

365  
2 ES



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS  
PROFESIONALES.  
A R A G O N.

"DECADENCIA DEL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION "

T E S I S  
Para obtener el Título de  
LICENCIADO EN DERECHO  
p r e s e n t a

ALEJANDRO SANCHEZ HERRERA



**ENEP**  
ARAGON

San Juan de Aragón, Edo. de Méx. 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.

## INTRODUCCION.

### CAPITULO I.

#### 1. ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO EN GENERAL.

1.1	En el Derecho Romano	2
1.2	En el Derecho Canónico	18
1.3	En la legislación francesa	21
1.4	En la legislación española	24
	CITAS BIBLIOGRAFICAS	26

### CAPITULO II.

#### 2. EL CONTRATO EN LA LEGISLACION MEXICANA.

2.1	Concepto de contrato	28
2.2	Diferencia entre convenio y contrato	30
	Reglas generales del contrato	32
2.4	El contrato como fuente de las obligaciones	37
2.5	Libertad del contrato	39
2.5.1	la libertad de contratar	39
2.5.2	la libertad contractual	42
2.6	El contrato y el Estado Mexicano	47
2.6.1	los monopolios del Estado y el contrato	47
	CITAS BIBLIOGRAFICAS	57

## CAPITULO III.

### 3. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

3.1	Concepto de contrato de arrendamiento	59
3.1.1	en la doctrina	59
3.1.2	en la ley	60
3.2	Características según la Doctrina y el Código civil	61
3.3	Especies	65
3.4	Elementos reales del contrato de arrendamiento.	67
3.4.1	la cosa	67
3.4.2	el precio	71
3.4.3	el tiempo	72
3.5	Efectos del contrato de arrendamiento	75
3.6	Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento	82
	CITAS BIBLIOGRAFICAS	86

## CAPITULO IV.

### 4. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A CASA HABITACION.

4.1	La justicia en el contrato de arrendamiento para casa habitación	89
4.1.1	justicia liberal	90
4.1.2	justicia igualitaria	91
4.1.3	justicia individual	92
4.1.4	justicia colectiva	93
4.2	En la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	95
4.3	En el Código Civil para el Distrito Federal	99
	CITAS BIBLIOGRAFICAS	101

**CAPITULO V.  
5. DECADENCIA DEL CONTRATO  
DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS  
DESTINADAS A LA CASA HABITACION,  
EN CUANTO A SU NATURALEZA.**

<b>5.1 Reformas al Código Civil en materia de arrendamiento de casa habitación</b>	<b>102</b>
5.1.1 decreto del 24 de diciembre de 1948.	103
5.1.2 decreto del 7 de enero de 1985.	108
<b>5.2 Análisis de los artículos 2248, 2248A al 2248K del Código Civil vigente para el Distrito Federal.</b>	<b>115</b>
<b>5.3 La Ley Federal de Protección al consumidor en el Distrito Federal en materia de arrendamiento</b>	<b>121</b>
<b>5.4 La autonomía de la voluntad en el contrato de arrendamiento actual</b>	<b>123</b>
5.4.1 noción y trascendencia de la libertad	124
5.4.2 Limitaciones a la voluntad contractual	125
5.4.2.1 limitaciones de carácter general	125
5.4.2.2 limitaciones de carácter particular	126
5.4.2.3 figuras limitativas a la voluntad contractual	126
<b>5.5 Actualidad de la decadencia del contrato de arrendamiento de casa habitación.</b>	<b>127</b>
 <b>CONCLUSIONES</b>	 <b>135</b>
 <b>BIBLIOGRAFIA</b>	 <b>140</b>

## **INTRODUCCION.**

## INTRODUCCION.

Originalmente las primeras figuras contractuales, tímidamente configuradas, nacen como una necesidad de regular las obligaciones que empezaban a florecer en el incipiente Derecho Romano, en busca de una libertad en las relaciones humanas.

luchando en contra de la esclavitud romana, el vasallaje medieval y el absolutismo, perdiéndose en la misma evolución el fundamento esencial para el cual fué creado.

Pues el hombre al encontrar en el contrato el instrumento ideal para sus inquietudes desvía y desfigura el concepto original del término "contrato" en el cual inicialmente el elemento esencial es la libre voluntad para obligarse.

Por lo que, en este trabajo específicamente trataremos de encontrar la esencia misma del contrato de arrendamiento para casa habitación, para así establecer si aún subsiste en la figura que aún utiliza su nombre, o sen encuentra en plena decadencia; viviendo actualmente una ficción contractual y que es necesario establecer un nuevo significado que identifique a la forma jurídica que utilizamos actualmente para el contrato de arrendamiento de casa habitación, el cual con las modificaciones legales así como el estricto reglamento que hacen los legisladores al imponer disposiciones bajo el pretexto que son de orden público e interés social, afectando seriamente a la voluntad contractual, limitando los alcances de las modalidades que se pueden incluir en el mismo contrato de arrendamiento, dejando fuera la imposición de los controntantes, sometiendolos a una regla jurídica, al ser está la que determine el precio del uso el cual queda sometido a reglas de indización típicas de las etapas de crisis, así como el término que no debe ser menor de un año, que más de tratar de enfocar su significado original lo destruye, encontrandonos con las limitaciones en la autonomía de la voluntad al paso del tiempo, que prefiere usar un nombre que no le toca, y su imprecisión puede dar origen a interpretaciones difíciles.

## **C A P I T U L O I .**

### **1. ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO EN GENERAL.**

<b>1.1 En el Derecho Romano</b>	<b>2</b>
<b>1.2 En el Derecho Canónico</b>	<b>18</b>
<b>1.3 En la legislación francesa</b>	<b>21</b>
<b>1.4 En la legislación española</b>	<b>24</b>
<b>CITAS BIBLIOGRAFICAS</b>	<b>26</b>

## CAPITULO I

### ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO EN GENERAL

#### 1.1) EN EL DERECHO ROMANO

Los contratos en el Derecho Romano no son como en el actual, que por regla general dan nacimiento a acciones, sino que para que una promesa contractual sea válida y exigible, es necesario un fundamento legal, y así, hacer ejecutivo en derecho el consentimiento que sirve de base a la obligación. De aquí el sentido estricto del contrato, en el Derecho Romano, en donde no basta el puro consentimiento, sino que es necesario se dé fundamento a obligaciones sancionadas por el *jus civile*.

Hay muchas definiciones de contrato, teniendo entre otras la que nos indica, que el contrato es un acuerdo entre dos o más personas, que tiene por objeto crear o transmitir derechos y obligaciones; es decir, para que haya contrato es necesario que haya convención que es el género, ya que el contrato es una especie de la convención que tiende a crear un derecho.

Cada contrato tiene diversos elementos de validez especiales, pero hay elementos que le son comunes y esenciales para su existencia. Estos elementos son: Capacidad en los contratantes; consentimiento; objeto; causa y forma.

**Capacidad en los contratantes.** Es necesario que los contratantes tengan la capacidad reglamentada en el Derecho Romano, que es en forma mucho más estricta que en el actual, pues para ser sujeto de un contrato, es necesario tener más de veinticinco años, edad necesaria para poder disponer de sus bienes; ser "persona", y persona es únicamente el Ciudadano Romano, libre y sui juris; por lo que los sujetos que pueden celebrar contrato son los de un grupo muy limitado, ya que además de los requisitos que se necesitan para celebrarlo hay mucha desconfianza en cuanto a la representación.

Los pretores amplían algo en el ámbito de los contratos al conceder algunas acciones en contra de los pater familias por obligaciones contraídas por sus esclavos, hijos y personas que dependen de él.

**Consentimiento.** El consentimiento debe ser libre de vicio, tales como el error, la violencia y el dolo. (1)

**Error.** En cuanto al error no siempre inválida los contratos, pues algunas veces es irrelevante. El error in substancia únicamente anula los contratos que son celebrados de buena fé, mientras que los errores respecto a la identidad del objeto in corpore o la clase de contrato celebrado in negotio, traen consigo la inválidez del contrato aunque éste sea de estricto derecho..

**Violencia.** Este vicio trae como consecuencia la metus, que consiste en la amenaza antijurídica que causa un daño en el patrimonio de una persona que da su consentimiento, por el temor que le infunde la amenaza, la que no inválida el contrato automáticamente, en virtud de que dió su consentimiento; pero en la era Republicana se pone a disposición del público la actio quod metus causa, para que las personas que se consideren lesionadas en

un hecho, recurran al pretor en demanda de la *in integrum restituito*, y éste tiene por no sucedido la causa del perjuicio y pone las cosas en el estado en que se encontraban, para que las personas que se consideraren perjudicadas, cancelen el contrato respectivo.

**Dolo.** Este vicio es el daño patrimonial causado intencionalmente, teniendo que en el Derecho Romano el *dolus malus* consiste en efectuar maniobras tendientes a provocar equivocación en las ideas del co-contratante, para obtener ventajas al celebrar el contrato. El dolo puede invalidar el contrato de buena fé, a petición del interesado, para lo cual el pretor Aquilio Goyo crea la *actio doli*, que es infamante y subsidiaria, esto es, en defecto de otra acción utilizable como último recurso.

**Objeto.** El objeto de un contrato debe reunir ciertas condiciones para que no traigan la invalidez del mismo, a saber (2) .

**Posibilidad.** El objeto debe ser tanto físico como jurídicamente posible, pues la imposibilidad de llevar a cabo un contrato, puede ser natural como por ejemplo: la compra-venta que tiene como objeto un pegaso; o puede ser jurídica, como en el caso en que se quiera regalar una cosa divina o pública, circunstancias que traen como consecuencia la nulidad del contrato, en virtud de que la obligación no se puede originar, por existir la imposibilidad en el momento de celebrar el contrato.

**Licitud.** El objeto debe ser lícito, lo que hay que distinguir del objeto que es legalmente posible, debido a que con frecuencia se confunde la posibilidad física y jurídica con licitud, lo que es erróneo, pues un hecho ilícito puede llevarse a cabo aún cuando lo prohíba el Derecho, teniendo únicamente como consecuencia, el que lo repruebe el Derecho, como por ejemplo el asesinato, que aún cuando puede ser objeto de un contrato, este es ilícito, pero no imposible.

5

Para el estudio de los contratos, se puede dividir de acuerdo con su manera de perfeccionarse.

La primera división que vemos en el Derecho Romano, es la de contratos nominados, que son reconocidos por el Derecho Civil (IUS CIVILE) de la Epoca Republicana, y contratos innominados, que es una clasificación posterior.

Dentro de los nominados podemos distinguir cuatro grupos : *verbis*, *litteris*, *re* y *consensu*, al igual los contratos innominados se dividen en cuatro grupos : *do ut des*: *do ut facias*: *facio ut des* y *facio ut facias*.

**CONTRATO VERBIS.** En el antiguo Derecho Romano, los contratos debían de tomar una forma que fuera aceptada por la costumbre, debido a que un mero acuerdo verbal, aún cuando fuera en presencia de muchos testigos, no tenía efecto procesal, y esto se debía a las graves consecuencias que traía consigo la obligación, ya que se arriesgaba la libertad y hasta la vida, por lo que se exigió que se determinara si una declaración pertenecía al campo jurídico o era un mero convenio extrajudicial. El contrato *verbis* se presenta en tres formas a saber :

a) **La *Dictio-dotis*.** Este contrato era un convenio bilateral sobre la dote, y servía para hacer obligatoria la promesa de constituir la dote, hecha al marido. Este contrato únicamente lo podían celebrar las mujeres, su deudor o algún ascendiente paterno; ignorándose cual haya sido su forma, pero se sabe que podía celebrarse sin necesidad de interrogación previa.

b) **El *Jus-jurandum liberti*.** Este contrato era para después de la manumisión, y por medio del cual el patrón se aseguraba de que el manumitido le prestará ciertos servicios

cuando sea liberto, y para ello exigía un primer juramento antes de darle la libertad, juramento que era un mero compromiso religioso, pero que se renovaba después de la manumisión y así nacía una obligación civil.

El *jus-jurandum liberti* consistía en una promesa sin que le precediera interrogación alguna, garantizándose su ejecución bajo protesta.

Los dos formas anteriores, en que se presenta el contrato *verbis* son de poca importancia, pero la tercera, o sea la *Stipulatio*, es la de uso más general y alcanza un desarrollo extraordinario en tiempo de Justiniano. Los tres contratos tenían como característica común la de ser unilaterales y en consecuencia *stricti juris*.

c) La *Stipulatio*. Este contrato consiste en una interrogación y una respuesta cuando se conviene en que se haga o se de una cosa, la estipulación al principio era una institución de Derecho Civil en la cual únicamente podían participar ciudadanos romanos; después y debido a los ventajas que ofrece esta forma de contratar se extiende su uso y se hace accesible a los extranjeros, pero por su sencillez y la exactitud que debe haber entre el acuerdo de las partes se exige observar determinadas formalidades.

Como se mencionó anteriormente, consiste en una pregunta y una respuesta que tienen que ser formuladas personalmente por los contratantes de viva voz, de donde se infiere que forzosamente tienen que estar presentes los contratantes, de manera que no se puede contratar entre ausentes y tampoco puede tener lugar entre sordos y mudos.

Las palabras que se usan en las estipulaciones, son el verbo *espōndere* para los ciudadanos romanos, y otras como *dare* o *promitere*, indistintamente, para romanos y peregrinos, pero si estos últimos usan el verbo *espōndere* su estipulación es inútil, de

manera que las palabras más utilizadas en las estipulaciones, son entre otras las siguientes: SPONDES (respondes?) SPONDEO (respondo); PROMITTIS (prometes?) PROMITTO (prometo); DEBIS (darás?) DABO (daré); FACIES (harás?) FACIAM (haré) .

"No importa el idioma en que se estipule, lo que importa es que se entiendan los contratantes, pero estas expresiones solemnes estuvieron en uso hasta que se expidió la Constitución de León que suprime la solemnidad de las palabras y exige únicamente que haya en cada parte, el sentido o inteligencia de su conformidad.

Cuando los romanos celebraban estipulaciones, acostumbraban levantar un acto que llamaban instrumentum o cautio la cual no se consideraba como el contrato mismo, ni era elemento de validez, pero era útil como medio probatorio, determinándose en el acto el objeto del contrato, después el cumplimiento de las formalidades y terminándose con el nombre y el sello de los testigos que habían asistido al acto." (5)

En los contratos donde encontramos con más frecuencia la stipulatio es en el prestamo, la fianza y la stipulatio poenae.

El **prestamo** . Este contrato da lugar a la conditio certae pecuniae, contra la cual Caracalla concede la exceptio pecuniae non numeratae, debido al abuso de los usureros, quienes estipulaban cantidades muy superiores a las que en realidad se entregaban; dicha excepción obliga al acreedor a probar, tanto la existencia de la estipulación, como la entrega de la suma que aparece en la misma, para lo cual es necesario que demande el acreedor, pues el deudor se puede adelantar mediante la querrela pecuniae non numeratae .(6)

**La fianza.** Podemos decir que este contrato es aquel por el cual se obliga una persona por otra, para el caso que éste no cumpla puntualmente con una determinada obligación.

"En un principio este contrato se celebra entre ciudadanos romanos tomando la forma de sponcio, pero posteriormente se generaliza el uso del fideipromissio, en la cual pueden participar también los peregrinos, de manera que el fiador puede ser ciudadano o extranjero. En este contrato se aplican todos los formulismos admitidos por la estipulación, teniendo que utilizar la formula IDEM FIDEJUBES y llegando al extremo de considerar obligado a aquel que ha escrito o ha dejado que escriban en su presencia, que se ha obligado.

"El fiado, en el el afán del legislador de protegerlo va adquiriendo tantas ventajas, que después casi se inutiliza esta institución, ya que por ejemplo, mediante la lex Apuleya, el fiador puede exigir al acreedor que reparta la responsabilidad entre todos los co-fiadores solventes, posteriormente con la Lex Furia se permite la repartición de la responsabilidad a dos años.

"Las anteriores leyes adquieren más eficacia con el advenimiento de la Lex Cicereya, que impone la obligación a los acreedores de comunicar a cada fiador, cuando son varios, quienes son sus co-fiadores. A las anteriores leyes hay que agregar la Lex Cornelia que limita la responsabilidad de cada fiador a un máximo de veinte mil sestercios anuales, respecto del mismo acreedor, lo que provoca que se deje de usar la fideipromissio y se recurra a la fidejussio que también es un contrato verbis, y consiste en que junto con el promitente se obligan los fideyusores que exigían los acreedores para tener mayor seguridad.

"Los fideyusores se podían obligar en cualquier forma, ya sea re, verbis, litteris o consensu y sin importar tampoco si la obligación era civil o natural, de manera que podían obligarse por un esclavo, por un extraño, etc.

"A diferencia del fiador actual, el fideyusor de las instituciones Justinianeas no sólo se obligaba a sí mismo, sino también a sus herederos; otra diferencia es que la fideyusión podía preceder o seguir a la obligación principal, desde luego que en el primer caso no había validez del contrato si no se realizaba la obligación futura.

"Los fideyusores, al igual que los actuales fiadores, no podían obligarse de manera que debieran más que aquel por el que se obligaban; asimismo, también como en la actualidad el fideyusor podía repetir contra el deudor.

Justiniano introduce a favor de los fiadores el beneficium excussionis mediante el cual el fiador puede exigir que antes de dirigirse a él, se persiga al deudor". (7).

Estipulatio poenae. Esta figura es una indemnización convencional por medio de la cual el deudor se obliga a pagar al acreedor una cantidad determinada, para el caso de que no cumpla con la obligación principal, de donde deriva la pena. Esta estipulación puede ir junto con cualquier contrato, ya sea de buena fé, de estricto derecho o natural. (8).

Esta figura del Derecho Romano, podemos compararla con la cláusula penal de nuestro Derecho.

**CONTRATO LITTERIS.** En un principio el contrato litteris, se realizaba mediante la inscripción de una deuda en el Codex del acreedor, con el consentimiento del deudor, lo

que se llama *nómioa transcriptitia*, y naturalmente está íntimamente ligado con el *Codex* que es donde los *pater-familias* pasan los asientos del borrador o *adversaria*, asientos de sus ingresos y gastos. Estas contabilidades domésticas tienen carácter de sagradas, de donde derivan su eficacia, produciendo acciones en contra del deudor; estos contratos debido a que son unilaterales también son *stricti iuris*, su objeto es específicamente una suma de dinero y solamente lo pueden celebrar los Ciudadanos Romanos, en virtud de que están relacionados con conceptos religiosos. La acción por medio de la cual se puede hacer eficaz el crédito otorgado en esta forma, es la *condictio certae pecuniae*.

"El contrato *litteris* tiene en tiempo de gollo dos aplicaciones, la *transcriptio ase in personam*, por medio de la cual sale del patrimonio de una persona una cosa y entra un crédito personal, como por ejemplo, el crédito que nace de una venta o crédito; y la persona *in personam* en donde un crédito personal se sustituye por otro, o sea la que se efectúa para sustituir un deudor por otro.

Cae en desuso esta figura al comenzar la Era Imperial, pero Justiniano, para mantener la división tradicional de los contratos nominados en cuatro grupos, determina que los *chirographae* y los *signographae*, se convierten en contrato *litteris*; ya que no pueden ejercitar su acción o hacen valer sus excepciones *pecunia non numeratae* el deudor y así determina que si alguno ha declarado por escrito que debe una cantidad que no ha recibido, después de un largo tiempo ya no puede oponer la excepción de falta de entrega". (9).

**CONTRATOS REALES.** Eugene Petit nos indica que los contratos *verbis* y *litteris* no eran más que maneras de contratos, de dar fuerza obligatoria a convenciones de naturaleza variada; en cambio los contratos *re* y los consensuales se aplicaban a un género especial de negocio.

Los contratos reales son aquellos que se perfeccionan con la entrega de la cosa, objeto del contrato, y existen cuatro clases de estos: el mutuum, el comodato, el depósito y la prenda, los cuales se pueden calificar en dos grupos: los de estricto derecho y de buena fe, perteneciendo uno al primer grupo y tres al segundo.

"El mutuum es el de estricto derecho, unilateral y sancionado por el conditio, en cambio los otros son, como pueden desprenderse fácilmente, de buena fe, sinolagmáticos perfectos y sancionados por acciones especiales.

"El mutuum sólo es posible en cuanto a cosas que se determinan pesando, contando o midiendo, como el trigo, vino, metal acuñado, ect., de manera que la propiedad pueda pasar a otra persona, la cual no está obligada a devolver los mismos cosas, sino cosas de la misma naturaleza y calidad.

"Otra forma de quedar obligado re, es en el comodato que se diferencia del mutuum porque la cosa no se da en propiedad, y en consecuencia, se tiene que entregar la misma cosa que se recibió, pero tiene como semejanza el mutuum el ser gratuito y por lo mismo, en el comodato los deudores responden de la culpa levis in abstracto, pero no de la fuerza mayor.

"Los otros dos contratos re o sea el depósito y la prenda tienen cierta semejanza; el depósito es un contrato eventualmente bilateral en el que el depositante únicamente transmite la tenencia de la cosa, que necesariamente tiene que ser mueble, conservando la propiedad y posesión; contrato que es gratuito, pues de lo contrario se le considera como arrendamiento o contrato innominado. El depositario tiene la obligación de cuidar la cosa y devolverla inmediatamente que le reclamen el objeto, respondiendo únicamente de la culpa

grave, ya que el depósito es solamente en beneficio del depositante, quien a su vez tiene la obligación de indemnizar al depositario de todos los gastos que hubiere tenido que hacer para la conservación de la cosa.

"Como formas especiales de depósito está el secuestro que se rige por las reglas generales, pero tiene por objeto el depósito de un bien cuya propiedad se discute y como características propias el objeto pueda consistir tanto en bienes muebles, como inmuebles, y hasta personas, además de que la posesión de los mismos la tiene el sequester, pero en beneficio del que triunfe.

"Otra forma especial, es el depósito irregular en el cual el depositario puede servirse de las cosas que pueden ser genéricas y no específicas como en el depósito regular devolviendo al depositario su equivalente con lo que se puede asemejar al mutuum pero se diferencia en que este es un contrato de estricto derecho mientras que el depósito irregular es de buena fe.

La prenda es un contrato por el que el deudor o un tercero entregan una cosa a un acreedor para seguridad de su crédito, con cargo para este acreedor, de restituirla después de haber obtenido satisfacción. En este contrato al igual que en el depósito, quien tiene la custodia del bien no puede servirse de él pudiendo reclamar los gastos que hubiere hecho para su conservación. En la prenda el que la recibe no tiene que entregar el bien cuando se lo pidan sino hasta que hayan cumplido con la obligación que garantizaba la prenda; en este caso el acreedor prendario responde tanto de la culpa grave como de la leve pues se sirve del contrato para tener una mayor seguridad." (10)

**CONTRATOS CONSENSUALES.** Esta clase de contratos se forman por el solo consentimiento, siendo los principales: compra venta, arrendamiento, sociedad y mandato.

Para contraer obligaciones por medio de estos contratos, únicamente se necesita del consentimiento, sin necesidad de escrito ni entrega de cosa alguna; obligándose el uso para con el otro a lo que la equidad exige que los contratantes se presten mutuamente; y constituyen operaciones tan frecuentes, que pueden encontrarse en casi todas las legislaciones sin exigir ninguna formalidad, bastando únicamente que la manifestación de la voluntad sea cierta.

De estos contratos, la venta, el arrendamiento y la sociedad son sinalagmáticos perfectos, pues desde que se forman engendran entre las partes obligaciones reciprocas, mientras que el mandato es sinalagmático imperfecto.

**Compra Venta.** En la compra venta hay contrato desde el momento en que las partes convengan en el precio y cosa, aunque éstos no se hayan dado, pues cuando se diera un anticipo, éste únicamente sirve para acreditar la conclusión del contrato.

"En el Derecho Romano cualquiera de los contratantes se puede retractar sin responsabilidad alguna, pero siempre y cuando no haya habido anticipo, pues de ser así la retractación no puede ser impunemente ya que en este caso, el anticipo se perderá si el comprador es el que se retracta, y si fuera el vendedor, está obligado a dar el doble de lo recibido como anticipo.

Para que haya venta es necesario que haya un precio contenido y determinado, y si las partes conviniere en que un tercero determinará su precio, se considera que el contrato existía bajo condición. El precio debe consistir en una suma de dinero, pero se discutía si no podía consistir en otra cosa, por ejemplo en un esclavo, una toga u otra cosa. Sabino y Casio admitían que podría ser una cosa y no necesariamente dinero, así se

decía vulgarmente que la venta se verificaba por el cambio de las cosas, y que esta forma de venta es la más antigua." (11)

Los autores que sostenían lo contrario decían que una cosa era el cambio y otra la venta y por lo mismo no estaban conformes en que el precio pudiera consistir en una cosa diferente al dinero.

**Arrendamiento.** Este contrato se asemeja a la venta y se rige por iguales reglas de derecho, teniendo que así como la venta se forma desde que hay comprensión, el arrendamiento se forma, desde que se conviene el precio y la cosa arrendada, Eugene Petit nos define el contrato de arrendamiento diciendo que: "el arrendamiento es un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero" (12) en esta definición se puede ver claramente que la *locatio conductio romana* es más amplia que el arrendamiento moderno, pues también comprende lo que ahora conocemos como los contratos de trabajo y obra; este contrato tiene como características el de ser consensual, bilateral y por lo mismo de buena fe; no necesita que la remuneración sea precisamente en dinero ya que también puede ser un producto del mismo predio arrendado.

En el contrato de obra, el locator encarga determinado trabajo al conductor, que es el que lo ejecuta por un precio determinado y es responsable hasta la entrega de la misma.

El contrato de trabajo difiere del anterior, en que aquí el locator es el trabajador y el conductor el patrón, además de consistir en una serie de servicios durante un tiempo determinado independientemente de sus resultados.

**Mandato.** "Este contrato en el Derecho Romano es bilateral e imperfecto, en virtud de que el mandante debe indemnizar al mandatario de los gastos hechos en cumplimiento del mandato, sin que este pueda reclamar remuneración alguna, pues de ser, estaríamos en el caso de una *locatio conductio*, sin embargo, los profesionistas hicieron que surgiera el mandato remunerado, a regir con estas figuras las relaciones con sus clientes, distinguiéndose así de las personas dedicadas a un oficio. En este contrato el mandatario respondía de la *causa leve*, en virtud de la delicadez de ciertos asuntos". (13)

**Sociedad.** De la sociedad podemos decir que se trata del último de los contratos consensuales teniendo como características a los siguientes: es *intuitu personae*, debido a que en este contrato es muy importante esta característica ya que debe regir un ambiente de fraternidad entre los socios, quienes responden de la *culpa levis in concreto*, además de que se está obligando a dar a los demás socios la cantidad convenida de las ganancias que obtenga para la sociedad.

**Contratos innominados.** Tuvieron el origen de su obligatoriedad en que una de las partes realiza una prestación a cambio de la promesa de una contraprestación, dividiéndose los mismos en cuatro grupos que son: *do ut des*; *do ut facias*; *facio ut des*; y *facio ut facias*.

**"Do ut des.** Como caso típico tenemos la permuta, que los *sabinianos* consideraron como una variedad de la compra venta y los *proculeyanos* dicen que hay muchas diferencias jurídicas entre compra venta y permuta separando esta como contrato innominado y con lo cual está de acuerdo Justiniano dándoles la razón.

**"Facio ut des.** Este contrato consiste en que, una de las partes declara estar dispuesta a prestar un servicio a la otra, a cambio de una cosa que desde luego no debe

consistir en dinero, pues de ser así, se encontraría en el caso de un arrendamiento romano.

Los servicios se debían prestar o entregar la casa ofrecida anticipadamente, pues mientras no cumpliera cualquiera de las partes no había contrato.

**"Do ut facias.** Esta figura es prácticamente el mismo contrato que el anterior, pero vista desde la parte que recibe el servicio, es decir, la persona que ofrece el objeto a cambio de un servicio.

**"Focio ut facias.** En este contrato vemos que hay un intercambio de servicios, en el cual no tienen acción las partes, sino que hasta que alguna de las mismas ha cumplido, pues la acción no se obtiene contra la otra parte hasta que haya contrato y esté, al igual que en los contratos reales no se perfecciona sino hasta que una de las partes cumple, y no por el mero consentimiento de celebrar dicho contrato". (14)

Además de los contratos innominados, el Derecho Romano reconoce con posterioridad a éstos, el llamado *constitutum debiti propri vel alieni* o promesa de pagar en cierto día un débito propio o ajeno; reconociendo también el *pactum donationi* o promesa de donar.

En el Derecho Romano se estudia profusamente el contrato como acto jurídico, pero encontramos que en el Derecho moderno, su estudio como norma jurídica es desconocido, y si en esa época se presentaban problemas acerca de su vigencia en el tiempo y en el espacio, como es lógico debe haber sucedido, los autores nada nos hablan al respecto, pues si se refieren a la vigencia de las normas lo hacen en forma general al derecho y no sólo a los contratos.

## 1.2) EN EL DERECHO CANÓNICO.

Al haberse trasladado la cultura jurídica en tiempo de la Edad Media, de los juristas civiles a los glosadores y post-glosadores —que en su mayoría fueron monjes— el Derecho es absorbido y utilizado para la Iglesia Católica para redactar los códigos y ordenamiento que regularán las actividades y la conducta de sus miembros, naciendo de este modo el Derecho Canónico.

En el Derecho Canónico las referencias a la voluntad son múltiples pues la voluntad tiene en esta rama del Derecho una importancia inusitada. La voluntad es el concepto trunco del Derecho Canónico y lo es, por la sencilla razón de ser el vínculo fundamental que une la fuerza interior del hombre con Dios y con sus semejantes. A través de la voluntad el hombre liga su honor y su dignidad como medio de garantizar obligaciones y deberes morales sea en forma externa en relación con otros hombres o bien en forma interna en relación con Dios; no hay necesidad de prestar garantía diferente del cumplimiento de aquello a que uno se obliga, pues la promesa lleva en sí misma la voluntad del individuo y con ella la seguridad del cumplimiento de aquello que promete, es por esto que Santo Tomás de Aquino se expresa en los siguientes términos: "por derecho natural está el hombre obligado a guardar la palabra dada al hombre; con mayor razón está obligado a cumplir lo prometido a Dios". (15)

Por medio de la voluntad, no solo se crea un concepto rígido de la promesa, sino que hace surgir en el mundo de las obligaciones morales un concepto todavía más estricto que es el voto, éste es la promesa hecha a Dios de cumplir ciertas normas de conducta que se establecían en las nascentes órdenes religiosas, como en la benedictina creada por el año 520 por San Benito de Nuncia. (16)

Como un ejemplo de la importancia que el voto tenía, y que aún conserva en la actualidad, podemos volver a citar el Dr. Angélico quien se expresa así :

"si haces voto a Dios, no tardes en cumplirlo, pues no hayon favor los negligentes e imprudentes, el hacer voto es prometer, y el voto es una promesa ". (17)

En cuanto a la interioridad del voto, es decir, la posibilidad de hacerse aún sin formalidad alguna, podemos citar la siguiente referencia : "mientras que la promesa entre los hombres exige palabras o signos exteriores, a Dios se le puede hacer con un acto interior, pues se nos recuerda en la Sagrada Escritura : los hombres ven lo que aparece afuera; Dios, en cambio, escudriña el corazón". (18)

Tan marcada importancia de la voluntad no podía dejar de tener su impacto en cuestiones y situaciones un poco más prácticas y reales que las abstracciones y cuestiones eminentemente religiosas que citamos, es decir, dentro de la misma Iglesia, ciertos Decretos Papales y opiniones Pontificias apuntan a la voluntad en un sentido más práctico, más objetivo, como queriendo hacerlo utilizable en la interrelación humana y de este modo, surgen a la luz del Derecho Canónico los Pactos, es decir los convenios con otros hombres, no solamente las promesas unilaterales o los votos hechos a otros individuos y a Dios.

En resumen, el pacto que se haga por cualquier motivo debe guardarse, estos pactos hechos en materia eclesíástica cuando en algún caso sean reprobados por la ley civil, deben guardarse siempre y cuando esto no sea en detrimento de la salvación del alma ni redunde en detrimento de un tercero, los pactos deben ser guardados aún cuando carezcan de todas las condiciones requeridas por el derecho a condición de que por otro capítulo lo prometido sea lícito y honesto. *pacta sunt servanda*.

El Papa Bonifacio VIII en su reglo de derecho número LXXV, expreso : "Es inútil que quién no ha sabido cumplir lo que ha prometido exija de otro que cumpla lo que ha prometido". (19)

De este modo, ese principio se convierte en el punto central de los códigos civiles modernos, siendo aceptado universalmente por los sistemas legislativos de los principales países, entre los cuales se cuenta a México, por la enorme influencia que tiene Francia en nuestro país, de lo que nos ocuparemos en el siguiente inciso.

Por último hemos de mencionar que en el Código del Derecho Canónico, que consta de cinco libros denominados sucesivamente :

NORMAS GENERALES.

DE LAS PERSONAS.

DE LAS COSAS.

DE LOS PROCESOS.

DE LOS DELITOS Y DE LAS PENAS.

Encontramos en su libro Cuarto de las personas, título XXIX de los Contratos, lo relativo a los contratos, estableciendose que la Iglesia como secta religiosa, y como persona moral, puede realizar contratos por lo que respecta a sus bienes, o bien

desempeñar sus funciones, sujetándose a las normas establecidas por el derecho civil.  
(20)

No podemos negar que la Iglesia realiza un sin número de contratos, basta recordar los que realiza con la compañía de Luz y Fuerza, con carpinteros, albañiles, etc. empero para nuestro tema no proporciona elementos nuevos del contrato.

### 1.3) EN LA LEGISLACION FRANCESA.

Es indudable que la legislación civil francesa es la base de las legislaciones civiles en América. Por consiguiente es de vital importancia señalar textualmente lo referente a los contratos en el Código Civil Napoleón, el cual señala :

"artículo 1101.- Contrato es un convenio en cuya virtud una o varias personas, se obligan respecto de una o de varias otras, a dar, hacer o no hacer alguna cosa."

Este Código señala en su artículo 108 que las personas deben reunir ciertos requisitos, que son :

"cuatro condiciones son esenciales para la validez de una convención.

El consentimiento de la parte que se obliga.

Su capacidad para contratar.

Objeto cierto que forma la materia del compromiso.

Una causa lícita en la obligación."

La legislación citada señala en su artículo 1123 al 1125 referente a la capacidad, mencionando :

"Artículo 1123. Cualquiera puede contratar, si no está declarado incapaz por la ley.

"Artículo 1124. Los incapaces de contratar son :

Los menores de edad.

Los interdictos.

Las mujeres casadas, en los casos expresados por la ley. Y generalmente, todos aquellos a quienes la ley ha prohibido ciertos contratos.

"Artículo 1125. El menor de edad, el interdicto y la mujer casada, no pueden impugnar, por falta de capacidad, sus obligaciones, sino en los casos prevenidos por la ley.

Las personas capaces de obligarse, no pueden oponer la incapacidad del menor, del interdicto, o de la mujer casada con quienes contrataron."

Por lo que respecta al objeto de los contratos señala :

"Artículo 1126. Todo contrato tiene por objeto la cosa que una parte se obliga a dar, a hacer o dejar de hacer.

"Artículo 1127. El simple uso o la simple posesión de una cosa puede ser, no menos que la cosa misma, objeto del contrato.

"Artículo 1128. Solo las cosas que están en el comercio, pueden ser objeto de los contratos.

"Artículo 1129. Es preciso que la obligación tenga por objeto una cosa determinada, o lo menos en cuanto a su especie. La cuota de la cosa puede ser incierta, con tal que pueda determinarse.

"Artículo 1130. Las cosas futuras, pueden ser objeto de una obligación.

Sin embargo, no se puede renunciar a una herencia que no se ha verificado, ni hacer estipulación alguna sobre ella, ni aún con el consentimiento de aquel, de cuya herencia se trata. "

El Código Napoleón hace mención a la causa que da origen al contrato, —situación que no es regulada por nuestro Código Civil— en los siguientes artículos :

"Artículo 1131. la obligación sin causa, o la que se funda sobre una falsa o ilícita, no puede tener efecto alguno.

"Artículo 1132. El pacto es válido, aunque no se explique la causa de él.

"Artículo 1133. Es ilícita la causa, cuando está prohibida por la ley, y cuando es contraria al orden público o a las buenas costumbres."

Por último hemos de manifestar que de acuerdo con los artículos antes transcritos que para que un contrato pueda existir debe contener :

El consentimiento de la parte que se obliga.

Su capacidad para contratar.

Objeto cierto que forme la materia del compromiso.

Una causa lícita en la obligación.

#### **1.4) EN LA LEGISLACION ESPAÑOLA.**

Dentro del sistema Jurídico Español, encontramos que bajo la influencia del Derecho Canónico, existe una nota acentuada de consensualismo en la ley Primera, título primero, libro X de la novísima recopilación y que a lo letra dice : "Pareciendo que alguno se quizá obligar a otro por promisión o por algún otro contrato o en otra manera; sea comprometido de cumplir aquello por lo que se obligó y no puede poner excepción, que no fue hecha estipulación, que quiere decir, prometiéndolo con cierta solemnidad de derecho. . . mandamos que todavía vale dicha obligación y contrato que fuera hecho, en cualquier manera que parezca que uno se quiso obligar a otro."(21)

Consecuentemente de lo anterior, tenemos aquí descrita la desaparición absoluta del formalismo, bastando el simple consentimiento.

La idea antes referida del sistema de extremo consensualismo, en el cual no obstante conserva el consentimiento como base de perfección de los contratos, enumera entre los

requisitos indispensables para la validez de los mismos, la forma o solemnidad, requerido por la ley, y de esta manera, se impone la forma en varios contratos para lograr la completa perfección de los mismos y con las respectivas sanciones al omitirse alguno de los requisitos establecidos por la ley.

En la alta edad media del derecho hispano no exigió la solemnidad para que los contratos fueran válidos y en opinión de Píza desconoció durante este período los contratos consensuales y libres de forma. No obstante, los partidos se inspiraron en el Derecho Romano y hasta el ordenamiento de Alcalá, fué cuando se introdujo el espíritu consensualista. (22)

Si observamos el Código Civil Español, nos podremos dar cuenta que dicho país, ha vuelto al sistema espiritualista, pues a la letra dice: "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan..." ; y agrega "los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez." (Artículos 1248 y 1778 del Código Civil Español).

#### CITAS BIBLIOGRAFICAS.

- (1) González Agustín. Compendio de Derecho Romano. Editorial Pax. 7a. Edición. México 1974. P. 100
- (2) González Agustín. Compendio de Derecho Romano. Op Cit. P. 103
- (3) González Agustín. Compendio de Derecho Romano. Op Cit. P. 105
- (4) González Agustín. Compendio de Derecho Romano. Op Cit. P. 107
- (5) Floris Margadant Guillermo. El derecho Privado Romano. editorial esfinge 3a. edición México, 1970. p. 89
- (6) Floris Margadant Guillermo. El derecho Privado Romano. op cit. P. 91
- (7) Floris Margadant Guillermo. El derecho Privado Romano. op cit. PAGES. 92 Y 93
- (8) Floris Margadant Guillermo. El derecho Privado Romano. op cit. P. 94
- (9) Floris Margadant Guillermo. El derecho Privado Romano. op cit P. 95
- (10) Petìt Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Ed. Porrúa, Sexta Edición. México 1990. P. 376.

- (11) Ortalón M. Instituciones de Justiniano. Traducción, Ed. Atalaya. Buenos Aires, Argentina 1965. P. 261
- (12) Petit Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. op. cit. p. 401.
- (13) Petit Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. op. cit. P. 402.
- (14) Petit Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Pags. 404 y 405
- (15) Plassman Thomas. Vidas de Santos. traducción, edit. Jackson 1963. p. 124.
- (16) Plassman Thomas. Vidas de Santos. op. cit. P. 125
- (17) Plassman Thomas. Vidas de Santos. op. cit. P. 126
- (18) Plassman Thomas. Vidas de Santos. op. cit. p. 128
- (19) Plassman Thomas. Vidas de Santos. op. cit. P. 130
- (20) cfr. Miguelez Dominguez Lorenzo. Código de Derecho Canónico Comentado. Edit. Católica, Madrid España 1951 P. 575
- (21) Valverde y Valverde Calixto. Tratado de Derecho Civil Español. 2a. edición. Edit. tipográficos Valladolid. 1960 . p. 210.
- (22) Valverde y Valverde Calixto. Tratado de Derecho Civil Español. Op. Cit. P. 211

## **CAPITULO II.**

### **2. EL CONTRATO EN LA LEGISLACION MEXICANA.**

<b>2.1 Concepto de contrato</b>	<b>28</b>
<b>2.2 Diferencia entre convenio y contrato</b>	<b>30</b>
<b>2.3 Reglas generales del contrato</b>	<b>32</b>
<b>2.4 El contrato como fuente de las obligaciones</b>	<b>37</b>
<b>2.5 Libertad del contrato</b>	<b>39</b>
<b>2.5.1 la libertad de contratar</b>	<b>39</b>
<b>2.5.2 la libertad contractual</b>	<b>42</b>
<b>2.6 El contrato y el Estado Mexicano</b>	<b>47</b>
<b>2.6.1 los monopolios del Estado y el contrato</b>	<b>47</b>
<b>CITAS BIBLIOGRAFICAS</b>	<b>57</b>

## CAPITULO II

### EL CONTRATO EN LA LEGISLACION MEXICANA

#### 2.1) CONCEPTO DE CONTRATO

Hay diversos significados jurídicos del término contrato, en virtud de que este es amplísimo y ha evolucionado constantemente, llegándose a dudar en muchas ocasiones si existe un verdadero concepto de contrato.

Entre los diversos significados doctrinales del término contrato podemos distinguir los siguientes:

1o.- Hay quienes consideran -desde luego no los juristas- que el contrato es el documento mismo, el papel sobre el cual están escritas las cláusulas del mismo contrato, de tal manera que para quienes consideran al contrato como el documento donde están plasmados las voluntades de las partes contratantes, no existe este si no hay documento. Desde luego que este significado carece de exactitud ya que el contrato no puede considerarse como el documento en el cual están plasmados las voluntades de las partes, pues un contrato puede celebrarse verbalmente sin necesidad de documento alguno, y si a veces podemos decir, en la mayoría de los casos se exige el documento, esto es únicamente una formalidad que sirve como prueba, pero nunca se puede confundir el contrato en sí con el documento mismo.

2o.- Lo que se puede considerar como el significado más popularizado es el que considera al contrato como acto jurídico; desde este punto de vista el contrato constituye

la figura más frecuente del acto jurídico bilateral en el que naturalmente concurren dos o más declaraciones de voluntad, de las cuales resulta el contrato, debido a que una sola voluntad no puede bastar por sí sola para integrar un contrato, pues una sola voluntad, únicamente sería un fragmento de contrato.

Desde luego hay que distinguir al contrato en el sentido apuntado, de cualquier acto unilateral, pues aún quedando autónomo desde el punto de vista de su estructura, se combina en sus efectos con otro también unilateral como por ejemplo en el testamento y en la donación.

Definición de Colin y Capitan T. estos autores nos indican que " El contrato o convenio es un acuerdo de voluntades en vista de producir efectos jurídicos" y comentan que el artículo 1101 del Código Napoleón hace del convenio el género y del contrato la especie, reservándose el nombre de contrato a los convenios que tienen por objeto el nacimiento o la transmisión de un derecho, (de crédito o real) agregando que la distinción entre contratos y convenios tiene únicamente un interés terminológico, pues las mismas reglas generales se aplican a unos y a otros. (23)

Definición de Planiol y Ripert. Los autores citados para definir el contrato, empiezan definiendo la convención y dicen que " Es el acuerdo de dos o más personas en cuanto a un objeto de interés jurídico". Las convenciones –dicen estos autores– pueden tener como finalidad crear, transmitir, modificar, o extinguir obligaciones dándole la denominación de contratos a las convenciones que son creadoras de obligaciones, lo que se aprecia en la definición de contrato que nos da el artículo 1101 del Código Civil Francés que dice: "El contrato es una convención por la cual uno o más personas se obligan con respecto a otros, a dar, a hacer o no hacer alguna cosa". (24)

Definición Legislativa. Nuestro Código Civil de 1884 en su artículo 1272 define el contrato diciendo que "contrato es un convenio por el que dos o más personas se transfieren algún derecho o contraen alguna obligación", coincidiendo con la definición del Código de Napoleón.

Nuestro Código actual en sus artículos 1792 y 1793 nos dan las definiciones de convenio y contrato. El primero de los artículos indicados, define al convenio como el "acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones". El artículo 1793 indica que los convenios que producen o transfieren las obligaciones o derechos toman el nombre de contrato.

## 2.2) DIFERENCIAS ENTRE CONVENIO Y CONTRATO.

El maestro Rojina Villegas Rafael hace una distinción precisa estableciéndola en el sentido estricto, de la siguiente forma : "al contrato se le ha dejado la función positiva, es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y al convenio la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones." (25)

Al referirse el Maestro Rafael Rojina en sentido lato, señala que "el convenio comprende al contrato, sin embargo el contrato crea derechos reales o personales, o bien los transmite; pero el contrato no puede crear derechos distintos.

"Hay derechos no patrimoniales como los políticos, los públicos, los subjetivos, los de potestad y los del estado civil. El contrato no puede referirse ni a la creación ni a la transmisión de estos derechos no patrimoniales, y por esto se dice que el matrimonio no es un contrato, o bien es un contrato solo en sus efectos patrimoniales. los derechos y obligaciones que engendra el matrimonio pueden ser patrimoniales o no patrimoniales; las

obligaciones de fidelidad entre los cónyuges, de vida en común, etc., no son patrimoniales y, sin embargo, son creadas por ese acto jurídico." (26)

En nuestro Código Civil para el Distrito Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 26 de marzo de 1928.

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

"Artículo 1793. Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos, toman el nombre de contratos".

De las anteriores definiciones que da nuestra ley se puede distinguir que el artículo 1792 habla de convenio, como el acuerdo de dos o más personas; con lo que se trata de subrayar tanto el carácter voluntario como la reciprocidad de las voluntades de las partes para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y difiere del contrato únicamente en cuanto a que éste sólo produce o transfiere obligaciones, con lo que tenemos que en todo contrato hay una convención y decimos que hay una convención cuando dos o más personas se ponen de acuerdo respecto a un objeto determinado.

Las partes que hacen un convenio, pueden proponerse crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, pero aquí se tratarán las que tienden a crear o transmitir los derechos y obligaciones que son las que forman los contratos.

Por último hemos de señalar que el convenio vendría a ser el género y el contrato la especie, en virtud de que todo contrato es un convenio forzosamente pero no todo convenio será un contrato.

## 2.3) REGLAS GENERALES DEL CONTRATO.

Mesineo hace una justificación de la Doctrina General del contrato; empieza por afirmar que en el contrato encontramos una legislación específica de los siguientes temas :

A) Elementos de estructura, también llamados esenciales, idénticos en todo contrato: consentimiento y objeto, regidos por normas uniformes, no obstante que el contenido de cada contrato en especial sea tan distinto y variado.

Algo semejante acontece con los elementos de validez : licitud, ausencia de vicios y capacidad, la primera se refiere al objeto y los demás a la voluntad de los contratantes.

Las normas que reglamentan estas cuestiones tienden a la uniformidad, puesto que su aplicación es idéntica a todos los contratos.

B) El segundo grupo está formado por contratos alines entre sí, que precisamente por esa afinidad se unen en el mismo plano, por ejemplo : los traslativos de dominio: venta, permuta, mutua y sociedad; los onerosos o los gratuitos, según que ambas partes reciban un beneficio o cambio de un sacrificio; o bien, solo una parte recibe las ventajas y la otra las cargas, por ejemplo : donación, mutuos sin interés, comodato, asociación, ejemplo de los onerosos pueden servir los enunciados en primer lugar; ejecución instantánea o ejecución diferida : compra venta de contado o a plazos.

Las normas que se aplican a cada grupo de contratos así formado tienden a la uniformidad.

C) Ahora bien, a cada contrato que se celebre tiene un contenido y elementos privativos y particulares, la transmisión de la propiedad y del precio en la compra-venta; la entrega de la cosa, en los reales.

De lo anterior expuesto, se deduce, claramente cual es el contenido de la Doctrina General del contrato (REGLAS GENERALES) desde el momento en que sabemos que los elementos de esencia y los de validez forman el contenido del Derecho de las obligaciones.

Elementos del contrato.— Nuestro Código civil de 1870 tomando en cuenta los antecedentes de los Códigos Napoleón, español y portugués, redactan al artículo 1395 bajo los siguientes términos : "para que el contrato sea válido debe reunir las siguientes condiciones :

1'.— Capacidad de los contrayentes;

2'.— mutuo consentimiento;

3'.— objeto lícito."

El Código civil de 1884 reprodujo el artículo que se acaba de transcribir con una adición, quedando redactado de la siguiente manera : "Artículo 1279. para que el contrato sea válido debe reunir las siguientes condiciones :

I.— Capacidad de los contrayentes;

II.— Mutuo consentimiento,

III.-Que el objeto materia del contrato sea lícito,

IV.- Que se haya celebrado con los formalidades externas que exige la ley."

El Código de 1928, inspirándose en el proyecto franco italiano de "Código de las obligaciones y de los contratos" (art. 10 y 11) distingue en el contrato los elementos necesarios para su existencia y los que solo exige para su validez, según el artículo 1794 del Código Civil vigente : "Para la existencia del contrato se requiere :

I.- Consentimiento.

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato."

Según el artículo 1795 del mismo Código : "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.

IV.-Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece:"

Por lo que respecta a los contratos en este inciso, nuestro Código Civil en su artículo 1796, expresa que estos pueden ser realizados por el mero consentimiento excepto los que la ley señale una forma especial.

"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 solo 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".

El artículo anterior en relación con el 1803, de ambos se desprende que el contrato podrá ser por escrito o en forma verbal.

"El consentimiento puede ser expreso o tácito; es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por la ley o por convenio la voluntad debe manifestarse expresamente".

A continuación comenzaremos con la clasificación que hace nuestra legislación vigente de los contratos, desde un punto de vista jurídico, como sigue : en unilaterales y bilaterales, siendo los primeros, aquellos en los que una de las partes se obliga a favor de la otra, sin que esta se obligue de alguna forma; y los segundos, cuando ambas partes que intervienen en una relación contractual se obligan recíprocamente en forma simple, estos mismos contratos pueden ser sinalagmáticos, cuando cada uno de las partes adquieren derechos y obligaciones con una interdependencia recíproca.

Continuando con las reglas legislativas y tomando en cuenta el aspecto económico, se dividen en onerosos cuando se pactan provechos y cargas recíprocas, y gratuitos, cuando los beneficios únicamente para una de las partes, sin que se establezcan cargas de ninguna especie para la otra. los onerosos a su vez los subdivide la legislación en conmutativos "cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se

celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les causa este." y en aleatorios "cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que sea posible la evaluación de la ganancia o la pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice". (artículo 1838 del Código Civil del Distrito Federal).

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

El artículo 1832 del ordenamiento citado anteriormente, señala que no son determinantes las formalidades para la validez del contrato, hecho que nos induce a pensar que hasta los actos improvisados o informales tienen validez, circunstancia jurídica que en materia de contratos conocemos como consensuales, que no requieren precisamente de la entrega de la cosa para su existencia legal, aún cuando de esa entrega puede surgir alguna obligación derivada del contrato ya celebrado. El artículo 1833 del Código civil vigente se ocupa de los contratos formales, que para su validez requieren de cierta forma que la ley exige; pero es muy importante aclarar, que la misma norma aludida señala para el caso de que se celebrara un contrato sin reunir ese requisito, acto jurídico que sin lugar a dudas puede llegar a perfeccionarse cuando "la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal."

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

"Los contratos principales son aquellos que existen por si mismos, en tanto que los accesorios son los que dependen de un contrato principal. Los accesorios siguen la suerte de los principales porque la nulidad o la inexistencia de los primeros origina a su vez, la nulidad o la inexistencia del contrato accesorio.

Los instantáneos son los contratos que se cumplen en el mismo momento en que se celebran, de tal manera que el pago de las prestaciones se lleva a cabo en un solo acto; y los de tracto sucesivo son aquellos en el que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un período determinado".

Hemos visto brevemente las reglas de los contratos, bastandonos señalar que para la existencia de cualquiera de los citados contratos, reiteramos se requiere el consentimiento de las partes y el objeto (cosa) pueda ser materia del contrato.

#### **2.4) EL CONTRATO COMO FUENTE DE LAS OBLIGACIONES.**

Primeramente debemos saber cuales son las fuentes de las obligaciones, y así Paniol señala :

"Hablando propiamente todas las obligaciones se derivan únicamente de dos fuentes : el contrato y la ley.

En en el contrato la voluntad de las partes crea la obligación; es ella la fuerza creadora y la que determina, a la vez, su objeto y extensión; el legislador solamente interviene para sancionar la obra de las partes, concediéndoles una acción, o para vigilarla, estableciendo límites a su libertad, por medio de prohibiciones y nulidades.

En ausencia de un contrato, la única causa del nacimiento de las obligaciones es la ley, si el deudor está obligado, no es porque lo haya querido; ni siquiera ha pensado en ello, y aún cuando lo hubiera querido, su voluntad sería impotente para obligarlo, puesto que, por hipótesis, estaría aislado y no respondería a la de su acreedor; si la obligación existe, se debe únicamente a que el legislador lo quiere. En consecuencia, es la ley la fuente de todas las obligaciones legales". (28)

Por lo que respecta a nuestra legislación Civil señala como fuentes de las obligaciones las siguientes :

Los contratos .

La declaración unilateral de la voluntad .

El enriquecimiento ilegítimo .

la gestión de negocios .

Las obligaciones que nacen de ilícitos .

El riesgo profesional .

Por último en opinión del maestro Rojina Villegas : "las únicas fuentes de las obligaciones son respectivamente, el hecho jurídico y la ley, y el acto jurídico y la ley.

Comprendemos dentro de la noción general de los hechos jurídicos, los estados jurídicos, como situaciones permanentes que vienen a condicionar un estatuto legal, para producir múltiples consecuencias de derecho, entre los que pueden encontrarse, en ocasiones las relativas a la creación de obligaciones.

Actos jurídicos : contrato, testamento, declaración unilateral de voluntad, actos de autoridad ( sentencias, etc.).

Hechos jurídicos : hechos naturales, hechos del hombre". (29)

## **2.5) LIBERTAD DEL CONTRATO.**

A primera vista parece que las instituciones LIBERTAD DE CONTRATAR y LIBERTAD CONTRACTUAL, son idénticas o al menos semejantes; pero, como veremos, se trata de nociones enteramente distintas. Una vez se trata de la falta de precisión en la terminología jurídica, por lo que trataremos de definirlos por separado.

### **2.5.1) LA LIBERTAD DE CONTRATAR**

Se relaciona exclusivamente con el momento de la celebración del contrato y de sus estipulaciones; no atañe a la parte interna, consiste en la necesidad de respetar la voluntad

de los contratantes, en el momento de la celebración, para que espontáneamente decidan si contratan o no. La situación opuesta será la obligación de contratar.

El contrato, por definición es un acuerdo de voluntades; luego en ella se funda la libertad de contratar. Nadie puede estar forzado a contratar. Si una parte contrata forzada, no existe contrato válido.

La limitación a esta libertad sólo puede establecerse por la ley reglamentaria, o bien, por cláusulas contractuales expresas.

El Código Civil no establece normas que afecten a la libertad de contratar.

Pero, esta libertad solo la tienen las personas que cuentan con capacidad legal.

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

Siguiendo al maestro Gutierrez y Gonzalez, podemos decir que la capacidad es la actitud jurídica para ser sujeto de derechos y deberes así como hacerlos valer . ( 30)

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

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

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

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

Sobre este particular, el maestro Rojina Villegas, manifiesta; que desde el momento en que se reconoce la personalidad jurídica tanto a la persona física, al ser concebida y entrar bajo la tutela de la ley, antes del nacimiento se tiene capacidad en los términos del artículo 22 del ordenamiento legal ya citado, que al respecto establece "la capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la tutela de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código". Así como la persona moral, llamada más propiamente persona jurídica, a quien necesariamente al momento de ser constituida se le otorga capacidad de ejercicio, de manera que todo sujeto ya sea persona física o persona jurídica, tienen capacidad legal necesariamente. En cambio las personas físicas no siempre tienen capacidad de ejercicio; pues todo sujeto puede ser titular de derechos y obligaciones y estar posibilitados jurídicamente para ejercitar en forma directa o personal esos derechos; tal es el caso del menor de edad que tiene capacidad de goce pero no de ejercicio, y del sujeto en estado de interdicción, que por enajenación mental o por alguna causa análoga no puede ejercitar sus derechos, y la persona jurídica por razones obvias carece de capacidad de goce.

Tanto la capacidad de goce como la de ejercicio, pueden ser capacidad total o capacidad parcial y a contrario sensu, habrá incapacidad parcial o total tanto en la de goce como en la de ejercicio. Como por ejemplo de la capacidad de goce total, tenemos a los sujetos que aún no estando nacidos pero sí concebidos, entran bajo el cuidado y protección de la ley.

Por lo que respecta a la capacidad total de ejercicio, un ejemplo de esto lo encontramos en los mayores de edad en pleno uso de sus facultades mentales.

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

Finalmente para terminar con lo que es la capacidad, se dice que en materia contractual es una subespecie de la capacidad de ejercicio aplicada al contrato y por regla general la tienen todas las personas, salvo los casos expresamente exceptuados por la ley, tal y como lo establece el artículo 1798 de la ley sustantiva civil.

## **2.5.2) LA LIBERTAD CONTRACTUAL**

La libertad contractual es una institución enteramente distinta a la anterior. Tiene relación y se aplica al contenido de las estipulaciones contractuales, se justifica fundándolo en la propia definición del contrato, en cuanto presupone acuerdo de voluntades.

Es expresión del dogma de la autonomía de la voluntad, el principio de la libertad contractual. Podemos afirmar que en el derecho moderno, la base de la teoría de los contratos es la autonomía de la voluntad de las partes; de acuerdo con él, las partes son libres para celebrar contratos, pues al celebrarlos obran libremente, y sobre una base de igualdad fijan los términos del contrato y determinan su objeto.

El principio de la libertad contractual puede entenderse de las siguientes maneras :

Primera.— Ninguna persona puede imponer unilateralmente a otra, el contenido de un contrato.

Segunda.—El contenido del contrato es fijado por la voluntad de las partes discutiéndose libremente.

tercera.—Se puede convenir en lo que sea contrario a una ley, que no tenga carácter de interés público, sino solo supletoria de la voluntad.

cuarta.— Se pueden celebrar contratos aún no previstos por la ley, con tal de que contengan intereses que merezcan tutela jurídica; estos son los contratos innominados.

Las partes casi nunca están en un verdadero plano de igualdad, debido frecuentemente a necesidades, muchas veces importantes; por ejemplo : una persona

tiene urgencia de que se le preste cierta cantidad de dinero, acude a un prestamista, o al banco, el cual le impone sus condiciones e intereses.

Aquí en este ejemplo ya no funcionó el plano de igualdad de libre discusión y aún cuando hay acuerdo, este más bien es imposición unilateral. Así vemos también que en los contratos de arrendamiento al inquilino, se le hace firmar contrato, aceptando el aumento en el precio de arrendamiento. Aquí tampoco funciona la libre discusión y no hay igualdad necesaria.

De lo anterior inferimos la siguiente libertad contractual, es un principio de visible carácter general; ahora bien, esta libertad no es absoluta, no puede serlo, deben de existir ciertos límites, los cuales deberán ser señalados por la ley, de una manera expresa.

El principio de la autonomía de la voluntad limitado en beneficio de la sociedad; como consecuencia de la supremacía de los intereses colectivos, sobre los exclusivamente privados se limita, se modifican y aún se nulifican acuerdos de los particulares contrarios a las leyes prohibitivas, al interés y al orden público; a las buenas costumbres y a la libertad en los contratos; a los terceros de buena fe; a la identidad de las personas y a la respetabilidad de las instituciones sociales.

En nuestro Código civil vigente, encontramos varios preceptos en los cuales se limita a la libertad contractual.

En efecto, en el artículo 6o. encontramos la primera limitación, pues de dicho artículo se desprende que la voluntad de las partes no puede manifestarse en contra de la ley, ni en contra de la colectividad. Este artículo contempla los dos clases de disposiciones

legales; las interpretativas a las que las partes pueden renunciar en sus contratos; y las leyes imperativas que no admiten renuncia alguna.

En el artículo 8o. encontramos una limitación más, puesto que dicho precepto señala que la voluntad de las partes no puede manifestarse en contra de leyes de interés público o prohibitivas.

La limitación que el artículo 16o. declara, es en favor de la colectividad. Esta prohibido el abuso del derecho, en detrimento de la colectividad.

Vemos en el artículo 147 la limitación consagrada en favor del interés público y de las buenas costumbres, o más que el convenio que los contrayentes celebrasen para no tener hijos, va en contra de la naturaleza misma del matrimonio.

En el artículo 1795, el principio de la autonomía de la libertad se encuentra también limitado, cuando la ley exige que la voluntad, se manifieste en determinada forma; esta limitación también actuará en favor de las partes y de la misma colectividad, pues la voluntad siendo un acto psíquico del individuo, queda en su interior, y no puede tener para el derecho ninguna consecuencia jurídica y para que se objetivice y conste fehacientemente, es necesario que se exteriorice por medio de una forma, que puede servir para probar que se quiso obligar así, y no en otros términos, como para constituir al contrato mismo, que es el caso de la forma *ad solemnitatem*. En el caso de que el principio de la autonomía de la voluntad cuya expresión es la libertad contractual fuese absoluta, los contratantes podrían otorgar el contrato y darle la forma que les conviniese o sencillamente omitirían formalidad alguna.

La ley limita la libertad contractual estableciendo a determinados contratos una forma de manifestación. En consecuencia, de lo anterior, podemos señalar que los artículos que en nuestro Código civil establecen alguna formalidad para un determinado contrato limitan también la libertad contractual.

En el artículo 1827 contemplamos una limitación más consistente, en que las partes no pueden acordar que el hecho objeto del contrato, sea imposible tanto físicamente como jurídicamente. Esta limitación opera a favor de la ley, no se puede manifestar la voluntad en contra de la ley o en contra de la naturaleza de las cosas. En el segundo punto de este artículo se define el orden público y a las buenas costumbres.

Artículo 1831. "En fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres". Es una aseveración más, de que la voluntad de las partes no puede manifestarse en contra de las leyes de orden público ni en contra de las buenas costumbres, so pena de nulidad absoluta o relativa. (art. 2225)

Considero que este artículo está de más en nuestro ordenamiento civil vigente, pues relacionando los artículos 1795 fracc. III, y 1830, llego a esta conclusión. En efecto, el artículo 1795 fracción III dice que podrá ser invalidado un contrato porque su objeto o su motivo o fin sea ilícito.

Artículo 1830. dice : "es ilícito el hecho que es contrario a les leyes de orden público o a las buenas costumbres".

Relacionando los dos artículos inferimos que el contrato puede ser invalidado porque su fin o motivo sea ilícito y es ilícito el hecho contrario a las leyes de orden público y las buenas costumbres.

## **2.6) EL CONTRATO Y EL ESTADO MEXICANO.**

En la evolución jurídica de México, puede marcarse una línea divisoria entre el sistema liberal, auspiciado por la Independencia, de notoria influencia francesa, que tendría sus monumentos jurídicos en la Constitución del 5 de febrero de 1857 y en los Códigos Civiles de 1870 y 1884, y el sistema socialista, preconizado por la Revolución iniciada en 1910, pero que alcanza su expresión jurídica, de trascendencia universal, en la Constitución hoy vigente, del 5 de febrero de 1917, y en las leyes que de ella resultaron.

De estos pueden citarse en especial el Código civil de 1928, la Ley Federal del trabajo en 1931 y la ley del Seguro Social de 1943. Otras disposiciones también reflejan esa tendencia, aún cuando expresan sobre todo la fórmula del intervencionismo estatal. Puede citarse, en cuanto a su trascendencia en el derecho civil, el decreto del 30 de diciembre de 1948, que prorrogó en forma indefinida ciertos contratos de arrendamiento y la sexenalmente renovada Ley de Secretarías y Departamentos de Estado.

Debe anticiparse que esta tendencia social es notoria, particularmente en el concepto de propiedad y en el de responsabilidad. Afectando también a la estructura del contrato, sin que este llegue a alcanzar las características definidas del Código civil italiano.

### **2.6.1) LOS MONOPOLIOS DEL ESTADO Y EL CONTRATO.**

La Constitución de 1917 es el resultado de un movimiento revolucionario de tendencias diversas, pero que, en último análisis, podrían caracterizarse de socialistas, dentro de un sistema burgués.

De ello deriva que la propia Constitución subraye por un lado la concesión e garantías individuales y por otra parte, especialmente en sus artículos 27, 28 y 123, se oriente hacia una concepción de control estatal en el campo económico y de concesión de garantías individuales, particularmente en el terreno de la propiedad y del trabajo.

Por lo que, conforme a nuestra carta magna, el monopolio se encuentra prohibido y solo el estado puede monopolizar ciertas actividades.

El artículo 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala:

"En los Estados Unidos Mexicanos quedan prohibidos los monopolios, las prácticas monopólicas, los estancos y las excepciones de impuestos en los términos y condiciones que fijan las leyes. El mismo tratamiento se dará a las prohibiciones a título de protección a la industria.

En consecuencia, la ley castigará severamente, y las autoridades perseguirán con eficacia, toda concentración o acaparamiento en uno o pocos manos de artículos de consumo necesarios y que tengan por objeto tener el alza de los precios; todo acuerdo, procedimiento o combinación de los productores, industriales, comerciantes o empresarios de servicios que de cualquier manera hagan, para evitar la libre concurrencia o la competencia entre si y obligan a los consumidores a pagar precios exagerados y, en general, todo lo que constituya una ventaja exclusiva indebida a favor de una o varias personas determinadas y con un perjuicio del público en general o de alguna clase social.

Las leyes fijarán bases para que se señalen precios máximos a los artículos, materias o productos que se consideren necesarios para la economía nacional o el consumo popular, así como para imponer modalidades a la organización de la distribución de esos artículos, materias o productos, a fin de evitar que intermediaciones innecesarias o excesivas provoquen insuficiencia en el abasto, así como el alza de precios. La ley protegerá a los consumidores y propiciará su organización para el mejor cuidado de sus intereses.

No constituirán monopolios las funciones que el Estado ejerza de manera exclusiva en las áreas estratégicas a las que se refiere este precepto: acuñación de moneda; correos; telegrafos, radiotelegrafía y la comunicación vía satélite; emisión de billetes por medio de un solo banco, organismo descentralizado del Gobierno Federal; petróleo y los demás hidrocarburos, petroquímica básica; minerales radioactivos y generación de energía nuclear; electricidad; ferrocarriles y las actividades que expresamente señalen las leyes que expida el Congreso de la Unión.

El Estado contará con los organismos y empresas que requiera para el eficaz manejo de las áreas estratégicas a su cargo y en las actividades de carácter prioritario donde, de acuerdo con las leyes, participe por sí o con los sectores social y privado.

No constituyen monopolios las asociaciones de trabajadores formadas para proteger sus propios intereses y las asociaciones o sociedades cooperativas de productores para que, en defensa de sus intereses o del interés en general, vendan directamente en los mercados extranjeros los productos nacionales o industriales que sean la principal fuente de riqueza de la región en que se produzcan o que no sean artículos de primera necesidad, siempre que dichas asociaciones estén bajo vigilancia o amparo del Gobierno

Federal o de los Estados, y previa autorización que al efecto se obtenga de las legislaturas respectivas en cada caso. Las mismas legislaturas, por sí o a propuesta del del Ejecutivo, podrán derogar, cuando así lo exijan las necesidades públicas, las autorizaciones concedidas para la formación de las asociaciones de que se trata.

Tampoco constituyen monopolios los privilegios que por determinado tiempo se concedan a los autores y artistas para la producción de sus obras y los que para el uso exclusivo de sus inventos, se otorguen a los inventores y perfeccionadores de alguna mejora.

El Estado, sujetándose a las leyes, podrá en caso de interés general, concesionar la prestación de servicios públicos o la explotación, uso y aprovechamiento de bienes de dominio de la Federación, salvo las excepciones que las mismas prevengan. Las leyes fijarán las modalidades y condiciones que aseguren la eficacia de la prestación de los servicios y la utilización social de los bienes, y evitarán fenómenos de concentración que contraríen el interés público.

La sujeción a regímenes de servicio público se opegará a lo dispuesto por la Constitución y sólo podrá llevarse a cabo mediante ley.

Se podrán otorgar subsidios a actividades prioritarias, cuando sean generales, de carácter temporal y no afecten sustancialmente las finanzas de la Nación. El Estado vigilará su aplicación y evaluará los resultados de está" .

Si consideramos al monopolio como el acaparamiento de bienes, servicios y satisfactores, que permite el control de la oferta y el precio.

De acuerdo al artículo Constitucional transcrito al Estado le corresponden los monopolios de :

a) Acuñación de moneda.

b) Correos, telégrafos y radiotelegrafía.

c) Emisión de billetes por medio de un solo banco (controlado por el Gobierno Federal) esta institución es el Banco de México, llamado también Banco Central en otros países.

d) Privilegios que por determinado tiempo se conceden, tanto a los autores como a los artistas, para la reproducción de sus obras.

e) A inventores, para el uso exclusivo de sus inventos.

f) Asociaciones de trabajadores, cuyo fin sea proteger sus propios intereses.

g) Sociedades cooperativas de productores que en defensa de sus intereses o del interés general, puedan vender directamente en el extranjero la mercancía que produzcan, siempre que no sean artículos de primera necesidad.

Adicionalmente, mediante la emisión de leyes, el Gobierno fue acopando variadas actividades económicas y para ello se crearon para estatales como PEMEX, CONASUPO, LICONSA, FERTIMEX, DINA, ETC.

Es facultad del Congreso de la Unión, legislar sobre hidrocarburos, minería, industria cinematográfica, comercio, juegos, servicios de banco y crédito, energía eléctrica y nuclear,

vías generales de comunicación, uso y aprovechamiento de aguas federales, acciones económicas referentes al abasto de bienes y servicios necesarios, para promover la inversión mexicana, la regulación de la extranjera, transferencia de tecnología para propiciar el desarrollo nacional, esto de acuerdo al artículo 73 Constitucional y obedeciendo a una corriente económica generalizada en el sentido de que el Estado debe ser rector de la economía participando activamente en ello para que la iniciativa privada no abuse de las clases más desprotegidas.

Sin embargo, este criterio a sido superado y la tendencia actual del Gobierno Federal ha sido la de desincorporar las empresas paraestatales pues su existencia a significado un lustre en la economía y en las finanzas públicas, que ha provocado una inflación creciente.

Esa actitud tutelar del gobierno se ha extendido en los contratos y actos jurídicos celebrados por los particulares, quienes ahora no pueden libremente convenir, desapareciendo aquel principio jurídico de que en los contratos la ley suprema es la voluntad de las partes.

En efecto, los actos jurídicos más usuales han sido motivo de una regulación proteccionista y tuteladora, tal es el caso de los contratos de arrendamiento en el Distrito Federal, contemplado en el artículo 2248, del Código Civil, el cual dispone :

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

La ley Federal de protección al Consumidor viene a ser un freno a la voracidad de los comerciantes y pretendidamente proteger al consumidor, de acuerdo a lo que dicha ley señala :

"Artículo 1o.- Las disposiciones de esta ley regirán en toda la República y son de orden público e interés social. Son irrenunciables por los consumidores y serán aplicables cualesquiera que sean las establecidas por otras leyes, costumbres, prácticas, usos o estipulaciones contractuales en contrario.

La aplicación y vigilancia en la esfera administrativa de las disposiciones de la presente ley, a falta de competencia específica de determinada dependencia del Ejecutivo Federal, corresponderán a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y a la Procuraduría Federal del Consumidor.

Serán órganos auxiliares para la aplicación y vigilancia de lo dispuesto en esta ley toda clase de autoridades federales, estatales y municipales. Los agentes del Ministerio Público Federal orientarán a los consumidores respecto de los alcances de esta ley, los procedimientos y las autoridades competentes para conocer sus quejas.

Artículo 2o.- quedan obligados al cumplimiento de esta ley, los comerciantes, industriales, prestadores de servicios, así como las empresas de participación estatal, organismos descentralizados y los órganos del Estado, en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución de bienes o prestación de servicios a consumidores.

Asimismo, quedan obligados al cumplimiento de esta ley los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal.

Para los efectos del párrafo anterior, la presente ley es de aplicación local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en arrendamiento para habitación.

Artículo 3o.— Para los efectos de esta ley, por consumidor se entiende a quien contrata, para su utilización, la adquisición, uso o disfrute de bienes o la prestación de servicios, por proveedores, a las personas físicas o morales a que se refiere el artículo 2o. y por comerciantes a quienes hagan del comercio su ocupación habitual o reiterada, cuyo objeto sea la compra venta de bienes muebles o inmuebles, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de dichos bienes.

Los actos jurídicos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta ley cuando los proveedores de viviendas para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar o disfrutar de inmuebles durante lapsos determinados dentro de cada mes o año o dentro de cualquier otro periodo determinado de tiempo, cualquiera que sea la denominación de los contratos respectivos.

Los actos jurídicos relacionados con bienes muebles y servicios quedarán sujetos a las prevenciones de esta ley, cuando las partes tengan el carácter de proveedor y consumidor en términos de la misma ".

Goza de la misma calidad el Derecho laboral, y de acuerdo a lo señalado en los artículos 2o., 3o., y 5o. de la ley Federal del trabajo, que dispone :

"Artículo 2o.— Las normas de trabajo tienden a conseguir el equilibrio y la justicia social en las relaciones entre trabajadores y patrones."

"Artículo 3o.- El trabajo es un derecho y un deber social. No es artículo de comercio, exige respeto para las libertades y dignidad de quien lo presta y debe efectuarse en condiciones que aseguren la vida, la salud y un nivel económico decoroso para el trabajador y su familia.

No podrán establecerse distinciones entre los trabajadores por motivo de raza, sexo, edad, credo religioso, doctrina política o condición social."

"Artículo 5o.- Las disposiciones de esta ley son de orden público, por lo que no producirá efecto legal, ni impedirá el goce y el ejercicio de los derechos, sea escrita o verbal la estipulación que establezca :

I.- Para niños menores de catorce años;

II.-Una jornada mayor que la permitida por esta ley;

III.-Una jornada inhumana por lo notoriamente excesiva, dada la índole del trabajo, a juicio de la Junta de Conciliación y Arbitraje;

IV.-Horas extraordinarias de trabajo para los menores de dieciseis años;

V.-Un salario inferior al mínimo;

VI.-Un salario que no sea remunerador, a juicio de la Junta de Conciliación y Arbitraje.

VII.-Un plazo mayor de una semana para el pago de los salarios a los obreros;

VIII.—Un lugar de recreo, fondo, cantina, café, taberna o tienda, para efectuar el pago de los salarios, siempre que no se trate de trabajadores de eseos establecimientos;

IX.—La obligación directa o indirecta para obtener artículos de consumo en tienda o lugar determinados;

X.—La facultad del patrón de retener el salario por concepto de multa;

XI.—Un salario menor que el que se pague a otro trabajador en la misma empresa o establecimiento por trabajo de igual eficiencia, en la misma clase de trabajo o igual jornada por consideración de edad, sexo o nacionalidad;

XII.—Trabajo nocturno industrial, o el trabajo después de las veintidós horas, para menores de dieciséis años, y

XIII.—Renuncia por parte del trabajador de cualquiera de los derechos o prerrogativas consignados en las normas de trabajo.

En todos estos casos se entenderá que rigen la ley o las normas supletorias en lugar de las cláusulas nulas."

Como se observa, el gobierno ha controlado los términos de algunos contratos, entre otros los referidos en propaganda política o como medida demagógica y populista para atraer votantes en beneficio del partido oficial.

- (23) Borja Soriano. Teoría General de las Obligaciones.  
Ed. Porrúa México 1963 P.129
- (24) Borja Soriano. Teoría General de las Obligaciones. op. cit. P. 130
- (25) Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo IV.  
Edit. Porrúa. 11a. Edición, México, 1979 P. 7
- (26) Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil, op. cit. P. 8
- (27) Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil, op. cit.P. 17.
- (28) Citado por Rojina Villegas. Op. Cit. Tomo III P. 47
- (29) Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil, op. cit. P. 51
- (30) Cfr. Gutierrez y González Ernesto. Derecho de las obligaciones. Edit. Porrúa  
7a. edición. México 1990. P. 422.

## **CAPITULO III.**

### **3. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

<b>3.1 Concepto de contrato de arrendamiento</b>	<b>59</b>
<b>3.1.1 en la doctrina</b>	<b>59</b>
<b>3.1.2 en la ley</b>	<b>60</b>
<b>3.2 Características según la Doctrina y el Código civil</b>	<b>61</b>
<b>3.3 Especies</b>	<b>65</b>
<b>3.4 Elementos reales del contrato de arrendamiento.</b>	<b>67</b>
<b>3.4.1 la cosa</b>	<b>67</b>
<b>3.4.2 el precio</b>	<b>71</b>
<b>3.4.3 el tiempo</b>	<b>72</b>
<b>3.5 Efectos del contrato de arrendamiento</b>	<b>75</b>
<b>3.6 Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento</b>	<b>82</b>
<b>CITAS BIBLIOGRAFICAS</b>	<b>86</b>

## CAPITULO III.

### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .

#### 3.1) CONCEPTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

En la antigua Roma, al arrendamiento ( locatio—conductio rerum ) se le conceptuaba como : " el contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero".

#### 3.1.1) EN LA DOCTRINA.

La mayoría de los autores consisten en el concepto del contrato de arrendamiento, opinando :

Para el autor Ricardo Treviño :

"El arrendamiento es un contrato en virtud del cual una parte llamado arrendador se obliga a transferir temporalmente, el uso o goce de una cosa a otra parte llamado arrendatario, quien, a su vez, se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado."(31)

El juriconsulto Leopoldo Aguilar señala :

"El contrato de arrendamiento es aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamado arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o solo el uso mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto."(32)

Para el famoso Tratadista Poniol :

"El arrendamiento o locación es un contrato por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo".(33)

Según el Maestro Miguel Angel Zamora :

"El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y el goce de un bien a otra persona llamada, arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto".(34)

### **3.1.2) EN LA LEY .**

Nuestro Código civil vigente en su título sexto relativo al arrendamiento, en el artículo 2398 señala :

"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. . .".

De la lectura de los conceptos y definiciones antes descritos vemos con claridad que la naturaleza jurídica del arrendamiento estriba en ser un contrato, con características propias; y se desprenden, por un lado, ciertos elementos constantes, (goce y uso temporal por un precio cierto) y por otro los elementos esenciales y de vólidez existentes en toda relación contractual.

### 3.2) CARACTERISTICAS SEGUN LA DOCTRINA Y EL CODIGO CIVIL.

Los características de acuerdo con nuestro Código Civil vigente del contrato de arrendamiento, son las siguientes:

a) **PRINCIPAL.**— Porque tiene autonomía jurídica propia, es decir, existe por si mismo, con independencia de otros contratos, o como señala Rojina Villegas, "tiene existencia independiente".(35)

b) **BILATERAL O SINALAGMATICO.**— En efecto, se denominan así aquellos contratos que producen obligaciones recíprocas, pues todos y cada uno de los contrantes quedan obligados por la celebración del acuerdo; pero al mismo tiempo, tienen un doble carácter, ya que son acreedores y deudores simultáneamente. Entre otros palabras en esta variedad de convenios, hay una reciprocidad de obligaciones, por lo que las partes quedan obligadas, tanto en el aspecto pasivo de la obligación, como en el activo. el artículo 1836 del ódigo Civil reconoce esta categoría de contratos al decir que "el contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente".

Aplicando el criterio anterior al arrendamiento, resulta que la obligación fundamental del arrendador es transmitir el uso o el uso y el goce de la cosa al arrendatario, quién a su vez debe pagar un precio, una renta, por esa transmisión del uso. Ambos contratantes

quedan obligados por la celebración del contrato, ya que desde el momento en que este se concierte, engendra obligaciones recíprocas; pero además, ambas partes tienen mutuamente el doble carácter de acreedores y deudores: el arrendador es deudor del arrendatario, porque debe transmitir el uso o el uso y el goce de la cosa y al mismo tiempo, es su acreedor, porque tiene derecho a exigirle el pago de la renta. A su vez la parte arrendataria es deudora de la arrendadora, puesto que debe cubrirle el importe de la renta; pero también es su acreedora, porque tiene derecho a pedir que se le transmita temporalmente el uso o el uso y el goce de la cosa.

C) ES **ONEROSO**, porque existe reciprocidad de provechos y gravámenes en las partes que intervienen en el contrato (artículo 1837 del Código vigente); de ello resulta que " el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa y el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso o goce de la cosa y el gravamen de pagar una renta". (36)

D) ES **COMUTATIVO**, porque al tiempo de la celebración del contrato los derechos y obligaciones respectivos son ciertos desde el momento que aquél se realiza y por lo mismo, arrendador y arrendatario se encuentran en condiciones de saber si les producirá un beneficio o menoscabo en su patrimonio; esta clase de contrato es reconocida en el artículo 1838 de la Ley Civil vigente.

E) Es generalmente **FORMAL**, porque para la validez del contrato se exige la forma requerida por la Ley; así, el artículo 2406 del Código de 1928 prescribe que "el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales" y el 2407 del mismo ordenamiento dispone que "si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública". De lo anterior se infiere que, por lo excepción puede ser **CONSENSUAL**, o sea, que basta que el

consentimiento de las partes se haya expresado en cualquier forma, para que el contrato quede perfeccionado, pero sólo en el caso en que el monto anual de la renta sea inferior a cien pesos. (37)

F) ES **NOMINADO**; en relación con esta característica, conviene aclarar que en el derecho romano todos los contratos tenían un nombre y además, cada contratante poseía una acción, derivada del mismo contrato, para exigir su cumplimiento. Así por ejemplo, cuando en una compraventa el vendedor reclamaba de su contraparte el pago del precio, ejercitaba la "actio venditio" y lo que el comprador hacía valer en contra de aquel, para obligarlo a cumplir sus obligaciones, recibía el título de "actio empti".

En el arrendamiento ocurría lo mismo: el arrendador podía servirse de la acción "locati", para obligar al arrendatario a pagarle la "merces", éste último a su vez, tenía a su favor la acción "conducti" y podía intentarla en contra de aquél, cuando no cumplía con las obligaciones contraídas. (38)

Cuando entre los romanos se celebraba un convenio no reglamentado, este recibía el nombre de "pactio" y estaba desprovisto de acción.

Posteriormente, al evolucionar el derecho de la antigua Roma, se empezaron a conocer los contratos que fueron designados bajo el epígrafe de "innominados"; recibieron esa denominación, porque no entraban en ninguna de las cuatro clases (verbis, litteris, re, solo consensu) en las que, en cambio, los nominados sí podían encajar, ya que estos últimos a parte de haber recibido un nombre particular, también habían sido expresamente reglamentados por el derecho, lo que no ocurría en aquéllos.

Sin embargo, los innominados se caracterizaron por ser bilaterales o sinolagmáticos y reales (re), pues se perfeccionaban por un principio de ejecución que consistía en la entrega de la cosa. Podían además, formarse por alguno de los cuatro modos siguientes:

"Do ut des" (doy una cosa a cambio de otra).

"Do ut facias" (doy para que hagas).

"Facio ut des" (hago para que des).

"Facio ut facias" (hago para que hagas).

Por último, los contratos innominados, si bien es cierto que carecían de una acción privativa o particular que los protegiera, en cambio se les sanciona con una común a todos ellos: la "praescriptis verbis". (40)

En el derecho moderno alemán, los contratos nominados, conocidos también como típicos, son, los que no tienen un nombre, sino los reglamentados en la ley. En el derecho mexicano el arrendamiento se ajusta a esta categoría, por encontrarse regulado por los artículos 2398 al 2496 del Código Civil vigente.

**G) ES DE EJECUCION O TRACTO SUCESIVO**, "porque las prestaciones del arrendador y del arrendatario no se cumplen en un solo acto sino de una manera periódica: horas, días, semanas, meses, años, etc." (41)

En otras palabras, mientras el contrato subsiste, las obligaciones de ambas partes se van ejecutando momento a momento, durante toda su vigencia y no puede decirse que han

sido cumplidas, sino hasta que el contrato concluye; así, el arrendador cumple con proporcionar el uso y el goce de la cosa al arrendatario por todo el tiempo de la duración del arrendamiento y termina su obligación al vencerse precisamente el término estipulado; el arrendatario, por su parte debe pagar la renta hasta que el contrato finalice.

H) Como consecuencia de la característica anterior el arrendamiento es **TEMPORAL**; en efecto, se acaba de decir que en los contratos de ejecución sucesiva las prestaciones que se deben las partes, van ejecutándose momento a momento durante la vigencia del contrato; por consiguiente, siempre deben sujetarse a un plazo. De ahí que el arrendamiento, si por naturaleza de tracto sucesivo, también tiene que ser temporal, es decir, siempre "se celebra por un plazo limitado, el cual se fija en relación con el tiempo o con el uso o goce de la cosa arrendada". (42)

Esto se encuentra plenamente confirmado por la segunda parte del artículo 2398 del Código Civil, al indicar que "el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria" por tanto, dice García López: "la libertad de las partes para fijar el término del arrendamiento se encuentra limitada tratándose del arrendamiento de bienes inmuebles... si las partes omiten fijar el plazo, este será por tiempo indeterminado y para esta situación el Código Civil contiene disposiciones interpretativas o supletorias de la voluntad de las mismas partes, en los artículos 2478 y 2479, tratándose del arrendamiento de bienes inmuebles..." (43)

### 3.3) ESPECIES

En relación a los del arrendamiento estos son tres de acuerdo con la legislación y la doctrina, así el maestro Francisco Lozano señala:

"tipos de contrato de arrendamiento. Podemos distinguir las siguientes especies: Arrendamiento mercantil, Arrendamiento administrativo y Arrendamiento civil.

1.- **Arrendamiento Mercantil.** El Código de Comercio considera mercantil el arrendamiento, en la fracción I del artículo 75, cuando recaendo sobre bienes inmuebles se hace con el propósito de especulación mercantil. El arrendamiento de bienes inmuebles nunca es mercantil en nuestro derecho; en otras legislaciones sí es posible; incluso desde el punto de vista técnico al determinar los actos de comercio, se podrá considerar el arrendamiento que recae sobre bienes inmuebles como un acto de comercio cuando se hace con el propósito de especulación mercantil.

"Pero en el Código de Comercio hay dos fracciones que son definitivas para explicar como mercantiles los arrendamiento que recaen sobre muebles; ya lo vimos al citar la fracción I del artículo 75. La fracción II del mismo ordenamiento dispone " las compras y ventas de bienes inmuebles cuando se hagan con dicho propósito de especulación mercantil". Ya suprimió el término "alquiler " o arrendamiento. De manera que en nuestro derecho puede ser un contrato mercantil solo el arrendamiento de muebles que se hagan con el propósito de especulación mercantil comercial.

2.- **Arrendamiento Administrativo.** ¿Cuándo existe éste? El artículo 2411 del Código Civil dispone: " los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuviere, a las disposiciones de este título". Es decir; nuestro Código entiende por arrendamiento administrativo el que se realiza por el Estado o través de su órganos; por ejemplo del Poder Ejecutivo en general; de los Municipios o Corporaciones de Derecho Público los que se denominan arrendamiento administrativos.

3.-"Arrendamientos Civiles. Serán civiles, por exclusión, los que no sean ni mercantiles ni administrativos". (44)

No creemos conveniente profundizar en este tema, sin embargo consideramos oportuno distinguir el tipo de arrendamiento según el objeto y la legislación que lo trata.

### 3.4) ELEMENTOS REALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

De acuerdo con el maestro Ramón Sánchez los elementos reales del contrato de arrendamiento son tres, la cosa, el precio y el tiempo. (45)

#### 3.4.1) LA COSA

Por ser la cosa parte del objeto del contrato de arrendamiento hacemos primeramente referencia a él.

Son objeto de los contratos la cosa que lo obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer o no hacer; así lo dispone el artículo 1824 del Código Civil del Distrito Federal. Gutiérrez y González dice: "el vocablo objeto tiene tres significados a propósito de la materia contractual":

1.- "Objeto Directo del Contrato, que es el crear y el transmitir derechos y obligaciones. A él se refiere el artículo 1793 ya transcrito anteriormente en el presente trabajo.

2.- "El objeto indirecto es la conducta que debe cumplir el deudor, conducta que puede ser de tres maneras: de dar, de hacer, y de no hacer.

3.- "Finalmente se considera también objeto del contrato por el Código, la cosa material que la persona deba entregar v.g. Procopio celebra con Facundo un contrato de compra venta de una cosa en cien mil pesos. Aquí el objeto directo, es crear en Procopio una obligación frente a Facundo, y de éste frente a Procopio; el objeto indirecto, es que se realice una conducta de dar en cada sujeto: Procopio creó la obligación, que tiene por objeto "dar" la cosa a Facundo, y este creó la obligación, que tiene por objeto "dar" una suma de dinero a Procopio. Este es el objeto indirecto; finalmente a la cosa misma y al dinero también, se le estima "objeto en su tercera acepción". (46)

Continuando con el objeto de los contratos Castán Tobeñas, dice: "objeto inmediate del contrato es, en realidad la obligación que por el se constituye; pero como está, o su vez tiene por contenido una prestación de dar, hacer o no hacer, se llama ordinariamente objeto del contrato a las cosas o servicios que son materia, respectivamente de las obligaciones de dar o de hacer". (47)

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

Establecida la distinción del objeto directo y del objeto indirecto del contrato, es necesario hacer algunas consideraciones de éste último, por presentar ciertas particularidades. En principio debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio, artículo 1825 del Código Civil del Distrito Federal. A contrario sensu no pueden ser objeto de contrato las cosas físicas y legalmente

imposibles, y si los contratantes llegaren a celebrar esos contratos, este sería inexistente y no producirá efecto jurídico alguno. De donde se desprende que no puede ser objeto del contrato aquello que sea legalmente imposible, que este fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley, las cosas o actos que no se pueden reducir a un valor exigible, las cosas cuya especie no es ni puede ser determinado y los actos ilícitos.

El objeto del contrato ha de ser lícito y posible (artículo 1827 del Código Civil del Distrito Federal) pues no pueden ser objeto de contrato actos o cosas ilícitas o imposibles, dado que no se puede contratar sobre un hecho que sea contrario a derecho o a las buenas costumbres (artículo 1830 del ordenamiento mencionado), ni sobre hechos que no pueden existir porque sean incompatibles con una ley de la naturaleza o con alguna norma jurídica que debe regirlos necesariamente y que constituye en consecuencia un objeto insuperable para su realización (Artículo 1828 del Código citado). Ahora bien, no puede considerarse imposible un hecho por la sola circunstancia de que el obligado a prestarlo, no pueda ejecutarlo por sí mismo, ya que en cumplimiento de su obligación puede y debe llamar a otra persona a realizarlo (artículo 1829 del mismo ordenamiento legal citado).

Dentro del objeto del contrato encontramos las obligaciones de dar, los contratos que entrañan la obligación de dar alguna cosa, se cumplen cuando el obligado hace entrega del objeto al acreedor, el cual debe satisfacer a dicho acreedor y deber precisamente el convenido, salvo que se tratará de una obligación alternativa, en la cual el deudor puede entregar optativamente entre las varias cosas convenidas y que deben reunir las características medias próximas del objeto.

El artículo 2011 del Código Civil del Distrito Federal, establece cuatro formas esenciales de las obligaciones de dar que dice : " la prestación de cosa puede consistir :

I.- En la traslación de dominio de cierta cosa.

II.- En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta.

III.- En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida".

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

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

Por su parte el citado autor Romón Sánchez señala:

"En cuanto a la cosa no es necesario sea un bien corporeo, ya que pueden darse en arrendamiento también los derechos (2400 a contrario sensu). Así mismo, es posible el arrendamiento sobre géneros (2475), pero en este caso será necesario que las cosas rentadas se entreguen como no fungibles, para ser restituidas idénticamente, (2498 por analogía); y aún respecto de cosas cuya propiedad no estén en el comercio, como las playas y las riberas de los ríos. Sin embargo, hay bienes que la ley prohíbe expresamente que puedan ser dados en arrendamiento, (2400), o bien por ser estrictamente personales tampoco pueden ser dados en arrendamiento, como los bienes que son objeto de un derecho real de uso y habitación. (2400 y 1051)". (48)

Concluyendo diremos que el objeto "cosa" en el contrato de arrendamiento de casa habitación, consiste en el bien inmueble sobre el que versa el contrato.

### **3.4.2) EL PRECIO**

Respecto al precio el Código Civil solamente establece una regla, la cual se encuentra en el artículo 2399, que dice: "la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada". A diferencia de la compra venta, el precio del arrendamiento, no solo puede consistir en dinero sino también cosas, con tal de que sean ciertas, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 2398 del Código Civil, comentado al estudiar el concepto del contrato que nos ocupa.

Sin embargo, tratándose del arrendamiento de casa habitación, por ser de orden público e interés social su reglamentación, es irrenunciable las determinaciones en ella contenidas, en este orden de ideas el precio del contrato de comento será en moneda nacional.

"Artículo 2448-D. Para los efectos de este capítulo la renta deberán estipularse en moneda nacional.

La renta solo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve o se prórroga".

### 3.4.3) EL TIEMPO

Nuestro Código Civil establece en su artículo 2398 segundo párrafo lo relativo al tiempo señalado:

"El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

Podemos manifestar que a pesar de la limitación del término del contrato puede operar tratándose del plazo la tácita reconducción y la prórroga que de alguna forma da mayor margen al inquilino para seguir utilizando el inmueble objeto del contrato.

En relación a lo anterior el artículo 2448 C señala otra limitación en cuanto al tiempo mínimo de arrendamiento, así como lo relativo a la prórroga.

"La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para 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 sus rentas".

En cuanto a la fácil reconducción la encontramos en el artículo 2487 el cual señala:

"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".

Al respecto el maestro Ramón Sánchez hace algunas observaciones:

"a) Si las partes pactaron un plazo mayor al límite legal, el contrato no será nulo, sino por virtud de la conservación del contrato (1853), se reduce el plazo al tope legal, reducción que también debe aplicarse a unos llamados contratos de participación inmobiliaria que conceden el uso por noventa y nueve años.

"b) Dicho tope legal no impide el otorgamiento de una promesa de arrendamiento celebrada al mismo tiempo que el arrendamiento, para obligarse a dar en arrendamiento por un plazo posterior al pactado en el primer arrendamiento que exceda en esa forma del límite legal, ya que la promesa de arrendamiento no produce el demérito de la propiedad a que se refiere la exposición de motivos mencionada, y no hay por tanto ningún fraude a la ley, en virtud de que en caso de enajenación de la cosa, el adquirente de ella queda obligado a respetar el arrendamiento (2409), pero no a cumplir la promesa de arrendamiento otorgada por el enajenante (2242).

"Tampoco, finalmente, existe impedimento legal para que el arrendador se obligue a conceder un derecho de preferencia a favor del arrendatario para preferirlo en igualdad de condiciones a otra persona al finalizar el arrendamiento para darle un nuevo arrendamiento. Para asegurar el cumplimiento de esta obligación del arrendador, al igual de la promesa antes mencionada, suele incluirse la estipulación de una pena convencional muy elevada.

"c) No obstante que es un elemento esencial, si las partes omiten señalar el plazo de duración del arrendamiento, la ley establece normas supletorias o dispositivas en cuanto que autorizan a darlo por terminado mediante un preaviso con dos meses de anticipación notificado por una parte a la otra. (artículo 2478 y 2483-1).

"En los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación la ley impone a ambas partes un plazo forzoso mínimo de un año y concede al inquilino el derecho de obtener la prórroga del contrato hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas. (2448-C)

"Este plazo mínimo forzoso puede ser perjudicial al inquilino, cuando a este le convenga obtener un plazo menor, y a pesar de ello las últimas reformas del Código Civil se lo impiden, en virtud de que es irrenunciable y se tiene por no puesta (2448) una duración de un año forzoso para arrendador y arrendatario" que se hubiere pactado en el respectivo contrato (2448-C).

En caso de que al fenecer el primer año el contrato de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, simplemente hubiera continuado el inquilino sin oposición del arrendador, se produciría la tácita reconducción convirtiendo al arrendamiento por tiempo indefinido (2487), pero ya no podría solicitar dicho inquilino la mencionada prórroga

de dos años, por no haberlo hecho antes de que venciera el primer año de duración del arrendamiento". (49)

### 3.5) EFECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Los efectos del contrato de arrendamiento, los podemos circunscribir en virtud de ser un contrato bilateral a los derechos y obligaciones que se den las partes entre sí.

Como obligaciones del arrendador, pueden señalarse las siguientes:

1a.- Transferir el uso o goce temporal de la cosa arrendada.

2a.- Entregar al arrendatario la cosa arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; sino existiera el pacto expreso a este último respecto para aquel al que por su misma naturaleza estuviere destinada. La entrega deberá efectuarse en el tiempo estipulado; sino hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

3a.- Conservar la cosa arrendada en el mismo estado que tenía en el momento de celebrar el contrato, debiendo en su caso, realizar todas las reparaciones necesarias, "a efecto de que pueda prestar al arrendatario el uso convenido o aquel que por su naturaleza este llamada la cosa a prestar", como lo afirma Rojina Villegas. (50)

A este respecto, García López sostiene que "son a cargo del arrendador las reparaciones que se requieran para la conservación de la cosa, siempre que correspondan a deterioros graves o extraordinarios; y a cargo del arrendatario, las que se efectúen por deterioros leves. En estos casos, corresponde al juez, teniendo en cuenta la naturaleza de

los casos las costumbres del lugar y otras circunstancias contingentes, determinar si un deterioro tiene la naturaleza de grave o de leve... cuando a consecuencia de las reparaciones que tenga que hacer el arrendador, de la cosa arrendada, el arrendatario se ve privado total o parcialmente del uso de la misma cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión de el contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos, según el artículo 2445". (51)

4a.- Asegurar al inquilino el uso o goce pacífico de la cosa arrendada, por todo el tiempo de duración del contrato.

5a.- Responder por los daños y perjuicios que el arrendatario padezca, debido a los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento; la fracción V del artículo 2412 del Código de 1928 preceptúa lo anterior. García López, refiriéndose a tal disposición expresa lo siguiente:

"Para que tenga lugar la responsabilidad del arrendador, de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada se requiere:

a).- Que estos impidan el uso o goce, o la vez, el uso y el goce de la misma cosa; por lo tanto, no habrá lugar a la responsabilidad cuando los vicios o defectos de la cosa únicamente disminuyan el placer, la comodidad o la satisfacción que pueda proporcionar;

b).- Que los vicios o defectos ocultos de la cosa sean anteriores al contrato de arrendamiento, o que, produciéndose durante el curso de este, no se registren por culpa del arrendatario;

c).- Que los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada sean desconocidos por el arrendatario. Si este los conocía al celebrar el contrato de arrendamiento, se presume en esas condiciones quiso recibir la cosa. No se requiere, para que exista la responsabilidad del arrendador, que tenga conocimiento de los vicios o defectos ocultos de la cosa; aún desconociendo su existencia, incurrirá en responsabilidad. Se trata pues, de un caso de responsabilidad objetivo". (52)

6a.- Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario, en el caso de que el arrendador sufra la evicción de la cosa. Esto figura jurídica ocurre conforme al artículo 2119 del Código Civil. "Cuando el que adquirió alguna cosa, fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause en razón de algún derecho anterior a la adquisición". Pues bien, tratándose del contrato de arrendamiento si un tercero obtiene la restitución de la cosa arrendada, priva al inquilino del uso de ella; por lo tanto "la responsabilidad del arrendador" dice González Suárez, "dependerá de que haya conocido el mejor derecho de un tercero, o de que ignorase ese derecho ". (53) Según Rojina Villegas, "en uno y otro caso deberá indemnizar el arrendatario de los daños y perjuicios causados por haber sido privado de la cosa antes del término de expiración del contrato". (54)

7a.- No estorbar al inquilino el uso de la cosa arrendada, salvo el caso de reparaciones urgentes e indispensables. "Esta excepción", es forzosa, porque de lo contrario, el arrendador no podría cumplir con las obligaciones de mantener el bien en condiciones de prestar el uso convenido o el conforme a su naturaleza.

8a.- No alterar la cosa de la cosa arrendada, la cosa debe ser gozada en el estado que tuvo al celebrarse el contrato y, por consiguiente, el arrendador está impedido para alterar su forma o substancia.

9a.- Devolver al arrendatario, al concluir el arrendamiento, cualquier saldo que sobrare a favor de aquél, salvo que el arrendador tenga algún derecho que ejercitar contra el inquilino. "Por falta de pago de rentas o por cualquier otro concepto justificado".

10a.- Pagar al inquilino las mejoras que haya hecho en la cosa arrendada, según el parecer del autor señalado, "siempre y cuando acontezcan los siguientes casos: si en el contrato, o posteriormente, el arrendador autoriza al arrendatario para hacerlas y se obligó a pagarlas: si se trata de mejoras útiles y por culpa del dueño se terminase el contrato; cuando el convenio se extienda por tiempo indeterminado y el propietario haya autorizado al inquilino a hacer mejoras en la localidad y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el ocupante quede compensado con el uso de las mejoras efectuadas, el arrendador do por concluido el negocio. Los dos últimos casos no pueden renunciarse por inquilino y son de estricta observancia, encontrándose el arrendador que no acatare esas disposiciones, en el deber de restituir al arrendatario los gastos y los daños y perjuicios que su incumplimiento produjere.

11a.- "Cuando el contrato o prevalecido y el inquilino se encuentra al corriente en el pago mde sus rentas, el arrendador está obligado en igualdad de condiciones, a preferirlo a otros en el momento de celebrar nuevo contrato. Así mismo tendrá el deber de concederle el derecho al fono en el supuesto de que desee vender la finca, esto es, deberá preferirlo siempre que el inquilino manifieste el deseo de adquirir el bien que ha tenido en arrendamiento.

12a.- Proporcionar el uso o goce de inmuebles, que llenen las condiciones de higiene y salubridad que exige el Código Sanitorio, bajo pena de responder por los daños y perjuicios que el inquilino sufra por ese motivo, además de la sanción pecuniaria que, por concepto de multa, deberá soportar. En este aspecto, la ley no considera solamente el

bienestar y la comodidad del arrendatario, sino el beneficio colectivo menoscobado con la existencia de fincas que no gozan de un mínimo de condiciones de salud e higiene.

13a.- También el arrendador está obligado, en los contratos que requieran fiador, a admitir con ese carácter a quién reúna las exigencias establecidas por la ley para responder, solidariamente con el arrendatario, de las violaciones e inobservancias cometidas por este.

14a.- Por último, el artículo 2409 del Código Civil impone al nuevo propietario, que se ha subrogado en los derechos y obligaciones del anterior arrendador, o sea, quien le vendió, el deber de notificar judicial o extra-judicialmente (ya ante notario, ya ante dos testigos), el hecho de que ha cambiado el título de propiedad del inmueble; en todo caso, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato.

#### **CORRESPONDE AL INQUILINO**

1a.- Pagar al arrendador un precio (renta) por el uso o goce de la cosa arrendada; tal obligación debe realizarse en la forma, lugar y tiempo convenidos y se deriva de la fracción I del artículo 2425 de la Ley Civil de 1928. La renta debe ser cierta y determinada; no debe ser precisamente en dinero: puede estipularse por concepto de renta el pago de frutos, con tal que sean ciertos, es decir, determinados. Precio cierto es el que se opone al simulado, es decir, es verdadero; si se simula, podrá tratarse de otro contrato, generalmente de un comodato, si la concesión del uso es gratuita. También el precio cierto se entiende como precio determinado; en este caso, la certeza equivale a precisión... la renta debe ser además justa, es decir, debe haber una proporción entre el valor del uso y el goce de la cosa y el monto de la renta; de lo contrario existiría lesión... conforme al Código actual, en todo contrato conmutativo, cuando haya desproporción notorio en el valor

de las prestaciones, procede la lesión. Por tanto, debemos decir, aplicando el artículo 17 del mismo, que en el arrendamiento, el precio, además de ser cierto en el sentido de verdadero y determinado, debe ser justo.

Comentando la misma obligación del arrendatario, respecto al pago de la renta, debe cubrirse a partir del día en que el inquilino reciba la cosa arrendada en condiciones de habitabilidad, y en el lugar convenido; a falta de estipulación al respecto, el pago se hará en la casa habitación o despacho del mismo arrendatario, quien está obligado a cubrir la renta que se venza hasta el día en que entregue la cosa arrendada.

2a.- Responder por los daños y perjuicios que ocasione a la cosa arrendada por su negligencia o culpa o por la de los miembros de su familia, de sus sirvientes y subarrendatarios. Explicando esta obligación, indica que para regular esta obligación del arrendatario se aplican las reglas y principios clásicos de la teoría de la culpa, o sea, de la responsabilidad subjetiva. Hay una presunción de culpa en todo daño causado a la cosa por el arrendatario, sus sirvientes o familiares. Como en toda obligación de custodiar y conservar cosa ajena, el arrendatario debe responder de sus actos dolosos o culposos y en cuanto a los últimos cabe hacer la distinción que formulamos para el comodato, fijando los tres grados de la culpa. Grave, leve y levisima...". Como el arrendamiento "es un contrato bilateral y onerosos, no se exige al arrendatario la diligencia máxima que según el derecho romano solo pueden observar los diligentísimos padres de familia. Dado que paga un precio por el uso de la cosa, no debe observar la diligencia estricta que la ley exige al comodatario y, por consiguientes, no responde la culpa levisima. Por ello, en los casos ajenos a su voluntad, que no supongan culpa, no tienen responsabilidad alguna.

3a.- Servirse de la cosa solamente para el uso convenido, conforme a la naturaleza o destino de ella; esta obligación puede desvirtuarse y desaparecer siempre que el

propietario de la finca autorice de manera expresa al inquilino para que lo utilice en forma distinta a la estipulada.

4a.- El arrendatario también es responsable de los daños y perjuicios que sufra el inmueble en caso de incendio u otro fenómeno que deteriore la finca, o no ser que dichos daños provengan de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción. Este deber es interesante en los casos en que el fenómeno o sucedido en casas habitadas por varios inquilinos, porque en estas circunstancias, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, según determinación pericial adecuada. Si se prueba que el siniestro comenzó en la localidad de unos de los inquilinos, será únicamente este el responsable y, si alguno de los arrendatarios demostrare que el fuego o la causa fundamental del daño se originó en lugar distinto al ocupado por él quedará libre de responsabilidad. Esto comprenderá el pago de daños y perjuicios sufridos por el propietario, como los que se hayan causados a otras personas en tanto que provengan directamente de los efectos del siniestro.

5a.- Tampoco podrá el inquilino, salvo la autorización expresa del arrendador, subarrendar, ceder o trasposar la localidad o una parte de la cosa arrendada o las prerrogativas que le otorgue el contrato. El desconocimiento de este deber produce consecuencias graves para la supervivencia del convenio, pues se sanciona con la rescisión del contrato, que puede solicitar el arrendador, según lo dispuesto por la fracción III del artículo 2489 del Código Civil.

6a.- No variar la forma de la cosa arrendada; si el inquilino, con consentimiento expreso del arrendador efectúa obras que muden la cosa, está obligado, cuando la devuelva, a restablecer el estado que aquella tenía y además, a resarcir al propietario por los daños y perjuicios sufridos por el inmueble con motivo de la variación.

7a.- Poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de hacer reparaciones en la cosa arrendada, conforme a lo dispuesto por el artículo 2415 del Ordenamiento Civil vigente.

8a.- Hacer la reparaciones de los deterioros de poca importancia, causados por el inquilino, su familia, servidumbre, huéspedes, subarrendatarios, etc., a la cosa arrendada.

9a.- Poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, según lo preceptuado por el artículo 2419 del Código Vigente.

10a.- Devolver la cosa arrendada al concluir el arrendamiento; esta obligación es de "dar", pues el artículo 2011 de la propia ley, en su fracción III, estatuye que la prestación de una cosa puede consistir en la restitución de cosa ajena.. De ahí se desprende que el inquilino debe restituir la cosa, tal y como la recibió, al vencimiento del contrato, salvo lo que hubiera desaparecido por naturaleza o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable o no imputable a su conducta.

### **3.6) NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

El problema de la naturaleza jurídica del derecho del arrendatario, ha sido uno de los temas que mayor discusión o controversia ha suscitado entre los estudiosos de la materia y la inquietud e interés que ha despertado, no es sino consecuencia lógica de la amplia difusión que en el mundo civilizado ha tenido el contrato en cuestión.

Con objeto de facilitar y hacer más accesible este ligero estudio, mencionaremos algunos de las teorías formuladas, entre las que se encuentran, las que identifican al derecho del arrendatario, como un derecho personal, otras, como un derecho de naturaleza mixta, con características de real y personal.

a.—Es seguro que en el Derecho antiguo, el arrendamiento no confería al arrendatario más que un derecho personal. José Arias, transcribe el principio de la ley 9 romana, que dice lo siguiente : "El comprador de un fundo no está ciertamente obligado a conservar al colono a quien el dueño anterior lo dió en arrendamiento, si no compró con esa condición. Pero, si se probare que en algún pacto consintió que permaneciera en el mismo arrendamiento, aunque haya sido sin escritura, está obligado, por acción de buena fe, a cumplir lo que pactó.

El principio citado reconoce únicamente al vínculo personal de los contratantes y no concede al arrendatario ningún derecho real sobre el inmueble arrendado al transmitir la propiedad. Tradicionalmente, el derecho del arrendatario se ha considerado como personal".  
(55)

b.—"Troplong, siendo Presidente de Casación, hizo orientar la jurisprudencia en el sentido de hacer reconocer al arrendatario un derecho real, al considerar que la ley transformaba el derecho del arrendatario en un derecho real, al decir : "Artículo 1743 del Código Francés. si el arrendador vende la cosa arrendada el adquirente no puede expulsar al arrendatario que tiene un contrato auténtico o cuya fecha es cierta, a menos que se haya reservado éste derecho en el contrato de arrendamiento."

Interpretando el artículo anterior Troplong invoca como razones fundamentales de su teoría, que el derecho del arrendatario es un derecho que sigue la cosa, esto es, que el

arrendatario sigue el inmueble y no puede desprenderse de él; que es un derecho que los terceros tienen que respetar; que la ley hace de ese derecho un derecho absoluto; que el derecho de perseguir que el arrendador está armando prueba evidentemente que el arrendatario tiene una acción cuyo objeto es reclamar el inmueble para implantarse en él, con la calidad que le pertenece.(56)

c.-Colmet de Santere, cree que el derecho del arrendatario es personal y a la vez real y lo funda de la siguiente manera : admite la teoría de Troplong, pero no admite las consecuencias que de ella se deduce. Afirma que "la naturaleza real del derecho y de la obligación, se relacionan con un mismo principio. La naturaleza del derecho, depende de la naturaleza del objeto debido, cualesquiera que sea el título de propiedad o a título de goce. Lo mismo pasa con la obligación. Según esta posición, el derecho del arrendatario es real, por ser real la obligación del arrendador.(57)

d.-Rojina Villegas (58) analiza las características del arrendamiento en función del derecho real o personal:

1.- La oponibilidad del derecho del arrendatario. Esta es una de las razones en que se fundan algunos autores para sostener que es real el derecho del arrendatario, pero se desvirtúa fácilmente si se acepta que la surrogación legal permite al arrendatario el derecho de persecución, no es función de un derecho real, sino en función de una cesión del contrato de arrendamiento en cuanto a los derechos y obligaciones producidas por el mismo, esto es, su derecho es oponible sólo a un tercero adquirente de la cosa.

2.- La cesión de obligaciones por parte del arrendador sin consentimiento del arrendatario. Al aceptarse la tesis de la surrogación legal, esta objeción quedaría sin

materia, todo vez que esto es una forma propia de los derechos de crédito, por medio de la cual se transmiten los derechos y obligaciones de las partes.

3.- En ciertos casos el arrendamiento debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. Este argumento es insuficiente en virtud de que, no sólo los derechos reales son inscribibles y no todos los contratos de arrendamiento deben inscribirse en el Registro Público.

4.- La competencia que sigue en la regla general de los derechos reales. Este punto no es incontrovertible, ya que no es exclusivo de las acciones reales el fijar la competencia por la ubicación del bien, así como tampoco lo es de las acciones personales, establecer la competencia por el domicilio del deudor.

Una vez expuestas, aunque ligeramente, las anteriores teorías sobre la naturaleza jurídica del derecho del arrendatario, emitiremos nuestra opinión al respecto.

Creemos congruentemente adherirnos a las teorías que consideran al referido derecho del arrendatario, como un derecho estrictamente personal.

(31) Treviño García Ricardo. Contratos Civiles y sus generalidades. Edit. Font. 4a. edición, Guadalajara, México 1982. p. 221.

(32) Aguilar Carbajal Leopoldo. Contratos Civiles. Edit. porrua 2a. edición, México 1977 P. 51.

(33) Planiol Marcel y Jorge Ripetet. Tratado elemental de Derecho Civil. Traducción editorial Cárdenas editor. México 1983. p. 291.

(34) Zamora y Valencia Miguel Angel. Contratos Civiles, Editorial Porrúa 2a. edición México 1985. p. 151.

(35) Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. Op. Cit. p. 52

(36) Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. Op. Cit. p. 52

(37) Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. Op. Cit. p. 52

(38) Petit Eugene. Tratado elemental de Derecho Romano. op. cit. p. 368

(39) Petit Eugene. Tratado elemental de Derecho Romano. op. cit. p. 369

(40) Petit Eugene. Tratado elemental de Derecho Romano. op. cit. p. 370

(41) GARCIA, López Agustín. El Código Civil. Editado por la Escuela Nacional de Jurisprudencia. México, 1939. p. 257

- (42) GARCIA, López Agustín. El Código Civil. op. cit. p. 257
- (43) GARCIA, López Agustín. El Código Civil. op. cit. p. 258
- (44) LOZANO, Noriega Francisco. Cuatro cursos de Derecho Civil Contratos. Editado por la Asociación Nacional del Notario Mexicano. 5a. Edición. México 1990. p. 215.
- (45) Cfr. SANCHEZ, Medal Ramón. De los contratos civiles. Editoria Porrúa. 12a. Edición. México, 1993. p. 232.
- (46) GUTIERREZ Y GONZALEZ. Derecho de las obligaciones. op. cit. p. 341
- (47) CASTAN, Tobeñas José. Derecho Civil Español Común y Formal. Tomo III. Editorial Reus. Madrid, España 1961. págs. 5 y 6.
- (48) SANCHEZ, Medal Ramón. De los contratos civiles. op. cit. p. 232.
- (49) SANCHEZ, Medal Ramón. De los contratos civiles. op. cit. p. 235.
- (50) ROJINA, Villegas Compendio de Derecho Civil. op. cit. p. 60.
- (51) GARCIA, López Agustín. El Código Civil. op. cit. op. cit. p. 253.
- (52) GARCIA, López Agustín. El Código Civil. op. cit. p. 253

(53) GONZALEZ, Suárez Juan José. La Ley, el Inquilino y el Propietario. Editorial Galera. México 1962. P. 60

(54) ROJINA, Villegas. Compendio de Derecho Civil. Op. Cit.

(55) ARIAS, José. Contratos civiles. editorial de Palma, Buenos Aires, Argentina 1962. P. 96.

(56) ARIAS, José. Contratos civiles. op. cit. P.97

(57) ARIAS, José. Contratos civiles. op. cit. P.98

(58) Cfr. ROJINA, Villegas. Compendio de Derecho Civil. Op. Cit. P. 225.

## **CAPITULO IV.**

### **4. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A CASA HABITACION.**

<b>4.1 La justicia en el contrato de arrendamiento para casa habitación</b>	<b>89</b>
<b>4.1.1 justicia liberal</b>	<b>90</b>
<b>4.1.2 justicia igualitaria</b>	<b>91</b>
<b>4.1.3 justicia individual</b>	<b>92</b>
<b>4.1.4 justicia colectiva</b>	<b>93</b>
<b>4.2 En la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos</b>	<b>95</b>
<b>4.3 En el Código Civil para el Distrito Federal</b>	<b>99</b>
<b>CITAS BIBLIOGRAFICAS</b>	<b>101</b>

## CAPITULO IV

### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A LA HABITACION

#### 4.1) LA JUSTICIA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION.

Para que exista un equilibrio en las prestaciones reciprocas en ambas partes en los contratos bilaterales, se han adoptado diferentes sistemas que de una manera esquemática también corresponden a diversas formas de concebir la justicia en el contrato.

En este sentido puede hablarse de una justicia liberal en oposición a una justicia igualitaria y asimismo, de una justicia individual en contraste con una justicia colectiva.

Nuestro derecho Civil ha sido regido desde su inicio por una supuesto igualdad de las partes, sin embargo hemos visto como está situación en algunos casos y precisamente en el que nos ocupa, no se puede hablar de igualdad puesto que el contrato de arrendamiento para casa habitación se ha perdido la negociación entre las partes convirtiéndose en un contrato de adhesión en el cual el arrendatario acepta las cláusulas en el contenidas o no hay contrato.

Ante está situación nuestra legislación así como otras en el mundo dan o tratan de dar protección legal a los arrendatarios, el maestro Ramón Sánchez señala respecto a la justicia en el contrato, lo siguiente :

"Para tratar de establecer el equilibrio entre las prestaciones reciprocas de ambas partes en los contratos bilaterales las legislaciones del mundo han adoptado hasta ahora distintos sistemas que de manera esquemática corresponden también a formas diversas de concebir la justicia en el contrato."(59)

#### 4.1.1.) JUSTICIA LIBERAL.

Siguiendo con el mismo autor señala que :

"la justicia liberal en el contrato prevaleció durante todo el siglo pasado bajo el imperio de los Códigos civiles que, como los nuestros de 1870 y 1884, se inspiraron en el principio de la autonomía de la voluntad preconizada por el Código Napoleón. Según estos ordenamientos, lo fundamental que debia preservarse y garantizarse en el contrato era la libertad irrestricta de una o de otra parte, ya que del ejercicio incontrolado de esa libertad, brotaba espontáneamente y naturalmente el equilibrio de las prestaciones reciprocas de ambos contratantes, a consecuencia de la ley de la oferta y la demanda, porque si, por ejemplo, el interesado en vender o en dar en arrendamiento un determinado bien pretendia un precio exagerado, no encontraría comprador o arrendatario, respectivamente, y si a su vez el prestamista trataba de obtener un rédito usurario no hallaría quien le tomara el dinero en esas condiciones". (60)

Sin embargo tratándose del contrato de arrendamiento de casa habitación la justicia liberal a quedado excesivamente lejos, en virtud de que se ha convertido en un contrato de adhesión.

Esto se debe principalmente a que en nuestro país se ha incrementado la explosión demográfica, constituyendo la necesidad de vivienda una verdadera penuria para quienes no cuentan con una ya no digna, sino propia.

La justicia liberal queda relegada de las partes en el contrato dando origen a la justicia igualitaria.

#### 4.1.2) JUSTICIA IGUALITARIA

"La justicia igualitaria se preocupa, en cambio, por salvaguardar la igualdad de los contratantes, antes que o por encima de la libertad de las partes. La frecuente desigualdad económica de uno y otro contratante, da como resultado que el más poderoso de ellos obtenga ventajas desproporcionadas y se aproveche del más pobre o más ignorante, y por tanto, del más débil, lo que significa que la libertad de las dos partes en numerosos contratos viene a ser en realidad una ilusión o una verdadera ficción de la ley. Es más, paralelamente a esa desigualdad económica, concurre otro factor adverso que prácticamente entrega a la parte más débil en manos de la parte más fuerte, porque hay servicios o bienes tan indispensables que se ofrecen por la segunda a la primera, tales como artículos de primera necesidad, viviendas, electricidad, gas, transporte, etc., que no dejan ninguna alternativa a la misma parte débil sino que la llegan a aceptar fatalmente todas las pretensiones y condiciones que unilateralmente le impone la parte fuerte, "entre el fuerte y el débil es la libertad lo que oprime", decía Lacordaire.

Ante estas consecuencias ineludibles de la desigualdad económica de los contratantes, interviene la ley para reestablecer la igualdad de las partes y la equivalencia de las prestaciones que reciprocamente se otorgan". (61)

Esta justicia igualitaria la encontramos no solo en las reformas al Código Civil vigente publicadas el 5 de febrero de 1985, en el cual se establece una protección a los económicamente más débiles y necesitados, sino inclusive en nuestra Constitución en lo relacionado a las garantías sociales.

#### **4.1.3) JUSTICIA INDIVIDUAL**

Este tipo de justicia correctiva la podemos establecer como parte de la justicia igualitaria pero aplicándola a cada caso en concreto.

Así nuestra Constitución señala en su artículo 14 segundo y cuarto párrafo, lo siguiente:

"Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los Tribunales previamente establecidos, en los que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra, o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de esta se fundará en los principios generales del derecho".

Se entiende como justicia individual y correctiva:

"Una sentencia judicial que en cada caso particular enmienda el desequilibrio de las dos pretaciones, decretando la nulidad del contrato de que se trate o reduciendo a sus justos límites la desproporción de las prestaciones. Este primer procedimiento se concreta

en la acción de lesión aplicable a todos los contratos y no sólo a la compra venta, que inspirándose en el artículo 138 del código Civil alemán y en el artículo 21 del Código Suizo de las obligaciones, estableció nuestro Código Civil vigente de 1928 en este precepto, reformando así en 1983:

"Artículo 17.- Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que el por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios."

El derecho concedido en este artículo dura un año.

Aunque esta primera manifestación de la justicia igualitaria como justicia individual y correctiva, de carácter judicial y casuístico, constituyó un avance notable de nuestra legislación, la verdad de las cosas es que las sentencias que con base en el citado precepto pudieran haberse dictado, deben tenerse como auténticas piezas de museo por su rareza excepcional". (62)

#### **4.1.4) JUSTICIA COLECTIVA**

"La otra expresión más eficaz de la justicia igualitaria, ha sido sin duda la que podría llamarse la justicia preventiva y colectiva, merced al establecimiento de leyes imperativas o de interés social o de orden público, tendientes a proteger a la parte débil, pero no a éste o aquel contratante individual en un concreto y particular contrato, sino a toda la masa o categoría de personas que celebren un determinado contrato considerado en abstracto, de ahí la adecuada adopción del nombre de justicia igualitaria colectiva; y cuyas normas o la

vez sirven ya no para remediar en una sentencia judicial los efectos inequitativos de la desigualdad económica de las partes y reponer el equilibrio roto de las reciprocas prestaciones, sino que son el medio de impedir en una ley general tales efectos inequitativos antes de que se produzcan, de ahí la atinada denominación de justicia igualitaria preventivo.

"También de esta segunda forma de justicia igualitaria, se encuentran diversos preceptos en el vigente Código Civil de 1928 que no existían en los anteriores Códigos Civiles, tales como el artículo 2311, inspirado en el artículo 226 del citado Código suizo de las obligaciones, que regula de manera imperativa las prestaciones y la manera de cuantificarlas que han de devolverse las partes, en la rescisión de las compra venta en abonos o con reserva de la propiedad; los artículos 2395 y 2396 que permiten al deudor en un préstamo con intereses superiores al rédito legal, bien sea obtener en ciertos casos la reducción judicial del tipo de interés convenido, o bien sea la devolución anticipada del préstamo; los artículos 2431 a 2443 y 2445 a 2490 que facultan al arrendatario a rescindir el contrato o a pedir la reducción de la renta, si por caso fortuito o fuerza mayor o debido a reparaciones, pierde durante más de dos meses el uso total o parcial de la localidad arrendada, los artículos 2449 y 2451 que hacen responsable al arrendador de los daños y perjuicios que se causen al inquilino en una localidad que no fuera habitable e higiénica; el artículo 2608 que exime al deudor de la obligación de pagar honorarios a quien le haya prestado servicios sin tener título profesional y para cuyo ejercicio exija la ley este título, el artículo 2741 que impide que el aparcerero se le conceda en los frutos una participación menor del 40% de la cosecha que se levante; y el artículo 2887 que impide al acreedor apropiarse la prenda, aunque el valor de ésta sea menor que el de la deuda, así como también disponer de la misma prenda en forma diferente a la expresamente reglamentada por la ley.

"En áspero contraste y obierta contradicción con la orientación social de estas reformas en el campo del derecho patrimonial, se adoptó un régimen eminentemente individualista en el Derecho de familia, tanto por el Código civil de 1928, como sobre todo, por las disolventes reformas de 1975 al mismo ordenamiento, que en lugar de proteger a los débiles e indefensos, como son los hijos menores y la mujer casada, desnaturalizó y desarticuló por completo el matrimonio en aras de una ficticia igualdad de funciones de los dos consortes en relación con el hogar.

Ninguna rectificación de fondo aportan las posteriores reformas de 1983 y, en cambio, ofrecen ellas mayores facilidades al divorcio (267-XVIII) y, por tanto, a la destrucción de la familia, porque ahora se autoliza el divorcio por caducidad del matrimonio, es decir, por el simple transcurso de dos años de separación conyugal, cualesquiera que sea la causa de ella y haya o no culpa de alguno de los conyuges, con lo cual al divorcio sanción (267 III, IV, V, XI y XIII), al divorcio remedio (267 VI, VII Y XV) y al divorcio capricho (267 XVII) que ya existían, se agrega hoy día la vieja figura romana del cimiento de la interdicción por causa de prodigalidad y tantas otras soluciones del Código civil mexicano, que son sino una regresión a las épocas más rígidamente individualistas del Derecho Romano.

"El Derecho civil, por mucho que recoja las aspiraciones y exigencias del medio social, habrá de ser siempre individualista en su fundamento. La etapa del Derecho social sería la absorción del Derecho privado por el Derecho Público, profetizada por algunos escritores; pero, en verdad, bien poco deseable". (63)

#### 4.2) EN LA CONSTITUCION POLITICA

Nuestra Constitución Política no hace una clara reglamentación del contrato de arrendamiento sin embargo en ella tenemos artículos que contemplan la justicia igualitaria individual e igualitaria colectiva.

Por lo que respecta a la primera de ellas el artículo 14 Constitucional señala que : aplicándolo al caso concreto del arrendamiento, nadie podrá ser privado de sus posesiones o derechos, el inquilino no podrá ser molestado en el uso o goce y disfrute del objeto del contrato, sino mediante juicio seguido ante los Tribunales.

Si por otro lado se establecieran cláusulas en contra de lo dispuesto por la legislación civil deberá dictarse sentencia definitiva que deberá ser conforme a la letra, o a la interpretación jurídica de la ley, en este caso debe estarse al Orden Público e interés social que señala el Código Civil.

Por lo que hace a la justicia igualitaria esta la encontramos en el artículo 4 párrafo cuarto.

"Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".

Por su parte el artículo 73 señala la facultad del Congreso para legislar en materia de vivienda y a la letra dice :

"Artículo 73. El Congreso tiene facultad :

A dictar bandos, ordenanzas y reglamentos de policía y buen Gobierno que, sin contravenir lo dispuesto por las leyes y decretos expedidos por el Congreso de la Unión

para el Distrito Federal, tengan por objeto atender las necesidades que se manifiesten entre los habitantes del propio Distrito Federal, en materia de : Educación, salud y asistencia social; abasto y distribución de alimentos, mercados y rastros; establecimientos mercantiles; comercio en la vía pública; recreación, espectáculos públicos y deporte; seguridad pública, protección civil; servicios auxiliares a la administración de justicia; prevención y readaptación social; uso del suelo; regularización de la tenencia de la tierra, establecimiento de reservas territoriales y vivienda; preservación del medio ambiente y protección ecológica, explotación de minas de arena y materiales pétreos; construcciones y edificaciones; agua y drenaje; recolección, disposición y tratamiento de basura; tratamiento de aguas; racionalización y seguridad en el uso de energéticos; violación y tránsito; transporte urbano y estacionamientos; alumbrado público; parques y jardines; agencias funerarias, cementerios y servicios conexos; fomento económico y protección al empleo; desarrollo agropecuario, turismo y servicios de alojamiento; trabajo no asalariado y previsión social; y acción cultural".

Por último no debemos olvidar que el derecho a la vivienda es un derecho social logrado por la clase trabajadora, que no cuenta con los recursos económicos necesarios para poder satisfacer esa necesidad con el salario que devenga, por tal razón se hace necesario instituciones que proporcionen soluciones a este problema. Nuestra Constitución consagra los derechos sociales de los trabajadores en el artículo 123, haciendo una división entre los trabajadores al servicio del Estado y los que prestan sus servicios a otro particular; por lo que es importante destacar lo que con relación al estudio de la evolución del contrato aporta dicho ordenamiento.

"Artículo 123.- Todo persona tiene derecho al trabajo digno y socialmente útil; al efecto, se promoverán la creación de empleos y la organización social para el trabajo, conforme a la ley.

"El Congreso de la Unión, sin contravenir a las bases siguientes, deberá expedir las leyes sobre el trabajo, las cuales regirán:

"A.- Entre los obreros, jornaleros, empleados, domésticos, artesanos y, de manera general, todo contrato de trabajo.

"XII Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos a favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

"B.- Entre los Poderes de la Unión, el Gobierno del Distrito Federal y sus trabajadores:

"C.- Se proporcionarán a los trabajadores habitaciones baratas, en arrendamiento o venta, conforme a los programas previamente aprobados. Además, el estado mediante las aportaciones que haga, establecerá un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor a dichos trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para constituirlos, repararlos, mejorarlos o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos".

Como vemos claramente se le da un derecho a la clase trabajadora para poder adquirir o rentar vivienda, tutelando y protegiendo a las clases desprotegidas.

#### 4.3) EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El Contrato de Arrendamiento de fincas destinadas a casa habitación ha sido desvirtuado en nuestro actual Código Civil, en virtud de que se ha dado un trato proteccionista, o como diría el maestro Ramón Sánchez se ha dado una justicia Iguoitaria Colectiva.

Por consiguiente el Estado ha suplido la voluntad de las partes estableciendo las normas mínimas en cuanto a ciertos aspectos del contrato, por consiguiente no habiendo una voluntad de las partes estaríamos ante un contrato de adhesión regido por las bases establecidas por el Estado.

A pesar de que se busca proteger al arrendatario con las reformas que ha sufrido el Código Civil, no sabemos hasta que punto han sido benéficas, baste un ejemplo: en el contrato de Arrendamiento de Casa Habitación se estipule como plazo mínimo un año para ambas partes (artículo 2448-C) situaciones que no sabemos si convenga o no al inquilino, pero que por la calidad que otorga el Código Civil al arrendamiento, es de carácter obligatorio e irrenunciable.

Podemos concluir que el contrato de arrendamiento de fincas destinadas a Casa Habitación esto procurando una justicia igualitaria colectiva, por las necesidades de nuestra realidad social, lo que origina una decadencia del contrato de arrendamiento destinado a casa habitación, convirtiéndolo en un contrato de adhesión, y haciendo que el contrato de arrendamiento de casa habitación sea cada vez menos frecuente, y difícil para el inquilino,

por ser tan engorrosa la tramitación de una controversia en esta materia y por resultar más favorable al arrendador el utilizar otros medios para arrendar.

Caso común consiste en que al celebrar el contrato se señale como destino del inmueble el de comercio, a pesar de que sea para habitación.

Otro ejemplo lo encontramos cuando los arrendatarios realizan un contrato de Comodato, haciendo firmar al Comodatario en este caso, una serie de pagarés o letras que garanticen el pago correspondiente a las mensualidades de la renta, estipulando cláusulas desfavorables al Comodatario quien en realidad es el inquilino, logrando evadir con esto las reformas hechas al Código Civil en relación al arrendamiento de casa habitación; que trataremos más a fondo en el siguiente capítulo.

- (59) SANCHEZ, Medal. De los contratos civiles. op. cit. p. 7.
- (60) SANCHEZ, Medal. De los contratos civiles. op. cit. p. 8.
- (61) SANCHEZ, Medal. De los contratos civiles. Op. Cit. p. 7.
- (62) SANCHEZ, Medal. De los contratos civiles. Op. Cit. p. 8.
- (63) SANCHEZ, Medal. De los contratos civiles. Op. Cit. págs. 8, 9 y 10 .

**CAPITULO V.**  
**5. DECADENCIA DEL CONTRATO**  
**DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS**  
**DESTINADAS A LA CASA HABITACION,**  
**EN CUANTO A SU NATURALEZA.**

<b>5.1 Reformas al Código Civil en materia de arrendamiento de casa habitación</b>	<b>102</b>
<b>5.1.1 decreto del 24 de diciembre de 1948.</b>	<b>103</b>
<b>5.1.2 decreto del 7 de enero de 1985.</b>	<b>108</b>
<b>5.2 Análisis de los artículos 2248, 2248A al 2248K del Código Civil vigente para el Distrito Federal.</b>	<b>115</b>
<b>5.3 La Ley Federal de Protección al consumidor en el Distrito Federal en materia de arrendamiento</b>	<b>121</b>
<b>5.4 La autonomía de la voluntad en el contrato de arrendamiento actual</b>	<b>122</b>
<b>5.4.1 noción y trascendencia de la libertad</b>	<b>124</b>
<b>5.4.2 Limitaciones a la voluntad contractual</b>	<b>125</b>
<b>5.4.2.1 limitaciones de carácter general</b>	<b>125</b>
<b>5.4.2.2 limitaciones de carácter particular</b>	<b>126</b>
<b>5.4.2.3 figuras limitativas a la voluntad contractual</b>	<b>126</b>
<b>5.5 Actualidad de la decadencia del contrato de arrendamiento de casa habitación.</b>	<b>127</b>

## CAPITULO V

### DECADENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A CASA HABITACION

El Estado puede actuar en diversas direcciones para disminuir el ámbito de participación privada. Si el interés es general, señalará atribuciones exclusivas de actuación, eliminando a los particulares como posibles sujetos actuantes y convirtiéndose en monopolizador de la actividad de que se trate. Si el interés es social, lo que quiere decir que el Estado sustituye el monopolio de la actividad por la tutela, los cambios de la contratación se irán desgastando, quedando un espacio menor de actuación, según las normas estatales vayan sustituyendo a los convenios privados.

En uno u otro caso, la decadencia del contrato de arrendamiento de casa habitación resulta evidente. En el primero, porque deja de ser objeto de comercio lo que antes podía considerarse actividad propia de los particulares. Lo segundo, porque el contenido del contrato de arrendamiento o las posibilidades de someterlo a modalidades libremente pactadas escapan de la acción de los particulares.

#### 5.1) REFORMAS AL CODIGO CIVIL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

En el ámbito de la realidad mexicana, se ha producido reformas importantes a las normas constitucionales, a veces por la vía de la adición y se han dictado nuevas leyes o reformado otras para dar entrada a una actuación más enérgica del Estado o para modificar los términos del sistema anterior, obviamente para restar a los particulares facultades de actuación, en todo esto hay razones de sobra que las justifican.

En el que destaca el tema fundamental de este estudio, la reforma de los arrendamientos inmobiliarios, en este se pone en evidencia las limitaciones fundamentales a la voluntad y específicamente a la voluntad contractual.

### 5.1.1) DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948

El decreto del 24 de diciembre de 1948, que censurablemente aún se encuentra vigente establece en su articulado lo siguiente:

"Artículo 1'.-Se prorroga por ministerio de la ley sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan:

a) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él.

b) Los ocupados por trabajadores a domicilio,

c) Los ocupados por talleres y

d) Los destinados a comercios o industrias.

"Artículo 2'.- No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:

I.- A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente decreto, sean mayores de trescientos pesos;

II.- A los casos o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito.

III.- A los casos o locales destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarets, o centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos.

"Artículo 3'.- Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley, y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

a) De más de cien a doscientos pesos, hasta un 10%;

b) de más de doscientos a trescientos pesos, hasta un 15% ;

" Las rentas que no excedan de cien pesos no podrán ser aumentadas.

Los aumentos que establece este artículo no rigen para locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas.

"Artículo 4'.- La prórroga a que se refieren los artículos anteriores, no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio en los casos previstos por el artículo 7' de esta ley.

"Artículo 5°.- En los casos previstos en el inciso segundo del artículo 2°, los arrendatarios tendrán derechos a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá:

a) En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación;

b) En la cantidad que fijen los tribunales competentes tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos;

Los quantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades del trabajo.

"Artículo 6°.- Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso 2° del artículo 2°, deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si se trata de casa habitación y con seis meses, si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

El arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado, en los plazos fijados en el párrafo anterior, mientras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5°.

Artículo 7°.- Procede la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

I.- Por falta de pago de tres mensualidades, o no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

II.- Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario.

III.- Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador;

IV.- Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato.;

V.- Porque el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble;

VI.- Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean como consecuencia de su uso normal;

VII.- Cuando la mayoría de los inquilinos de una cosa, soliciten, con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos;

VIII.- Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesario su demolición total o parcial, a juicio de peritos;

IX.- Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

Artículo 8o. La rescisión del contrato por las causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna.

Artículo 9o.- Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposiciones de esta ley. Por lo tanto, no producirán efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta ley.

#### **TRANSITORIOS**

Artículo 1º.- La presente ley empezará a regir desde el primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve.

Artículo 2º.- Queda derogado el decreto del día 31 de diciembre de 1947, publicado en el Diario Oficial del día 31 del mismo mes y año, que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación.

Artículo 3º.- Se derogan los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de la presente ley.

Artículo 4º.- Los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado, y que estén comprendidos en el artículo 1º de esta ley se sobreseerán, sea cual fuere el estado en que se encuentren.

Artículo 5º.- En los procedimientos judiciales o administrativos, pendientes de resolución ante las autoridades correspondientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente ley".

El anterior decreto debe ser derogado en forma definitiva e inmediata, ya que su prevalencia implica una carga injustificada para los propietarios.

### 5.1.2.) DECRETO DEL 7 DE FEBRERO DE 1985

Los decretos emitidos en materia de arrendamiento obedecen a circunstancias especiales prevalecientes en un momento determinado y el decreto en comento también lo es, pues se presentó un auge en las manifestaciones, protestas, mítines y cuatro plañones de las asociaciones de inquilinos del Distrito Federal, auspiciados y guiados por los partidos políticos de oposición en nuestro país, que además por la proximidad de las elecciones presidenciales, siendo candidato del partido oficial el actual presidente, fue sin duda alguna una medida política con el fin de lograr limitar la fuerza que empezaba a ganar la oposición y ganar adeptos en las elecciones que se aproximaban.

La medida era contrario al interés de los Costateneres, que constituían una minoría, frente a los arrendatarios populosos y problemáticos.

En nuestro país existen varios casos en los que se aprovecha el cambio de sexenio y que el gobierno saliente adopta medidas al finalizar el período cuando el problema político será menor, dejándolo al sexenio próximo, quien no acepta el problema más que para intentar resolverlos; ejemplo de esto es la estatización de la banca en el período del Presidente José López Portillo; el decreto en comento durante el sexenio de Miguel de la

Madrid Hurtado y en la actualidad la celebración del tratado trilateral de libre comercio, que la ciudadanía no acepta de buen gusto.

Este decreto lo fue del tenor siguiente:

MIGUEL DE LA MADRID HURTADO, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed:

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

DECRETO

"El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO.

ARTICULO PRIMERO.— Se reforma el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el Artículo 3042 del mismo ordenamiento para quedar como sigue:

#### Capítulo IV

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la Habitación.

Artículo 2448.— Las disposiciones de este Capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Artículo 2448 A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia.

Artículo 2448 B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénico, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren por esa causa.

Artículo 2448 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para 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 sus rentas.

Artículo 2448 D.- Para los efectos de este Capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

Artículo 2448 E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

Artículo 2448 F.- Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I.- Nombre del arrendador y arrendatario.
- II.- La ubicación del inmueble.
- III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- IV.- El monto de la renta.
- V.- La garantía, en su caso.
- VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- VII.- El término del contrato.
- VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

Artículo 2448 G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá la acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal.

Artículo 2448 H.- El arrendamiento de fincos urbanos destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarios, cesionarios o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

Artículo 2448 I.- Para los efectos de este capítulo el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

Artículo 2448 J.- El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.

II.- El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de este momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.

V.- Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente la autorización de la escritura de compra-venta.

VI.- La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los Notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley en la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.

Artículo 2448 K.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sean fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es protestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Artículo 2448 L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo.

"TRANSITORIO PRIMERO.- Los contratos celebrados con anterioridad a la promulgación del presente decreto continuarán en vigor respecto al término pactado por las partes".

El decreto anterior, fué dado por el Ejecutivo Federal el 28 de diciembre de 1984 y publicado en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, comprende reformas o ordenamientos como en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al que se agrega el TITULO DECIMO CUARTO BIS denominado DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION.

La ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, para crear los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, que tendrían competencia para conocer los procedimientos de arrendamiento; ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, ley Federal de Protección al Consumidor (ya modificado), y la ley Federal de la Vivienda, todas con la finalidad de contar con una

regulación legal que permita proteger al arrendatario e instrumentar medidas para la construcción de viviendas decorosas e higiénicas.

El decreto ha sido contraproducente, ya que cada vez existen menos viviendas para el arrendamiento de casa habitación, pues la regulación actual limita un ingreso justo para el arrendador y quien celebra un contrato de arrendamiento con un inquilino de mala, recibirá la renta en una cantidad sin incremento por lo menos durante tres años, que puede ser aún mayor debido a lo lento de la impartición de justicia y por lo mismo, al desocuparse un edificio se constituye el régimen de propiedad en condominio y se vende cada unidad condóminal; en otros casos se conviene con los arrendatarios la adquisición de sus viviendas o departamentos.

## **5.2) ANÁLISIS DE LOS ARTICULOS 2448, 2448A AL 2448K DEL CÓDIGO CIVIL VICENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

Los dispositivos anteriores solo se aplican en el Distrito Federal tratándose de arrendamiento, en cuyo caso el destino del bien sea el de casa habitación, los actos jurídicos arrendatarios donde se establece un uso diverso no le son aplicables y el juicio que debe seguirse es un ordinario civil y no uno de controversia de arrendamiento.

El artículo 2448, indica que las disposiciones del capítulo que da inicio, sus disposiciones son de orden público e interés social, siendo por tanto irrenunciables y cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Ahora bien, por orden público debemos entender, en sentido estricto, que las disposiciones legales deben ser observadas obligatoriamente, por considerarse que van

encaminadas a reivindicar a una clase social que por su situación exige protección por parte del Poder Supremo, por medio de una ley se contemplan los requisitos o bases mínimas de las que deberá gozar, así por ejemplo los derechos de los trabajadores a los derechos que todo procesado penalmente debe de gozar, y que de igual condición gozan los arrendatarios de casa habitación.

Ser de interés social una disposición implica que la sociedad, tiene interés aunque prevalezcan tales disposiciones y es por medio de Diputados y Senadores que se manifiesta esta voluntad social. El derecho como conjunto de normas que regulan la conducta humana en sociedad, refleja lo que sucede dentro del entorno o medio social donde surge la norma, por lo que en este caso la conducta que regula es el abuso de que puede ser parte el inquilino por el arrendador, quien aprovechando la situación económica y la necesidad de vivienda, impone condiciones desventajosas para el arrendatario, por lo que supliendo la voluntad de las partes se determina mediante una ley el contenido de los contratos, como sucede en el contrato de arrendamiento, en protección del arrendatario.

Tratándose de una ley o un conjunto de disposiciones de orden público e interés social, deben fijarse las bases para el supuesto de no observarse o violarse tales disposiciones, que en determinados supuestos se puede tipificar delitos como el fraude al salario, cuando el patrón paga menos del salario mínimo general vigente en la zona económicamente de que se trate, en el arrendamiento el efecto es de no tenerse por no puesta cualquier estipulación en contrario y desde luego deberá estarse a lo que en el capítulo en comento se establece, es decir que su aplicación es de estricto derecho, ya que las partes no pueden convenir cuestiones diversas a lo establecido en la disposición.

Todo inmueble que se otorgue en arrendamiento debe cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en la Ley General de Salud y demás disposiciones reglamentarias

aplicables, satisfaciendo los mínimos de higiene y salubridad, que de no cubrirse o dejar de cumplirse deberá de efectuar las obras necesarias para ajustarse a las disposiciones legales y de no hacerlo responderá el arrendador de los daños y perjuicios que su actitud provoque, como lo sería la atención de lesiones, enfermedad, o daño en personas y bienes, así como las consecuencias de ello, como lo serían la falta de ingresos o menoscabo del patrimonio, como lo establecen los artículos 2448-A y 2448-B.

Conforme al artículo 2448-C, el plazo mínimo del contrato de arrendamiento será de un año, el cual podrá ser prorrogable a voluntad del arrendatario por un plazo hasta de 2 años, con la única condición de que a la fecha en que solicite la prórroga se encuentre al corriente en el pago de la renta; cualquier condición diferente en cuanto al término del arrendamiento, menor a un año, se entenderá que es por tal plazo. Nada impide que el arrendamiento sea por un período mayor e incluso que la prórroga se conviniere por un plazo superior a los dos años, pero para que se reduzca, se requiere del consenso del inquilino.

La renta solo puede pactarse en moneda nacional, quedando prohibido hacerlo en moneda extranjera y que de hacerse no se tiene sanción, sino el que se pague en pesos mexicanos al tipo de cambio al celebrarse el contrato, como lo proviene la Ley Monetaria, además de que el incremento en la renta solo podrá realizarse anualmente, en un máximo del 85% de lo que se incremente el salario mínimo en el año calendario, en que se renueve o prorrogue el contrato, verbigracia, de celebrarse un nuevo contrato en el presente año, que hasta la fecha del incremento al salario ha sido de un 9.70%, el 85% del mismo sería el 8.24%, porcentaje éste en el que debe incrementarse la renta establecida en el contrato que se prórroga o renueva, y de no hacerse en tal condición la aceptación de pagar renta mayor debe tenerse por no puesta reduciendo la misma al incremento legal, esto según lo que dispone el artículo 2448-D.

Las partes pueden pactar que la renta se pague por mensualidades anticipadas o vencidas, y en caso de omisión, en tal sentido, se entenderá que lo es por meses vencidos, siempre con la condicionante de que sólo se pagará renta desde el momento que se reciba el inmueble, quedando a su disposición para ser ocupado, según lo que señala el artículo 2448-E.

En el artículo 2448-F se obliga al arrendador a otorgar por escrito el contrato de arrendamiento, aunque la falta de tal formalidad, no tiene sanción, excepto que se estará al contenido del capítulo que se comenta. El contrato deberá establecer el nombre de los contratantes, la ubicación y descripción detallada del inmueble con las instalaciones y accesorios del bien, así como su estado, la renta, la garantía, la mención de destinarse el bien para casa habitación, el plazo en el uso y las obligaciones adicionales pactadas por las partes que no contravengan la ley.

Respecto al mismo contrato debe aceptarse como fiador a cualquier persona que cuente con un patrimonio bastante, para responder de las obligaciones del arrendatario y además deberá transcribirse literalmente los artículos del 2448 al 2448-L, según lo que contemplan los artículos 2448-K y 2448-L.

El arrendador debe registrar ante la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, disposición que se encuentra fuera del contexto del derecho civil, debiéndose establecer en una ley administrativa, ya que no tiene sanción de alguna el medio de no inscribirse, pero de cualquier forma el arrendatario puede reclamar el registro o hacerlo personalmente y solicitar copia una vez hecha la inscripción; el impuesto predial se incrementa en función del monto de la renta y es por lo que se contempla el registro o depósito, ya que la falta

de tal condición no hace nulo el contrato, ni deja de surtir efectos entre las partes, como resulta del análisis del artículo 2448-G.

Se ha pretendido proteger al núcleo familiar y su estabilidad en un lugar determinado, estableciendo que el arrendamiento no concluye con la muerte del arrendador, ni con la del arrendatario, que en su caso la esposa, concubina, hijos o ascendientes en línea recta se subrogarán en los derechos del arrendatario fallecido, siempre que realmente hubieran habitado con él, excluyéndose de tal derecho a los subarrendatarios, cesionarios o cualquier otro no previsto, conforme al artículo 2448-H.

El inquilino que estuviera al corriente en el pago de la renta tendrá derecho de preferencia en el caso que el arrendador pretendiera volver a arrendar el inmueble; además gozará del derecho de tanteo en caso que el propietario pretenda vender el bien arrendado, en este caso la obligación se impone al propietario porque puede darse el supuesto de que el arrendamiento se haya establecido con un tercero no propietario y la intención es que el inquilino adquiera la vivienda que ocupa. El derecho de tanteo se regula en el artículo 2448-I y se sujetará a las reglas indicadas por el artículo 2448-J, esto es :

a) dar aviso indubitable al arrendatario, precisando precio, términos, condiciones y modalidades de la compra venta.

b) El arrendatario dispondrá de 15 días para notificar indubitablemente su deseo de ejercitar el derecho de tanteo, bajo las condiciones de la oferta.

c) En caso de modificación de la oferta original, el propietario debe dar un nuevo aviso, contando el arrendatario con 15 días para manifestar su voluntad, cuando el cambio

fuera en el precio, solo se dará el aviso si la modificación fuera de superior del 10% de incremento o disminución.

d) Tratándose de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio se aplicarán las disposiciones de la ley respectiva.

e) Los notarios en las operaciones de compra venta deben cerciorarse que se satisfacen las condiciones del derecho del tanto.

f) Las escrituras de compra venta celebradas en contravención de lo dispuesto por el artículo en comento serán nulas de pleno derecho, teniendo el arrendatario un término de 6 meses para reclamar su nulidad a partir del momento en que tuvo conocimiento de la operación, independientemente de la responsabilidad en que incurran los notarios.

g) En el supuesto de que el arrendatario no manifestará su voluntad de hacer uso del derecho del tanto, dentro del plazo de 15 días, proclama su derecho.

Es importante advertir, que estas disposiciones afectan seriamente a la voluntad contractual, limitando los alcances de las modalidades que se pueden incluir y el objeto mismo del contrato : el precio, el cual queda sometido a reglas de índole típicas de los etapas de crisis.

Los defectos técnicos saltan a la vista. La referencia, en el artículo 2448 a que las estipulaciones en contrario "se tendrán por no puestas", utilizan un concepto raro de nulidad que sigue las líneas de la prácticamente superada idea de la inexistencia. La imprecisión en el lenguaje puede, asimismo, dar origen a interpretaciones difíciles. Así cuando el artículo 2448-J, al regular el derecho del tanto, establece que el propietario

debe dar aviso al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, le obliga a precisar "términos, condiciones y modalidades de la compra venta" sin tener en cuenta que las modalidades se manifiestan, precisamente, en los términos y condiciones.

### **5.3) LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR EN EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.**

La ley Federal de Protección al consumidor, fué creada mediante decreto del 18 de diciembre de 1975, publicada en el Diario Oficial del 22 de diciembre del mismo año, reformada y adicionada en el decreto comentado en el punto 5.1.2) de este trabajo, de fecha 7 de febrero de 1985, que estableció :

Artículo sexto.- Se modifican los artículos 2° y 30° de la ley vigente y se adicionan los artículos 3° bis, 57 bis y 59 bis de la ley Federal de Protección al Consumidor para quedar como sigue :

"Artículo 2°.- . . Asimismo, quedan obligados al cumplimiento de esta ley los arrendadores y arrendatarios de bienes inmuebles destinados a la habitación en el Distrito Federal.

Para los efectos del párrafo anterior, la presente ley es de aplicación local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en arrendamiento para habitación."

"Artículo 3° bis.- Para los fines del artículo 2° se entiende por arrendador y arrendatario a quienes, conforme a las disposiciones del Código Civil del Distrito Federal, se hayan obligado recíprocamente uno a conceder el uso temporal de un inmueble destinado a la habitación y el otro a pagar por ello un precio cierto."

"artículo 30'.- . . Los pagos hechos en exceso de la renta convenida, cuando se trate de arrendamientos para habitación en el Distrito Federal, son recuperables en los términos de la presente ley."

"Artículo 57' bis.- Tratándose de inmuebles destinados a la habitación la Procuraduría Federal del Consumidor protege asimismo, los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamiento para habitación."

"Artículo 59' bis.- Tratándose de inmuebles destinados a la habitación ubicados en el Distrito Federal, la Procuraduría Federal del Consumidor tendrá las mismas atribuciones a que se refiere el artículo anterior, de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios."

Como podrá observarse existía una regulación precisa sobre la intervención de la Procuraduría Federal del Consumidor tratándose del arrendamiento de casa habitación, y en esta institución existía una Dirección de Arrendamiento; sin embargo mediante decreto de fecha 18 de diciembre de 1992, publicado en el Diario Oficial del 24 del mismo mes, el Ejecutivo Federal expidió una nueva ley, dentro de la cual desaparece la regulación específica de la anterior ley y solo encontramos la siguiente :

"Artículo 2'.- Para los efectos de esta ley, se entiende por :

1.- Consumidor la persona física o moral que adquiere, realiza o disfruta como destinatario final de bienes, productos o servicios. No es consumidor quién adquiere, almacena, utilice o consuma bienes de servicios, con objeto de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación de servicios a terceros;

II.- Proveedor la persona física o moral que habitual o periódicamente ofrece, distribuye, vende, arrienda o concede el uso o disfrute de bienes, productos y servicios. . .

Este decreto, que entra en vigor a partir del 24 de diciembre de 1992, ya no circunscribe la aplicación de la ley a los arrendamientos en el Distrito Federal, tratándose de casa habitación, sino que ahora es aplicable a los arrendamientos de comercio y de cualquier tipo y en toda la República, por ser la Ley en comento de orden federal, como lo previene su artículo 1° al señalar:

"Artículo 1°.- La presente ley es de orden público e interés social y de observancia en toda la República. Sus disposiciones son irrenunciables y contra su observancia no podrán alegarse costumbres, usos, prácticas o estipulaciones en contrario. . . ."

Al omporo de la antigua ley, solo conocia la PROFECO de asuntos de arrendamiento de Casa Habitación, conforme a la nueva ley el arrendador tiene la categoría de proveedor y el arrendatario de consumidor a nivel nacional, desde luego quedando comprendido el Distrito Federal en tales disposiciones.

#### **5.4.- LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VICENTE.**

El legislador de 1928, se inclina por una socialización en algunas de las normas, particularmente al tratar de la propiedad, de la responsabilidad y de determinados contratos en particular como son la compra venta, el arrendamiento y la aparcería. Sin embargo, en cuanto a las reglas generales del contrato, salvo algunos detalles sin importancia, se sigue la tendencia liberal de los códigos precedentes. De ahí que parezca

incongruente que la Comisión Redactora, al formular la "Exposición de Motivos" haya afirmado categóricamente que "la doctrina orientadora de este libro sustituye el principio fundamental de la autonomía de la persona para obligarse y disponer de sus bienes como mejor parezca, por una norma menos metafísica e individualista, cual es la sujeción de la actividad humana en los imperativos ineludibles de interdependencia y solidaridad social, creados por la división de trabajo y comunidad de necesidades."

Con esta disposición, marca el punto en que la voluntad liberal, que predomina en el Código civil en materia contractual, se empieza a inclinar ante el interés social. Aquí, llegamos a una conclusión parcial, que nos da un elemento nuevo para llegar a comprender mejor la autonomía de la voluntad : ésta desaparece cuando el contratante se convierte en algo impuesto por el Estado.

#### **5.4.1.-NOCION Y TRASCENDENCIA DE LA LIBERTAD CONTRACTUAL**

La libertad contractual está consagrada en nuestro Derecho Civil tanto por lo que hace a la forma (1832 y 2014) como por lo que toca al fondo (1839 y 1858) del contrato.

La legislación actual recoge en la mayoría de los casos el hecho de que la voluntad de las partes es la ley suprema en los contratos y que se puede libremente convenir el clausulado y las condiciones de los contratos, y dan precisión a las obligaciones que se contraen; respondiendo esto al sistema capitalista de producción, sin embargo existen áreas del derecho que han cambiado tal concepto supliendo y protegiendo a quien se considera débil y desprotegido, estableciendo normas mínimas a las que tiene derecho y que de no satisfacerse por disposición legal la renuncia no tiene efecto alguno como lo

son las normas laborales, y ahora los arrendamientos, por lo que el uso de contratos de adhesión ha proliferado, ya que no ha lugar a discusión respecto de su contenido.

El nuevo criterio en la relación contractual, en el caso del arrendamiento, ocasiona que sea difícil encontrar vivienda y que cada vez se reduce más su número por la desventaja que existe para el arrendador, ya que celebrar el arrendamiento implica perder el uso por lo menos durante tres años, con una renta que se puede incrementar en forma mínima.

#### **5.4.2.—LIMITACIONES A LA VOLUNTAD CONTRACTUAL**

El estado ha asumido un papel proteccionista y la voluntad de los contratantes cada vez encuentra un mayor freno estableciendo condiciones y aún machotes o formas para su celebración, como lo son los contratos de adhesión que deben ser aprobados por la autoridad.

Sobre el presente punto nos hemos referido en capítulos anteriores de este trabajo.

##### **5.4.2.1 LIMITACIONES DE CARÁCTER GENERAL .**

Las limitaciones de carácter general se encuentran contenidas en las leyes cuando en forma abstracta se dirigen a toda la sociedad, dada la incidencia de determinados conductas; estando inspiradas en el interés público (art. 6), o en el orden público (arts. 1795-III y 1831), o en las buenas costumbres (arts. 1795-III, 1831 y 1910) o aún en intereses políticos, como ejemplo, la Ley de Congelación de rentas que sólo por finalidades electorales se mantenían vigentes, y poco antes de terminar el presente trabajo, fueron derogadas por decreto de fecha en donde el descongelamiento es gradual.

Haciendose notar que aumentan cada día las limitaciones por razones de orden público y que, en cambio, decrecen en algunos aspectos las inspiradas en los buenos costumbres.

#### **5.4.2.2 LIMITACIONES DE CARACTER PARTICULAR.**

Son las relativas a cada contrato en concreto, en el de arrendamiento de casa habitación, las cuales se mencionan en los artículos 2448,2448-A a 2448-K del Código Civil vigente.

Los numerosos estudios en nuestros días enfocados a la crisis del contrato y a la naturaleza del Derecho Civil en general han creado un estado de desconcierto e incertidumbre; tratando sin razón de desaparecer la libertad de las personas para celebrar espontáneamente un contrato y en general del Derecho Privado, ante un avance incontenible del Derecho Público, y que sin embargo, este tiene como barreras las garantías individuales de nuestra Constitución Federal.

#### **5.4.2.3 FIGURAS LIMITATIVAS A LA VOLUNTAD CONTRACTUAL**

Tratándose del arrendamiento de Casa Habitación; por cuanto a la duración del contrato, no debe ser menor a un año; la prórroga legal es de dos años a voluntad del arrendatario; la renta debe ser pactada en moneda nacional; el derecho de preferencia es irrenunciable, al igual del derecho del tanto; el incremento anual de la renta solo podrá ser como máximo general en el año calendario en que prorrogue el contrato y así mismo debe el arrendador realizar las obras para hacer higiénica y cómoda la vivienda arrendada.

De lo anterior, nos permite fundamentar una conclusión objetiva : la que el contrato de arrendamiento de casa habitación en su concepción clásica, no puede, lógicamente, coexistir con la figura jurídica vigente con un contenido determinado y permanente que atribuye el Estado para regular la relación contractual, de un modo o de otro, la facultad de pasar sobre lo que convinieron las partes, aún cuando invoque en su apoyo un interés social superior al de cada individuo.

## **5.5 ACTUALIDAD DE LA DECADENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

La decadencia del contrato constituye un hecho incontrovertible, pues etimológicamente y jurídicamente el contrato es, sobre todas las cosas, un acuerdo espontáneo de voluntades, y donde no existe ese acuerdo, no puede hablarse de contrato.

El Estado debe proveer y cada vez con más intensidad, a la satisfacción de las necesidades fundamentales del hombre, como son los alimentos, la educación, la salud, la habitación y el deporte; exigencias antes absolutamente dependientes de la acción de los particulares y hoy compromiso público importante.

sin embargo, carece el Estado de la libertad de decisión para procurar por sí solo esos satisfactores. La participación de los particulares, con su lógica especulativa y de provecho es paralela al del Estado.

Conciente el Estado de que no es posible dejar a la voluntad de las partes el libre juego contractual diseñado por el liberalismo, permite la intervención de los particulares, pero los somete a control. Naciendo el desinterés de los particulares para seguir arrendando inmuebles para uso habitacional, obligando de esta forma al Estado a sustituirlos en sus inversiones: con la creación en México del Fondo Nacional de la Vivienda,

en 1972, que sería expresiva, pero también lleva a la conclusión de que hay otras empresas que realizar y que en la vivienda es indispensable la inversión privada, permitiendo la celebración de contratos de arrendamiento privados al libre arbitrio de las partes. El efecto secundario de la intervención legislativa del Estado para tutelar a los inquilinos es que los convierte en incapaces sociales al no poder constituir por sí mismos las obligaciones y derechos que nacen de una relación contractual libre y espontánea. La consecuencia inmediata es que el acuerdo de arrendamiento sea sólo, a estos efectos, una ficción de contrato.

La voluntad de las partes, ha decaído de tal manera que por encima de ella los derechos de la norma tutelar se transforman en irrenunciables, que es la manera más clara de definir la incapacidad social. Al contrato, celebrado formalmente, no se le da valor alguno y sus cláusulas quedan anuladas por las de la ley.

Un ejemplo claro, del intervencionismo estatal, se encuentra en la legislación actual que rige al arrendamiento de casa habitación, pues cuando fueron creadas y con un afán proteccionista, tenían como intención primordial proteger a la clase social más desprotegida, sin imaginar lo desventajoso que se volvería para los arrendadores actuales al iniciar una relación contractual, pues al encontrarse con disposiciones de carácter general y social, se convierten en incapaces para determinar el precio el cual se deberá fijar conforme a los aranceles previamente establecidos, dependiendo de la zona económica en donde se localice el inmueble, así como la duración del mismo contrato, pues al determinar que para casa habitación los contratos de arrendamiento no deberán ser menores de un año, no podrán celebrarlos por un plazo menor, afectando así, su voluntad, y al disponer la prórroga legal que tiene derecho el arrendatario, hasta dos años más, si compruebo estar al corriente en el pago de sus rentas, desmerece y desaparece,

la voluntad del arrendador de dar por terminado dicho contrato al término del plazo fijado, o por virtud de la tacita reconducción, así como el hecho de no poder incrementar el monto de la renta a su libre arbitrio, debiéndose sujetar a un porcentaje ridículo sobre el aumento del salario mínimo del año calendario anterior; dicho contrato ha tropezado con y con la prepotencia del Estado, el cual se encuentra obligado a armonizar las necesidades sociales con la libertad individual —que es el espíritu primordial de todo contrato existente—, que en todos los casos tendrá que hacerlo, pero el contrato de arrendamiento de casa habitación no es el mejor instrumento para lograrlo.

Pues, sus efectos han sido contraproducentes pues cada vez existe menor posibilidad de encontrar una vivienda digna en arrendamiento, y se disvirtúa la naturaleza misma del contrato, toda vez, que ha sido modificado el fin original del mismo, lo que provoca que tienda a no ser utilizado, además de la existencia del pago excesivo del impuesto predial que refleja la disminución en la celebración del contrato de arrendamiento, por ser este altísimo en comparación con el impuesto que se paga cuando es para uso particular así como desventajoso en comparación al aumento a la renta que se autoriza.

Como consecuencia cada vez existe formalmente y de hecho menor vivienda para arrendar, pues al recuperarse el inmueble se vende en forma directa o se constituye el régimen de propiedad en condominio para venderlo como alternante, también ha proliferado la celebración de operaciones como el usufructo, el comodato, etc., así como la celebración de contratos de arrendamiento para uso comercial, disfrazando de esta manera el arrendamiento de casas para uso habitacional, por lo que incuestionablemente se encuentra en decadencia este contrato.

Las viejas fórmulas de la congelación de rentas, que en nuestro país se han convertido en tabú histórico inmutable, solo tienen como resultado la desintegración urbana. Iniciando

la historia de legislación especial sobre arrendamiento de casas para habitación, con el estado de guerra de la República Mexicana, debido a la Segunda Guerra Mundial estallada en 1945 y a la necesidad de mantener bajo control gubernamental la situación como consecuencia, del momento de crisis y del fenómeno mundial de escasez de productos básicos, y elevación del precio de la vida, incluyendo la casa habitación, trayendo como resultado un desajuste en los presupuestos familiares de las personas de escasos recursos.

Ante esta situación se promulga el Decreto del 10 de julio de 1942; otro del 24 de septiembre de 1943, este adicionado en diversos decretos; el del 5 de enero de 1945; otro del 11 de febrero de 1946 y el del 30 de diciembre de 1947.

Advertiendo además, que las disposiciones de los artículos 2448, 2448A al 2448K del Código civil vigente, afectan seriamente a la voluntad contractual, limitando el objeto mismo del contrato: el precio y duración del mismo, los cuales quedan sujetos a una normatividad jurídica de orden público e interés social. Los defectos técnicos saltan a la vista, la imprecisión en el lenguaje da origen a interpretaciones difíciles, acusando una falta de claridad del legislador, que se concreta a recopilar de otras disposiciones extranjeras lo que cree pertinente, y con fines políticos y populistas, alejándose de nuestras necesidades reales y presentes.

Para finalizar, en resumen, es importante recalcar que actualmente se podrá recuperar los niveles de inversión para vivienda en arrendamiento, dejando atrás la legislación vigente en la materia, regresando al contrato de arrendamiento clásico, donde las partes establezcan las obligaciones y términos del mismo, pues estas normas, afectan seriamente la autonomía de la voluntad, convirtiendo al arrendamiento de casa habitación

en una relación contractual por adhesión, en donde no existe la espontaneidad, así como la libre voluntad para obligarse.

Tomando en consideración que la incertidumbre, las medidas fiscales y en general los topes para fijar los montos de las rentas, así como la obsoleta congelación de rentas, han hecho incosteable para el arrendador esta actividad.

Explicándolo porque de 1980 a la fecha la inversión para la construcción de este tipo de inmuebles se redujo de 42 a 24 por ciento.

Actualmente existe en el país, un déficit aproximado de 66 millones de viviendas, de los cuales serán entregados por el gobierno un promedio de 350 mil, los cuales no son suficientes para resolver el problema de escasez de vivienda.

Por lo que se propone, la existencia de un nuevo marco legal que regule al arrendamiento de viviendas en México, derogando para ello el artículo 2448-D del Código Civil vigente, tomando medidas precautorias y de acciones que tiendan a fomentar la participación de la iniciativa privada, como la reducción en las tasas impositivas para que se construya viviendas en renta y dejar a las fuerzas del mercado establecer el nivel de lo que se debe pagar por parte del inquilino, el cual deberá ser justo y de acuerdo con la inversión del arrendador.

Así como la modificación del artículo 2448-C de la ley antes mencionada, permitiendo a los particulares estipular libremente la duración de arrendamiento, logrando establecer términos por días, meses e incluso por años, beneficiando de este modo, al propio inquilino, que al ser su voluntad rentar por un término menor a un año, no se

obliga a cubrir las rentas por los meses que no quisiera seguir ocupando la vivienda, toda vez, que puede ser transitorio y no por un largo tiempo.

Asimismo, derogar el derecho del arrendatario de prorrogar hasta por dos años más, lo cual deja este artículo a su entera voluntad de hacerlo, con el solo hecho de comprobar que al momento de solicitarlo se encuentre al corriente en el pago de las rentas, sin tomar en consideración si existieron otras irregularidades en el transcurso del arrendamiento.

Reflejando que tan solo en la Ciudad de México se registran 50 mil juicios de desahucio inquilinario por año.

Señalando que la negociación de renovar el contrato e el derecho de prórroga es otro factor de demanda.

De 40 Juzgados en materia de arrendamiento se reportan 45 mil 591 demandas que representan un incremento alarmante en relación a los juicios entablados antes del decreto del 7 de enero de 1985, y dichos Tribunales, actualmente son insuficientes para resolver de inmediato las controversias que se les presentan.

Llegando con esto, a que un juicio especial, el cual regularmente debiera ser resultado en un promedio de cuatro meses, se resuelvan hasta en dos años de que se haya dado inicio el juicio de controversias.

Por lo que, resulta incosteable para los arrendadores, así como para los inquilinos, que en un juicio tan largo deban erogar los gastos del mismo, que en muchas ocasiones rebasan la renta anual.

En teoría, las disposiciones del 7 de enero de 1985, tratan de solventar el problema de la vivienda, pero prácticamente ha originado una disminución de casas para arrendamiento, y las que subsisten no reúnen los requisitos necesarios de higiene y mantenimiento, por no ser costeable para el arrendador, mantenerlos en óptimas condiciones, por no recuperar lo invertido.

Las normas vigentes, deterioraron la imagen del Poder Legislativo y en general del Gobierno, por la serie de errores, impresiones que han quedado señalados en el presente trabajo, y las soluciones que se quisieron dar, no fueron las correctas.

Por lo que se debe exhortar a tomar nuevas decisiones, regresando al contrato de arrendamiento sus elementos reales como son el precio y el tiempo, dejando a la libre voluntad de los contratantes imponerlos.

Tomando en cuenta, lo antes propuesto, se logrará que la iniciativa privada realice programas para reforzar la construcción de viviendas para renta, con el propósito de dar más espacios habitables a los que menos tienen. Y la mejor manera de proteger a los arrendatarios es lograr bajar los costos de renta con mayor oferta.

Liberando indirectamente al contrato de arrendamiento de casa habitación del mar de confusiones en el cual se desarrolla actualmente, proyectándolo en su concepción clásica, invitando a los particulares a utilizarlo con el fin para el cual fué creado, alejándolo de la decadencia en la cual atraviesa hoy en día.

Para el caso contrario, se propone intuir una nueva fórmula que regule a las relaciones actuales en materia de contratación arrendario habitacional, la cual deberá definirse como CONTRATO DE ADHESION NORMATIVO CON FIN HABITACIONAL, nombrando de

está manera las subsecuentes manifestaciones de voluntad para celebrar arrendamiento para casa habitación, incluyendo esta nueva denominación en la clasificación general de los contratos, como una disciplina más particular.

## **CONCLUSIONES.**

## CONCLUSIONES.

1.— No hay mayor dificultad en sostener que en todos los contratos romanos, hay un elemento de naturaleza esencial, que es la voluntad de los individuos para obligarse.

No existiendo una reglamentación que canalice la voluntad individual, ni una influencia ajena a las partes que las lleve a contratar y las obligue a celebrar el contrato de modo contrario a su voluntad.

2.— La Edad Media no aporta novedades importantes en la evolución del contrato. Las condiciones económicas precarias en que se desenvuelve, la guerra constante, la escasez de comunicaciones y una cultura que se encierra en los monasterios, impiden que el derecho privado y su institución esencial, el contrato, puedan avanzar en forma notable por encima de la evolución del derecho romano.

3.— Referente a las legislaciones francesa y española, que se pueden mencionar como de los más importantes, reflejan un sistema de derecho, en materia de contratos, que no es sino la cúspide de la evolución que se inicia en el derecho romano. Sin embargo hay que subrayar que la fórmula que recogen dichos Códigos, la crearon los juriconsultos romanos y que fueron necesarios catorce siglos de luchas políticas para que aquella fórmula tuviese en esas legislaciones un reflejo político y económico adecuado a la época.

4.— Existe la necesidad de precisar el contenido del término contrato en derecho, el cual por regla general es el acuerdo de dos o más personas para crear o transferir obligaciones respecto a un objeto, evitando así, confusiones y desviaciones en la celebración del mismo. Esta definición es usada en otras ciencias, con diversos significados. Pues regularmente se emplea esta palabra para referirse a cualquier declaración de voluntad que tenga relación con una cuestión de derecho, cualquiera que sea; en otras ocasiones se emplea en el terreno del Derecho Internacional para aplicar sus normas al Tratado de

Naciones; por lo que, no pueden aceptarse esas terminologías que hacen del contrato en otras materias, porque únicamente distingue el acto de voluntad en general, del acto jurídico; y el contrato sí es un acto de voluntad de cada uno de los contratantes, cuya conjunción forma el consentimiento, para la obtención de efectos de derecho.

5.— De igual manera, es fundamental hacer la distinción entre convenio y contrato, que ha sido motivo de varias discusiones en cuanto a que en teoría se aplican indistintamente. Sin embargo, nuestro Código Civil nos da la base para plantear ésta distinción, en el artículo 1793 claramente estatuye que toman el nombre de contratos los convenios que producen o transfieren obligaciones y derechos, y el artículo 1792 define al convenio como el acuerdo de voluntades de dos o más personas para crear, modificar o extinguir obligaciones.

Por lo tanto, apartándose de la terminología usual, el Derecho Mexicano, da a estas palabras contenido distinto, reconociendo que pone fin a las discusiones existentes.

En otras palabras, el convenio es el acuerdo de dos o más voluntades, para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones; en cambio, si ese acuerdo tiene como finalidad nada más producir o transferir derechos u obligaciones, se llama contrato.

6.—concluyendo que el el contrato de arrendamiento se clasifica en principal, ya que puede subsistir solo, es bilateral, porque da nacimiento a obligaciones recíprocas; es oneroso, porque impone gravámenes y provechos a las dos partes; es generalmente formal, excepcionalmente consensual; es conmutativo y de tracto sucesivo, típicamente.

La certeza en el precio es elemento esencial de este contrato, es decir, que debe expresarse en una cifra exacta y a voluntad de las partes, así como el plazo del mismo que debe pactarse con el consentimiento de las partes, ya que si no fuere así, o es otro contrato o un innominado. El arrendamiento puede transferir el uso solamente de la cosa :

el arrendamiento de una casa habitación; o bien, también el goce : arrendamiento de un campo para su cultivo.

7.—Tomando en cuenta lo expresado anteriormente, se considera que el contrato de arrendamiento para casa habitación que conocemos actualmente en nuestro país, se encuentra en decadencia, pues, al intervenir directamente el Estado en las relaciones contractuales en materia de arrendamiento de casa habitación, implantando normas de carácter legal y ser este el que imponga las condiciones para que se lleve a cabo, so pena de tener por no puestas las cláusulas contrarias a la ley, afectan seriamente la autonomía de la voluntad de los individuos, lo cual debe ser espontánea, que es un principio general de todo contrato, limitándola tomando en cuenta los intereses superiores de la colectividad que siendo suma de individuos valió más que cualquiera de ellos y que todos, para que de este modo los particulares no abusaren de sus propiedades, produciendo con ello problemas demográficos y ecológicos por la escasez de vivienda , y convirtiendo al contrato de arrendamiento de casa habitación en solo una ficción de contrato, eliminando el principio básico de todo contrato.

Haciendo patente la exigencia de tomar determinaciones inmediatas por parte de la autoridad para solucionar la crisis actual de falta de vivienda digna para rentar, así como la definición clara y precisa de la relación actual del acuerdo de arrendamiento, que de ningún modo se le puede seguir considerando como contrato de arrendamiento de casa habitación, por las consideraciones antes expresadas .

8.—Por lo anterior, son criticables las disposiciones del Código Civil vigente, referentes al arrendamiento de casa habitación, pues al contrato celebrado formalmente no se le da valor alguno y sus cláusulas quedan sustituidas por las de la ley, y la voluntad ha decaído de tal manera que por encima de ella, los derechos de la norma tutelar se transforman

en irrenunciables, tropezando asimismo con las necesidades sociales y con la prepotencia del Estado, que es la manera más clara de definir la incapacidad social.

9.-Por lo que, se propone sean derogados los artículos :

2448. Por ser contrario al principio de autonomía de la libertad contractual, en cuanto a que son irrenunciables las disposiciones, y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

2448 D. Igualmente, este artículo atenta contra la naturaleza del contrato de arrendamiento al disponer el aumento que deberá sufrir la renta anualmente, imponiendo un porcentaje ridículo, en comparación al alza de los artículos básicos.

En consecuencia, los arrendadores fijan como renta mensual al iniciar el contrato, una suma estratoférica, dejando fuera a los que realmente necesitan una vivienda para habitar, y que generalmente son las personas que ganan el salario mínimo general.

2448 I. Este artículo es controvertido, en cuanto a que si el deseo del arrendador de arrendar de nuevo la habitación, generalmente es porque el inquilino ha incurrido en incumplimiento del contrato, y se puede interpretar, que si después de un juicio de terminación de contrato de arrendamiento, el inquilino al comprobar estar al corriente de las rentas tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Esto es ilógico.

Así como la modificación a los artículos :

2448 A. fijando en el mismo, sanciones económicas a las personas que no cumplan con los requisitos mínimos de higiene en las viviendas que pretenda dar en arrendamiento.

2448 C. dejando al libre arbitrio la duración del contrato de arrendamiento, sugiriendo que podría ser por un año mínimo y derogar lo referente a la prórroga por dos años por el simple hecho de estar al corriente en el pago de las rentas al momento de solicitarla.

2448 D. Referente a la fijación del precio que se deberá pagar por concepto de renta así como el aumento a la misma, la cual deberá ser impuesta por las partes dentro de un sistema de oferta y demanda.

Devolviendo de esta manera al contrato de arrendamiento de casa habitación, a la concepción clásica y conservando sus elementos reales dentro de su propia naturaleza.

10.—De otra manera, instituir una nueva fórmula que recoja los intereses sociales de vivienda, con el intervencionalismo estatal, creando así una nueva figura jurídica que reciba el nombre de CONTRATO DE ADHESION NORMATIVO CON FIN HABITACIONAL, para las actuales relaciones contractuales en materia de arrendamiento de casa habitación, e incluyéndola a la clasificación general de los contratos e insertarla en la misma, y con la aplicación de normas jurídicas específicas y reglamentadas por nuestra ley, como una disciplina más particular.

Con lo anterior se podrá organizar nuevos programas de vivienda que cumplan efectivamente con su objetivo, y alejar al contrato de arrendamiento de casa habitación de la obscuridad e imprecisiones en que se desenvuelve actualmente, logrando que cumpla con su naturaleza principal que es el uso temporal de un inmueble, por un precio y plazo fijados libre y espontáneamente por las partes, sin que existan barreras ni limitaciones a la hoy decadente autonomía de la voluntad.

## BIBLIOGRAFIA.

- AGUILAR, Carbajal Leopoldo. Contratos civiles. Edit. Porrúa 2ª edición, México 1977
- ARIAS, José. Contratos Civiles. Edit. de Palma. Buenos Aires, Argentina 1962.
- BORJA, Soriano Manuel. Teoría General de las Obligaciones Edit. Porrúa. México 1963.
- BRAVO, Gonzalez Agustin, Compendio de Derecho Romano. Edit. Pax. 7ª edición. México 1974.
- CASTAN, Tobeñas José. Derecho Civil Español Común. Tomo III Edit. Reus. Madrid, España 1961.
- FLORIS, Margadant Guillermo. El Derecho Privado Romano. Edit. Esfinge. 3ª edición. México 1970.
- GARCIA, Lopez Agustin. El Código Civil. Editada por la Escuela Nacional de Jurisprudencia. México 1989.
- GONZALEZ, Sáez Juan José. La Ley, el inquilino y el propietario. Editorial Galera. México 1962.
- GUTIERREZ, y Gonzalez Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Edit. Porrúa. 7ª edición. México 1990.
- LOZANO, Noriega Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos. Editado por la Asociación Nacional del Notario Mexicano. 15ª edición. México 1990.
- MIGUELEZ, Dominguez Lorenzo. Código de Derecho Canónico Comentado. Edit. Católica. Madrid, España 1951.
- ORTALAN, M. Instituciones de Justiniano Traducción. edit. Atalaya. Buenos Aires, Argentina 1965.
- PETIT, EUGENE. Tratado elemental de Derecho Romano. edit. Porrúa 6ª edición. México 1990.

PLANOL, Marcel y Jorge Ripeter. Tratado elemental de Derecho Civil. edit. Córdenas Editor. México 1983.

PLASSMAN, THOMAS. Vidas de Santos. Traducción editorial Jackson. México 1963.

ROJINA, Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. edit. Porrúa. 11ª edición. México 1971.

SANCHEZ, Medel Ramón. De los Contratos Civiles. edit. Porrúa 12ª edición. México 1993.

TREVINO, García Ricardo. Contratos civiles y sus generalidades. edit. Font. 4ª edición. Guadalajara, México 1982.

VALVERDE, y Valverde Calixto. Tratado de Derecho civil Español. 2ª edición. edit. tipográficos. Valladolid 1960.

ZAMORA, y Valencia Miguel Angel. Contratos Civiles. edit. Porrúa. 2ª edición. México 1985.

## LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Distrito Federal.

Ley Federal de Protección al Consumidor.

Ley General de Aserntamientos Humanos. Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

## ECONOGRAFIA.

CARRARA Giovanni. La formación del contrato. Editorial Doctor Francesco Vallardi Milano 1915. primera edición; Revista de la Universidad Iberoamericana. Comentarios en español. 1973.