis de estos elementos personales, debemos referir los requisitos del arrendador para la celebración del contrato de arrendamiento; al efecto vemos por una parte que debe tener legitimación sobre el bien materia del contrato, ya por ser el propietario, ya por tener un derecho real sobre el mismo o bien por estar autorizado por el propietario en virtud de un mandato o contrato para su administración, además no debe existir otro contrato de arrendamiento ante

( 44 ) Artículo 2405 del Código Civil vigente.

( 45 ) Artículo 2448 F del Código Civil vigente.

rior y aún vigente respecto del mismo bien, ni tener limitación alguna establecida por la ley; tocante a los representantes legales que obviamente no son propietarios de la cosa materia del contrato, deben estar autorizados por el propietario mediante el mandato respectivo, o autorizados por la ley para arrendar el o los bienes materia del arrendamiento.

Por lo que hace al arrendatario, debe reunir los requisitos siguientes: Tener capacidad jurídica por sí o por medio de representante legal y estar legitimado, lo que generalmente ocurre con cualquier persona jurídicamente capaz, con excepción de los casos de impedimento que la ley establece, verbigracia los impedimentos que tienen los funcionarios públicos, sus familiares consanguíneos o afines, para ser arrendatarios respecto de los bienes que aquellos manejan en ejercicio de sus funciones o con motivo de ellas (artículos 2404, 2405 y 569 de nuestro Código Civil vigente para el D.F.).

El artículo 1798 del Código Civil establece que son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley, de ahí que podemos considerar que la aptitud para contratar es una regla y lo contrario es la excepción que en su caso, la determina la ley.

En consecuencia, exceptuando a los emancipados, tanto arrendador como arrendatario deben ser mayores de edad o contratar por medio de su representante legal. Al efecto y para una debida comprensión de la capacidad legal, vemos que la Doctrina diferencia la "Capacidad de Goce" con la "capacidad de ejercicio" estableciendo que la primera "Es la aptitud jurídica de ser titular de derechos y obligaciones", y la segunda, además de ser titular de dichos derechos y obligaciones, está facultado para ejercitarlos, por lo cual queda definida en la forma siguiente: "La capacidad de ejercicio, es la aptitud jurídica de ser titular de derechos y obligaciones y ejercitarlos". De lo que podemos concluir que los menores o incapaces únicamente pueden contratar por medio de sus representantes legales.

Respecto a que el arrendador debe ser propietario del bien sin limitación alguna, podemos considerar que en el caso de la nuda propiedad, el propietario tiene el derecho de disposición del bien, pero carece del goce, por lo que se encuentra impedido para celebrar contrato de arrendamiento, porque no puede transferir ni el uso ni el goce, ya que carece de ellos.

Así también contemplamos el caso de que aún cuando una persona no sea la propietaria del bien, lo puede dar en arrendamiento, como cuando se ejerce un derecho real de usufructo en que el usufructuario puede transmitir el uso o goce del bien, y por lo tanto está facultado para celebrar contratos de arrendamiento siempre y cuando no exceda del tiempo mismo de su derecho. Precisamente con motivo de la existencia de un derecho real de usu-

fructo, el propietario únicamente tiene la nuda propiedad con las facultades antes anotadas.

De entre los casos de excepción en que el propietario de un bien se encuentra impedido para arrendarlo, precisaremos los siguientes:

- Cuando el arrendador ya dió en arrendamiento la cosa a una persona, está impedido para entregarla a otra mientras esté vigente el primer contrato de arrendamiento;

- Cuando se trata de la propiedad de cosa indivisa, no puede el copropietario darla en arrendamiento sin contar con el consentimiento del o de los demás condueños;

- Cuando sobre la cosa pesa una hipoteca, no puede el dueño darla en arrendamiento por un lapso mayor al de la hipoteca, a menos que obtenga el consentimiento del acreedor hipotecario.

Respecto a los representantes legales, para celebrar contratos de arrendamiento respecto de los bienes de sus representados, encontramos por una parte a los padres, respecto de los bienes de sus hijos; a los adoptantes, respecto de los bienes del adoptado; a los tutores, respecto de los bienes de sus pupilos; a los albaceas, con relación a los bienes de la herencia; y a los mandatarios o administradores, respecto de los bienes de sus mandantes o administrados.

Los padres adoptantes y tutores no pueden dar en arrendamiento los bienes de sus hijos, adoptados y pupilos, respectivamente, por más de cinco años, a menos que recaben autorización judicial, a cuyo efecto deben de demostrar la necesidad relativa. Así también se les prohíbe recibir rentas anticipadas por más de dos años.

Los albaceas no pueden dar en arrendamiento los bienes de la herencia por más de un año, a menos que recaben el consentimiento de todos los herederos o legatarios, los tutores no pueden dar en arrendamiento, ni con autorización judicial, los bienes de sus pupilos, a sí mismos, a sus parientes consanguíneos o a los afines.

### 2.3.2 Elementos reales

Los elementos reales que conforman el contrato de arrendamiento, los constituyen la cosa, el precio y el tiempo.

Con respecto de la cosa.- El maestro Rafael Rojina Villegas, considera susceptibles de arrendamiento a "los derechos reales y a los de crédito que no sean estrictamente personales, encontrándose en los primeros, el derecho real de usufructo y el derecho real de autor, y en los segundos cualesquiera otros que no sean estrictamente personales, como los derechos de uso o habitación, en que la categoría de los mismos impide su transmisión - por cualesquier título." ( 46 )

En tales condiciones la cosa en el arrendamiento puede ser corpórea o también incorpórea, tal es el caso de los derechos que son intangibles; también puede ser determinada o indeterminada, pudiendo darse en consecuencia en arrendamiento un género tal y como lo establece el artículo 2475 del Código Civil para el Distrito Federal.

Es importante destacar que la cosa materia del arrendamiento, debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio. Por lo tanto se consideran fuera del comercio, el patrimonio ejidal, los bienes de la federación, los de los estados, de los municipios o ayuntamientos y los destinados a los servicios públicos.

Por lo que se refiere al precio, como elemento real del contrato de arrendamiento, éste presenta los siguientes aspectos de importancia:

En primer término y tal como lo establece la ley, el precio puede consistir en una cantidad de dinero o bien cualquier otra cosa, con tal de que sea cierta y determinada, verbigracia - los frutos en los términos que establece el artículo 2430 del Código Civil para el Distrito Federal, sobre el particular es de comentar que por regla general el precio en el arrendamiento tiene características diferentes a las que tiene en la compraventa, toda vez que no necesariamente debe ser cierto y en dinero sino que como quedó asentado en el párrafo 2.1 puede ser en especie; sin embargo, tratándose de arrendamientos para casa habitación en el Distrito Federal, inexplicablemente el legislador de las últimas reformas relativas a este contrato, le atribuyó las mismas características, es decir que debe ser siempre en dinero según el artículo 2448-D del Código Civil para el Distrito Federal.

Con respecto a la certeza del precio, la H. Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha considerado que cuando la renta consiste en una suma de dinero puede ser solamente cierta, pero cuando se trata de una renta consistente en cualquier cosa equivalente, además de cierta debe ser determinada.  
( 47 )

( 46 ) Ob. Cit. pp. 216 y 217

( 47 ) Amparo No. 2132/84, Inmobiliaria Aragón. 29-Mayo-1985.



El maestro Ramón Sánchez Medal, establece la diferencia entre precio incierto y renta indeterminada, al decir que "el precio incierto afecta a la existencia misma del precio, como ocurre cuando el precio depende de que un negocio establecido en el local arrendado tenga ingresos o utilidades y puede participar de ellos el arrendador en un determinado porcentaje a título de renta, por ejemplo en el contrato de aparcería y en el de asociación en participación que regula el derecho mercantil; en cambio el precio indeterminado únicamente afecta a la cuantificación de la renta, cuyo monto se determina perfectamente al hacerse exigible la obligación. Ejemplo: a una renta que ya esté previamente determinada y cuantificada, se le adiciona un incremento sobre la base del salario mínimo". ( 48 )

En cuanto al tiempo como elemento real del contrato de arrendamiento, debemos señalar que es de vital importancia esta figura sobre la cual cabe mencionar que la Comisión redactora del Código Civil vigente, en su exposición de motivos manifestó lo siguiente:

"... se fijó el máximo de duración al contrato de arrendamiento para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguísimo plazos al quedar prácticamente fuera del comercio, porque nadie tiene interés en adquirir bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro". ( 49 )

Por lo tanto nuestro Código Civil da nacimiento al artículo 2398, que establece los plazos máximos de duración del contrato de arrendamiento según la materia que regule, y así, el de habitación no puede exceder de 10 años, el de comercio de 15 y de industria de 20 años. De esta manera el arrendamiento que exceda de dichos plazos desvirtúa la naturaleza jurídica del mismo e invalida los contratos respectivos o en todo caso, la cláusula relativa.

Actualmente se fija como término mínimo del arrendamiento para habitación el de un año forzoso para las partes, el cual podrá ser prorrogable hasta por dos años más, a elección del arrendatario, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas.

En tal virtud, se debe de concluir que la autonomía de la voluntad de las partes contratantes, queda restringida a los límites mínimos y máximos que fija la ley, con objeto primordial de no desvirtuar en forma alguna la naturaleza jurídica del contrato.

( 48 ) Sánchez Medal Ramón, DE LOS CONTRATOS CIVILES, Edición, p.

( 49 ) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, p. 33

### 2.3.3 Elementos formales

La tercera clase de elementos que estudiaremos son los formales, que se refieren a la manera en que deben exteriorizar su voluntad las partes en la celebración del contrato para su validez.

Sobre el particular cabe señalar que el contrato de arrendamiento generalmente es formal, aún cuando se reduzca a su formalidad más elemental, consistente en que se realice mediante escrito privado; esta formalidad debe observarse cuando se trata de bienes muebles o inmuebles y la renta que se fije sea mayor a cien pesos anuales.

Solo por excepción, cuando en el arrendamiento el monto de la renta sea inferior de cien pesos anuales, el contrato es de tipo consensual, esto significa que se perfecciona con el solo acuerdo de voluntades y no se requiere de la forma escrita. Al respecto debemos mencionar que los arrendamientos de inmuebles de tipo consensual, están en franco y absoluto desuso.

Cuando el contrato de arrendamiento sea de predio rústico y la renta exceda de cinco mil pesos anuales, debe constar en escritura pública e inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el fin de que produzca efectos contra terceros.

En los arrendamientos urbanos para casa habitación, se exigen formalidades especiales, pues no solo debe de constar por escrito y cumplirse con los requisitos y pormenores relativos, que fija la ley, sino que además, se deben de transcribir en el contrato respectivo, los catorce artículos reguladores de la materia, los cuales tienen carácter de normas de orden público e interés social y por ende revisten la categoría de irrenunciables y cualesquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta. Al respecto, también debemos considerar lo que disponen los artículos 6o., 7o. y 8o. del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que regulan lo relativo a los derechos irrenunciables y la sanción de nulidad a los actos ejecutados, en contra de las leyes prohibitivas o de interés público.

Por último, la ley regula un tipo de contrato de arrendamiento que para que afecte a terceros, se debe de elevar a Escritura Pública e inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y que es aquél en el que el término excede de seis años o se han dado anticipos de rentas por más de tres años (artículo 3042 fracción III de nuestro Código Civil para el Distrito Federal).

Respecto a la formalidad del contrato, el maestro Rafael Rojina Villegas establece lo siguiente:

"... La inobservancia de este requisito origina la nulidad relativa del acto, el cual es susceptible de ratificación, - de prescripción, y sólo puede invocarse por ambas partes contratantes en cada caso". ( 50 )

## 2.4 Obligaciones entre las partes

Los efectos que el contrato de arrendamiento genera entre las partes contratantes son fundamentalmente los de crear obligaciones y derechos recíprocos, exclusivamente de tipo personal o de crédito, por lo que consecuentemente, no se producen derechos reales.

Ahora bien, las obligaciones y derechos que corren a cargo de arrendador y arrendatario se encuentran claramente definidas y previstas en la ley, y las mismas pueden a voluntad de las partes aumentarse, disminuirse o suprimirse, siempre y cuando no se desvirtúe la naturaleza jurídica del contrato o vayan en contra de una disposición de orden público o de las buenas costumbres, ni se renuncien disposiciones de naturaleza irrenunciable.

Cabe aclarar que los derechos del arrendatario son de índole personal, pero no obstante ello si el propietario del inmueble lo vende o enajena, por disposición expresa de la ley, continúa la vigencia del contrato con el nuevo propietario sin que por ello se generen derechos reales.

### 2.4.1 Las del arrendador

Consideramos que las obligaciones del arrendador se contraen a las siguientes:

Transferir el uso o goce temporal de la cosa al arrendatario;

Entregar la cosa arrendada;

Proporcionar el mantenimiento de conservación adecuado a la cosa arrendada, realizando las obras de conservación necesarias, desde luego las de cierta importancia, toda vez que las de poca importancia derivadas del uso normal, llamadas locativas corren a cargo del arrendatario;

Abstenerse de alterar la forma de la cosa arrendada;

Abstenerse de intervenir en el uso legítimo de la cosa arrendada;

Garantizar el uso o goce de la cosa arrendada durante todo el tiempo de vigencia del contrato;

Responder por los defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada;

Responder ante el arrendatario por los daños y perjuicios que se causen por la evicción;

Reembolsar el importe de las mejoras que el arrendatario haya realizado en el bien arrendado con autorización del propietario;

Restituir al arrendatario cualquier saldo o depósito de dinero que hubiera a su favor con motivo del contrato;

Preferir al arrendatario en el nuevo arrendamiento, cuando éste ha ocupado la finca arrendada por más de cinco años y le ha realizado mejoras de importancia;

Otorgar el derecho del tanto a favor del arrendatario, para el caso de que desee vender la finca;

Conceder la prórroga del contrato en los términos y condiciones que establece la ley.

A continuación ponderaremos someramente cada una de las obligaciones mencionadas, y de acuerdo a la primera de ellas, consistente en transmitir el uso o goce de la cosa arrendada, estimamos que atendiendo a su naturaleza jurídica, esta obligación es la fundamental y considerando su esencia a diferencia de otras legislaciones, de acuerdo con la nuestra corresponde a una obligación de dar, según dispone el Código de la materia en su artículo 2011 fracción II.

La transmisión del uso o goce de la cosa, se cumple con la entrega de la cosa y sus accesorios, debiéndose cumplir al respecto con los requisitos de tiempo, forma y lugar de entrega de la misma; el tiempo, es el fijado en el contrato y a falta de ello, el arrendador, debe entregar la cosa luego de haber sido requerido por el arrendatario mediante la interpelación respectiva de carácter jurídico o notarial; la forma de entrega puede ser real o virtual, al respecto el Maestro Ramón Sánchez Meda, considera:

"... la entrega de la cosa puede ser real o virtual, en razón de que el arrendatario puede hallarse con anterioridad al contrato en posesión de ella o bien darse el caso de que el mismo arrendatario, provisto de un mandato del arrendador, tome a su cargo el desalojo de un tercero ocupante de la finca". ( 51 )

Obviamente que el comentario anterior resulta claro, ya que en el primer caso se refiere a que antes de celebrarse el contrato de arrendamiento, el futuro arrendatario tuvo en su poder el inmueble, tal vez en calidad de depósito o de comodato, y en el segundo, cuando el futuro arrendatario ha celebrado una promesa de arrendamiento con el arrendador supeditada al desalojo del tercero, el que una vez efectuado, determina que tome la posesión del local; en cuanto al lugar de entrega, como se trata de inmuebles, debe realizarse la entrega en el lugar de su ubicación, aplicándose al respecto lo dispuesto por el artículo 2083 del Código Civil que dice:

"Art. 2083. Si el pago consiste en la tradición de un inmueble o en prestaciones relativas al inmueble, deberá hacerse en el lugar donde éste se encuentre". ( 52 )

Respecto a la obligación de proporcionar el mantenimiento adecuado de conservación del inmueble, se debe considerar que dado el carácter de tracto sucesivo que tiene el arrendamiento, en que se generan obligaciones continuas y sucesivas de conservar la cosa durante la vigencia del contrato, debe el arrendador efectuar las reparaciones de mantenimiento necesarias para conservarla en estado de servir al uso o goce que se ha destinado. Al efecto el arrendador previo el aviso que le da el arrendatario de la necesidad de las reparaciones, debe realizarlas y solo en caso de incumplimiento, las puede efectuar él, teniendo derecho a reclamar el reembolso respectivo, o en su caso acudir ante la autoridad judicial para compelir al arrendador al cumplimiento de su obligación o a rescindir el contrato, pudiendo en ambos casos reclamar además el pago de daños y perjuicios; relativo a la obligación de abstenerse de alterar la forma de la cosa arrendada, la misma se encuentra prevista en el artículo 2414 de nuestro Código Civil, de la que se desprende que el arrendador no debe realizar obras de cualesquier especie que muden o cambien la forma de la misma; la de abstenerse de intervenir en el uso legítimo de la cosa arrendada, la cumple el arrendador no estorbando el uso o goce del bien arrendado, a menos que realice reparaciones de conservación o mantenimiento en la finca lo cual no se considera estorbo en el ejercicio de tales derechos; la obligación de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa arrendada durante la vigencia del contrato la cumple el arrendador cuando previene o enfrenta las perturbaciones de derecho que sufra el arrendatario con motivo del arrendamiento; en relación a este el maestro Ramón Sánchez Meda, establece los siguientes supuestos para el cumplimiento de esta obligación:

"Cuando un tercero vence al arrendatario en el juicio en que se impugna la validez del arrendamiento o porque se produzca la evicción de la cosa arrendada;

Cuando el arrendador haya dado simultáneamente la misma - cosa en arrendamiento a dos o más personas; y

Cuando el arrendamiento se celebró por un tiempo mayor - que el de la hipoteca que grava la cosa arrendada, sin contar pa - ra ello con el consentimiento del acreedor hipotecario". ( 53 )

La obligación de responder por los defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada, digamos que con arreglo a lo establecido por la ley, los defectos o vicios ocultos, no deben estar a - la vista ni ser apreciables por los sentidos, que sean anteriores a la celebración del contrato y hagan impropia la cosa para usarla convenientemente. En estos casos, el arrendador debe pagar los daños y perjuicios que ocasione al arrendatario, sin perjuicio de la obligación de sanear el bien o rescindirle el contrato, a menos que los defectos o vicios ocultos hayan sido del conocimiento previo del arrendatario, en cuyo caso, pierden su categoría de ocultos; responder ante el arrendatario por los daños y perjuicios que le ocasione con motivo de sufrir la evicción - al respecto la ley de la materia determina que habrá evicción - cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria y por un derecho - anterior a la adquisición.

Esto se regula así, pues al privarse al propietario del - inmueble por efecto de la evicción, necesariamente se priva al arrendatario del uso o goce del bien, en cuyo caso debe el arrendador indemnizar al arrendatario de los correspondientes daños y perjuicios; reembolsar el importe de mejoras que el arrendatario haya realizado en el bien arrendado, con autorización del propietario, de lo que se infiere que las mejoras que el arrendatario realice en el bien arrendado sin autorización del arrendador, no serán pagadas por éste; otorgar un derecho de preferencia para - el caso de que desee vender el inmueble materia del arrendamiento, lo cual se regula en forma supletoria por las disposiciones relativas del contrato de compraventa y en el caso concreto, - cuando el arrendador desee vender la finca, debe de dar aviso al arrendatario para que en un plazo de diez días, manifieste si - tiene interés en adquirir la finca, con apercibimiento de la pérdida del derecho si no lo efectúa o dejando en libertad al arrendador para enajenar el inmueble a la persona que desee. En cuanto a esta obligación debemos señalar que algunos autores la refieren como derecho del tanto, pero en nuestra opinión no se trata de ese derecho.

Tal opinión la basamos en el hecho de que si el arrendador omite avisar al arrendatario para que haga uso del derecho y vende la finca, la operación de venta se considerará válida, pero debe el arrendador responder ante el arrendatario de los --

daños y perjuicios ocasionados. Esta regla, se aplica a todos los arrendamientos, excepto al de habitación, que se regula por disposiciones especiales, y a las que a continuación nos referiremos en cuyo supuesto sí existe un derecho del tanto.

El derecho del tanto respecto de inmuebles destinados a la habitación se encuentra regulado y previsto por el artículo 2448-J del Código Civil, que sintéticamente y en la parte interesante establece que el arrendador debe dar el aviso indubitable al arrendatario, de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, los términos y condiciones de la venta y las modalidades de la misma, otorgándose un plazo de quince días para que el arrendatario manifieste si desea ejercitar el derecho del tanto, avisando al arrendador para tal fin. Los Notarios Públicos deberán cerciorarse ampliamente del cumplimiento de esta obligación, ya que la venta que se efectúe, con violación del derecho del tanto, es nula de pleno derecho.

Esta es la diferencia esencial con el derecho de preferencia, pues la venta que se realice con violación del derecho tratándose de inmuebles que no se encuentran destinados a la habitación es válido, en tanto que tratándose de inmuebles rentados para habitación es nulo.

Sobre este derecho del tanto que gozan los arrendatarios, estimamos que es injustificada su inclusión, toda vez que solamente debe darse tratándose de titulares de derechos reales verbigracia en el caso de copropietarios de bienes indivisos, cuando uno de ellos desea vender su parte alicuota, debe preferir en igualdad de circunstancias al resto de los copropietarios con respecto de cualquier tercero; pero en el caso del arrendamiento únicamente se producen derechos de carácter personal y por consiguiente no es procedente el derecho del tanto.

#### 2.4.2 Las del arrendatario

Pagar la renta en los términos convenidos; usar la cosa de manera conveniente; conservar la cosa en buen estado; avisar al arrendador de la necesidad de realizar reparaciones a la finca; avisar al arrendador de las novedades dañosas de la finca; permitir ciertos actos al arrendador; devolver la cosa al término contratado.

De acuerdo a lo anterior realizaremos un análisis de las obligaciones del arrendatario, destacando en primer término como la obligación fundamental y de importancia trascendental por excelencia, la relativa al pago de la renta en el tiempo y lugar convenidos. Efectivamente, esta obligación se caracteriza como la contraprestación principal por el uso o goce de la cosa, y que debe pagarse desde el momento mismo en que el arrendatario reciba la cosa, salvo pacto en contrario. En el caso de arrendamientos para habitación, a falta de convenio la renta deberá pagarse por meses vencidos; en relación al lugar de pago, el mismo será el que se señale en el contrato para el cumplimiento de la obligación y a falta de ello, se entenderá pagadera en la casa habitación o despacho del arrendatario, tal y como lo dispone el artículo 2447 del Código Civil.

La obligación de usar debidamente la cosa, se refiere a - que el arrendatario debe de usarla y gozarla para el destino con venido o para el que sea conforme con su naturaleza, de tal manera que un local destinado a habitación no se utilice por el arrendatario para establecer un comercio o industria. En este sentido el Maestro Ramón Sánchez Medal, considera lo siguiente:

"... La exigencia de que el mencionado uso se haga como - un buen padre de familia, no se establece expresamente en nuestro derecho, pero se deriva implícitamente de las obligaciones - de conservar la cosa en buen estado... el uso de la cosa corresponde en exclusiva al arrendatario, sus familiares que de él dependan, sus empleados, a condición de que no se encubra un subarriendo o cesión de derechos que le está prohibido y que cambia el uso debido de la cosa ..." ( 54 )

Conservar la cosa en buen estado, al efecto debe de resaltarse la obligación que tiene de realizar reparaciones menores - que sean consecuencias de deterioros de poca importancia que regularmente son causados por personas que habitan el edificio, estas reparaciones doctrinalmente se denominan locativas. Debe - también realizar reparaciones importantes que por acuerdo o convenio se haya obligado a efectuar con cargo a su peculio. También se puede considerar que para el buen estado del inmueble, el arrendatario no debe de abandonar la cosa arrendada, por plazos más o menos largos, de tal manera que el abandono ocasione deterioro paulatino en la conservación y buen estado del bien, pues de sobra sabemos que se daña más una cosa dejándola de usar que utilizándola debidamente. Por otra parte en el caso de que el arrendatario instale en el bien arrendado una industria de tipo peligroso, amón de cumplir las obligaciones inherentes a su calidad, debe asegurarla contra el riesgo probable que origine el ejercicio de dicha industria; con respecto a la obligación de avisar al arrendador de la necesidad de realizar reparaciones a la finca, se debe de considerar que si el arrendatario no la cumple, será responsable de los daños y perjuicios que su omisión ocasiona, tal y como lo establece el artículo 2415 del Código Civil para el Distrito Federal.

En cuanto a avisar al arrendador de cualquier novedad dañosa o usurpación de un tercero en la finca, debemos mencionar - que cuando el arrendatario no cumpla con esta obligación, será - responsable de los daños y perjuicios que su omisión cause. Es relevante resaltar que la obligación de referencia no solamente surge cuando se hayan consumado o se estén verificando los hechos constitutivos de la novedad dañosa o usurpación, sino cuando incluso solamente tenga conocimiento de su preparación, todo ello, sin perjuicio del ejercicio personal de sus derechos para proteger la posesión de la cosa dada en arrendamiento.



## 2.5 Causas de terminación del arrendamiento

Para el inicio del desarrollo de esta parte del trabajo es preciso señalar que únicamente en aquellos contratos de tracto - sucesivo, tiene importancia el análisis de las causas por las cuales puede concluir un contrato porque debido a su propia naturaleza, están surtiendo sus efectos durante un cierto plazo, el que puede ser mayor o menor dependiendo del motivo por el cual se concluya.

Estas causas pueden ser aplicables a toda clase de contratos o bien únicamente a algunos contratos en particular, es por esta razón que para el desarrollo de este punto lo dividimos en estos dos grupos.

### 2.5.1 Causas comunes a todo contrato

a) Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato. Esta causal es aplicable a cualquier contrato de tracto sucesivo - ya que por regla general en el mismo se conviene de común acuerdo la fecha en la que ha de concluir; sin embargo, habrá contratos - de tracto sucesivo en los que no se señale un plazo para su vencimiento, en cuyo caso se dan reglas especiales diferentes, tratándose de arrendamiento se tratará la relativa en el siguiente párrafo.

b) Por haberse satisfecho el motivo o fin para el que la cosa fue arrendada, esta causal es similar a la anterior, con la diferencia de que no existe previamente un plazo determinado, sino que éste dependerá de la satisfacción de un fin que expresamente se haya consignado en el contrato.

c) Por convenio expreso entre las partes. Aún cuando se - haya fijado un plazo para el vencimiento del contrato, las partes en base al principio de la autonomía de la voluntad pueden de común acuerdo darlo por vencido anticipadamente.

d) Por nulidad. Esta causal se dá también aún cuando se - haya estipulado un cierto plazo en el contrato, pero a diferencia de la anterior, el contrato concluye por declaración judicial debido a que no quedó satisfecho alguno de los requisitos que para su validez previene el artículo 1795 del Código Civil interpretado a contrario sensu.

e) Por confusión. Si el arrendatario llega a adquirir el bien que tiene en arrendamiento durante la vigencia del contrato, éste automáticamente concluye ya que se constituyen en una sola - persona las partes contratantes, es decir que el arrendatario se

convierte en arrendador de si mismo.

f) Por pérdida o destrucción de la cosa debido a caso fortuito o fuerza mayor. Al perderse o destruirse la cosa, sin que medie culpa de ninguna de las partes, el contrato queda sin objeto y por consiguiente ya no tiene razón de ser por lo que se da por concluida la relación contractual.

g) Por expropiación. Si por causas de utilidad pública se expropia la cosa objeto del contrato, igualmente concluye el contrato por carecer de objeto y desde luego el gobierno queda obligado a indemnizar tanto al arrendador como al arrendatario por los daños y perjuicios que se les originen.

h) Por evicción. Si el arrendatario es privado de la posesión de la cosa parcialmente en virtud de una sentencia que ha causado ejecutoria, con motivo de un mejor derecho de un tercero, tiene derecho a que se le disminuya el precio de la renta hasta la cantidad equivalente a su posesión, pero si la desposesión es total, el contrato termina por carecer de objeto.

#### 2.5.2 Causas de terminación específicas del contrato de arrendamiento

a) Por rescisión. Aún cuando esta causal es común a todos los contratos, puesto que el incumplimiento de cualquier obligación de una de las partes en un contrato, da lugar a que la otra ejercite una de dos acciones, o el cumplimiento forzoso del contrato, o bien la rescisión del mismo, la incluimos en este apartado toda vez que el Código Civil reglamenta en su artículo 2489 las siguientes causas específicas:

I. La falta del pago puntual de la renta. Esta causal de rescisión resulta muy importante ya que en la práctica es frecuente que los arrendatarios no efectúan puntualmente el pago de la renta sino que lo hacen después de la fecha estipulada en el contrato, de ahí que el hecho de que el arrendatario constantemente efectúe los pagos de la renta con fechas posteriores a la pactada constituye un incumplimiento de su parte que dará lugar a que el arrendador pueda demandar la rescisión del contrato.

II. Porque el arrendatario le dé a la cosa objeto del contrato un uso distinto al expresamente pactado o conforme a su naturaleza y destino. En relación a esta causal de rescisión cabe destacar que es muy importante estipular en el contrato de arrendamiento el uso que específicamente se le debe dar a la cosa para que en caso de darle otro distinto proceda la rescisión. Por ejemplo si en un edificio que normalmente se rentan los departamentos para oficinas, pero en un contrato se omite este señalamiento, el

arrendatario podría destinar el inmueble para habitación y el arrendador no podría demandar la rescisión por este motivo, ya que al no haberse estipulado en el contrato que se usaría sólo como oficina, el arrendatario le estaría dando un uso conforme a la naturaleza y destino del inmueble.

III. Por subarriendo sin consentimiento expreso del arrendador. El contrato de arrendamiento contiene un elemento Intuitu - persone por lo que el arrendatario no tiene derecho a subarrendar o ceder los derechos derivados del contrato a no ser que el arrendador lo autorice expresamente para ello; por tal motivo el subarrendar sin esta autorización constituye un incumplimiento que dará lugar a la rescisión del contrato.

b) Terminación de contratos por tiempo indeterminado. Otra causal específica que se da en el contrato de arrendamiento, es la relativa a aquellos contratos en que no se fija una fecha para su terminación o aún cuando se haya fijado, el arrendatario después de esta fecha continúa en posesión sin que para ello se oponga el arrendador; en este caso el artículo 2478 del Código Civil dispone que puede concluir a voluntad de cualquiera de las partes con la única condición que avise a la otra de una manera indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano y un año si el predio es rústico.

## 2.6 La prórroga legal

Como su nombre lo indica la prórroga legal consiste en que una vez llegada la fecha estipulada en el contrato para su terminación, por disposición de la ley el arrendatario tiene derecho a que se prorrogue la vigencia de dicho contrato.

Sobre esta prórroga legal cabe señalar que el Código Civil para el Distrito Federal da dos tratamientos diferentes: uno, para los arrendamientos de inmuebles en general; y otro, para los inmuebles destinados a casa habitación.

En el primer caso el primer párrafo del artículo 2485 dispone que "vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año este contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trata han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Por su parte el artículo 2448 establece que "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para el arrendador y

arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario - hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas"; y el artículo 2448D por su parte señala que "La renta solo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año que el contrato se renueve o se prorrogue".

( 55 )

Resulta de vital importancia destacar que en ambos casos - para que opere la prórroga legal, constituye un elemento sine -- cuanon que el arrendatario se encuentre al corriente, en el pago de las rentas pues de lo contrario no tendrá derecho a este beneficio.

También es importante destacar que el arrendatario debe -- hacer uso de este derecho antes de que concluya la vigencia del - contrato, toda vez que si ya concluyó, el contrato ya no existe y obviamente no puede prorrogarse lo que no existe. Tal es el criterio jurisprudencial bien definido a través de diversas jurisprudencias.

## 2.7 La tácita reconducción

Cuando los contratos de arrendamiento se han celebrado por tiempo determinado, estos concluyen el día prefijado sin la necesidad de dar aviso previo al arrendatario, como en el caso de los contratos por tiempo voluntario.

El artículo 2448-E fracción VII del Código Civil vigente, - menciona el término del contrato, y una vez que se dá este presupuesto, llegado el día prefijado sin necesidad de requerimiento - por parte del arrendador, se opone la tácita reconducción, es decir un nuevo contrato de arrendamiento, pactado tácitamente, que sigue al anterior sin interrupción temporal.

Si al terminar el contrato de arrendamiento, el arrendatario permanece en la casa arrendada, se entiende que hay tácita reconducción.

El efecto de la tácita reconducción es, la existencia de un nuevo contrato de arrendamiento sujeto a las mismas condiciones - que el anterior.

Es necesario distinguir que aún cuando la prórroga del contrato y la tácita reconducción de los contratos de arrendamiento tienen en común que el contrato prorrogado o reconducido sea de plazo fijo y la continuación de sus efectos después de terminado éste, tienen notables diferencias que los distinguen como son:

La prórroga es un derecho que se le otorga al inquilino - que se encuentra al corriente en el pago de sus rentas, y si éste quiere hacer uso de él tendrá, antes de que termine el contrato que convenirlo expresamente con el arrendador, o en el caso - de negativa de éste, demandarle judicialmente y tal prórroga tra<sup>ta</sup>ándose de finca urbana, tendrá por efecto que el arrendamiento continúe hasta por dos años más, esto es, tiene un plazo fijo.

La tácita reconducción no tiene que demandarla el arrendatario, simplemente se realiza por la tolerancia del arrendador - de que el inquilino continúe en el uso y goce de la finca arrendada, con la circunstancia de que en este caso se realiza una prolongación del contrato con la modificación legal de ser por tiempo indefinido, pero quedando vivos los demás pactos del contrato que reconduc<sup>ta</sup>.

## 2.8 El subarrendamiento

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

...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...

...Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa. ( 56 )

El subarrendamiento, es un contrato oneroso, de tracto sucesivo en donde no se establece liga directa entre el arrendador y el subarrendatario. En relación a lo que establece el artículo ya transcrito en su primer párrafo, la ley faculta al arrendador a pedir la rescisión judicial del contrato sin que pueda pararle perjuicio alguno el subarriendo llevado a efecto sin su consentimiento.

Al respecto el artículo 2486 del Código Civil vigente dice que: "Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, - si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, si éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año". ( 57 )

Asimismo el artículo 2487 del mismo ordenamiento legal invocado, menciona: 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 referencia a lo anterior la jurisprudencia nos indica lo siguiente:

"Arrendamiento, Tácita Reconducción del Contrato de los artículos 2486 y 2487 del Código Civil del Distrito Federal, se refieren a los contratos de plazo fijo, pues al establecer que - después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario, sin oposición, en el goce y uso del predio, y este fuera urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, modificando el contrato en cuanto a su duración, transformándolo en plazo fijo, a indefinido. La segunda parte del artículo 2487 citado, confirma esta conclusión al disponer que el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo al que se pagaba, pues solo en los contratos a plazo fijo, se puede saber que tiempo ocupó el inquilino el local, -- excediéndose del plazo pactado originalmente, ya que en los arrendamientos indefinidos, no hay tiempo que exceda al del contrato motivo por el cual no puede operar en ellos la Tácita Reconducción.

Tomo LXXII, pág. 5690. Administración de los Ferrocarriles Nacionales.

Tomo LXXXIV, pág. 2658. Cía. de Inmuebles Trinidad, S.A.

Tomo LXXXVI, pág. 685. Compañía de Inmuebles Trinidad, S.A.

Tomo LXXXIX, pág. 1157. Ruíz Rivera Manuel.

Tomo LXXXIX, pág. 2442. García Vda. de Martínez Julieta". ( 58 )

Del análisis del artículo 2486 y 2487, así como de la tesis jurisprudencial citada anteriormente, se concluye que: Para que opere la tácita reconducción, es necesario que ésta se presente - en los contratos de arrendamiento por tiempo fijo, y que el arrendatario permanezca en la localidad arrendada aún después de vencido el término del contrato de arrendamiento, por el término de diez días, sin que el arrendador haya manifestado nada al respecto, en consecuencia, si el arrendatario continúa en el goce y disfrute de la localidad arrendada, operará la tácita reconducción y continuará el arrendamiento por tiempo indefinido.

( 57 ) Ob. Cit. p. 396.

( 58 ) Jurisprudencia. Fuente Civil. Tomo II, Epoca 6a. p. 38.

Por este motivo la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostiene que cuando el arrendador no ha autorizado el subarriendo, no puede el subarrendatario promover amparo contra la sentencia de lanzamiento dictada en el juicio seguido contra el arrendatario por el arrendador, en virtud de que dicho subarrendatario carece de interés jurídico para intentar el juicio de garantías.

Aunque se haya autorizado por el arrendador al arrendatario el subarriendo, la Suprema Corte considera que el subarrendatario es causahabiente del arrendatario-subarrendador y que por ese motivo basta oír y vencer en un juicio de desocupación a este último sin necesidad de hacer otro tanto directamente en contra del subarrendatario; pero que, sin embargo, por excepción es indispensable oír y vencer en juicio directamente a dicho subarrendatario si el subarriendo autorizado es de fecha anterior a la de iniciación del juicio promovido por el arrendador en contra del arrendatario-subarrendador.

**C A P I T U L O   T E R C E R O**

**LA PROBLEMATICA DEL ARRENDAMIENTO  
DE INMUEBLES PARA CASA HABITACION**



## CAPITULO TERCERO

LA PROBLEMATICA DEL ARRENDAMIENTO  
DE INMUEBLES PARA CASA HABITACION

## 3.1 En el devenir histórico

Se puede decir que la problemática que genera este contrato es tan antiguo como el derecho mismo, pues se relaciona de manera directa con el problema de falta de vivienda en las grandes zonas urbanas provocado por excesivas concentraciones humanas cuyo origen es muy diverso.

Con tal motivo en los siguientes párrafos de este capítulo haremos un somero análisis respecto al desarrollo de este problema en los países cuya legislación ha servido de fuerte inspiración a los legisladores de los diversos Códigos Civiles que han tenido vigencia en nuestro país.

## 3.1.1 En el Derecho Romano

El antecedente más remoto que existe con relación a los contratos de arrendamiento, lo encontramos en las civilizaciones primitivas romanas, esto es en virtud de que los arrendamientos eran poco usuales, ya que todas las familias habitaban sus propias (domus) y explotaban su (heredium) es decir las tierras que pertenecían al clan.

"...Los guerreros que se desarrollaron en Roma, fueron de gran influencia en las condiciones económicas generales que originaron las leyes especiales sobre el alquiler de casas o tiendas, se buscaba que los propietarios de éstas, no apoyaran sobre los inquilinos toda carga fiscal y no les forzaran a quedar desprotegidos a causa de la escasez de habitación, lo que dió origen a los límites legales del precio del alquiler". ( 59 )

En Roma los arrendamientos no se desarrollaron, sino hasta que aparecieron las primeras conquistas, con ellas se dió gran impulso al comercio, a la influencia de los extranjeros y como consecuencia de ello a la emancipación de los esclavos, en virtud de que, debido a las conquistas existían familias pobres que carecían de habitación, instrumentos de trabajo, etc., por lo que éstas solían encontrar asilo en las insulas o casas de renta que eran -- construidas por los romanos ricos y de esta manera los capitales de los poderosos eran seguros y los pobres tenían un alojamiento seguro para ellos y sus familias.

Por otra parte, los pequeños propietarios rurales tendían a desaparecer debido a la gran cantidad de terratenientes que -- existían, quienes daban sus tierras a los colonos, con el fin de que se las trabajaran.

"Durante el sistema feudal, existió en Roma, la relación -- entre el propietario y el terrazguero, terrazgos o arrendamientos llamados enfiteúticos". ( 60 )

Enfiteúticos, es decir un derecho real sobre la cosa arrendada. Con la paulatina desaparición del feudalismo, empezaron a crearse relaciones temporales como es el caso de los grandes monasterios, los propietarios no concesionaban sus tierras para el beneficio de la gente, sino con el fin de alquilar o rentar.

Durante la época primitiva romana, la locación, parece que no se hubiera aplicado a todas las cosas, sino solo a los esclavos y a los animales; es durante el siglo II antes de C. que aparece la locación de las tierras y casas, esto dió como consecuencia que los propietarios no explotaran por sí mismos sus bienes.

Se construyeron edificios destinados a la habitación, que tenían como consecuencia la multiplicación de los contratos, que eran por larga duración.

"... se puede considerar que la locación es un contrato -- por medio del cual una persona se obliga a proporcionar a otra, -- una cosa mediante un precio que es proporcional al tiempo que lleva el alquiler o arrendamiento..." ( 61 )

En cuanto a la locación de una casa habitación, se podía -- pactar por toda la vida del inquilino y dos años después de su -- muerte.

( 60 ) Mazzeaud, Henry y León. LECCIONES DE DERECHO CIVIL. Cuarta parte, -- Vol. IV, Ed. Jurídicas. Argentina 1959, p. 7.

( 61 ) Ripert, Georges y Jean Boulanger. TRATADO DE DERECHO CIVIL. Tomo -- VIII. Editorial La Ley, Buenos Aires 1965, p. 190.

Una locación por más de un novenio se estima acto que exce de de la simple administración y está sujeta a publicidad, no obstante que la relación de la locación-conducción se injerte en la propiedad o copropiedad de tal manera que exista un locator y un conductor.

No se acompaña ningún modo de transmisión al arrendamiento por lo tanto en Roma entre el arrendador y el arrendatario, no se originaban sino relaciones de obligaciones sin ningún derecho -- real; de esto se derivan dos consecuencias importantes: El adquirente del bien arrendado por no estar sujeto a las obligaciones personales del arrendador, podía desahuciar al arrendatario que no disponía de una repetición para el resarcimiento contra el -- arrendador. La ausencia del derecho real del arrendatario y lo -- precario de su solución se agregaban por la facultad concedida al arrendador para desahuciar al arrendatario y ocupar personalmente la cosa.

"A finales de la época clásica, apareció en Roma el contrato de arrendamiento enfiteutico o arrendamiento perpetuo o de larga duración de las tierras, y que tenía como finalidad asegurar al arrendatario enfiteutico, la estabilidad de que tenía necesidad para emprender trabajos que no le rendía ningún provecho inmediato, y para permitirle la valoración del feudo se le confería un -- derecho real inmobiliario transmisible por causa de muerte o entre vivos y susceptible de hipoteca (verdadera desmembración al derecho de propiedad). Esta situación de la enfiteusis, llevó a los romanos a subrogar la oposición entre el arrendamiento ordinario que no creaba sino obligaciones, y la enfiteusis que no solo crea -- ba obligaciones sino derechos". ( 62 )

### 3.1.2 En el Derecho Francés

"La palabra el arrendador, procede del vocablo "bailler", -- lo que significa: poner a la mano. Pero es importante hacer notar que resulta muy complicada su utilización debido a que su uso se -- cierra al país que le da origen. Asimismo, la lengua francesa uti -- liza el mismo vocablo para denominar la acción de dar y tomar en -- arrendamiento, a la palabra lover que es equivalente a arrendador". ( 63 )

Al igual que en el derecho romano, el antiguo derecho francés distingue a los arrendamientos enfiteuticos y a los terrazgos perpetuos los cuales daban al arrendatario para adquirir un derecho real, que era oponible al adquirente, transmisible y susceptible de una hipoteca. Además de estos los llamados arrendamientos

( 62 ) Mazzaud, Henry y León. Ob. Cit. p. 26-27.

( 63 ) Supra. p. 6

ordinarios que no creaban derechos reales, sino únicamente de tipo personal.

"En forma parecida que en Roma, el adquirente de la cosa arrendada, no estaba obligado a respetar un arrendamiento ordinario únicamente que en el contrato de arrendamiento se estableciera pacto en contrario, pero en Francia, esas cláusulas aumentaron como ejemplo son los siguientes:

El arrendador se comprometía a obligar al adquirente, en el caso de que se hubiera efectuado compraventa, el nuevo dueño debería cumplir con su compromiso de "mantenimiento del arrendamiento" y no dejaba de cumplirlo para que no se le exigiera su responsabilidad que tenía para con el arrendatario". ( 64 )

En el caso de las fincas rústicas los inquilinos tenían más estabilidad debido a que el arrendador podía exigir a cambio una renta que podía ser elevada.

Los contratos de arrendamiento tuvieron gran influencia del derecho público, algunas posesiones las llamadas "tenunes", existían en las provincias, algunas de éstas se remontaban a la época más antigua, y han quedado tan arraigadas que sobrevivieron en el Código Civil.

Durante muchos siglos los campesinos no tuvieron manera de adquirir los inmuebles y solo los alquilaban.

"Las locaciones perpetuas se habían iniciado en la enfiteusis greco-romana, adquirieron gran desarrollo y fueron de gran utilidad, pero en virtud de que estaban íntimamente ligadas con la organización feudal, éstas desaparecieron durante la revolución con las últimas supervivencias del régimen señorial que existía en esa época". ( 65 )

### 3.1.3 En el Derecho Español

En este régimen el arrendamiento queda definido en la forma siguiente: "Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio, y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar". (artículo 1548 del Código Civil Español).

( 64 ) Supra. p. 27

( 65 ) Supra. p. 190-191.

Como se puede apreciar claramente, el arrendamiento comprende no solamente usar y disfrutar de una cosa, sino también ejecutar una obra o prestar un servicio, recordándonos al efecto el Contrato de Locación del antiguo Derecho Romano en sus tres especies, Locatio Conductio Rei, Locatio Conductio Operarum y Locatio Conductio Operis, cuando respectivamente se trataba del arriendo de cosas, servicios y obra determinada.

El Derecho Civil Español es un importante antecedente y pilar fundamental del Derecho Mexicano, existiendo por tanto, similitudes trascendentales relativas al arrendamiento, tales como en materia de consentimiento, objeto, precio, formalidad, obligaciones de las partes, capacidad, etc., por lo cual resulta más sistemático establecer las diferencias que las similitudes, y entre ellas destacan fundamentalmente las relativas a que en Derecho Mexicano, el arrendamiento únicamente concede el uso o goce de una cosa a cambio de un precio cierto y no comprende la ejecución de alguna obra o la prestación de un servicio, pues dichas cuestiones son materia de otros contratos, como el de obra determinada y la prestación de servicios en sus diferentes variantes.

Es obvio señalar que en este renglón el Derecho Mexicano sobrepasa y con mucho al ordenamiento español, pues de una manera más sistemática, ordena los diferentes tipos de contratación asignando a cada uno de ellos una regulación especial, que facilita su comprensión y las relaciones de los contratantes.

En lo que respecta al arrendamiento de cosas, existe una diferencia fundamental del Derecho Español con el Mexicano, pues cuando falta la prueba del precio convenido se da causa a que el arrendatario devuelva al arrendador la cosa, debiendo anotar aquí a este último una cantidad por el tiempo que la haya disfrutado, al precio que se regule ya sea "de común acuerdo o por dictamen de peritos" (artículo 1547 del Código Civil Español). ( 66 )

### 3.2 En nuestro país

No obstante que nuestro derecho ha heredado instituciones jurídicas de otros países y ha sufrido la influencia de ellos, principalmente del español, es bien sabido que hemos constituido un derecho basto y completo que en la mayor parte de las veces perfecciona y sobrepasa a otros ordenamientos; en materia de arrendamiento, ha evolucionado trascendentalmente la institución no obstante que existen agudos problemas de orden social, político, económico y jurídico, lo que motiva que los adelantos dados alivian solo --

paulatinamente los problemas y las soluciones del legislador resultas insuficientes.

### 3.1.1 Epoca Precolonial

Para dar una idea clara de la evolución de la problemática que representa el arrendamiento para habitación en nuestro país, es necesario tener un panorama que corresponda desde esta época.

En ella, también denominada Precortesiana, podemos apreciar que: "...el actual territorio de la República, estaba habitado por diversos pueblos o tribus de civilizaciones varias, aún cuando unidos a veces por estrechas ligas étnicas o sociales... algunos pueblos ejercieron sobre otros su hegemonía más o menos severa, como en el caso de los Aztecas, de origen Nahoá, que a la llegada de los españoles tenían constituida una fuerte dominación sobre extensa parte del territorio que sería conquistado para la Corona Española..." ( 67 )

Los Aztecas contaban con reglas de derecho perfectamente definidas en materia privada en lo relativo a los bienes muebles e inmuebles, ya que podían constituir la propiedad privada. La propiedad raíz era materia del régimen de propiedad comunal, que se transmitía por herencia a los familiares. Se conocían y practicaban los contratos de compraventa, permuta, préstamo, depósito, comisión, trabajo, arrendamiento y demás.

Para las operaciones que celebraban utilizaban la moneda en forma de cacao, mantas, metal, polvo de oro, etc. que obviamente, más que moneda eran objetos que empleaban como unidad de cambio.

Desde esta época ya se daban indicios de las dificultades relativas a la habitación, pues acorde a la forma de organización de los Aztecas, que como ya se dijo, alcanzaron supremacía sobre las demás tribus, la propiedad comunal no era suficiente para abastecerlos de vivienda, debido a la multiplicación inmoderada de las familias, que provocaba insuficiencia de habitación ante la desproporcionada demanda, en vista de lo cual, el pueblo azteca hubo de tomar medidas para regular el contrato de arrendamiento, del cual existe poca información, pero que según versión de algunos historiadores, al igual que los demás tipos de contrato, se celebraba verbalmente y ante testigos de asistencia.

"... no se encuentran en el Derecho legislado de la República, huellas claras del Derecho Precortesiano, como dice Macedo, y por ello es escasa la importancia actual de este derecho". ( 68 )

### 3.1.2 Epoca Colonial

Consumada la conquista, los pueblos indígenas quedaron sometidos a la Corona Española, constituyendo una colonia que se denominó "Nueva España", en la que se puede apreciar que el Derecho Colonial, fue conformado por tres cuerpos de leyes, a saber:

- El de las Españolas que estuvieron vigentes en la Nueva España;
- El de las dictadas especialmente para las Colonias en América y que tuvieron vigor en la Nueva España; y
- El de las expedidas directamente para la Nueva España.

En esta etapa nacen las Leyes de Toro, redactadas por órden de los Reyes Católicos y que en su momento formaron parte de la Nueva Recopilación, que tendía a integrar todo el Derecho Positivo de la época en un solo Código, así como la Novísima Recopilación, que al igual que su antecesora tenía la misma finalidad. Ambas fracasaron en el intento de integrar en un solo ordenamiento a todo el Derecho Positivo.

Se debe mencionar que para la aplicación de los ordenamientos anteriores, se observó la prelación establecida por el Ordenamiento de Alcalá, respetada por las Leyes de Toro y las propias Recopilaciones, así como el Fuero Real, El Fuero Juzgo, Los Fueros Municipales y los Fueros de Partidas. Así también, el Derecho de las Colonias hispanoamericanas, se constituyó en gran parte por las Leyes de Indias y por la Ordenanza de Intendentes.

En lo referente al arrendamiento, debemos decir que el Derecho Indígena, fue substituido por las Leyes Españolas, como anteriormente quedó establecido, no obstante lo cual, aquél seguía rigiendo con carácter supletorio para el caso de que se presentaran lagunas en la legislación española, condicionada la aplicación a que no se contraviniera la religión cristiana. Como consecuencia de la conquista, surgen con mayor agudeza los problemas de escasez de vivienda, ya que comienzan a aglomerarse grandes masas de individuos que obviamente no disponen de propiedades inmuebles.

La legislación española ya reglamentaba el arrendamiento - en el Fuero Real, que fue perfeccionado por las Leyes de Partidas, quedando definido en la forma siguiente: "es aquel en que los contratantes convienen que por el uso de alguna cosa u obra de persona o bestia, se de cierto precio en dineros contados". En la No-vísima Recopilación, se estableció además que, quienes vivieran - en la Corte y tuvieras casas deshabitadas y no las dieran en arrendamiento, serían sancionados, quedando únicamente eximidos de las sanciones, cuando por circunstancias graves o plenamente justificadas hubieran de ausentarse dejando desocupadas sus casas, caso en el cual no estaban obligados a darlas en arrendamiento, sino - únicamente dejarlas encargadas con un pariente.

### 3.2.3 Epoca Independiente

Al sobrevenir la liberación de México del poder español, - se intentó elaborar un sistema legal propio, viéndose precisado a mantener provisionalmente el que se aplicó en la Colonia, debido fundamentalmente a la imposibilidad de crear un cuerpo legislativo en tan poco tiempo. De esa manera se formaron diversas Comi--siones a las que se encomendó la tarea de elaborar la codificación necesaria.

Así las cosas nace el Código Civil del Estado de Zacatecas del año 1829, que establece que: "el alquiler es un contrato por el cual se concede el goce de una cosa durante cierto tiempo, a cambio de un precio o merced". Casi al mismo tiempo, surge el Código Civil del Estado de Veracruz, que define al arrendamiento como "el contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a otra el goce o el uso de una cosa o prestarle un servicio personal por un precio determinado".

Resulta relevante destacar que en la etapa del México Independiente, "...bajo el Gobierno Liberal de Don Juan Alvarez se - inició el movimiento de Reforma tendiente a cambiar la organiza--ción jurídica y económica del país, en diversos aspectos. Al canzó su más activa manifestación durante el Gobierno de Juárez, -- quien en Veracruz expidió las llamadas Leyes de Reforma (1859), - que de naturaleza varia, tuvieron trascendencia particular en el Régimen del Derecho Privado..." ( 69 )

"... Al mismo tiempo que el Gobierno de Juárez modificaba la estructura jurídica del país, en 1859, por medio de las Leyes de Reforma, daba otras orientaciones a sus actividades legislativas y encargaba al Doctor Justo Sierra la redacción de un proyecto de Código Civil..." ( 70 )

( 69 ) García, Trinidad, Ob. Cit. p. 72

( 70 ) García, Trinidad, Ob. Cit. p. 73



El proyecto de referencia, fue terminado y publicado en el año 1861, habiendo ejercido una influencia considerable en el Código Civil de 1870, primero rigió en el D.F. a partir del día 10. de marzo de 1871 y tuvo influencia considerable en los demás Estados de la República, que lo adoptaron casi integralmente, -- haciéndole modificaciones totalmente intrascendentes.

El Código Civil de 1870, tiene como antecedentes los trabajos realizados inicialmente por Don Justo Sierra y posteriormente por la Comisión respectiva bajo la presidencia de Don Jesús Terrán, que en 1862 empieza revisando el Código Civil de 1861, elaborado por aquél y que estuvo en vigor durante el imperio de Maximiliano. Este Código fué aprobado el día 20 de diciembre de 1870 -- para entrar en vigor el día 10. de marzo de 1871, denominándose -- Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, el cual derogó completamente a la antigua legislación española.

Tiempo después se promulga el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 31 de marzo de 1884, para entrar en vigor el día 10. de junio del mismo año, y sin hacer modificación alguna a la definición del arrendamiento, se otorga un mercado -- proteccionismo a favor del arrendatario, tal como prohibir la -- rescisión del contrato, aún cuando el arrendador arguyera necesitar el inmueble para habitación propia. Consecuentemente desde -- aquel entonces, los legisladores sensibilizaron la necesidad de -- proteger el arrendamiento, considerándolo la parte débil y económicamente desprotegida.

En el Código Civil de 1928, despachado para aplicarse al Distrito Federal y Territorios, en materia Común y a toda la República en materia Federal, siguiendo la política de proteger a la parte débil, se regulan disposiciones a favor de los arrendatarios y se cambia la definición del arrendamiento, diciendo que, "hay -- arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan, una a conceder el uso o goce temporal de alguna cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto". Al respecto en La Exposición de Motivos se establece lo siguiente:

"El contrato de arrendamiento se modificó profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario, que tan dura hacen la situación del arrendatario".

"En los arrendamientos que hayan durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la -- finca arrendada, tiene derecho de que en igualdad de circunstancias se le prefiera a cualquier otro interesado en un nuevo arrendamiento de la finca, y goza también del derecho del tanto, si el propietario quiere venderla".

Fundamentalmente en la imputada Exposición de Motivos, - destaca con vehemencia lo relativo a la socialización del derecho en la forma siguiente:

"...para transformar un Código Civil, en que predomina el criterio individualista, en un Código Privado Social, es preciso reformarlo substancialmente, derogando todo cuanto favorece --- exclusivamente al interés particular con perjuicio de la colectividad, e introduciendo nuevas disposiciones que se armonicen con el concepto de solidaridad".

"... la necesidad de cuidar de la mejor distribución de - la riqueza; la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados; la desenfrenada competencia originada por la introducción del maquinismo y el gigantesco desarrollo de la gran industria que directamente afecta a la clase obrera, han hecho indispensable que el Estado - intervenga para regular las relaciones jurídico-económicas, relegando a segundo término al no ha mucho triunfante principio de - que, la VOLUNTAD DE LAS PARTES ES LA SUPREMA LEY DE LOS CONTRATOS".  
( 71 )

### 3.3 Diversos aspectos del problema

Como hemos referido, la falta de habitación constituye - uno de los grandes problemas en las ciudades.

La problemática planteada amerita abordar diferentes alternativas de solución, tomando en cuenta los diversos aspectos que comprende como son el económico, el social y el jurídico.

#### 3.3.1 Desde el punto de vista social

Este proceso va íntimamente ligado con el proceso de urbanización, que lo señala como un fenómeno multidimensional, que se produce constituyendo una de las características del fenómeno, la demográfica económica, la cual conviene tomar como punto de partida porque su sistema operacional es más flexible y concreto para obtener una definición respecto a la urbanización:

"Un proceso de concentración de la población y de las -- actividades humanas en los puntos centrales del espacio". ( 72 )

( 71 ) García Téllez, Ignacio. MOTIVOS, COLABORACION Y CONCORDANCIAS DEL - NUEVO CODIGO CIVIL. Méx. 2a. Edición, Editorial Porrúa, S.A. 1965, p. 40 y 41

( 72 ) Varios Autores; EL PERFIL DE MEXICO EN 1980. Unirec, Luis; EL PROCESO DE URBANIZACION. Vol. 2 Edc. 10a. Edit. Siglo XXI Editores Mexicanos, S.D.F. P.226.

Este proceso ha tenido sus consecuencias perjudiciales en las grandes ciudades, propiciando fuertes concentraciones de tipos financieros, de servicios públicos, educativos, laborales y administrativos, que provocan que dicho proceso se agrave caracterizándose por tres elementos fundamentales como son: el crecimiento global de la población; la emigración de los individuos de la provincia a la ciudad; y la expansión de las ciudades. El conjunto de estos aspectos representan el cuadro básico de exigencias del sinnúmero de servicios que tienen una aplicación extraordinaria de recursos humanos, materiales, financieros, etc., que en un momento dado resultan insuficientes para satisfacer las fuertes necesidades de la sociedad.

Por otro lado el alto índice demográfico que han experimentado las ciudades antes descritos, ha resultado superior a la construcción de viviendas que son destinadas al arrendamiento, lo cual agrava el problema.

Asimismo la emigración de los individuos de la provincia a la ciudad, se debe a la desmedida centralización de los centros de trabajo, administrativos, financieros y educativos, lo cual -- constituye una fuerte atracción para el éxodo de población hacia el Distrito Federal, con el consecuente aumento de diversos servicios públicos y así en la satisfacción de las necesidades de vivienda. En cuanto a la expansión de las ciudades obedece al crecimiento irracional de la población y también al éxodo masivo de los individuos de la provincia a la ciudad, en busca de mejores oportunidades de vida y esto da lugar a dicha expansión de las ciudades, como consecuencia necesaria y forzosa de dar albergue a los naturales del Distrito Federal y a los inmigrantes de provincia, agravando los problemas inherentes principalmente el de habitación.

### 3.3.2 Desde el punto de vista económico

El aspecto económico, nos impone analizar el elemento precio, y a este respecto, bien es sabido que en las múltiples operaciones cotidianas que el individuo realiza, el PRECIO es la parte medular por su importancia, de ahí que, en los arrendamientos, representa el problema económico trascendental, ya que el mismo corre a cargo del arrendatario quien constituye la parte generalmente más débil de los contratos. El precio es un elemento que se encuentra rodeado de diferentes factores determinantes en su variación, ocasionando desventajas económicas para el arrendatario.

La población más afectada y numerosa es la asalariada, la construcción de condominios no ha resuelto el problema debido al bajo potencial económico del arrendatario que no reúne ni con mucho el dinero necesario para los pagos correspondientes. Se puede concluir que: Si se coordina con diversos organismos y consor-

cios de construcción de casas habitación con disposiciones legales que reglamenten facilidades aplicadas a lograr que se construyan viviendas, puede ser esta actividad un renglón atractivo para las inversiones y así ir solucionando el problema.

La centralización de los servicios públicos, administrativos, etc., y el desproporcionado crecimiento de la población frente al insuficiente desarrollo económico, han agravado el problema habitacional en la ciudad de México, los cuales propician asentamientos humanos de carácter irregular tanto en predios de índole privada como pública.

Y como consecuencia del descenso de oferta de vivienda en el Distrito Federal, agudizado por los asentamientos humanos, la ciudad ha sufrido deterioros en su bienestar ya que se ha ocasionado una intranquilidad extrema cuyos autores viven en las más precarias condiciones de salud, higiene y seguridad, propiciados por la absoluta carencia de servicios públicos, constituyendo un alto riesgo para las comunidades más próximas a ellos.

El estado procedió a la instrumentación de ordenamientos jurídicos, los cuales son destinados a regular el desarrollo urbano de la ciudad en base a diversos procedimientos establecidos en las propias disposiciones legales.

No se ha logrado equilibrar adecuadamente las relaciones entre arrendador y arrendatario y esto provoca grandes conflictos entre las partes, verbigracia cuando el arrendador se ve precisado a demandar la desocupación del local porque el arrendatario, no obstante que el contrato se ha vencido, se abstiene de entregarlo y un juicio resulta tardado, durante este proceso el arrendador y arrendatario pierden toda buena relación, pudiendo surgir de hecho problemas más graves.

### 3.3.3 Desde el punto de vista jurídico

Existen disposiciones de carácter jurídico, que han contribuido a mantener inalterable la problemática del arrendamiento de habitación en el Distrito Federal decretos, reglamentos, acuerdos, que de alguna forma no realizan o contribuyen a regularizar tal situación; por lo cual a continuación señalaremos diversos factores que jurídicamente y en materia de arrendamiento, han agravado la problemática arrendador-arrendatario:

La libertad contractual.- Constituye uno de los actos jurídicos más importantes y trascendentales para determinar las relaciones jurídicas, y es concretamente la voluntad del individuo que

se exterioriza para llevarlos a efecto de acuerdo a sus intereses, la cual se manifiesta en relación a la libertad de contratar, y es la facultad del individuo, tanto para celebrar o no un contrato determinado como para escoger a la persona con quien de sea establecer la relación jurídica; la libertad contractual es la que otorga al titular el derecho de revestir el contrato seleccionado, de la forma que prefiera y moldear su contenido, manifestando su voluntad en las cláusulas que de acuerdo a sus intereses y siempre que no se contravenga la naturaleza jurídica del contrato en particular o se esté en contra de una ley, ni del orden público o las buenas costumbres.

En la exposición de motivos del actual Código Civil, el legislador manifiesta, la intención de garantizar con una efectividad la igualdad entre los contratantes y así alcanzar la justicia. Así se acoge el concepto de LESION, para estar en aptitud de anular o reducir las prestaciones desproporcionadas en toda clase de contratos onerosos, siempre que en el caso concreto se hubiera abusado de la ignorancia o miseria del contratante perjudicado.

Con fecha 14 de marzo de 1973, se derogaron todas las disposiciones del capítulo primero, título séptimo y en particular la fracción III del artículo 430 del Código de Procedimientos Civiles, en donde establecía que se tramitaran sumariamente los juicios que versaran sobre cualquier cuestión relativa a los contratos de arrendamiento.

Consecuentemente a partir de estas reformas, todos los juicios que en ese entonces eran de trámite sumario entre ellos los de arrendamiento de casa habitación, quedaron suprimidos para dar lugar al procedimiento especial que ahora los rige y que se encuentra determinado por el título décimo cuarto bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Cabe señalar que los juicios sumarios eran procedimientos de trámite más rápido en relación con los ordinarios ya que éstos son más largos y con un número mayor de recursos y formalidades. "... a los juicios sumarios se les ha llamado extraordinarios, por oposición a los ordinarios, precisamente por su rapidez." ( 73 )

En el capítulo IV del Código Civil mencionado denominado: Del juicio especial de desahucio, del cual nace la acción respectiva, cuando el arrendatario deja de pagar dos o más mensualidades de renta se establecen las siguientes reformas:

El plazo para la desocupación se amplió de veinte a treinta días;

( 73 ) Caravantes, citado por Sodí Demetrio, en su obra LA NUEVA LEY PROCESAL, TIT. SEPTIMO, de los juicios sumarios y de la vía de apremio, Cap. IV del juicio sumario de desahucio. Tomo I, 2a. Edición Edit. Porrúa, S.A., Méx., D.F., pp. 368 y 369.

El término para contestar la demanda fue ampliado de cinco a nueve días;

El artículo 498 fue adicionado con un párrafo que a la letra dice: "... el inquilino podrá antes del remate que se celebre en el desahucio, librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude". ( 74 )

Así también con motivo de la desocupación, se da una reforma trascendental respecto al artículo 114, que establece -- "Art. 114. Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:

... VI.- La sentencia que condene al inquilino de casa - habitación a desocuparla y la resolución que decrete su ejecución". ( 75 )

Al respecto el último párrafo del artículo 525 del propio ordenamiento, determina que en las sentencias a que se refiere la fracción VI del artículo 114, solo procederá el lanzamiento treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución.

Dichas cuestiones favorecen ostensiblemente al arrendatario, con lo cual queda claramente evidenciada la intención del legislador de ayudar a la parte débil con disposiciones a su favor.

( 74 ) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, Ediciones Delma, p. 118

( 75 ) Ob. Cit. p. 28

**C A P I T U L O   C U A R T O**

**ANALISIS DE LOS DECRETOS PUBLICADOS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION CON FECHA 30 DE DICIEMBRE DE 1948 Y 1992 RESPECTIVAMENTE**

## CAPITULO CUARTO

### ANALISIS DE LOS DECRETOS PUBLICADOS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION CON FECHA 30 DE DICIEMBRE DE 1948 Y 1992 RESPECTIVAMENTE

#### 4.1 El decreto de 1948

Se trata de un decreto ley por medio del cual, como en muchas otras legislaciones se reglamentó de manera específica a los contratos de arrendamiento para habitación, comercio e industria con motivo de un estado de crisis.

En la exposición de motivo de este decreto se señaló que - mientras se regulaban de manera definitiva los arrendamientos urbanos y en virtud de la proximidad del término de vigencia del - decreto de congelación de rentas de 1947, se hacía necesaria la expedición con carácter transitorio, de una ley que prorrogara los contratos de arrendamiento antes señalados, permitiendo un aumento moderado y tomando en consideración las condiciones sociales y económicas del momento.

##### 4.1.1 Sus antecedentes

El decreto que se comenta en este párrafo tuvo su origen en un estado de crisis económica que se generó en nuestro país a raíz de la Segunda Guerra Mundial.

Como es de entenderse toda guerra trae como repercusión - una serie de alteraciones tanto en el orden social como en el económico, jurídico y político, fundamentalmente entre los países - que participan de manera directa.

Por la magnitud de la guerra que referimos, es decir de - carácter mundial y como consecuencia de nuestra cercanía con los - Estados Unidos de Norteamérica, que como es de sobra sabido tuvo una participación determinante en el desarrollo y conclusión de dicha guerra; y aún cuando no fuimos protagonistas de la misma, es - innegable que se generaron consecuencias importantes, provocando el estado de crisis más grave que ha soportado nuestro país.

Evidentemente que esta situación como ocurre siempre afectó de manera sensible a las clases económicamente más desprotegidas, por lo que el gobierno se vió precisado a adoptar una serie de medidas tendientes a aliviar en parte la difícil situación de dichas clases.



En materia de arrendamiento que como ha quedado asentado - con anterioridad, es un problema de suyo complicado, el gobierno expidió en julio de 1942, un primer decreto tendiente a evitar - aumentos exagerados en el pago de las rentas en perjuicio de las clases más desprotegidas; sin embargo, muy lejos de obtenerse - los resultados pretendidos los arrendadores buscaron la manera de evadir el cumplimiento a este decreto.

Lo anterior originó que el gobierno preocupado por la situación prevaeciente, expidiera una serie de decretos, a razón de uno por año, siendo el último de diciembre de 1948, mismo que estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 1992, fecha en que entró en vigor el decreto que lo abrogó.

#### 4.1.2 Supuestos que amparó

En los términos del artículo primero del decreto, quedaron prorrogados por ministerio de ley en forma indefinida sin alteración en ninguna de sus cláusulas los contratos de arrendamiento de locales destinados a:

Casa habitación;  
Talleres;  
Comercios, e  
Industrias.

Sin lugar a dudas el supuesto más importante comprendido - en este decreto lo constituye el relativo a la habitación.

Al respecto el inciso a) del artículo primero establece - que en este supuesto queda amparado no solamente el inquilino, - sino los miembros de su familia que viven con él.

Esta reglamentación resulta de trascendental importancia ya que sirvió como fuente de inspiración al legislador de 1985 - para la reglamentación de la mal llamada ley inquilinaria de ese año.

Cabe hacer mención que a nuestro juicio la Comisión Legislativa que llevó a cabo las reformas al artículo 2448 del Código Civil no tomó en consideración las graves consecuencias que en la práctica se produjeron por los términos de este inciso, toda vez que al no precisarse los familiares que concretamente tendrían derecho a este beneficio, originó que personas sin ningún derecho - se hayan acogido al beneficio con el pretexto del parentesco que en la mayoría de los casos resultan injustificados.

Por lo que se refiere al resto de los supuestos comprendidos en los incisos b), c) y d) todavía resulta más desafortunada

la reglamentación en opinión personal, ya que no se consideró que se trataba de arrendamientos que a su vez le generaban beneficios de carácter económico a los inquilinos, resultando aún más injusto para los arrendadores, toda vez que superada la crisis incrementaron considerablemente los ingresos de los inquilinos de estos locales y fueron los arrendadores que en breve plazo quedaron sin ninguna utilidad.

#### 4.1.3 Sus características

Quedaron amparados en este decreto como ya se señaló anteriormente los arrendamientos de los locales destinados a habitación, talleres, comercios e industrias, cuyos contratos estuvieron vigentes a la fecha de expedición del decreto.

La primera característica que podemos señalar, obviamente es que se trataba de contratos vigentes al momento de la expedición del decreto.

Derivada de esta característica en el artículo cuarto transitorio del decreto se estableció que los juicios pendientes de resolver por haberse concluido el plazo estipulado en el contrato quedaban sobreesidos fuere cual fuere el estado en que se encontraban.

Otra característica de este decreto fue que solamente se ampararon aquellos arrendamientos cuyo precio de las rentas fuera hasta trescientos pesos mensuales.

Esta característica se refiere a un límite máximo en el precio de la renta misma que si es analizada a la luz de la situación actual de la economía del país, resulta ridícula, pero si nos remontamos a 1948, caemos en la cuenta que casi todos los arrendamientos incluyendo los de los estratos sociales con mayor capacidad económica quedaron incluidos. Como punto de referencia citaremos que la mayoría de las rentas congeladas fueron del orden de diez a cien pesos mensuales.

Una característica más de este decreto es que se excluyeron de los beneficios del mismo algunos giros comerciales.

Efectivamente, en los términos del artículo segundo se excluyeron los arrendamientos para locales destinados a cantinas, pulquerías, cabarets, centros de vicio, explotación de juegos permitidos o salones de espectáculos públicos.

Esta limitación resulta más que justificable por sí misma, tomando en cuenta la naturaleza de dichos establecimientos que no solo en la mayoría de los casos resultaban nocivos para la so

ciudad sino que producen pingues ganancias para quienes los explotan.

Otra característica del decreto, consiste en que se dió - la opción a que se incrementara en algunos casos el precio de las rentas en los contratos prorrogados.

Según dispone el artículo tercero que aquellos arrendamientos con rentas de más de cien y hasta doscientos pesos mensuales podrían aumentarse hasta un diez por ciento y los que tenía una - renta de doscientos a trescientos pesos, podrían aumentarse hasta en un quince por ciento. Desde luego que los arrendamientos con una renta inferior a cien pesos mensuales no se pudieron aumentar.

El requisito para este aumento era que en estos contratos no haya habido aumento en las rentas desde el 24 de julio de 1942 fecha en que como se dijo anteriormente se promulgó el primer decreto sobre esta materia.

Una última característica del decreto es que quedaron exceptuados del beneficio los casos en que los arrendadores tuvieron necesidad de habitar u ocupar para establecer una industria o comercio la localidad dada en arrendamiento para lo cual era necesario acudir en juicio ante los tribunales competentes y en él dejar acreditada de manera fehaciente la necesidad de esta ocupación, - lo cual en la práctica tuvo poco éxito, ya que como era de suponer la mayoría de los arrendadores, no tenían esta necesidad y sóloamente lo intentaron para evadir el cumplimiento del decreto a que estaban obligados.

#### 4.1.4 Sus consecuencias

Si bien es cierto que en su momento se justificó la necesidad de expedir un decreto de esta naturaleza, el cual cumplió -- ampliamente su propósito y finalidad, también lo es que se contuvieron fallas de origen que en la práctica trajo nefastas consecuencias tanto en el orden jurídico como en el social y económico.

Estas graves consecuencias tuvieron su origen al no tomar en consideración al expedir el decreto que éste se justificaba - por la crisis económica por la que atravesaba el país y que toda crisis por su propia naturaleza una vez llegada a su culminación o termina con la situación o tiende a disminuir hasta desaparecer, por lo que resulta incuestionable que en el propio decreto debió preverse la manera de ir desgravando paulatinamente la injusta situación para los arrendadores en la medida que la crisis fuera cediendo.

Esta omisión conjuntamente con el establecimiento del artículo noveno del decreto relativo a la nulidad de pleno derecho

de cualquier convenio que de alguna forma modificara o alterara los contratos protegidos por el mismo, dieron como resultado que estos contratos se prorrogaran indefinidamente.

Pocos años después desde mediados de la década de los cin cuentas quedó de manifiesto lo injusto del decreto para los -- arrendadores, toda vez que normalizada la situación las rentas - que seguían pagando los arrendatarios eran insuficientes para los gastos más elementales de mantenimiento del inmueble a cargo de los arrendadores, hasta llegar a la ridiculez.

La única manera de normalizar la situación era la expedición de un nuevo decreto que abrogara éste, lo cual ocurrió apenas en diciembre del año próximo pasado.

Para los arrendadores el no poder incrementar el precio - de las rentas trajo como consecuencia que aquellas personas cuyo patrimonio lo habían invertido en la adquisición de inmuebles pa ra arrendamiento se vieran privados de una legítima ganancia a la que tenían derecho y no solamente esto sino que estas rentas muy pronto fueron insuficientes para el pago del impuesto pre-- dial y para darle el debido mantenimiento al inmueble por lo que prácticamente los abandonaron.

En el caso de los arrendatarios también se generaron graves consecuencias, toda vez que ante el abandono de los arrendadores en el mantenimiento de los inmuebles y ni por tratarse de su propio beneficio estos fueron incapaces de mantener la locali dad en condiciones de habitabilidad, por lo que actualmente mu-- chos de los inmuebles ya quedaron destuidos por las inclemencias del tiempo y los que quedan se encuentran en deplorables condiciones.

El descuido y abandono de los inmuebles amparados por este decreto han traído tan graves consecuencias que incluso costó gran pérdida de vidas humanas y la opinión pública siempre fue - mal orientada sobre este problema.

Efectivamente durante muchos años fundamentalmente en épo cas de lluvias era frecuente leer en los periódicos noticias en el sentido que debido a la voracidad de los arrendadores que no dieron un mantenimiento adecuado a los inmuebles arrendados se - desplomaron los techos ocasionando muertes.

Desde luego más culpables de esta situación lo eran los - propios arrendatarios quienes fueron incapaces de dar el debido mantenimiento por su propia seguridad, ya que no pagaban renta - por el uso del inmueble.

Pero más culpables resultaron las autoridades que tuvieron en sus manos la solución del problema pero como implicaba -

una medida política que a todas luces resultaba impopular no fueron capaces de tomar. No es sino hasta en la presente administración del Licenciado Carlos Salinas de Gortari en que es tomada esta decisión mediante el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1992 mismo que será analizado en el parágrafo siguiente.

#### 4.2 El decreto de 1992

El decreto que abroga el diverso que prorrogó contratos de arrendamiento en 1948, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1992, mismo que en términos del artículo PRIMERO transitorio entró en vigor al día siguiente.

Con relación a este decreto cabe señalar que si bien es cierto era necesario una decisión política para expedirlo también lo es que en opinión de la suscrita adolece de fallas tan o más graves que en las que incurrieron en el decreto que abroga a los cuales nos referiremos una vez analizado el parágrafo siguiente.

##### 4.2.1 Su contenido

DECRETO que abroga el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

CARLOS SALINAS DE GORTARI, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

#### D E C R E T O

EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:

SE ABROGA EL DIVERSO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN.

ARTICULO 1o.- Queda abrogado el "DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948, dentro de los plazos que a continuación se indican, contados a partir de la publicación del presente Decreto en el Diario Oficial de la Federación:

- I. Las casas o locales destinados a comercios o industrias, a los 30 días;
- II. Las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres, a los dos años;
- III. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, y cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos o más, a los dos años;
- IV. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea de más de cien pesos y menos de doscientos cincuenta pesos, a los tres años; y
- V. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta de cien pesos, a los cuatro años.

ARTICULO 2o.- Los organismos de vivienda, de conformidad con el calendario señalado en el artículo anterior, establecerán de acuerdo a sus reglas de operación, un programa específico con soporte crediticio, facilidades administrativas y asesoría jurídica, que permita apoyar a quienes tengan derecho a ocupar casas o locales destinados, exclusivamente a la habitación y que hayan sido regulados por el Decreto que se abroga, a efecto de:

- I. Promover la adquisición por parte de los arrendatarios, de los inmuebles que ocupan, así como su rehabilitación;
- II. Buscar la reducción de los costos de las viviendas inculuidas en las acciones referidas;
- III. Incluir en el "Acuerdo de Subsidios Fiscales y Facilidades Administrativas para la Vivienda Popular", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de octubre de 1992, las operaciones que se realicen conforme al presente Decreto; y
- IV. Considerar en forma prioritaria a los inquilinos que así lo deseen y reunan los requisitos, para integrarse a los programas de vivienda que desarrollan los organismos oficiales y a los que en el futuro se desarrollen en cumplimiento de este Decreto.

ARTICULO 3o.- Los propietarios de los inmuebles objeto del presente Decreto, que tengan el carácter de históricos o artísticos, deberán conservarlos y, en su caso, restaurarlos de conformidad a lo establecido por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

#### TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Por ser de interés general, publíquese también en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

**ARTICULO TERCERO.-** El Departamento del Distrito Federal - deberá informar sobre la ejecución y los avances del programa específico de vivienda a que se refiere el artículo 2 de este Decreto, en los informes trimestrales que envía a la Cámara de Diputados y a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, para su adecuada verificación y seguimiento.

**ARTICULO CUARTO.-** Se derogan las disposiciones que se opongan al contenido del presente Decreto.

México, D.F., a 21 de diciembre de 1992.- Dip. Guillermo Pacheco Pulido, Presidente.- Sen. Carlos Sales Gutiérrez, Presidente.- Dip. Luis Pérez Díaz, Secretario.- Sen. Roberto Suárez Nieto, Secretario.- Rúbricas."

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción 1 del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veintiocho días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y dos.- Carlos Salinas de Gortari.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Fernando Gutiérrez Barrios.- Rúbrica.

#### 4.2.2 Sus prevenciones

De acuerdo con el contenido del decreto que se comenta se desprende un tratamiento diferente en cada uno de los supuestos que amparó, así en los términos de la fracción I del artículo 10. tratándose de casas o locales destinados a comercios o industrias la congelación de renta concluyó el 30 de enero del año en curso, es decir que inmediatamente al mes de entrar en vigor el decreto quedaron en el desamparo estos arrendamientos.

Este supuesto no es tan grave tomando en cuenta que en realidad los arrendatarios en estos casos guardaron una situación privilegiada que les permitió multiplicar sus ganancias en virtud que dentro de los costos de su negocio no apareció el rubro correspondiente al pago de rentas, motivo por el cual únicamente les repercutirán los efectos en una disminución de sus exciduas ganancias.

Tratándose de casa habitación las prevenciones contenidas en la fracción II del propio artículo 10., se refiere a las casas o locales ocupados por talleres o trabajadores a domicilio como plomeros, herreros, etc.

Para estos casos se prevee el descongelamiento de rentas para los dos años posteriores a la vigencia de este decreto, es decir el 31 de diciembre de 1994.

Este supuesto tampoco resulta del todo grave ya que de porsí de acuerdo al proceso inflacionario tan elevado por el que atravesó nuestro país en un pasado proxímó las personas dedicadas a estas actividades se vieron beneficiados ya que elevaron los precios de sus servicios en base a este proceso produciendo el fenómeno - que en la actualidad estos trabajadores obtengan ingresos muy superiores a los que perciben los asalariados incluyendo a muchos profesionistas. Si a esta situación se auna el hecho de que no pagaban rentas, da por resultado que percibían una mayor utilidad.

Los casos más preocupantes son los que se previenen en las fracciones III, IV y V, que se refieren a los contratos exclusivos para casa habitación debido a que el descongelamiento de estas rentas aún cuando sea a plazos mediatos van a generar el agravamiento del difícil problema que representa la falta de vivienda en el Distrito Federal que quedarán asentados en la última parte de este trabajo.

Se prevee el descongelamiento de los locales para casa habitación con una renta mensual superior a doscientos cincuenta pesos y hasta trescientos en un término de dos años, es decir se da un tratamiento similar al supuesto de la fracción II; en los locales con rentas entre cien y doscientos cincuenta pesos quedaron desgravados en el término de tres años y aquellos arrendamiento con una renta mensual inferior a cien pesos se descongelaran en el término de cuatro años.

En el artículo 2o. se previene que los organismos de vivienda tomando en cuenta las fechas de desgravación establecerán programas específicos con soporte crediticio, facilidades administrativas y asesoría jurídica para aquellas personas con derecho a ocupar locales para habitación amparados por el decreto que se abroga.

Por último el artículo 3o. previene una obligación a cargo de los propietarios de inmuebles de carácter histórico o artístico para que los conserven y en su caso restauren, en los términos previstos por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas o Históricas.

#### 4.2.3 Sus consecuencias

Las consecuencias que se derivan de este decreto pueden ser analizadas desde dos puntos de vista totalmente diferentes y opuestos: Uno, el de los arrendadores; y otro, el de los arrendatarios.



Desde el punto de vista de los arrendadores se puede decir que el decreto les hace justicia a secas puesto que únicamente - los desgraba de la privación a un derecho que legítimamente les - corresponde, obtener una lícita ganancia, pero aún cuando concluya la injusta situación para ellos para que puedan recuperar sus inversiones y aspirar a una utilidad en la gran mayoría de los casos se va a hacer necesario el desembolso de fuertes cantidades - de dinero para reparar y reconstruir los locales para que reúnan - las condiciones de higiene y seguridad requeridas por la ley para que puedan darse en nuevos arrendamientos con un precio más justo o bien poder enajenarlos en las condiciones económicas más favorables.

La situación se complica más en el caso de los propietarios de inmuebles con características históricas o artísticas toda vez que las obras de remodelación y su mantenimiento son mucho más - costosas y la libre disposición de dichos inmuebles resulta muy - limitada por sus propias características.

Desde el punto de vista de los arrendatarios las consecuencias que desde mi personal punto de vista se generaran resultarán más graves que las que se dieron con el decreto de congelamiento de rentas de 1948, puesto que en aquel entonces en la mayoría de los casos se afectó a personas de mediana o alta posición económica, en cambio con este decreto una vez más como la mayoría de las medidas que se han tomado en la presente administración afecta a las clases económicamente más desprotegidas que han sido duramente golpeadas.

Estas consecuencias será analizadas desde diversos aspectos como son el social, el económico y el jurídico, aspectos que serán analizados en los siguientes y últimos párrafos del presente trabajo desde el personal punto de vista de la suscrita.

#### 4.3 Punto de vista personal

Durante el desarrollo del presente trabajo ha quedado establecido que el problema de la vivienda es tan antiguo como el derecho mismo, lo que ha originado una reglamentación en el contrato - de arrendamiento que se aparta de la teoría pura del contrato interviniendo los respectivos Poderes de los Estados mediante una reglamentación tendiente a lograr una justicia igualitaria protegiendo a la parte más débil dentro de la relación contractual, que es el arrendatario.

En el sistema jurídico de nuestro país se ha legislado en materia contractual precisamente en base a esta justicia igualitaria y no obstante ello, frecuentemente el problema de la falta de

habitación provoca crisis que obliga al Poder Ejecutivo a intervenir mediante la expedición de decretos imponiendo una reglamentación extraordinaria.

Precisamente una medida de esta naturaleza originó el decreto de 1948 que ha sido ampliamente comentado, el cual se abrogó mediante el decreto objeto de estudio en el presente trabajo, cuyos efectos tienen varias aristas, pues si bien es cierto que era necesaria la expedición de un decreto de esta naturaleza y se imponía desde hace tiempo, también lo es que en lo personal estimamos que no se llevó a cabo ni en el momento ni en la forma adecuada como se desprenderá del análisis de las diversas aristas del problema.

#### 4.3.1 Desde el punto de vista social

En el párrafo 3.3.1 se señaló que el problema de falta de vivienda en las grandes ciudades, obedece a tres causas fundamentales: el crecimiento global de la población; la emigración de la población rural, y la expansión de las ciudades.

Con respecto a la primera causa, es de todos sabido que en nuestro país tenemos uno de los índices más altos de natalidad en el mundo, no obstante los esfuerzos de las últimas administraciones que han emprendido una serie de campañas de orientación hacia la población y programas de planificación familiar, con el fin de reducir este índice. Sin embargo, estas medidas resultan totalmente insuficientes, pues se trata de un problema que como muchos otros están ligados a uno fundamental que es la falta de educación.

Si nos concretamos al estudio de este fenómeno en las ciudades, pareciera ser que existe conciencia del problema y la mayoría de las parejas jóvenes ya no tienen sino solo uno o dos hijos, ello obedece a que cuando menos tienen una mínima educación en lo general y en especial en el aspecto sexual. Pero en el medio rural en donde habita la mayoría de la población no ocurre así; la ignorancia, la falta de recursos económicos, la falta de motivación personal y hasta la falta de entretenimientos, traen como consecuencia que en ese sector siga existiendo un muy alto índice de natalidad, al grado que conforme a las estadísticas, se espera que para el año dos mil, se haya duplicado la población existente hasta la década de los ochentas.

En cuanto a la segunda causa, es en parte consecuencia de la anterior, toda vez que al multiplicarse la población, en la misma medida escasean los satisfactores para cubrir las necesidades más elementales. Esto aunado a la falta de fuentes de trabajo y planes de financiamiento adecuados para explotar y hacer producir la tierra de una manera redituable, trae como consecuencia

el exodo de la población rural hacia las grandes ciudades y en especial hacia el Distrito Federal.

Sobre el particular cabe señalar que en la actual administración se dió una reforma trascendental en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sobre la cual no se abordará en este trabajo, por ser materia de otro tema de tesis, pero si es de comentar que a la fecha no se ha visto ningún resultado positivo ya que las tierras siguen sin producir y no solo continúa sino que se asentúa la emigración de la gente del campo hacia la ciudad.

Por lo que hace a la tercera causa, es una consecuencia de las dos anteriores, toda vez que el incremento global de la población y la enorme emigración de la población rural a esta ciudad y sus zonas conurbadas provocan la expansión de la ciudad y consecuentemente una enorme demanda de vivienda, generando un problema complejo y difícil de resolver.

Como podrá apreciarse del panorama expuesto, resulta incontrovertible que el aspecto social del problema en la actualidad contribuye a su agravamiento.

#### 4.3.2 Desde el punto de vista económico

En el parágrafo 3.3.2 se destacó al precio como parte medular del arrendamiento y se hizo alusión al hecho de que corre a cargo del arrendatario y por lo general se trata de personas asalariadas de bajos ingresos lo que dificulta cualquier medida tendiente a resolver su problema de vivienda.

Sobre el precio en general, es pertinente recordar que este es el resultado de una ley natural y por tanto fatídica, la de la oferta y la demanda. De conformidad con esta ley si existe mucha oferta de bienes o servicios y poca su demanda, los precios tienden a bajar; pero si por el contrario es mucha la demanda y poca la oferta, los precios se incrementan en la misma proporción.

Ahora bien, ha quedado establecido que la falta de vivienda constituye en la actualidad un grave problema, fundamentalmente en el Distrito Federal y zonas conurbadas, provocando como consecuencia lógica una gran demanda de alquiler de habitaciones y poca oferta lo que conlleva a altos precios en el pago de las rentas.

Por otra parte, nuestro país está pasando por una grave crisis económica, afectando sensiblemente la precaria situación de las clases más desprotegidas, que en su gran mayoría tienen el carácter de arrendatarios.

Para estas clases marginadas que gozaban del privilegio de no considerar en sus gastos el relativo a pago de renta en virtud del congelamiento amparado por el decreto de 1948, los efectos económicos resultan terribles, toda vez que sus ingresos de por sí insuficientes para satisfacer sus necesidades más elementales como son sus alimentos, a partir de la fecha fijada para cada caso en el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1992, se verán aún más mermados debido a que pagarán sus rentas a precios actualizados.

#### 4.3.3 Desde el punto de vista jurídico

Para el estudio del aspecto jurídico de los efectos del decreto publicado el 30 de diciembre de 1992, previamente debemos analizar desde este punto de vista su antecedente, es decir el decreto de 1948.

El decreto publicado el 30 de diciembre de 1948, si bien es cierto que tuvo su justificación desde un punto de vista social y económico, también lo es que desde el punto de vista estrictamente técnico jurídico no resiste un análisis, de ahí que su legalidad constitucional sea muy dudosa.

Efectivamente el decreto de 1948 fue expedido por el entonces Presidente Lic. Miguel Alemán y tuvo su origen como antes quedó asentado con motivo de los efectos producidos por la Segunda Guerra Mundial, sin embargo, para la fecha de su expedición los efectos de la guerra casi habían desaparecido, tan es así que la suspensión de garantías individuales decretada con este motivo, se dejó sin efecto mucho antes de expedirse este decreto.

En la exposición de motivos del decreto de congelación de rentas el Ejecutivo manifiesta el propósito de elaborar un proyecto de ley que regulara de un modo definitivo los arrendamientos urbanos, pero que en tanto y ante la inminente terminación del anterior decreto de 1947, se expedía dicho decreto con carácter transitorio.

Sin embargo, su vigencia no fue transitoria sino permanente en virtud que se omitió señalar la fecha en que cesarían sus efectos; lo correcto hubiera sido prever la descongelación paulatina de las rentas en la medida que fuera cediendo la crisis económica.

La falta de esta prevención generó un problema de carácter jurídico ya que la única solución era la emisión de un nuevo acto similar que dejara sin efecto al anterior; es decir que mediante nuevo decreto se abrogara el de 1948.

De lo anteriormente expuesto resulta obvio que desde el punto de vista técnico jurídico es perfectamente legal el decreto motivo de estudio en el presente trabajo, puesto que era la única manera de concluir los efectos tan injustos para el arrendador, derivados de la congelación de rentas, pero ello va a generar una gran cantidad de juicios de terminación de contratos que dada la rapidez con que se están ventilando actualmente estos juicios culminarán en lapsos muy cortos, con el desalojo de los arrendatarios con las lógicas repercusiones sobre el problema de falta de vivienda.

Para concluir el presente trabajo estimamos conveniente detacar una arista más del problema que engloba a los tres anteriores, que es el punto de vista político.

Tanto el decreto de 1948 como el de 1992, implicaron una trascendental decisión política, la cual en su momento afectó a cada una de las partes involucradas en los contratos de arrendamiento.

La primera de ellas resultó totalmente injusta, atendiendo al concepto justicia en su acepción filosófica consistente en el arte de dar a cada quien lo que le corresponde. Desde este punto de vista se afectaron considerablemente los legítimos intereses de los arrendadores, pisoteando los principios más elementales de la relación contractual, en la que la voluntad de las partes constituye la suprema ley, es decir el principio de la autonomía de la voluntad.

No obstante lo injusto de esta decisión política, la medida no resultó tan grave porque en términos generales se afectó a la parte más fuerte de la relación contractual y ayudó a mitigar un poco la difícil situación de la otra que es la débil en esta relación y de paso resolvió parcialmente el problema de falta de vivienda.

Pero la segunda decisión política fue del todo desafortunada, aún reconociendo que es justa y adecuada desde el punto de vista jurídico; ello es así porque como se manifestó en el parágrafo 4.3, se tomó a destiempo y de una manera inadecuada.

Fue a destiempo porque debió tomarse hace mucho tiempo, una vez que cesaron los efectos de la crisis económica derivada de la postguerra, es decir cuando mucho a la mitad de la década de los cincuentas, pero se trataba de una decisión valiente a la vez que totalmente impopular y por lo mismo ante el temor de cavar su tumba política, las personas en turno fueron aplazando esta decisión para que la tomara el siguiente en turno y así sucesivamente hasta la actual administración. En este sentido debe admirarse la decisión del actual presidente que tuvo el valor de tomarla.

Fue de una manera inadecuada porque no está previendo la solución al problema que se generará llegadas las fechas previstas para la cesación de los efectos del de 1948, porque aún cuando el artículo 2o. establece la obligatoriedad para los organismos dedicados a construir viviendas y de crear programas específicos para apoyar a quienes hayan sido regulados por el decreto abrogado, esto de ninguna manera resuelve el problema.

En la fracción II de dicho artículo 2o. se dice que las operaciones que se realicen en cumplimiento del decreto, deberán incluirse en el "Acuerdo de Subsidios Fiscales y Facilidades Administrativas para la Vivienda Popular". Conforme a este Acuerdo, el Departamento del Distrito Federal otorga subsidios de un 50% en el pago de impuesto sobre adquisición de inmuebles, contribuciones de mejoras, derechos por expedición de licencias de construcción, licencias de fusión de predios, servicios de alineamientos de inmuebles, señalamiento de número oficial, inscripción en el Registro Público de la Propiedad y subdivisión y fraccionamiento de terrenos, a los organismos descentralizados y fideicomisos públicos que tengan por objeto desarrollar proyectos de vivienda nueva popular con un costo de hasta 160 veces el salario mínimo mensual, es decir hasta por la cantidad de N\$ 68,460.00.

Por una parte es de todos sabido la ineficiencia de los programas que realizan estos organismos burocráticos, puesto que nunca se llevan a cabo en las fechas planeadas; las viviendas que en su caso se llegan a construir resultan insuficientes; y se adjudican mediante componendas, generalmente a las personas que menos las necesitan. Además, las medidas adoptadas por el gobierno, tendientes a controlar la inflación, han provocado una recesión en la actividad económica y como consecuencia estos programas están casi paralizados.

Por otra parte en la mayoría de los casos se trata de personas desempleadas o subempleadas con una capacidad económica casi nula que difícilmente podrán pagar los precios de las viviendas que en su caso tuvieran la fortuna de poder adquirir en virtud de estos programas.

Podemos culminar nuestro personal punto de vista señalando que el descongelamiento de rentas era una necesidad imperante; pero para llevarse a cabo, previamente debió de haberse asegurado que ello no contribuirá al agravamiento del complejo problema que representa la falta de vivienda.

El gobierno debió haber adoptado políticas agresivas para estimular la construcción de viviendas populares, pero no para venta sino para rentas a precios accesibles a las clases económicas más desprotegidas.

Incongruentemente el gobierno de la actual administración ha estado descargando su responsabilidad de proporcionar los ser-

vicios públicos que en principio le corresponde a particulares mediante el otorgamiento de concesiones y dandoles una serie de estímulos fiscales, así se ha desligado de su obligación de construir y mantener carreteras, de proporcionar servicios de telecomunicaciones, etc.; en cambio pretenden controlar actividades que corresponden a la iniciativa privada a través del establecimiento de dependencias y entidades dedicadas a esta actividad como son el caso de FOVISSSTE, INFONAVIT, etc., creando una insertidumbre e inseguridad jurídica que desalienta la inversión en esta actividad.

Una medida adecuada sería promover dentro del sector privado la construcción de viviendas para rentar a precios accesibles, -- otorgándoles exenciones y reducciones de impuestos y demás estímulos fiscales, que a la larga redundarían en su propio beneficio, -- al coadyuvar a la solución del difícil problema que representa la falta de vivienda.

Recordemos las experiencias pasadas que tan buen éxito tuvieron, como fue el caso del General Alvaro Obregón, que mediante decreto en 1921 estimuló la construcción de viviendas para arrendamientos, con tan buen éxito que mediante nuevo decreto en 1922 prorrogó estas exenciones de impuestos y estímulos fiscales para que se continuara incrementando esta actividad, hasta el grado que llegó a ser considerada como el negocio ideal para las viudas por la seguridad que representaban sus inversiones, pues por una parte iban incrementando su valor y por otra recibían buenas utilidades sin riesgos de altibajos como tantos otros negocios.

Solamente podrán evitarse las nefastas consecuencias de este decreto si el ejecutivo decidiera promulgar otro declarando de utilidad pública la construcción de casas para habitación, cuyas rentas tengan un tope, mismo que siempre deberá estar al alcance de las clases más desprotegidas, fijadas en número de salarios mínimos diarios que resulten de un minucioso estudio que sobre el particular se efectúe.

En el propio decreto deberán establecerse las características de las viviendas para que a la vez que resulte mínima la inversión, garanticen las condiciones indispensables de higiene y habitabilidad. Desde luego que ello será posible únicamente (como ya se dijo) motivando a la iniciativa privada, mediante el otorgamiento de exenciones de impuestos y demás estímulos fiscales.

## CONCLUSIONES

- PRIMERA.- El problema de falta de vivienda es tan antiguo como el derecho mismo, toda vez que desde el tiempo de los romanos debido fundamentalmente a que sus conquististas, el impulso al comercio y la emancipación de esclavos, originaron una concentración masiva de seres humanos en la ciudad.
- SEGUNDA.- Para evitar acoger en sus domus a extranjeros y esclavos liberados, los romanos ricos idearon la construcción de insulas o casas de renta, para que a la vez de darles albergue, obtener por ello una utilidad de carácter patrimonial.
- TERCERA.- El contrato de arrendamiento surge en el derecho romano y comprendía tres hipótesis para su celebración: el arrendamiento de cosas, el de servicios y el de obras, siendo trasladadas de ahí al derecho francés y posteriormente al derecho español.
- CUARTA.- En nuestro sistema, desde el primer Código que tuvo vigencia en el Distrito Federal, se apartó de la tradición romanista y se reservó el arrendamiento a las cosas tal y como se reglamenta en el vigente.
- QUINTA.- El contrato de arrendamiento en nuestro país está íntimamente ligado con el complejo problema que representa la falta de vivienda, por lo que su reglamentación tiene un sentido socializado tendiente a proteger a la parte débil de la relación que es el arrendatario, apartándose de la teoría pura del contrato, la cual descansa en el principio de la autonomía de la voluntad dejando al libre albedrío de las partes regular su relación contractual.
- SEXTA.- La crisis económica provocada por la Segunda Guerra Mundial generó un proceso inflacionario entre otras cosas en el precio de las rentas, obligando la intervención del poder ejecutivo mediante decretos, a través de los cuales pretendió frenar el inmoderado aumento en el precio de las rentas.
- SEPTIMA.- El último de estos decretos se publicó en el diario oficial de la federación el 30 de diciembre de 1948 y prácticamente prorrogó indefinidamente los contratos de arrendamiento que amparó, al no prever la fecha en que cesarían sus efectos.



- OCTAVA.- Esta falta de prevención causó graves trastornos y creó una injusta situación para los arrendadores, toda vez que únicamente podían concluirse mediante una medida similar, o sea, la expedición de otro decreto que lo abrogara, lo que implicaba una difícil decisión política totalmente impopular.
- NOVENA.- Es hasta la actual administración en que se expide el decreto que abrogó al de 1948, publicado el 30 de diciembre de 1992, entrando en vigor al día siguiente de su publicación, o sea, el 31 de diciembre de 1992.
- DECIMA PRIMERA.- La expedición de este decreto no se realizó en el momento oportuno debido a que nuevamente el país atraviesa por una crisis económica, que después de la que generó la postguerra de la Segunda Guerra Mundial, resulta la más grave que ha sufrido nuestro país.
- DECIMA SEGUNDA.- Desde el punto de vista económico, el decreto de 1992 va a provocar que al quedar descongeladas las rentas, los arrendatarios que en su mayoría son personas de escasos recursos tendrán que pagar rentas a precios reales que por la crisis económica por la que atraviesa el país, les resultará sumamente difícil.
- DECIMA TERCERA.- Desde el punto de vista jurídico, si bien es cierto que la expedición del decreto resulta procedente por las razones expuestas durante el desarrollo del presente trabajo, también lo es que llegada la fecha señalada para que cesen los efectos de la congelación de rentas, los juzgados del arrendamiento inmobiliario se verán incrementados considerablemente en sus cargas de trabajo con los juicios que irremediablemente se tendrán que ventilar con este motivo.
- DECIMA CUARTA.- Antes de la expedición de este decreto o concomitantemente a ello, debieron tomarse las medidas idóneas para contrarrestar estos efectos, mediante la declaración de utilidad pública la construcción de viviendas populares para arrendamiento por parte de los particulares, brindándoles seguridad jurídica a sus inversiones y alentándolos a través de exenciones de impuestos y estímulos fiscales.

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

- 1.- Aguilar Carbajal, Leopoldo. "Contratos Civiles", Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1982.
- 2.- Bonnacase, Julien. "Elementos de Derecho Civil", Tomo II - Editorial José M. Cajica, Puebla México 1945.
- 3.- Borja Soriano, Manuel. "Teoría General de las Obligaciones", Sexta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1969.
- 4.- De Buen Lozano, Nestor. "La Decadencia del Contrato", Textos Universitarios, S.A., México 1965.
- 5.- De Pina, Rafael. "Elementos de Derecho Civil Mexicano", Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1973.
- 6.- Flores Gómez González, Fernando. "Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil", Cuarta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1984.
- 7.- Floris Margadant S., Guillermo. "El Derecho Privado Romano" Undécima Edición, Editorial Esfinge, S.A., México 1982.
- 8.- Galindo Garfias, Ignacio. "Derecho Civil", Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1982.
- 9.- García Máynes, Eduardo. "Introducción al Estudio del Derecho", Trigésimo Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., - México 1982.
- 10.- Gutiérrez y González, Ernesto. "Derecho de las Obligaciones", Quinta Edición, Editorial Cajica, S.A., Puebla, México 1976.
- 11.- Kelsen, Hans. "Teoría General del Derecho y del Estado", Traducción, Eduardo García Máynes. Tercera reimpresión, - Textos Universitarios, México 1985.
- 12.- Lutzesco, Georges. "Teoría y Práctica de las Nulidades", - Traducción, Manuel Romero y Julio López, Sexta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1985.
- 13.- Magallón Ibarra, Jorge Mario. "Instituciones de Derecho Civil", Primera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1987.
- 14.- Moto Salazar, Efraín. "Elementos de Derecho", Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1969.

- 15.- Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil", Tomo III, Teoría General de las Obligaciones, Séptima Edición Editorial Porrúa, S.A., México 1977.
- 16.- Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil", Tomo IV, Contratos, Novena Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1976.
- 17.- Sánchez Medal, Ramón. "De los Contratos Civiles", Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1980.
- 18.- Treviño García, Ricardo. "Contratos Civiles y sus Generalidades" Tomo I, Cuarta Edición, Editorial Font, S.A., Guadalajara, México 1982.
- 19.- Villoro Toranzo, Miguel. "Introducción al Estudio del Derecho", Primera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México - 1966.
- 20.- Zamora y Valencia, Miguel Angel. "Contratos Civiles" Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1985.

#### LEGISLACION CONSULTADA

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal de 1928, Octava Edición, Editorial Miguel Angel Porrúa, S.A., México 1989.
- 2.- Código Civil para el Distrito Federal de 1928, Quincuagésimo sexta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1988.
- 3.- Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, Tip. de J. M. Aguilar Ortíz, 1a. de - Santo Domingo Núm. 5, México 1875.
- 4.- Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, Imprenta de Francisco Días de León, - México 1884.
- 5.- Decreto que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan, Diario Oficial de la Federación de 30 de diciembre de 1948.
- 6.- Decreto que abroga el diverso que prorroga los contratos - de arrendamiento de las casas o locales que se citan, Diario Oficial de la Federación de 30 de diciembre de 1992.
- 7.- Acuerdo por el que se otorgan subsidios fiscales y facilidades administrativas a los organismos descentralizados y

fideicomisos públicos, así como a los promotores sociales y privados de vivienda, que tengan por objeto desarrollar proyectos de vivienda nueva popular, o de rehabilitación y reparación de vivienda, Diario Oficial de la Federación de 7 de octubre de 1992.

#### OTRAS FUENTES CONSULTADAS

- 1.- De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho, Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1973.
- 2.- Diccionario Jurídico Mexicano. Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1987.
- 3.- Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil, Sexta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1970.
- 4.- Suprema Corte de Justicia de la Nación, Jurisprudencias - número 88 y 89, Quinta Epoca, Vol. Tercera Sala, Ediciones Mayo, S.A., Apéndice 1917-1975, México 1975.