

524  
28



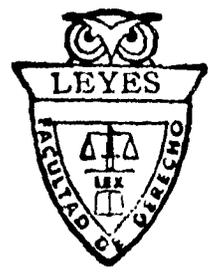
**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

FACULTAD DE DERECHO

**"CRITICA AL ARTICULO 2478 DEL  
CODIGO CIVIL"**

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
P R E S E N T A  
**MARIA AIDA MARQUEZ ROMO**



CD. UNIVERSITARIA FACULTAD DE DERECHO MARZO DE 1995  
SECRETARIA AUXILIAR DE  
EXAMENES PROFESIONALES.

**FALLA DE ORIGEN**

**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 esta 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.

A mi mayor adoración, mi madre, señora Hilaria Romo Vera, quien con sus tiernas enseñanzas labró en mí los principios de rectitud, honradez, sinceridad, amor y paciencia, inculcándome su constante y bien logrado espíritu de superación.

A mi esposo, Ingeniero Jorge Arias Velazquez, como muestra de agradecimiento al amor y paciencia brindadas, por esa nobleza que anida en su alma, por enseñarme que la vida comienza a cada momento.

A mi padre, señor Ricardo Márquez Rosales, agradeciendo respetuosamente la orientación brindada en mi adolescencia.

A mi hermana, Doctora Araceli Márquez Romo, quien siempre me ha brindado sus oportunos consejos, cuidados y apoyo, símbolo de bondad y dedicación, con todo mi cariño.

Al Licenciado Sebastián Ricardo  
Márquez Romo, hermano, amigo,  
maestro, quien formó la parte  
medular de mis conocimientos,  
ejemplo de sabiduría, experiencia  
y audacia.

A mi linda hermana, Licenciada  
Nora Elena Márquez Romo, para  
quien no hay imposibles, y quien  
me ha hecho conocer que siempre  
hay algo más por conquistar, con  
todo mi cariño y admiración.

A mi hermano, Oscar Daniel Márquez  
Romo, quien significa toda la  
ternura que un ser humano puede al  
bergar en su alma. Como homenaje a  
su inteligencia, y con la esperan-  
za de que igualmente logre la sa-  
tisfacción que hoy me invade.

A mi Samantha con cariño, espe-  
rando que toda la vida continúe  
con sus triunfos, con dedicación  
y venciendo lo adverso para que  
conquiste la cima que hoy yo me  
he propuesto alcanzar.

A mis sobrinos, Christian Araceli y Ricardo Arturo, quienes me han brindado su cariño, y quienes espero que este modesto trabajo les impulse a superarse.

A mi sobrino Ricardito, con todo mi amor, quien es aún un pequeño niño, pero que lleva en sí mismo la grán responsabilidad de continuar con la tradición que inició su padre, y que desde ahora sabemos portará dignamente.

A mi sobrino Victor Hugo, quien ocupa en mi corazón un lugar insustituible, a quien dedico esta obra con todo mi corazón, esperando que logre triunfos y alegrías que comparta con la familia.

A mis sobrinos Ricardo Alejandro y Carlos Alejandro, quienes han brindado a la familia una doble felicidad, y quienes representan los valores más hermosos del ser humano, con todo mi corazón.

A mis cuñados, por formar una bella familia, y por todas las consideraciones que han tenido para conmigo.

A mi asesor de tesis, Licenciado  
Javier Tapia Ramírez, con infini  
to agradecimiento por su dedica-  
ción y tiempo brindados.

A mis compañeros y amigos, que  
han formado parte de mi vida  
como estudiante, compartiendo  
momentos que nunca se olvidan.

A mi querida Facultad de Derecho,  
a mis maestros, a la Universidad  
Nacional Autónoma de México por  
su generosidad.

"CRITICA AL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL"

INDICE GENERAL

Pág.

P R O L O G O

CAPITULO PRIMERO. CONCEPTOS GENERALES SOBRE ARRENDAMIENTO.

I. Concepto de Arrendamiento según el Código Civil para el Distrito Federal. . . . .	1
II. Definiciones Doctrinarias de Contrato de Arrendamiento. . . . .	2
III. Elementos, Presupuestos, Características y Clasificación del Contrato de Arrendamiento.	
III.I. Los Elementos y Presupuestos. . . . .	5
III.II. Las Características y Clasificación. . . . .	28

CAPITULO SEGUNDO. LA TEMPORALIDAD DEL ARRENDAMIENTO.

I. Arrendamiento por Tiempo Determinado. . . . .	31
A) Formas de Terminar el Arrendamiento. . . . .	37
a).- Artículo 2483 del Código Civil. . . . .	38
b).- Artículo 2408 del Código Civil. . . . .	48
c).- Artículos 1002 y 2493 del Código Civil. . . . .	48
d).- Artículo 882 del Código Civil. . . . .	49
II. Arrendamiento por Tiempo Indeterminado. . . . .	50
A) Predios Urbanos. . . . .	55
B) Predios Rústicos. . . . .	55
III. Novación, Tácita Reconducción, Prórroga.	
Novación. . . . .	58
Tácita Reconducción. . . . .	59
Prórroga. . . . .	66

CAPITULO TERCERO. ANALISIS DE LAS DISPOSICIONES SOBRE LA TEMPORALIDAD DEL ARRENDAMIENTO.

I. Jerarquía de los Derechos Tutelados por la Constitución. . . . .	69
II. Comparación de las Disposiciones sobre Temporalidad del Contrato de Arrendamiento, Derivadas de los Códigos de 1870, 1884 y 1928. .	75
III. Comentarios sobre las Reformas de 1985 y 1993 al Código Civil, en Materia de Arrendamiento.	

	Pág.
A) Reformas de 1985. . . . .	79
B) Reformas de 1993. . . . .	83
 CAPITULO CUARTO. PROPUESTA DE SOLUCION A LOS PROBLEMAS DERIVADOS DE LAS DISPOSICIONES DEL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL.	
I. Efectos de las Disposiciones Contendidas en el Artículo 2478 del <u>Có</u> <u>digo Civil.</u>	
A) Texto del Artículo 2478 del Código Civil. . . . .	87
B) Ventajas y Desventajas de la Aplicación del Artículo 2478 del Código Civil. . . . .	88
II. Propuesta Personal para Reformar el Artículo 2478 del Código Ci- vil. . . . .	96
III. Consecuencias Prácticas de la Propuesta. . . . .	97
C O N C L U S I O N E S. . . . .	100
B I B L I O G R A F I A . . . . .	104

## P R O L O G O

De entre la gama de atractivos e importantes temas que puede elegir un estudiante de derecho para la elaboración de la tesis profesional, me encontré en un debate interno de ideas para decidir sobre qué tema podía llegar a aportar algo de valor, y además que difiriera de los criterios que se siguen tradicionalmente porque ahí están, sin que en ocasiones el jurista reflexione sobre la conveniente aplicación de las disposiciones legales vigentes.

Una vez hecho un análisis sobre las múltiples opciones, se cristalizó la decisión en un tema muy actual como lo es - el arrendamiento inmobiliario; impulsada sobre todo porque - consideré que las leyes deben aplicarse invariablemente para prevenir y resolver conflictos, no para prolongarlos.

Cuando las leyes ya no cumplen la función de impartir - justicia, entonces es tiempo de reflexionar y ahondar en los problemas del derecho que no son problemas individuales sino sociales, porque se requiere cada vez más análisis de las -- normas jurídicas procurando su más acertada aplicación, ajus tando las situaciones de hecho con las hipótesis de derecho, porque todo debe procurar regularse en forma justa, equitati va y digna de ser creada por la raza humana.

El problema de la escasez de vivienda propia ocasiona - que se busque tenerla en arrendamiento, por lo que el arren- damiento inmobiliario ha cobrado fundamental importancia por la lógica y natural necesidad del ser humano de establecerse

en un lugar determinado. Se procuró entonces dar una regulación protectora de los arrendatarios, considerando a éstos - como económicamente débiles, lo cual es probable en cierta medida, pero precisamente ésta clase que fué considerada como más necesitada ingenia formas de permanecer por más tiempo en los inmuebles de los cuales tienen el carácter de arrendatarios; ante esto el arrendador se ha visto con repetida frecuencia en la necesidad de desocupar sus inmuebles por la vía judicial, lo cual ya de por sí es un problema; aunado a las consideraciones que la ley tiene con la clase inquilinaria, contribuyendo estas situaciones a provocar un efecto inhibitorio en los arrendadores para rentar sus bienes, afectándose de ésta manera la circulación de la riqueza.

Al percatarme de éstas circunstancias, es que tomé la decisión de elaborar ésta modesta obra, relacionada con el preaviso que nuestra legislación contempla en materia de arrendamiento, sabiendo que el esfuerzo realizado por ésta estudiante fué el más empeñoso que mis conocimientos adquiridos me permitieron concretar.

CAPITULO PRIMERO  
CONCEPTOS GENERALES SOBRE  
ARRENDAMIENTO

I. CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO SEGUN EL CODIGO CIVIL PARA EL -  
DISTRITO FEDERAL.

Para poder adentrarse en el tema a estudio, es necesario referirse en primer término a la disposición legal que conceptualiza al arrendamiento, así, el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, establece que:

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

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria."

En igual sentido es el criterio de Treviño García<sup>(1)</sup>, y cabe señalar que el artículo transcrito, además de indicar, cuando se considera que hay arrendamiento, incluye en un segundo párrafo disposiciones de temporalidad máxima, lo cual denota la importancia que dió el legislador de poner un límite máximo a estos contratos. La razón de la temporalidad del contrato de arrendamiento encuentra justificación en que si se permitieran arrendamientos perpetuos, prácticamente dejaría de caracterizarse como translativo de uso, ante la imposibilidad del propietario para poder disponer de sus cosas.

---

(1) Treviño García, Ricardo. CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES, Tomos I y II. Cuarta Edición. Editorial Font, S.A., Guadalajara, Jal., 1982. Pág. 221.

## II. DEFINICIONES DOCTRINARIAS DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Una vez conocido el criterio legal, es menester indagar sobre las posturas doctrinarias que definen el contrato de arrendamiento.

Zamora y Valencia dice que 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 goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto." (2) - En igual sentido Rojina Villegas (3) y Sánchez Medal (4).

Coinciden estos autores, pero es de estimarse acertado el criterio de Zamora y Valencia en cuanto a que especifica que se puede conceder ya sea solamente el uso, o bien el uso y el goce de un bien, en su conjunto; no obstante que nuestro Código Civil versa que se concede el uso o goce.

Es de hacerse notar que tanto Zamora y Valencia como Rojina Villegas al hablar de las partes contratantes, manifiestan que son personas, lo cual es innecesario, ya que es sabido que solo pueden contratar las personas.

(2) Zamora y Valencia, Miguel Angel. CONTRATOS CIVILES. Cuarta edición. Porrúa, S.A., México, 1992. Pág. 155.

(3) Rojina Villegas, Rafael. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. Tomo IV. CONTRATOS. Porrúa, S.A., Vigésima segunda edición. México, 1993. Pág. 229.

(4) Sánchez Medal, Ramón. DE LOS CONTRATOS CIVILES. Décima - tercera edición. Porrúa, S.A., México, 1994. Pág. 223.

Por su parte Peniche López señala que el arrendamiento es "un contrato por medio del cual una de las partes se obliga a dar a otra, por cierto tiempo..." (5), pero no es correcto manifestar que es por cierto tiempo ya que no obstante la temporalidad es característica propia del arrendamiento, no siempre es cierto el tiempo que ha de durar, y así tenemos - que hay disposiciones especiales para el arrendamiento por - tiempo indeterminado, mismas que ocupan este estudio.

Del Diccionario Jurídico redactado por De Pina Vara Rafael, se desprende la siguiente definición del arrendamiento: "contrato en virtud del cual una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto, que recibe la denominación de renta o alquiler." (6) Al respecto es de señalarse que no incluye la temporalidad, ni da la denominación respectiva de las partes que contratan, así mismo resulta inapropiado hablar de que una parte cede a la otra, pues la cesión es por sí misma una figura contractual con características claras que la distinguen del arrendamiento, por lo que es más acertado hablar de transferir, - transmitir o conceder.

De las definiciones ya estudiadas se integra la siguiente postura: El contrato de arrendamiento es aquel por

---

(5) Peniche López, Edgardo. INTRODUCCION AL DERECHO Y LECCIONES DE DERECHO CIVIL. Décima octava edición. Porrúa, México, 1984. Pág. 70.

(6) De Pina Vara, Rafael. DICCIONARIO DE DERECHO. Décimo séptima edición. Porrúa, México, 1991. Pág. 102.

virtud del cual una de las partes llamada arrendador se - - obliga a transmitir el uso o el uso y goce temporal de una - cosa a la otra parte llamada arrendatario, quien como con- - traprestación se obliga a pagar la renta o precio que debe - de ser cierto.

De esta definición se desprende que el arrendamiento es un contrato, toda vez que requiere el acuerdo de voluntades entre los contratantes o "elementos personales" (7) y que ese consentimiento es sobre la cosa de la cual el arrendador --- transmitirá el uso o el uso y el goce al arrendatario, mismo que a cambio acuerda pagar por usar o gozar del bien que se le transmite en posesión, a sabiendas que no será perpetuo - el uso o goce.

Estas consideraciones entrañan la necesidad que tiene - una persona de usar o gozar de una cosa que no es suya, pe- ro que hay otra persona que pudiendo disponer de la cosa pre fiere no usarla ni gozarla sino obtener por un tiempo una re tribución a cambio. Siempre se ha tenido la necesidad de --- usar de los bienes que son ajenos, pero no en todas las oca- siones se puede realizar una compraventa, o bien, no siempre es conveniente aunque las partes sí la puedan realizar, por ello existe la posibilidad de usar temporalmente de los bie- nes otorgando un precio a cambio que compense el uso o goce que se haga del bien.

---

(7) *Ibis*. Idem. Pág. 102.

### III. ELEMENTOS, PRESUPUESTOS, CARACTERISTICAS Y CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

#### III.1. LOS ELEMENTOS Y PRESUPUESTOS.

Señala Zamora y Valencia <sup>(8)</sup> que son elementos del contrato:

- 1.- El consentimiento;
- 2.- el objeto; y
- 3.- la forma.

Por su parte Chirino Castillo, habla de elementos de existencia del contrato, y dice que son el "consentimiento y objeto que pueda ser materia de él." <sup>(9)</sup> Este autor, al referirse al contrato en general, señala pues éstos, pero cuando realiza el estudio del contrato de arrendamiento ya no los nombra elementos sino requisitos de existencia.

El concepto de elemento es definido por el Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado de Selecciones de Reader's Digest, como "principio constitutivo de un cuerpo u objeto..." <sup>(10)</sup>, y requisito según este mismo Diccionario es, "condición necesaria para una cosa." <sup>(11)</sup> De lo que se desprende que es elemento aquello que forma parte de la cosa misma de que se esté hablando, y requisito lo que debe mediar para que la cosa exista, y no obstante es difícil distinguir una

(8) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Op. Cit., pág. 27.

(9) Chirino Castillo, Joel. DERECHO CIVIL III, CONTRATOS CIVILES. Primera edición. México, D.F., 1986. Pág. 21.

(10) GRAN DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO ILUSTRADO de Selecciones del Reader's Digest. Tomo IV. México, 1979. Pág. 1227.

(11) Ibis. Idem. Tomo X. Pág. 3227.

### III. ELEMENTOS, PRESUPUESTOS, CARACTERISTICAS Y CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

#### III.1. LOS ELEMENTOS Y PRESUPUESTOS.

Señala Zamora y Valencia<sup>(8)</sup> que son elementos del contrato:

- 1.- El consentimiento;
- 2.- el objeto; y
- 3.- la forma.

Por su parte Chirino Castillo, habla de elementos de existencia del contrato, y dice que son el "consentimiento y objeto que pueda ser materia de él."<sup>(9)</sup> Este autor, al referirse al contrato en general, señala pues éstos, pero cuando realiza el estudio del contrato de arrendamiento ya no los nombra elementos sino requisitos de existencia.

El concepto de elemento es definido por el Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado de Selecciones de Reader's Digest, como "principio constitutivo de un cuerpo u objeto..."<sup>(10)</sup>, y requisito según este mismo Diccionario es, "condición necesaria para una cosa."<sup>(11)</sup> De lo que se desprende que es elemento aquello que forma parte de la cosa misma de que se esté hablando, y requisito lo que debe mediar para que la cosa exista, y no obstante es difícil distinguir una

(8) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Op. Cit., pág. 27.

(9) Chirino Castillo, Joel. DERECHO CIVIL III, CONTRATOS CIVILES. Primera edición. México, D.F., 1986. Pág. 21.

(10) GRAN DICCIONARIO ENCICLOPEDICO ILUSTRADO de Selecciones del Reader's Digest. Tomo IV. México, 1979. Pág. 1227.

(11) Ibis. Idem. Tomo X. Pág. 3227.

diferenciación entre estas terminologías, es más apropiado utilizar la palabra elemento, ya que precisamente sin estos, el acto jurídico es inexistente.

El Código Civil en su artículo 1794, señala que el consentimiento y el objeto materia del contrato, dan existencia al mismo; pero sobre el particular, el artículo 1796 agrega que se exceptúan los que deben revestir una forma establecida por la ley, de lo que se deduce que en nuestro derecho - vigente, para la existencia de los contratos consensuales -- basta con:

- 1.- Consentimiento; y
- 2.- objeto.

Y para los que por disposición de la ley son formales, requieren para existir de:

- 1.- Consentimiento;
- 2.- objeto; y
- 3.- forma.

1.- El consentimiento como elemento de existencia del contrato de arrendamiento (arts. 2224 y 2406 C.C.), consiste en la realización de un acto jurídico plurisubjetivo que entraña la manifestación de las voluntades en forma acorde, entre las partes que quieren celebrar el contrato; no basta -- con la simple manifestación de la voluntad de una persona, -- ya que de existir sólo una manifestación de voluntad no se perfecciona el contrato por carecer de un elemento de existencia, se estaría en presencia de la nada jurídica. Ahora bien, si las partes que pretenden contratar manifiestan su -

voluntad, ya no hay solo una manifestación de voluntad sino dos manifestaciones de voluntad, pero si no son acordes ambas manifestaciones de voluntad, tampoco se tendrá el consentimiento que da existencia al contrato de arrendamiento. En este orden de ideas, es menester remitirse a lo que versa el artículo 1793 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, ya que de su contenido se desprende que para que exista un contrato se necesita el acuerdo de dos o más personas para producir o transferir obligaciones y derechos.

"El resultado del acto jurídico contractual puede considerarse como una norma de la cual emanan derechos u obligaciones para las partes que en él intervienen." (12)

En los actos plurisubjetivos, la unión acorde de voluntades de los sujetos que intervienen, en los términos señalados en la norma o supuesto jurídico, se llama consentimiento. (13)

Treviño García considera que para la formación del consentimiento "nos encontramos siempre con una oferta o polición", es decir, la proposición de celebrar un contrato, - "y con un asentimiento o conformidad a dicha oferta, que se denomina aceptación." (14)

(12) Zamora y Valencia. Op. cit., pág. 22.

(13) Gutierrez y González, Ernesto. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. Quinta edición. Editorial José M. Cajica, Jr., S.A., - Puebla, Pue., México, 1974, Pág. 207. En igual sentido Borja Soriano, Manuel. TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. Tomo I. Sexta edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1968. Pág. 141.

(14) Treviño García, Ricardo. Op. Cit. Pág. 42.

voluntad, ya no hay solo una manifestación de voluntad sino dos manifestaciones de voluntad, pero si no son acordes ambas manifestaciones de voluntad, tampoco se tendrá el consentimiento que da existencia al contrato de arrendamiento. En este orden de ideas, es menester remitirse a lo que versa el artículo 1793 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, ya que de su contenido se desprende que para que exista un contrato se necesita el acuerdo de dos o más personas para producir o transferir obligaciones y derechos.

"El resultado del acto jurídico contractual puede considerarse como una norma de la cual emanan derechos u obligaciones para las partes que en él intervienen." (12)

En los actos plurisubjetivos, la unión acorde de voluntades de los sujetos que intervienen, en los términos señalados en la norma o supuesto jurídico, se llama consentimiento. (13)

Treviño García considera que para la formación del consentimiento "nos encontramos siempre con una oferta o polición", es decir, la proposición de celebrar un contrato, - "y con un asentimiento o conformidad a dicha oferta, que se denomina aceptación." (14)

(12) Zamora y Valencia. Op. cit., pág. 22.

(13) Gutierrez y González, Ernesto. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. Quinta edición. Editorial José M. Cajica, Jr., S.A., - Puebla, Pue., México, 1974, Pág. 207. En igual sentido Borja Soriano, Manuel. TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. Tomo I. Sexta edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1968. Pág. 141.

(14) Treviño García, Ricardo. Op. Cit. Pág. 42.

Tales manifestaciones presuponen la existencia de dos partes que desean llegar a un acuerdo, el oferente, proponente o policitante que es quien formula su ofrecimiento, y la otra parte que en el caso de estar de acuerdo en los términos de la oferta, se denominará aceptante.

Nuestro Código Civil vigente, señala en su artículo --- 1810, que hay oferta y aceptación lisa y llana cuando la propuesta no verificó modificación; pero si importó modifica--- ción la aceptación, ya no se considera que esta fue lisa y llana, y se está entonces en presencia de una nueva proposición. De lo que se desprende que para que haya consentimiento, es necesario que a la oferta recaiga una aceptación lisa y llana.

Según reza el artículo 1803 del ordenamiento citado, la manifestación del consentimiento puede revestir dos formas - que son, la expresa y la tácita; hay consentimiento expreso cuando la voluntad de las partes se manifiesta por signos in equivocos; el consentimiento tácito es la voluntad de las -- partes captada por hechos o actos que lo presuponen, o que - autorizan a presumirlo. Y sólo se estará en presencia de un contrato cuando el oferente recibe la aceptación a su pro--- puesta, pues desde éste momento queda ligado por la misma.

Si el arrendatario acepta la oferta del arrendador tal y como la propuso éste en un inicio, el arrendador ocupa en tonces la figura de policitante u oferente, y el arrendatario es sin duda el aceptante; pero en el supuesto de que el

arrendatario cambie las condiciones de la propuesta inicial para celebrar el contrato, éste último se convierte en oferente, pues precisamente está ofreciendo lo que puede otorgar y no lo que se le requiera, por lo que si el arrendador está de acuerdo con la propuesta del arrendatario se convertirá aquel en aceptante.

El consentimiento en el contrato de arrendamiento es -- por regla general expreso, pero existe la excepción que marcan los artículos 2487 en relación con el 2478 de la ley en consulta, pues su texto hace suponer que el arrendador está de acuerdo en que el arrendatario continúe en el uso y goce del bien arrendado, si concluido el plazo forzoso no se opone expresamente. En este supuesto, los derechos y obligaciones que se hablan expresado al contratar, continúan en vigor para el arrendador y para el arrendatario, pero no así para el tercero que garantizó en un inicio el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, ya que para que este continúe con las obligaciones de garantía debe constar expresamente y no presumirse.

Respecto al uso que se debe dar a la cosa arrendada, si se estipuló expresamente, sólo se le podrá dar el uso convenido, pero si no se dijo nada, el arrendatario está obligado a servirse de ella conforme a la naturaleza y destino de la misma. De lo que podemos ejemplificar que si tan solo se pactó que el uso sería para local comercial, y no se acordó nada en relación al giro comercial que se pretende instalar,

puede usarse la cosa para cualquier tipo de comercio, a menos que, como ya se dijo, hubiera manifestación en contrario.

En el contrato de arrendamiento el acuerdo de voluntades como consentimiento, debe versar siempre en que una de las partes quiere y está de acuerdo en conceder el uso o el uso y el goce de un bien, pero que a cambio de conceder el uso o el uso y goce de un bien desea recibir una contraprestación que consiste en un precio cierto y determinado; así, la otra parte contratante está de acuerdo en pagar la contraprestación consistente en el precio o renta a cambio del uso o uso y goce del bien, pero siempre con la limitación de que es temporal el otorgamiento recíproco de las prestaciones.

El maestro Chirino Castillo establece que son presupuestos del contrato de arrendamiento:

- "a) Transmitir el uso y goce temporal del objeto y;
- b) El pago de una renta en dinero o en especie determinada." (15)

Sobre estos puntos precisamente debe versar el consentimiento, como ya se apuntó en el párrafo anterior. Esta exteriorización de voluntades producirá consecuencias de derecho, y así tenemos que:

Son obligaciones del arrendador, aún cuando su manifestación de voluntad sólo haya sido en cuanto a transmitir el uso o el uso y goce de una cosa, las que enumera el artículo

---

(15) Chirino Castillo, Joel. Op. Cit. Pág. 113.

2412 del Código Civil para el Distrito Federal, y que actualmente son:

1.- Entregar la finca arrendada en condiciones de uso. Con las reformas de 1993, se agrega a ésta fracción además, la obligación de entregar la finca en condiciones de higiene y seguridad;

2.- Conservar y en caso necesario reparar la cosa arrendada;

3.- No estorbar ni embarazar el uso o goce, a no ser -- por reparaciones urgentes e indispensables;

4.- Similar a la anterior, se obliga a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa mientras dure el contrato;

5.- Responder por los daños y perjuicios que llegara a sufrir el arrendatario, si la cosa arrendada tiene defectos o existen vicios ocultos, cuando sean anteriores al arrendamiento.

Además de las contenidas en este artículo, es también obligación del arrendador devolver si es que existe algún -- saldo a favor del arrendatario al terminar el arrendamiento; y en caso de no haber reparado la cosa arrendada, pagará al arrendatario las mejoras que éste haya tenido que hacer, en los términos que señalan los artículos 2423 y 2424 del ordenamiento en consulta.

Entre los derechos y obligaciones que establece la ley para el arrendatario, sobresalen: la obligación de pagar la renta, servirse de la cosa ya sea para el uso que se convino o conforme a la naturaleza y destino de ella, y a responder

de los perjuicios que sufra la cosa en términos de ley.

2.- El objeto como elemento también de existencia del contrato de arrendamiento, por tratarse de un contrato bilateral, existe tanto en relación a la obligación del arrendador como a la del arrendatario (artículo 2224 del C.C.).

El objeto según la obligación del arrendador, consiste en proporcionar el uso o el uso y goce de una cosa, y la cosa por disposición legal debe ser susceptible de arrendamiento; y nuestro ordenamiento civil vigente señala que solo -- pueden arrendarse los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos que tengan carácter estrictamente personal, un ejemplo sería el derecho a recibir alimentos, el derecho a la vida, etcétera, derechos que son personales en sentido estricto -- (art. 2400).

Ahora bien, además de que la cosa debe ser susceptible de arrendamiento porque pueda ser usada sin consumirse, debe para que pueda considerarse objeto del contrato: 1o. Existir en la naturaleza; 2o. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3o. Estar en el comercio (art. 1825).

De Pina Vara señala que la cosa es uno de los elementos reales del contrato de arrendamiento; igual criterio comparte Sánchez Meda, y lo considera como uno de los tres elementos reales que trata en su obra. (16)

---

(16) De Pina Vara, Rafael. Op. Cit., pág. 103. Sánchez Meda, Ramón. Op. Cit., pág. 229.

Un bien se considera consumible cuando se destruye por el primer uso, y así podemos tener diversidad de criterios, ya que en el caso de que se pretendiera arrendar una manzana se diría que es una cosa considerada como consumible, incluso consumible al primer uso, pero esto es si alguien se la come, ya que en tal supuesto sí se considera como consumible al primer uso, y desde ese punto de vista no puede ser objeto de arrendamiento. En otras circunstancias, si se pretende que esa manzana que ocupa el ejemplo, se exhiba por uno o dos días en un concurso, y se pretende rentarla sólo para ver si gana el concurso de la manzana más grande o la más roja, si no se destruye durante el tiempo que duró la exposición competitiva, no podría considerarse que la manzana no puede ser objeto de arrendamiento.

El objeto como elemento de existencia puede ser entonces, a exclusión de los que el artículo 2400 prohíbe, cualquier otro bien, corpóreo o incorpóreo, se trate de objeto material mueble o inmueble, o inmaterial incorpóreo como es, por ejemplo, el derecho que se deriva de una patente, el giro de un comercio, que sí pueden ser materia de un contrato de arrendamiento porque la ley no lo prohíbe.

Según la obligación del arrendatario, el objeto es la obligación que contrae de pagar como contraprestación por el uso y goce que le transmite el arrendador, un precio cierto; en nuestro derecho, la renta o precio puede consistir en una suma de dinero, o en cualquier otra cosa equivalente, con --

tal de que ésta sea cierta y determinada.

Es criterio de algunos doctrinarios que la renta puede consistir en la prestación de un servicio; sin embargo otros sostienen que ni en Derecho Italiano, ni en el nuestro, es posible que el precio del arrendamiento pueda consistir en servicios, y tiene fundamento esta última corriente doctrinaria, pues en nuestra legislación se ordena que la renta debe ser cierta y determinada, y esto siempre se aplica a cosas corpóreas; por eso es que se sostiene que el precio o renta no puede consistir sino en cosas o en dinero, que también es una cosa. (17)

Respecto al precio, De Pina Vara<sup>(18)</sup> lo nombra como uno de los elementos reales del contrato de arrendamiento, y dice que puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada, en concordancia con el artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal.

Sánchez Medal también comparte el criterio de que el -- precio es un elemento real, y al efecto manifiesta que "cuando el precio es en dinero, basta que sea precio cierto y no es necesario que también sea determinado, puesto que en ese caso basta solo que sea determinable al hacerse exigible". (19)

---

(17) Lozano Noriega, Francisco. CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL. Quinta edición. Editorial Asociación Nacional del Notariado - Mexicano, A.C., México, 1990. Pág. 197.

(18) De Pina Vara, Rafael. Op. Cit. pág. 103.

(19) Sánchez Medal, Ramón. Op. Cit. pág. 230.

Puede ser que en el texto del contrato de arrendamiento no se estipule una cantidad determinada de dinero, pero en tal caso deben darse al menos las bases para su determinación, de tal suerte que aún cuando no se considere determinada, sí será determinable; y tenemos por ejemplo que en los contratos de arrendamiento para comercio se puede pactar una cantidad mínima por concepto de renta, pero que no es fija porque es susceptible de adicionarse cada mes mediante un porcentaje determinado ya sea sobre un volumen de ventas o de ingresos que se obtengan por períodos, esto será pues, la base para determinar la renta, en la inteligencia de que una cantidad sí será fija y segura, y esa cantidad no podrá variar para ser disminuída sino sólo aumentada conforme a las bases previamente establecidas por las partes contratantes.

La renta cuando no consiste en dinero sino en cualquier otra cosa equivalente como frutos, debe ser determinada y no simplemente determinable, y si no los entrega el arrendatario en el tiempo convenido, deberá pagar ya no con frutos, sino en dinero precisamente los frutos a los que se habla comprometido, pero al mayor precio que éstos tuvieren en el tiempo en que debió haberlos entregado (art. 2430).

Precio incierto y precio indeterminado no son sinónimos, y la diferencia estriba en que el precio al ser incierto contraviene las disposiciones legales y afecta la existencia misma del precio. En cambio la renta indeterminada pero determinable y cierta, afecta sólo la cuantificación de la mis

ma, pudiendo consistir en una suma de dinero cuyo monto sea determinable al hacerse exigible. Así, puede pactarse válidamente un aumento porcentual determinado cada periodo de pago de renta, ya que en nuestra legislación no está prohibido.

En los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación el precio debe estipularse en moneda nacional. En este caso, si el precio no es cierto, el contrato no será de arrendamiento, de tal suerte que si no se determina precio desde un inicio, el supuesto o pretendido contrato de arrendamiento para casa habitación, será nulo en términos del artículo 1857 en su segundo párrafo.

Me permito transcribir las siguientes Tesis Jurisprudenciales que están relacionadas precisamente con el precio del arrendamiento, llamado renta.

"ARRENDAMIENTO, LO QUE DEBE ENTENDERSE POR PRECIO CIERTO Y DETERMINADO EN LOS CONTRATOS DE.- De acuerdo con la exposición de motivos y concordancias del Código Civil vigente, el artículo 2398 se inspiró en los artículos 1492 del Código Civil Argentino y 1915 del Código Chileno. El precepto legal en primer término citado establece que por medio del contrato de arrendamiento "las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto", aspecto éste en el cual se aparta del sistema establecido en los dos Códigos extranjeros que exigen que el precio del arrendamiento sea pagado precisamente en "dinero", mientras -

que el precepto relativo en nuestro Código Civil no requiere que la renta sea pagada en dinero como elemento esencial del contrato. Lo que se corrobora al establecer el art. 2430 -- del mismo ordenamiento que el precio del arrendamiento puede ser pagado con los frutos que produzcan la cosa arrendada, - sin que por ello se altere la naturaleza del contrato, de lo que deriva que nuestra legislación civil sólo requiere que - el precio en el arrendamiento sea cierto y determinado; en--tendiéndose por lo primero una retribución verdadera y no -- ficticia que se obliga a pagar el arrendatario al arrendador por el uso de la cosa arrendada, en dinero, en frutos o productos de la cosa, en tanto que por lo que se refiere a la - determinación del precio debe entenderse el establecimiento de las bases o datos que sirvan para fijar el valor de la locación de las cosas arrendadas."

Amparo Directo 167/79. Motel Tres Rlos, S.A. 29 de agosto de 1979. Unanimidad de Votos.

Ponente: Luz María Perdomo Juvera. Secretario: Jorge A-renas y Gómez.

Informe 1979. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL PRIMER CIR-CUITO EN MATERIA CIVIL. No. 4. Pág. 155.

"ARRENDAMIENTO, PRECIO CIERTO EN EL CONTRATO DE.- La -- certeza y determinación del precio en un contrato de arrendamiento a que se refieren los artículos 2398 y 2399 del Código Civil para el Distrito Federal significa que aquel debe - ser real y determinado, ésto es, que en un momento dado puede

da saberse con exactitud cuál es la cantidad que ha de pagarse, para evitar que posteriormente a la celebración del contrato pueda ser fijado unilateralmente o que quede al arbitrio de una de las partes su fijación y que este sea fijado o simulado porque tal circunstancia equivaldría ser contraria a la naturaleza del contrato mencionado."

SEGUNDO COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo Directo 319/87. Ghutec, S.A. de C.V. 15 de febrero de 1988. Unanimidad de Votos.

Ponente: Martín Antonio Ríos. Secretario: Anastacio Martínez García.

"ARRENDAMIENTO, LA RENTA CONSISTE EN UNA SUMA DE DINERO INCREMENTADA CONFORME A UNA ESCALA MOVIL, SI CONSTITUYE PRECIO CIERTO EN EL CONTRATO DE.- En atención a que en los contratos de arrendamiento, el requisito fundamental que debe reunir la renta es el de la certeza, según lo previene el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, y que conforme a los antecedentes históricos de las disposiciones que rigen el precio del arrendamiento cabe la aplicación mutatis mutandis en ese tipo de contratos de las reglas que rigen la certeza del precio en el contrato de compraventa, es posible legalmente considerar, que la renta no tiene que estar necesariamente determinada en el momento de celebrarse el contrato de arrendamiento, sino que el precio puede ser solamente determinable, pues el precio cierto no deja de existir aunque se acuerde que el mismo sea el que corre en -

un día o en un lugar determinado o el que fije un tercero, - según lo autoriza expresamente el art. 2251 del cuerpo legal citado. De este modo hay arrendamiento aún cuando se pacte que la renta o el incremento de la misma se calcule conforme a una escala móvil, como lo es el Índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Banco de México, toda vez que para que el precio de la renta sea cierto, no es menester -- que el mismo se encuentre expresamente fijado en una cantidad, sino que basta que sea susceptible de determinarse con arreglo a bases que al efecto se convengan, sin que constituya obstáculo a esta conclusión, lo dispuesto en la parte final del artículo 2399 del C. C. para el D.F., en virtud de - que los requisitos de certeza y determinación previstos en - tal disposición operan únicamente, conforme al texto explícito del propio precepto, en los casos en que la renta o precio del arrendamiento no se haya pactado en una suma de dinero, sino en cualquiera otra cosa equivalente, como por ejemplo, frutos, en el entendido de que ante tal situación el requisito de que la cosa se constituya objeto de contraprestación sea cierta y determinada, tiene como función solamente la de distinguir al arrendamiento de otros contratos que también transmiten el uso y goce de una cosa por tiempo determinado, como la aparcería agrícola, en la cual, de acuerdo al artículo 2471 del Código Civil para el Distrito Federal, la contraprestación por el uso y goce del predio rústico es una cantidad indeterminada de frutos."

un día o en un lugar determinado o el que fije un tercero, - según lo autoriza expresamente el art. 2251 del cuerpo legal citado. De este modo hay arrendamiento aún cuando se pacte que la renta o el incremento de la misma se calcule conforme a una escala móvil, como lo es el índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Banco de México, toda vez que para que el precio de la renta sea cierto, no es menester -- que el mismo se encuentre expresamente fijado en una cantidad, sino que basta que sea susceptible de determinarse con arreglo a bases que al efecto se convengan, sin que constituya obstáculo a esta conclusión, lo dispuesto en la parte final del artículo 2399 del C. C. para el D.F., en virtud de - que los requisitos de certeza y determinación previstos en - tal disposición operan únicamente, conforme al texto explícito del propio precepto, en los casos en que la renta o precio del arrendamiento no se haya pactado en una suma de dinero, sino en cualquiera otra cosa equivalente, como por ejemplo, frutos, en el entendido de que ante tal situación el requisito de que la cosa se constituya objeto de contraprestación sea cierta y determinada, tiene como función solamente la de distinguir al arrendamiento de otros contratos que también transmiten el uso y goce de una cosa por tiempo determinado, como la aparcería agrícola, en la cual, de acuerdo al artículo 2471 del Código Civil para el Distrito Federal, la contraprestación por el uso y goce del predio rústico es una cantidad indeterminada de frutos."

Amparo Directo 437/87. Tensor Industrial, S.A. 19 de --  
marzo de 1987. Unanimidad de Votos.

Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: J. Refu-  
gio Ortega Marín.

Informe 1987. 3a. Parte. 4o. TRIBUNAL COLEGIADO EN MATE-  
RIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Ejecutoria 4. p.p. 249 y 250.

En la práctica se ha insertado como cláusula al contra-  
to de arrendamiento que el incremento anual del pago de la --  
renta se llevará a cabo tomando como base el Índice nacional  
de precios al consumidor que publica el Banco de México. Cabe  
aclarar que en materia de arrendamiento de fincas urbanas es-  
ta práctica no está permitida, ya que se establece que la ren-  
ta debe estipularse en moneda nacional y que sólo puede in-  
crementarse anualmente sin exceder de los límites que fija el  
artículo 2448-D, mismo que en las reformas de julio de 1993,  
se deroga la segunda parte del citado precepto.

Los elementos que le dan validez al contrato, conforme  
a las disposiciones legales vigentes son (art. 1795):

- 1)- La capacidad legal de las partes.
- 2)- Ausencia de vicios en el consentimiento.
- 3)- Objeto, motivo o fin lícito.
- 4)- La forma que exija la ley para exteriorizar el con-  
sentimiento.

Por su parte Zamora y Valencia<sup>(20)</sup> señala como presupes

---

(20) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Op. Cit., pág. 35.

tos del contrato de arrendamiento, aquellos que se refieren a:

- 1)- La capacidad como presupuesto de validez.
- 2)- La ausencia de vicios en el consentimiento.
- 3)- La licitud en el objeto, motivo o fin.

Capacidad en términos generales es "la aptitud para ser titular de derechos y sujeto de obligaciones; así como para, por sí mismo, hacerlos valer, cumplirlas y comparecer en juicio". (21)

Se distingue que hay capacidad de goce o jurídica por la cual se es titular de derechos y sujeto de obligaciones, y acorde con el artículo 22 del Código Civil, se adquiere -- por el nacimiento y se pierde por la muerte. Otra capacidad que marca la ley es la que se conoce como capacidad legal o de ejercicio, misma que consiste en la aptitud de que por sí misma la persona haga valer sus derechos y cumpla obligaciones, sin esta capacidad de goce el acto jurídico es nulo (arts. 24, 647 y 1798 del Código Civil).

Tratándose de la capacidad como elemento de validez -- del contrato de arrendamiento, o presupuesto de validez como le denomina Zamora y Valencia, cabe manifestar que tanto el arrendador como el arrendatario necesitan de una capacidad general para contratar, pero el arrendador necesita además para poder dar en arrendamiento un bien, de una capaci--

---

(21) Martínez Alfaro, Joaquín. TEORÍA DE LAS OBLIGACIONES. Editorial Porrúa, S.A., México, 1989. Pág. 57.

dad especial.

La capacidad general que deben tener ambas partes, está ligada a la capacidad de goce, pero no la tienen los que se indican en el artículo 450 del Código Civil. Los magistrados, jueces, y empleados públicos no pueden arrendar los bienes de los negocios en que intervengan; los encargados de los establecimientos públicos tienen prohibido, así como los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren. Los que ejerzan tutoría, tampoco pueden tomar en arrendamiento los bienes de sus pupilos por prohibición legal expresa.

Por su parte el arrendador, además de requerir la capacidad general requiere de una capacidad especial, misma que estriba en poder disponer del uso y goce de la cosa que desea dar en arrendamiento. El propietario puede dar en arrendamiento sus propiedades si es que no existe ningún gravamen sobre ellas que se lo impida; así también el que no es propietario, pero que puede disponer del bien por tener autorización con facultades para ello, lo puede dar en arrendamiento. En el caso de copropiedad si media acuerdo de la mayoría de los copropietarios representando a la mayoría de los intereses, sí pueden dar en arrendamiento; así, en general se establece en la ley en qué casos existe impedimento para que las personas puedan otorgar en arrendamiento los bienes, ya sea por poder disponer directamente de la cosa, o bien por autorización para ello.

Nuestra legislación establece que la nulidad por causa de incapacidad sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios de consentimiento, pudiendo ser confirmado cuando ese vicio o motivo de la nulidad haya cesado, si es que no sobreviene otra causa de nulidad que haga ineficaz la confirmación dada.

Existen vicios que afectan el consentimiento otorgado y que invalidan el mismo (arts. 1812 y 2228), ya sea que afecten la voluntad de una de las partes o la de ambas. Para -- nuestra legislación civil son vicios del consentimiento y -- causan la invalidez del mismo, el error, la violencia, el dolo, la mala fé y la lesión.

a) El error es la apreciación equivocada de la realidad, pero no debe confundirse con la ignorancia. Se señalan dos tipos de error, el llamado error de cálculo que no origina la invalidez sino que solo da derecho a que se rectifique; y el llamado error de derecho o de hecho, que si invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la coluntar.

b) La violencia también es causa de nulidad de los contratos y estamos en presencia de ella cuando se emplea fuerza física o amenazas en términos de lo dispuesto por el artículo 1819 del Código Civil vigente.

c) El dolo se conceptualiza como la sugestión o el artíficio engañoso empleado para inducir o mantener en el error

a uno de los contratantes; este vicio anula el contrato si recae sobre la causa determinante del acto jurídico, a excepción del caso en que ambas partes hayan procedido con dolo.

El dolo-vicio entraña la "conciencia de que al hecho se guirá el daño". (22)

d) Hay mala fé y anula el contrato si constituye causa determinante del acto jurídico mismo, cuando sabiendo que una de las partes está en un error, la otra disimula no haberse dado cuenta. Esto es, que hay mala fé cuando existe la simple disimulación del error, que como ya se dijo, también vicia el consentimiento.

e) La lesión, en términos de lo dispuesto por el artículo 2228 del C.C. produce la nulidad relativa del mismo, pero requiere de una desproporción entre las prestaciones. Remitiéndonos al contenido del artículo 17 del ordenamiento citado, es patente que se refiere a la desproporción de las prestaciones entre las partes, originada porque una de ellas  explota la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro.

Respecto a la licitud en el objeto, motivo o fin, es de aclararse que no se refiere a la cosa como contenido de la prestación de dar, misma que ya se ha analizado como elemento de existencia del contrato. Al hablar de licitud en el objeto, motivo o fin estaremos refiriendo a la conducta que

---

(22) Barbero, Doménico. SISTEMA DEL DERECHO PRIVADO. CONTRATOS. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1987. Pág. 702.

se manifiesta como una prestación o como una abstención, ya que es la conducta la que puede ser lícita o ilícita pero no las cosas.

Para considerar lícitos los motivos o fines que impulsan a la conducta, basta con que no contravengan normas imperativas o prohibitivas. El motivo es pues, lo que mueve a la persona para conseguir algo, es decir, para conseguir el fin determinado.

Si el objeto, motivo o fin del contrato no es considerado lícito, porque contraviene disposiciones de carácter imperativo o prohibitivo, se produce la nulidad absoluta como sanción de carácter legal; el acto puede producir temporalmente efectos, pero serán destruidos retroactivamente al declarar el juez la nulidad.

La forma es necesaria en la celebración del contrato de arrendamiento; para el caso de los arrendamientos para casa habitación la ley exige la forma escrita (art. 2448-F), bajo apercibimiento de que no surtirá efectos el que no se otorgue de tal manera, además el precepto legal invocado es enunciativo y enumera los requisitos que debe contener el contrato a estudio; en igual sentido el artículo 2406 en vigor, es terminante en este sentido.

El artículo 1833 versa que si por disposición de la ley el contrato debe reunir una determinada forma, no será válido si no se le da la forma exigida, en todo caso la falta de forma establecida por la ley, produce la nulidad relativa del contrato, pero si la voluntad de las partes consta de ma

nera fehaciente cualquiera de ellas puede exigir que se le de al contrato la forma legal.

Aunado a lo anterior, cabe resaltar que nuestra legislación aplicable ordena que si el plazo pactado en el contrato de arrendamiento, tratándose de bienes inmuebles, excede de seis años o hay anticipos de rentas por más de tres, pueden los interesados inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad; en este supuesto es oponible a terceros el contrato.

La llamada forma probatoria es impuesta por la ley para los fines de acreditar que el acto apareció en el escenario jurídico, y su falta no ocasiona invalidez del acto jurídico. A esta forma probatoria en latín se le denomina "ad probationem tantum". Se puede decir que la forma constitutiva o solemne es impuesta por la ley para que surja a la visa del derecho, y sin ella carece de eficacia legal; se le llama también "forma ad solemnitatem".

Tocante a la forma en los contratos de arrendamiento, se transcriben las siguientes ejecutorias.

"ARRENDAMIENTO. FALTA DE FORMA DEL CONTRATO DE.- La -- forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el -- art. 2406 del C. C. para el Distrito y Territorios Federales, no implica una solemnidad, sino una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos, según el art. 2227, y la acción de nulidad queda extinguida en términos del art. 2234

del mismo ordenamiento cuando existe cumplimiento voluntario!"

Semanario Judicial de la Federación. Apéndice de la Com  
pilación de Jurisprudencias Definidas de la Suprema Corte de  
Justicia publicada en 1955. Cuarta Parte. Vol. 1. Tesis 68. -  
Pág. 234.

"ARRENDAMIENTO. FALTA DE FORMA DEL CONTRATO DE.- La fal-  
ta de forma del contrato de arrendamiento a que se refiere la  
fracción IV del art. 1795 del C. C. sólo acarrea la nulidad -  
relativa de dicho pacto, en términos de los numerales 2228 y  
2229 del citado ordenamiento, mismo que al haberse cumplido -  
voluntariamente por ambas partes, extingue la acción de nuli-  
dad de conformidad con el 2234 de dicho cuerpo legal."

Amparo Directo 1575/86. Benigno Sagahon Busto. 1 de oc-  
tubre de 1986. Unanimidad de Votos. Ponente: Eduardo Lara DÍ-  
az.

Informe 1986. 3a. Parte. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MA-  
TERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Ejecutoria 6, p. 165.

### III. II. LAS CARACTERISTICAS Y CLASIFICACION.

El contrato de arrendamiento tiene características bien definidas que lo distinguen de todos los demás contratos; algunos autores coinciden en sus posturas cuando enuncian las características, tal es el caso de Treviño García, pero para otros como Lozano Noriega, los mismos distintivos los consideran en cuanto a la clasificación de este contrato, motivos por los que se enuncian indistintamente ya que todos caracterizan al contrato en estudio.

El contrato de arrendamiento es un contrato principal - ya que para existir no requiere de un contrato previo o de la previa existencia de una obligación, existe y tiene vida por sí mismo ya que reúne su propia finalidad jurídica y económica.

Es un contrato bilateral, pues engendra desde que nace derechos y obligaciones para ambas partes (art. 1836 C. C.).

Es oneroso, atendiendo a que de él derivan provechos y cargas, en la inteligencia de que el arrendador recibe provechos cuando la otra parte le paga el precio o renta, y le reporta gravamen cuando concede el uso o el uso y goce del objeto materia del contrato, es decir, significa un desprendimiento de ese uso y goce que le pertenecía para transmitirlo al arrendatario, quien por su parte se beneficia al gozar o usar de la cosa, pagando por ese beneficio obtenido (art. -- 1837).

Es un contrato traslativo de uso por excelencia, pues -- transferir el uso o el uso y goce de la cosa es el principal objetivo, en el entendido de que siempre es de carácter temporal, cualquier pacto en contrario desnaturaliza el contrato mismo.

Es conmutativo y no aleatorio ya que las prestaciones - que se deben las partes son conocidas por éstas desde un inicio, es decir, desde el acuerdo de voluntades (art. 1838).

El arrendamiento siempre es temporal, pues la temporalidad forma parte de la esencia misma del contrato. Si no es temporal se estará en presencia misma de cualquier otro contrato, menos del de arrendamiento.

Es un contrato de tracto sucesivo debido a que prolonga sus efectos a través del tiempo, no se agotan instantáneamente.

Es consensual en oposición a real, toda vez que es suficiente el solo consentimiento de las partes para que el contrato exista, y no se requiere de la entrega de la cosa dada en arrendamiento para que se considere perfeccionado.

Es formal, debido a que requiere, como ya se mencionó - al analizar los elementos de validez, de la forma escrita, y la falta de esta en nuestro derecho, es imputable al arrendador, y puede solicitarse que se le dé la forma escrita.

Así también, es un contrato nominado, ya que se encuen--

tra expresamente regulado por nuestra legislación, la cual - inclusive le dedica una grán parte de artículos.

Las características que distinguen al contrato de arrendamiento de cualquier otro contrato, deben tenerse siempre - en cuenta porque de lo contrario se correría el riesgo de -- confundirlo v. gr. con el usufructo.

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal, señala - algunas de estas características, llamándolas división de -- los contratos y les dedica específicamente los artículos del 1835 al 1838. En dicho ordenamiento se hace referencia a los contratos unilaterales en los mismos términos que los doctri- narios han sostenido; igual ocurre con el llamado bilateral, del cual no se desprende diferencia con los criterios doc- trinarios consultados; se hace referencia a los contratos -- onerosos, gratuitos, conmutativos y aleatorios.

La clasificación de los contratos facilita su interpre- tación y comprensión general, y nuestro Código sustantivo si- gue en sus regulaciones, un criterio clasificatorio; así, - trata por orden: contratos preparatorios, traslativos de do- minio, traslativos de uso -entre los cuales, como ya se dijo, se encuentra el de arrendamiento-, contratos de prestación - de servicios, asociativos, aleatorios, contratos de garantía, y finalmente el contrato de transacción. Se hace referencia de éste orden, únicamente para efecto de tener un mejor pano- rama de nuestro ordenamiento civil.

## I. ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO.

El arrendamiento, como ya se explicó en el capítulo precedente, es un contrato temporal por naturaleza, toda vez -- que es translativo de uso y no de propiedad. Los llamado a arrendamientos perpetuos desnaturalizan este contrato, pero - en nuestro derecho, no se permite la característica de perpetuidad.

Las partes tienen libertad para fijar la temporalidad o término que desean dar al contrato, y no tienen más límita-ción que los máximos que impone el artículo 2398 en su segundo párrafo que señala la temporalidad máxima para inmuebles atendiendo al destino del uso de los mismos; y el artículo - 2448-C que establece el mínimo de duración --con las reformas de 93, mínimo voluntario--, tratándose de locales destinados a la habitación. Para los inmuebles, solo se requiere que haya un plazo.

"En el antiguo Derecho Francés no se caracterizaba de - esta manera tan tajante como lo hace nuestro actual código, - el requisito de temporalidad del arrendamiento, sino que los arrendamientos de doscientos y trescientos años que se llama ban perpetuos, eran perfectamente lícitos. Hasta el año 1799, en el que se dió un decreto en Francia, se limita el plazo - máximo para la celebración de los contratos de arrendamiento a noventa y nueve años." (23)

(23) Lozano Noriega, Francisco. Op. Cit., pág. 193.

"A diferencia del Derecho Romano que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza por estimar que más valdría identificarlos con una venta, ya que una propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógica y desvalorizaría la propiedad inmobiliaria. Por esta razón como una restricción a la autonomía de la voluntad, señala --- nuestro legislador la duración máxima que las partes pueden pactar para los arrendamientos de inmuebles". (24)

Es conveniente remitirse al significado de las acepciones que indican temporalidad, es decir, se hace necesario -- distinguir entre término y plazo. Ortiz-Urquidí siguiendo a Von Tuhr señala que el término es "el momento en que ha de realizarse la prestación" y plazo es el "espacio de tiempo - dentro del cual haya de hacerse efectiva" dicha prestación. Posteriormente continúa expresando, ya su propio criterio sobre el particular, y manifiesta que el término o plazo es un "acontecimiento futuro de cuya realización, que es siempre - cierta, depende que tengan lugar plenamente o que se extingan los efectos de un negocio jurídico." (25)

Atendiendo a la ignorancia de la exactitud de la fecha de la llegada del término, se les clasifica en términos ciertos y términos inciertos. Del artículo 1954 del Código sustantivo civil se desprende que "entiéndese por día cierto aquel que necesariamente debe ocurrir", el cual debe manifes-

(24) Sánchez Medel, Ramón. Op. Cit., pág. 239.

(25) Ortiz-Urquidí, Raúl. DERECHO CIVIL. PARTE GENERAL. Tercera edición. Porrúa. México, 1986. Pág. 479.

CAPITULO SEGUNDO

LA TEMPORALIDAD

DEL ARRENDAMIENTO

tarse expresamente; si se ignora la fecha de llegada de ese acontecimiento futuro, el plazo es incierto. Esta última hipótesis se aplica a los llamados arrendamientos por tiempo indefinido, ya que es indudable que todos los arrendamientos terminan, pero en algunos casos el término es indeterminado porque no se ha señalado expresamente.

Para evitar equívocos, es conveniente designar al término o plazo cierto como plazo o término determinado, y al término o plazo incierto denominarle indeterminado. "Dies certus quando y dies incertus quando, respectivamente en la terminología latina". (26)

El término que convienen las partes, se llama término voluntario, y para Ortiz-Urquidí (27) puede manifestarse expresamente o en forma tácita. Se considera expreso el término cuando la fecha ha sido señalada claramente y en forma precisa; es tácito cuando se deduce de la naturaleza del negocio celebrado cuando este es del tipo de los que razonablemente resulta inadmisibles que tengan ejecución inmediata.

El arrendamiento puede terminar por diversas causas, - y en el caso de haber término o plazo fijado expresamente, debe estarse al mismo para dar por terminado el contrato. - Este contrato también puede terminar por estar satisfecho - el objeto para el cual se arrendó la cosa.

(26) Ortiz-Urquidí, Raál. Op. Cit., pág. 480.

(27) Ibis. Idem. pág. 481.

En nuestra legislación, así como lo manifestado en el párrafo precedente, se señala que si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado (sic).

El Código sustantivo que nos rige adopta como regla general, en los arrendamientos celebrados por tiempo determinado, la regla de que el tiempo del vencimiento interpela por las partes; presupone que no hay necesidad de que el arrendador o el arrendatario se interpielen o notifiquen acerca de la terminación del contrato, basta con que llegue el día de terminado, que previamente fué fijado y aceptado por las partes, para que concluya el contrato, es decir, que automáticamente termina el arrendamiento.

El arrendamiento implica en sí mismo el término llamado extintivo, éste, produce efectos mientras llega, y al llegar extingue los efectos, lo cual va ligado a la característica del contrato de arrendamiento que se considera de tracto sucesivo.

El término extintivo puede dividirse en dos tipos, mismos que se explican como sigue: (28)

a) El término extintivo pendiente a realizarse, denota que el contrato produce plenamente sus efectos o consecuencias desde que nace y en el transcurso de la vida de éste. El contrato de arrendamiento mientras está en vigor posee un término extintivo pendiente a realizarse porque dentro de

---

(28) Ibis. Idem. pág. 486.

su duración produce todos sus efectos, los que se traducen - en el conjunto de derechos y obligaciones que la ley les impone a los contratantes, más las que de común acuerdo han -- pactado.

b) El término extintivo ya realizado, presupone un término extintivo pendiente a realizarse, mismo que cuando vence, es decir, cuando se realiza, extingue las consecuencias que ha estado produciendo el contrato.

En la hipótesis de hecho, en que las partes contratantes sobrepasen las disposiciones relativas a la temporalidad en el arrendamiento, y señalen ya sea un plazo mayor o uno menor al legal, por virtud de la conservación del contrato no se considera nulo en su conjunto, sino que el plazo se adecúa al legal, de conformidad con las disposiciones emanadas del artículo 1853 del Código Civil referente a la interpretación de los contratos.

El contenido del artículo 2484 debería aplicarse conforme a la letra, ya que su redacción es clara y precisa, no admitiendo lugar a duda. En su primera parte señala la hipótesis por demás lógica, de que si el arrendamiento se fijó por tiempo determinado, concluye precisamente ese día, es decir, que no remite a algún otro requisito como lo sería v. gr. un aviso; y es correcto que no señale la necesidad de avisar al arrendatario, porque de antemano ya sabe qué día ha de -- terminar el contrato, en virtud de que las partes señalan el

"dies certus quando" al celebrar el contrato.

Antes de las reformas en materia de arrendamiento del año de 1993, se establecía -como se analizará en el tema III de éste capítulo segundo- en el artículo 2486 del Código Civil, la renovación del contrato de arrendamiento por falta de oposición por parte del arrendador, obviamente en el supuesto de que el arrendamiento en su origen contenía el acuerdo sobre plazo determinado; por su parte el numeral siguiente (2487), contenía la figura conocida como *tácita reconducción* para el caso de predios urbanos. En ambos preceptos, se establece que en caso de no existir aviso de oposición por parte del arrendador, cambia la temporalidad del arrendamiento que en su origen fue determinada, por *indeterminada*. Se sustituye la autonomía de la voluntad de las partes, y la ley presupone un acuerdo *tácito* de continuar en el tiempo las mismas obligaciones y derechos contenidas en el contrato. El artículo 2487 reformado en 1993, conjunta las disposiciones de los anteriores artículos 2486, 2487 y 2488, con la salvedad de que ya no se hace distinción sobre predios urbanos.

Confrontando el texto de los artículos en comento, es notorio que mientras el 2484 no impone la ilógica necesidad de avisar al arrendatario que en el término preestablecido debe desocupar y entregar el local arrendado por haber terminado el plazo convenido; por su parte, el 2487 reformado y -

los relativos anteriores a la reforma, imponen al arrendador la necesidad de notificar su oposición al inquilino, de que este siga ocupando la localidad al vencer el plazo pactado; bajo la sanción, para el arrendador, de que en caso de no verificarse dicha oposición, se entenderá que el arrendamiento continuará como si se hubiera celebrado por tiempo indeterminado, y en tal virtud se deberá estar a lo previsto por el artículo 2478, para poder dar por terminado el contrato.

De lo anterior concluimos que, el arrendamiento, si se ha fijado expresamente término, concluye el día prefijado, - pero el arrendador debe, en el caso de que desee que el arrendatario desocupe, notificar su oposición de que continúe ocupando, ya que de lo contrario, si confla en que el arrendatario, de buena fé desocupará y entregará la localidad materia del contrato, corre el riesgo de que no ocurra la desocupación preacordada, y la ley, para el caso de que quiera demandar la desocupación y entrega, lo remitirá a preavisos que verdaderamente constituyen cargas únicamente para el arrendador, y además de que se está sustituyendo la autonomía de voluntad pues la ley enmarca tiempos mínimos de espera para que el arrendatario se decida a desocupar voluntariamente.

#### A) FORMAS DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento reviste formas para darlo por terminado, ya anticipadamente, ya al término pactado voluntariamente, o bien posteriormente al plazo determinado; al estar relacionadas con la temporalidad del arrendamiento, toda vez -

que extinguen los efectos derivados del contrato, se analizan a continuación.

a).- Artículo 2483 del Código Civil.

"El arrendamiento puede terminar:

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

II Por convenio expreso;

III Por nulidad;

IV Por rescisión;

V Por confusión;

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

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

VIII Por evicción de la cosa dada en arrendamiento."

En primer término la fracción I se refiere a la aplicación de la autonomía de la voluntad, cuando versa "... el plazo fijado", toda vez que son las partes quienes precisamente se han impuesto un término convencional que a ambas les ha parecido después de razonar sobre sus conveniencias personales y sus necesidades, por lo que se deciden a manifestar su voluntad expresamente. Sobre éste particular, es de manifestarse que cuando se explicó en este capítulo lo relativo al tiempo determinado en el contrato de arrendamiento,

se hizo referencia precisamente a que el artículo 2484 del Código sustantivo civil, claramente expone que cuando se ha fijado término, el arrendamiento concluye a la llegada del mismo. Así también se explicó la necesidad derivada del contenido del artículo 2487, de dar aviso de terminación de contrato, no obstante que se debería estar al señalado en el contrato, ya que prácticamente este numeral impone un reaviso.

Se desprende de esta fracción I, que la ley también fija plazos, de lo cual ya también se hizo un amplio análisis cuando en este capítulo se hizo mención a que si se trata de arrendamientos por tiempo indeterminado, ya sea por no verificarse la oposición del arrendador para que continúe el contrato, o bien porque desde un inicio no se especificó duración, debe observarse lo que disponen los artículos 2478 y 2479, claro está, del Código Civil para el Distrito Federal.

En relación al objeto para el que la cosa se arrienda, debió convenientemente emplearse la palabra objetivo o finalidad en todo caso, ya que cuando en el primer capítulo de este estudio, se estableció lo que para efectos de arrendamiento se entiende por objeto, se dijo que lo es por parte del arrendador, transmitir el uso o el uso y goce de un bien y por parte del arrendatario, satisfacer el precio o renta. No obstante que esto se presta a confusión, se puede decir ejemplificativamente que si se rentó un local para realizar

una fiesta, dar un banquete, realizar una competencia, por - decir algunas causas que específicamente se refieren a un evento, pero una fiesta puede durar unas cinco horas, y de to das maneras aunque durara tres o seis, una vez concluida la fiesta, se desocupa la localidad arrendada, y el contrato -- termina.

Zamora y Valencia es del criterio tendiente a denominar a las causas de terminación del contrato de arrendamiento a que se refiere la fracción I ya expuesta, como "causas específicas". (29)

Se desprende de la fracción II, que el arrendamiento se puede dar por terminado con un convenio expreso en ese senti do, en la inteligencia de que lo "que el acuerdo de voluntades puede crear, también lo puede destruir". (30)

Revisando el Código sustantivo encontramos que el conve nio crea, transfiere, modifica, y para el caso de que hablamos, extingue obligaciones (1792).

La fracción II se refiere a la nulidad, como vía para - dar por terminado un contrato de arrendamiento, esta no es causa específica del contrato en estudio, sino que lo es de los contratos en general. Si se declara la nulidad, no produce efectos retroactivos, sólo cesa los efectos.

---

(29) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Op. Cit., pág. 196.

(30) Lozano Noriega, Francisco. Op. Cit., pág. 236.

En el capítulo primero de este trabajo, se hizo referencia a que el artículo 1795 del Código Civil que nos rige señala los elementos que le dan validez al contrato, y de contravenir alguno de ellos, se está en posibilidad de reclamar la nulidad para terminar el arrendamiento.

La rescisión que enmarca la fracción IV del artículo a desglose, nos remite a la consulta de otros preceptos legales como lo son el artículo 2489 y el 2490, preceptos éstos que al haber sido objeto de reformas en 1993, se transcriben para obtener un mejor panorama de los mismos.

Antes de las reformas de julio de 1993, el artículo --- 2489 establecía tres fracciones de los motivos por los que el arrendador podía exigir la rescisión, a saber:

"I Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454;

II Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto - en la fracción III del artículo 2425;

III Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480."

Artículo 2490. "En los casos del artículo 2445, el a--- rrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida -- del uso fuere total, y aún cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses."

Este segundo artículo transcrito expone la opción de rescindir el contrato para el arrendatario.

El artículo 2489 se reformó y se adicionó incluyéndole dos fracciones más; a virtud de lo cual se transcribe lo que cambió.

Artículo 2489.- .....

"I Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425 (reformada);

II (conserva su texto original);

III (no verificó modificación);

IV Por daños graves a la cosa arrendada imputables al a rrendatario(adicionada); y

V Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441 (adicionada)."

El artículo 2490 reformado versa:

"El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

I Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;

II Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y

III Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario."

Puede decirse que en general, se rescinde el contrato por sobrevenir incumplimiento de las obligaciones contraídas

por las partes; por subarrendar la cosa si no hay autorización del arrendador ya que no se puede dar en arrendamiento un bien del cual no se tiene la debida legitimación que le permita disponer de él; cuando se le prive parcial o totalmente de la cosa al arrendatario; y, como inovación importante de las reformas de 1993, se incluye el hecho de variar la forma de la cosa arrendada, ya que el inquilino al variar la cosa se amparaba en que no incumplía con sus obligaciones de conservar la cosa, pues se subsanaba con la obligación de -- que la tenía que entregar en el estado que originalmente la recibió, cuando el arrendamiento terminara.

El "contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, produce obligaciones recíprocas, la regla general cuando se falta al cumplimiento de una obligación recíproca, es que se produzca la rescisión del contrato o la ejecución forzada, - más daños y perjuicios." (31)

El artículo 2483, señala a la confusión en la fracción V, como motivo de terminación del arrendamiento, y, en efecto, la confusión extingue la obligación si una misma persona se ubica reuniendo tanto la calidad de acreedor como la de deudor; para determinar lo anterior, basta con remitirse a la consulta de los artículos 2206, al 2208 del Código Civil.

La premisa que debe contener lo expuesto, para que se esté en presencia de la confusión, es que las calidades de a

(31) Ibis. Idem., pág. 237.

creedor y deudor que reúne una misma persona, deben referirse necesariamente a la misma obligación que le otorga tales calidades <sup>(32)</sup>, de tal suerte que se hace innecesario conservar las características distintivas del contrato de arrendamiento, mismas que ya se estudiaron en el capítulo anterior.

El caso específico de la fracción VI, si acaece la pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, se hace imposible continuar con el arrendamiento, por lo tanto, éste debe terminar. Sucede además, que una de las obligaciones --- inherentes al arrendador, es transmitir el uso o el uso y goce de un bien, y la contraprestación por parte del inquilino es una debida retribución que consiste en pagar por ese uso o uso y goce; ahora bien, si la obligación referida por parte del arrendador, deja de ser posible físicamente, es decir que si el bien materia del contrato desaparece; es bien claro que también desaparecen las obligaciones del arrendatario.

Se transcribe la siguiente ejecutoria relacionada con la causa de terminación a que se refiere la causal VI.

"ARRENDAMIENTO, TERMINACION DEL, POR DESTRUCCION DE LA COSA.- Los efectos de la concesión de un amparo son eminentemente restitutorios; así lo establece el artículo 80 de la Ley de Amparo vigente y lo ha sustentado la Suprema Corte de Justicia. Mas esta restitución o restablecimiento de las co-

---

(32) Borja Soriano, Manuel. TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. Décima segunda edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1991. Pág. 642.

sas al estado que guardaban antes de la violación de garantías debe entenderse en el sentido de que se hará cuando sea físicamente posible, pero en el caso en que cuando se pidió el amparo se encontraba la quejosa habitando la casa cuestionada, de la que fué judicialmente lanzada, y durante la tramitación del juicio de amparo se demolió la casa, donde pudiera vivir la inquilina quejosa, debe estimarse que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2483 fracción VI del Código Civil, terminó el arrendamiento por destrucción de la cosa, pues no se concibe que la arrendataria vaya a habitar la simple superficie del predio."

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. L. Q. 143/59. Pablo - - Díez. Unanimidad de 4 votos.

Visible en "Tesis Relacionadas", Apéndice 1988, 2da. -- Parte, Salas, Vol. I, pp.444 y 445.

Se desprende de la penúltima fracción (VII) del artículo sujeto a análisis, que si la cosa arrendada es expropiada, el arrendamiento termina, esto es atendiendo a que el arrendador ya no podrá disponer de la cosa como lo venía haciendo antes de aparecer tal gravamen impositivo e involuntario.

Sobre el particular existe la siguiente ejecutoria.

"ARRENDAMIENTO, TERMINACION DEL, POR CAUSA DE EXPROPIACION.- Si bien, cuando durante la vigencia de un contrato de arrendamiento, se verifica la transmisión de la propiedad -- del predio arrendado, el arrendamiento subsiste en los térmi

nos del contrato, en razón de que no puede privarse de sus derechos al arrendatario, sin causa legal y el dueño que vende no puede dar lo que no tiene, o sea el goce de la cosa, - la ley civil tiene expresamente previsto, como caso de necesaria excepción, el de que cuando la ocupación de la propiedad se haga por causa de utilidad pública, por ser ésta preferente a la privada, se justifica que el contrato de arrendamiento no subsista, sino que se rescinda, otorgando, tanto al arrendatario, como al arrendador, el derecho de ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva, tal como lo dispone el artículo 2410 del Código Civil. La autoridad judicial interviene para determinar el monto de la indemnización correspondiente, cuando éste se discute, y conforme al artículo 17 de la Ley de Expropiación contra su resolución no cabrá ningún recurso y se procederá al otorgamiento de la escritura respectiva, que será firmada por el interesado o en su rebeldía por el juez, - pero ni en este caso, ni en el de conformidad del expropiado con el importe de la indemnización y escrituración correspondiente, es el acto de otorgamiento de la escritura el que constituye la transmisión de la propiedad."

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. XV, Pág. 88. A. D. - - 6029/55. José Angel Carranza. Unanimidad de 4 votos.

Visible en "Tesis Relacionadas", Apéndice 1988, 2da., - Parte, Salas, Vol. I, p. 385.

La evicción de la cosa dada en arrendamiento, es causa para dar por terminado el contrato (fracción VIII), entendiéndose a la evicción como la privación de la cosa ya sea en forma total o parcial, mediando sentencia ejecutoria que origine dicha privación, la cual deriva del derecho que hizo valer un tercero, y que es anterior a la adquisición, tal es el sentido del artículo 2119 del Código sustantivo en vigor, criterio que es compartido por *Rojina Villegas* (32), continúa diciendo este autor citando a *Planiol*, que "es la pérdida de un derecho, como consecuencia de una sentencia." (33)

La evicción supone que el derecho alegado por el tercero debe ser anterior a la adquisición. Como la evicción constituye un incumplimiento de contrato, para que exista debe ser imputable al arrendador, por lo que sólo le será imputable cuando el tercero tenga un derecho anterior.

Del artículo 2123 se deduce que cuando simplemente se renuncia el saneamiento, el adquirente debe pagar el precio, pero no los demás gastos, pero si expresamente se renunció a todas las consecuencias de la evicción y se adquiere la cosa corriendo los riesgos inherentes, no habrá lugar al saneamiento, en la inteligencia de que la indemnización que es e-

(32) *Rojina Villegas, Rafael. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, Tomo III. TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. Primera edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1977. Pág. 403. En igual sentido Borja Soriano, Manuel, Op. Cit., pág. 512.*

(33) *Ibis. Idem. Pág. 403, citando a Planiol, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL, TEORÍA GENERAL DE LOS CONTRATOS, traduc. de José M. Cajica Jr., pág. 223.*

fecto de la evicción, recibe el nombre de saneamiento.

b).- Artículo 2408 del Código Civil..

"El contrato de arrendamiento no se rescinde por la --- muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido."

Interpretado a contrario sensu el artículo en comento, denota que si hubo acuerdo expreso, el arrendamiento puede - terminar por la muerte de alguno de los contratantes.

c).- Artículos 1002 y 2493 del Código Civil.

Art. 1002. "El usufructuario puede gozar por sí mismo - de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar - su derecho de usufructo, pero todos los contratos que cele- bre como usufructuario terminan con el usufructo."

Art. 2493. "Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo exige el propietario la desocu pación de la finca, tiene el arrendatario derecho para deman dar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios."

Es menester aclarar lo que se considera usufructo, este es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma - ni sustancia, pudiendo ser gratuito u oneroso. El usufructo se extingue con la vida del usufructuario; el derecho real - que tiene el usufructuario directa e inmediatamente sobre u - na cosa, sólo consta de dos elementos, el sujeto activo que

es la persona y, una cosa determinada que constituye el objeto.

El arrendamiento constituye un derecho personal, creando una relación directa entre dos personas, además de diferir con el usufructo en que uno es un derecho real, y el otro es personal, el arrendamiento tiene tres elementos que son el sujeto activo (acreedor), el pasivo (deudor), y el objeto del derecho traducido en la prestación de una cosa.

La distinción hecha solo es para efecto de evitar confusiones, y al respecto cabe agregarse que terminado el usufructo no subsisten los contratos celebrados por el sujeto activo de ese derecho, por ende, si se celebró contrato de arrendamiento, este termina o por las causas ya explicadas, o porque el usufructo termine.

d).- Artículo 882 del Código Civil.

"El que sin consentimiento del dueño hiciere en terreno ajeno obras para descubrir un tesoro, estará obligado en todo caso a pagar los daños y perjuicios, y, además a costear la reposición de las cosas a su primer estado; perderá también el derecho de inquilinato, si lo tuviere, en el fundo, aunque no esté fenecido el término del arrendamiento, cuando así lo pidiere el dueño."

Este precepto da derecho al arrendador de dar por terminado anticipadamente el contrato, además de reclamar los daños y perjuicios que su imprudente arrendador ocasionó.

## II. ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO.

En el lenguaje usual de los contratos se le llama indeterminado al plazo que no se precisa, y al plazo que sí se señala con precisión, se le llama determinado, así basta remitirse al contenido del artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, que es tema central de este estudio.

Si las partes son omisas en estipular el plazo, la ley provee normas supletorias, autorizando a darlo por terminado mediante un preaviso.

De Pina Vara, define al preaviso como la "notificación - del arrendador al arrendatario del plazo dentro del cual que dará concluido el contrato por tiempo indeterminado." (34)

Conforme al artículo 2483 del cual se hizo también referencia al hablar del arrendamiento por tiempo determinado, versa que entre otros supuestos, el arrendamiento puede terminar: "I Por haberse cumplido el plazo fijado... por la - - ley," por su parte el artículo 2484 in fine reza que si "no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479", a su vez, el artículo 2487 refiere sobre los arrendamientos que por disposición de la ley, se consideran como indefinidos en su duración.

Es conveniente indicar que existe el llamado término judicial o de gracia, este es el que no fijan ni las partes ni

---

(34) De Pina Vara, Rafael. Op. Cit., pág. 412.

la ley, sino que lo otorga el juez. Sobre el particular el artículo 404 del Código de Procedimientos Civiles para el -- Distrito Federal versa: "La confesión judicial expresa que a fecte a toda la demanda, engendra el efecto de obligar al -- juez a otorgar en la sentencia un plazo de gracia al deudor. .." Este término diversamente a lo que acontece con el vo-- luntario y con el legal, es un término suspensivo.

Va en el tema de arrendamiento por tiempo determinado, se dijo que el arrendamiento implica los dos términos extin-- tivos, el pendiente a realizarse y el ya realizado; "sobre - este particular debe aclararse que si es frecuente el caso - en que un inquilino, después de vencido el contrato... no - desocupa voluntariamente y el arrendador tiene que demandar-- lo judicialmente para que lo haga, ello se debe a que con-- forme a nuestro sistema constitucional - artículo 17 de nues-- tra Carta Magna - nadie puede hacerse justicia por su propia mano." (35)

Va se analizaron en el capítulo primero, dentro del con sentimiento como elemento de existencia del contrato, las o-- bligaciones y derechos que adquieren al contratar tanto el a rrendador como el arrendatario; cabe recordar que el artícu-- lo 3413 del ordenamiento sustantivo aplicable, se refiere a que el arrendador debe entregar la cosa en el tiempo conveni

---

(35) Ortiz-Urquidi, Raúl. Op. Cit., págs. 486 y 487.

do; o en su defecto, luego que el arrendatario se lo requiera. El sentido y la redacción de este precepto es acertada; pero si se relaciona esta obligación que tiene el arrendador para con el arrendatario de entregar la cosa, con la obligación que tiene el inquilino de desocupar la localidad el día prefijado, vemos que la ley, si el inquilino no desocupa en el día prefijado, le concede un tiempo para ver si se decide a cumplir, es decir, le impone al arrendador la obligación de notificarle que tiene el término respectivo, que es el -- que marca el artículo 2478, para que cumpla su obligación de entregar la cosa arrendada. Lo justo sería que se dijera -- que si el inquilino no entrega la cosa en el tiempo convenido, y en caso de no haber convenio, la deberá entregar luego que el arrendatario fuere requerido por el arrendador; de -- esta forma sí sería recíproco, y en todo caso no se puede -- considerar que se daría inseguridad al arrendatario cambiando al sentido propuesto el contenido del artículo 2478, sino que sólo se estaría reglamentando de manera más equitativa.

La fracción I del artículo 2482 del Código Civil, refiere que el arrendamiento puede terminar por cumplirse el plazo fijado en el contrato o por la ley; es decir que primero remite a las disposiciones contractuales, y en caso de no existir éstas o de no haberse cumplido voluntariamente, la -- ley suple tales situaciones con las llamadas disposiciones -- especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeter-minado.

La parte infine del artículo 2484 reza que "Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479".

El actual artículo 2487 que específicamente contiene la figura conocida como *tácita reconducción*, versa que terminado el plazo convencional sin oposición por parte del arrendador, el arrendamiento no termina, sino que continúa como si se hubiera celebrado por tiempo indeterminado.

Cuando fenece el plazo convencional, si la situación entre los contratantes continúa igual, no se tratará ya de un arrendamiento con plazo convencional determinado, sino que ahora el plazo es el que la ley dispone, y así se desprende de la fracción I del artículo 2483, mismo que en relación con el artículo 2478 y el numeral 2487 cambian el plazo convencional por un plazo de índole legal, estableciendo que se considera al contrato de arrendamiento como si se hubiera celebrado por tiempo indefinido.

Ahora bien, cuando un contrato de arrendamiento coetáneamente a su nacimiento tiene fijada una duración, se debería estar a ésta para que se considere como terminado, en el sentido del artículo 2484 en su primera parte, ya que este precepto legal no hace referencia a que deba mediar oposición del arrendador para que el inquilino ya no ocupe la localidad que se arrendó. Además, el citado artículo es bien claro cuando en su segunda parte ordena que en caso de no haber convenio en relación a la duración, se estará a las dis-

La parte infine del artículo 2484 reza que "Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479".

El actual artículo 2487 que específicamente contiene la figura conocida como *tácita reconducción*, versa que *terminado el plazo convencional sin oposición por parte del arrendador, el arrendamiento no termina, sino que continúa como si se hubiera celebrado por tiempo indeterminado.*

Cuando *fenece el plazo convencional, si la situación entre los contratantes continúa igual, no se tratará ya de un arrendamiento con plazo convencional determinado, sino que - ahora el plazo es el que la ley dispone, y así se desprende de la fracción I del artículo 2483, mismo que en relación con el artículo 2478 y el numeral 2487 cambian el plazo convencional por un plazo de índole legal, estableciendo que se considera al contrato de arrendamiento como si se hubiera celebrado por tiempo indefinido.*

Ahora bien, cuando un contrato de arrendamiento coetáneamente a su nacimiento tiene fijada una duración, se debería estar a ésta para que se considere como terminado, en el sentido del artículo 2484 en su primera parte, ya que este precepto legal no hace referencia a que deba mediar oposición del arrendador para que el inquilino ya no ocupe la localidad que se arrendó. Además, el citado artículo es bien claro cuando en su segunda parte ordena que en caso de no haber convenio en relación a la duración, se estará a las dis-

posiciones de los artículos 2478 y 2479. Sin embargo el artículo 2487 recientemente reformado, señala que si no hay o posición por parte del arrendador, una vez que el plazo forzoso ha fenecido, se entiende tácitamente que el arrendamiento se celebró por tiempo indeterminado, por lo que esta disposición legal contenida en el artículo 2487 contraviene el espíritu del artículo 2484, toda vez que impone al arrendador, además de la obligación de notificar al arrendatario su voluntad en el sentido de que el arrendamiento debe terminar, la de esperar un tiempo que es de considerarse impráctico e innecesario.

Debería aplicarse lo dispuesto por los artículos 2478 y 2479 exclusivamente para los arrendamientos que desde el momento de su celebración no se les fijó término; pero aún así los plazos que impone el numeral 2478 para que el arrendador avise al arrendatario que es voluntad del primero dar por -- terminado el arrendamiento, son arbitrarios y representan una restricción al arrendador para poder disponer libremente de sus bienes. Aunado a estas consideraciones personales, - para el caso de que una vez transcurrido el plazo que ordena el numeral cuestionado, si el inquilino no desocupa, el a---rrendador, amén del tiempo que ya esperó, para lograr la desocupación y entrega del inmueble materia del contrato deberá demandar la terminación del contrato de arrendamiento, en lo cual perderá más tiempo. Por estos motivos resulta engo-

rroso para el arrendador otorgar al inquilino la espera que ordena el artículo de referencia.

#### A) PREDIOS URBANOS.

Tratándose de predios urbanos, anteriormente a las reformas de julio de 1993, se establecía la obligación de dar aviso con dos meses de anticipación. Ya en las citadas reformas se cambió la espera de dos meses por la de quince días de anticipación; aún con esto, debió en forma más atinada, dejarse a criterio del arrendador dar aviso, y esperar el tiempo que según las personales circunstancias del caso se requiera (v. gr. que ya tenga un mejor inquilino); o bien de mandar la desocupación y entrega de la localidad originada en la terminación del contrato.

En lugar de imponerse términos de espera obligatorios a las partes, se debió atender a su personal criterio, haciendo uso sobre todo de la autonomía de la voluntad, y dependiendo de sus personales intereses y circunstancias, dar el tiempo que a las partes convenga para que se de la desocupación, dando prioridad a las necesidades del arrendador, suprimiendo inclusive la obligación de notificar el preaviso - que como ya se dijo, concede un tiempo de espera, toda vez - que si el arrendatario tiene voluntad de desocupar lo hará, y si no, no lo hará, así se le den quince días, dos meses o más.

#### B) PREDIOS RUSTICOS.

En el caso de predios rústicos, es de considerarse exceu

sivo el plazo que impone el artículo 2478, ya que concede to  
dó un año de espera, lo que también origina cargas e incerti  
dumbre al arrendador. Debería dejarse a criterio del arren-  
dador otorgar el plazo que mejor venga a sus necesidades pa-  
ra que el inquilino desocupe, o bien optar por demandar di-  
rectamente y sin necesidad de preaviso la terminación del --  
contrato con la correspondiente desocupación y entrega del -  
predio rústico. Tal propuesta no es de considerarse tajan-  
te o arbitraria, ya que la ley es bien clara en cuanto a pre  
dios rústicos, y así tenemos que el artículo 2456 del Código  
Civil ordena que en caso de que se haya celebrado el contra-  
to por tiempo determinado, el arrendatario tiene la obliga-  
ción de permitir que se barbechen las tierras, así como per-  
mitir el uso de lo necesario para las labores preparatorias  
del año siguiente, lo cual debe permitir en el último año --  
que ocupe; y no necesariamente es por todo el año, sino que  
como lo marca el artículo 2457, sólo es obligatorio por el  
periodo y tiempo indispensable, atendiendo a las costumbres  
locales. Tales disposiciones, aún cuando imponen obligacio-  
nes al arrendatario, no son arbitrarias pues el artículo ---  
2458 le autoriza a que aun cuando se haya terminado el arren-  
damiento, puede usar las tierras y edificios por el tiempo -  
indispensable para la recolección y aprovechamiento de los -  
frutos pendientes; en tal virtud, es de acentuarse que el --  
término de espera por un año a que se refiere el artículo --

2478 del Código Civil, no es indispensable y se suple con el contenido del artículo 2458, por lo que no tiene justificación el término de un año que debe mediar a partir del aviso de terminación.

Si se acude a la demanda de terminación del contrato, y en el supuesto de que el arrendatario confiese o se allane a la demanda, el juez le concederá un plazo de cuatro meses, - por disposición de la ley, para la desocupación del inmueble como lo marca el artículo 517, fracción III in fine de la ley procesal civil. Cuatro meses tendrá el arrendador que esperar a ver si de buena fe el inquilino desocupa la localidad arrendada.

El arrendamiento por ser un contrato de ejecución sucesiva, conlleva que la obligación del arrendador es una obligación que se va ejecutando, cumpliendo momento a momento - mientras dure el contrato de arrendamiento; y solo se puede decir que el arrendador ha cumplido con su obligación hasta que termina el contrato, lo cual necesariamente debe ocurrir porque no hay arrendamientos perpetuos. Pero mientras esté vigente el contrato, el arrendador tiene la obligación de ejecutar la prestación principal a su cargo, que es proporcionar el uso o el uso y goce de la cosa arrendada momento a momento, mientras dure el contrato, y en el caso de los términos de espera ya comentados, resulta no grato para el arrendador seguir conservando la cosa, y garantizando su uso en forma pacífica.

### III. NOVACION, TACITA RECONDUCCION, PRORROGA.

"La novación consiste en la extinción de una obligación, que se substituye por una nueva; la diferencia debe consistir en un elemento esencial. En el arrendamiento habrá novación cuando hay substitución de sujetos." (36)

Cuando cambia el objeto o si se establece una nueva modalidad que afecte su esencia es novación objetiva, y se estará en presencia de un nuevo contrato. Es de manifestarse que la alteración del término no trae consigo la novación.

En la novación puede haber cambio de personas, dando nacimiento a una nueva obligación, extinguiéndose la anterior. En cambio en la cesión y en el subarrendamiento, subsiste el primitivo arrendamiento por lo cual no se considera como novación. Como artículos de nuestra ley sustantiva se pueden consultar los que van del 2213 al 2223, y el 2234; el artículo 2486 contenía la novación del contrato, pero fue derogado a virtud de las reformas de 1993.

Se relaciona con el tema la siguiente ejecutoria.

"ARRENDAMIENTO. LA MODIFICACION EN EL MONTO DE LA RENTA NO CONSTITUYE NOVACION DEL CONTRATO.- La novación existe --- cuando las partes alteran substancialmente el contrato, substituyendo una obligación nueva a la antigua; y la modificación en el precio del arrendamiento no es una alteración --- substancial del mismo."

(36) Aguilar Carbajal, Leopoldo. CONTRATOS CIVILES. Primera edición. Editorial Hagtam. México, 1964. Pág. 162.

Apéndice 1988, 2da. Parte, Salas, Vol. I, Tesis 217, p. 403.

Apéndice 1985, 4ta. Parte, Tercera Sala, Tesis 51, p. - 143.

Apéndice 1975, 4ta. Parte, Tercera Sala, Tesis 75, p. - 239.

Apéndice 1965, 4ta. Parte, Tercera Sala, Tesis 71, p. - 245.

La novación presupone necesariamente la existencia de una obligación, misma que las partes desean cambiar esencialmente, lo cual debe ocurrir mientras la obligación original está vigente, ya que de lo contrario, no existe novación. La obligación primaria debe ser diferente a la creada. {37}

Respecto de la tácita reconducción, ésta supone "una -- prórroga tácita; es decir, un mutuo acuerdo, en el arrendador, de permitir que el inquilino siga ocupando el bien, no obstante la terminación del plazo, y en el arrendatario, seguir ocupando el bien cubriendo la renta en los términos --- pactados." {38}

Sobre el particular cabe señalar que es más propio hablar de continuación en el tiempo del arrendamiento, en los mismos términos y condiciones pactadas originalmente, porque no es correcto decir que es una prórroga, ya que definitiva-

---

{37} Borja Soriano, Manuel. Op. Cit., pág. 614.

{38} Aguilar Carbajal, Leopoldo. Op. Cit., pág. 164.

mente la prórroga es por un tiempo determinado, v. gr. un año, etc., pero la tácita reconducción, como se verá, tiene - como característica precisamente, la de duración indeterminada.

Hacen referencia a la tácita reconducción, los artículos 2487, 2478 y 2479, así como el texto del artículo 2488 - que derogaron las reformas de 1993,

Lozano Noriega señala que en el Derecho Romano esta figura operaba, ya sea en predios rústicos o urbanos. Consistía en que si terminado el plazo convencional pactado, continuaba el inquilino usando y gozando de la cosa, sin que el arrendador se oponga, el contrato se prorrogaba por un periodo igual al pactado en su origen. (39)

Como ya se anotó, la tácita reconducción y la prórroga no son figuras idénticas, y actualmente la tácita reconducción, no es como en Derecho Romano, por otro tiempo igual al primario, sino que se prolonga el contrato pero por tiempo indeterminado.

Zamora y Valencia al hacer referencia a la tácita reconducción opina que si "después de terminado el plazo establecido en el contrato y su prórroga si la hubo, el arrendatario continúa sin oposición en el uso o goce de la cosa se entenderá prorrogado o renovado por un año si el predio es rús

---

(39) Lozano Noriega, Francisco. Op. Cit., pág. 235.

tico, o continuará por tiempo indefinido si fuere urbano y - el arrendatario enterará la renta con arreglo a lo que pagaba." (40)

Analizando el criterio de este doctrinario, se señala - nuevamente que, utiliza la terminología inapropiada, ya que la prórroga es diferente de la tácita reconducción. En donde se refiere a predios urbanos, se aplica precisamente la - figura jurídica de la tácita reconducción.

Es postura de Treviño García que cuando "el arrendatario, una vez que han terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa en el uso o goce de la cosa, y el arrendador acepta el pago de la renta, tiene lugar la tácita reconducción, ... por la manifestación tácita de la voluntad." (41)

La tácita reconducción, sólo opera en los contratos por tiempo definido una vez que éste ya ha vencido, por lo que - no tiene lugar en aquellos que tienen vida por tiempo indeterminado. Al igual que en la prórroga, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendador, salvo convenio en contrario (art. 2487 reformado en julio de 1993, y artículo 2488 anterior a las reformas citadas operando actualmente para arrendamientos exclusivamente destinados a la habitación, celebrados antes del 19 de octubre

---

(40) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Op. Cit., pág. 172.

(41) Treviño García, Ricardo. Op. Cit., pág. 244.

de 1993.

Para un conocimiento más amplio de esta figura jurídica, es conveniente transcribir las siguientes tesis jurisprudenciales y ejecutorias relativas.

"ARRENDAMIENTO. TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE. - - Los requisitos esenciales para que opere la tática recondución, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, son: la continuación -- del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición - del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposición, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato."

Apéndice 1988, 2da. Parte, Salas, Vol. I, Tesis 245, p. p. 442 y 443.

Apéndice 1985, 4ta. Parte, Tercera Sala, Tesis 75, p. - 183.

Apéndice 1975, 4ta. Parte, Tercera Sala, Tesis 98, p. - 283.

Apéndice 1965, 4ta. Parte, Tercera Sala, Tesis 93, p. - 288.

"ARRENDAMIENTO. RECONDUCCION TACITA DEL CONTRATO DE. - - Los artículos 2486 y 2487 del Código Civil del Distrito Federal, se refieren a los contratos de plazo fijo, pues al establecer que si después de terminado el arrendamiento, conti-- núa el arrendatario, sin oposición, en el goce y uso del pre

dio, y éste fuere urbano, el arrendamiento continuará por -- tiempo indefinido, modifican el contrato en cuanto a su duración, transformándolo de plazo fijo a indefinido. La segunda parte del artículo 2487 citaco, confirma esta conclusión, al disponer que el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a la que pagaba, pues sólo en los contratos a plazo fijo, se puede saber qué tiempo ocupó el inquilino en el local, excediéndose del plazo pactado originalmente, ya que en los arrendamientos indefinidos, no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual no puede operar en ellos la tácita reconducción."

JURISPRUDENCIA: Tesis 131, pág. 298 del Apéndice al Tomo CXII del Semanario Judicial de la Federación (1954).

ANTECEDENTE: Tesis 133, pág. 306 del Apéndice al Tomo XCVII del Semanario Judicial de la Federación (1948).

"ARRENDAMIENTO. RECONDUCCION TACITA. LOS DIEZ DIAS FIJADOS POR LA SUPREMA CORTE PARA QUE OPERE ES LO MINIMO Y NO LO MAXIMO. (INTELECCION DE LA TESIS DE JURISPRUDENCIA 75, CUARTA PARTE, DE LA COMPILACION 1917 A 1985).- La jurisprudencia mencionada, identificable con el rubro "ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE", no tiene el alcance que generalmente se le ha dado, en el sentido de que transcurridos los diez días posteriores al del vencimiento del plazo pactado opere fatalmente la tácita reconducción, pues en las ejecutorias que la integran no se advierte esa imperatividad,

ya que en dos de ellas se admitió que la oposición hecha por el arrendador dentro de los catorce o quince días impidió -- que operara dicha figura; luego entonces, la intelección que se impone, radica en que, ante el silencio del Código Civil para el Distrito Federal, que no fija plazo para que el arrendador exprese su oposición, queda a la prudencia del juez apreciarlo de acuerdo con la naturaleza del arrendamiento y con las circunstancias especiales que rodeen al caso, y que el plazo de diez días mencionado por la jurisprudencia, es el mínimo para que pueda establecerse la presunción *juris tantum* de que ha operado la tácita reconducción, presunción que puede desvirtuarse atendiendo a las diversas circunstancias que haga valer la parte interesada, o bien, a las características especiales de cada caso, de tal suerte, que ese lapso no es máximo ni fatal para que se haga la oposición necesariamente, pues entenderlo así es un error, porque, en todo caso, si la voluntad del arrendador se manifestara después del plazo, corresponderá al juez valorar esa oposición conforme a elementos tales como la conducta observada por las partes y el mayor o menor impedimento que ha ya tenido el arrendador para oponerse."

Amparo directo 1639/88. Guadalupe Herrera Malagón. 14 de diciembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: Alejandro Villagómez Gordillo.

Informe 1989, 3ra. Parte, 4to. Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Ejecutoria 13, pp. 298 y --

299.

"ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO, EFECTOS DE LA NOTIFICACION DE TERMINACION DEL CONTRATO DE. DEMANDA NO EXTEMPORANEA.- La consecuencia de la notificación de terminación del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido o ya reconducto, es que el mismo fenece en ese momento y se concede un plazo de sesenta días para la desocupación; si ésta no se efectúa, la acción judicial correspondiente queda expedita - al arrendador por todo el tiempo que el inquilino siga ocupando la localidad arrendada, pues el aviso de terminación - ya está dado; por tanto, la acción judicial de terminación - no puede ser extemporánea porque se haga con posterioridad a diez días a la fecha del vencimiento del plazo concedido por la ley para desocupar, pues el efecto de la notificación de terminación no es que el contrato por tiempo indefinido o ya reconducto se torne nuevamente en determinado por cuanto hace a su duración."

TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO OCTAVO CIRCUITO.

Amparo Directo 222/87 Rosa Antonieta Caballero Díaz. 29 de abril de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Alejandro -- Roldán Velázquez. Secretario: Jose Luis Guerrero García.

Informe 1988. Tercera Parte. Tribunales Colegiados. Pág. 1062.

"ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO, LA PRESENTACION - DE LA DEMANDA CONSTITUYE OPOSICION AL.- Cuando el arrendador de un inmueble urbano demande al arrendatario su desocupa---

*ción y entrega una vez vencido el término del contrato de arrendamiento y su prórroga si la hubo, debe estimarse que dicha demanda constituye la oposición para que continúe el contrato de arrendamiento indefinidamente a que alude el numeral 1858 del Código Civil del Estado de Nayarit."*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEGUNDO CIRCUITO.  
 Amparo Directo 324/88. Rosalina Ocegueda López. 7 de octubre de 1988. Unanimidad de Votos. Ponente: Manuel Morales Cruz. Secretario: Santiago F. Rodríguez Hernández.

*Estos criterios transcritos, exponen la naturaleza de la figura jurídica conocida como tática reconducción, figura que está íntimamente ligada con el contenido del artículo -- 2478 materia de éste trabajo, por lo cual el análisis referente a ésta figura de temporalidad en el arrendamiento, se trató en forma amplia. Al llegar a confundirse en ocasiones ésta figura con la prórroga del contrato de arrendamiento, se considera pertinente saber qué es la prórroga en el arrendamiento, y de ésta forma evitar innecesarias confusiones.*

*La prórroga del contrato de arrendamiento, actualmente se encuentra derogada, ya que por Decreto publicado en el -- Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, se reformó el artículo 2448-C suprimiendo la prórroga hasta por dos años, y se derogó el artículo 2485 que se refería a una prórroga por un año. El Decreto de referencia, que entraría en vigor a los noventa días posteriores a su publicación, y*

por lo tanto sería aplicable después del 19 de octubre de -- 1993, aplazándose posteriormente por modificación a los transitorios, la entrada en vigor de las nuevas disposiciones -- hasta el 19 de octubre de 1998 únicamente para los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación celebrados entre dos mismas personas con contrato vigente todavía incluso el 19 de octubre de 1993, es decir, antes de la entrada en vigor de las reformas. En éste orden de ideas, únicamente se continúan aplicando los artículos citados, con las disposiciones anteriores a las reformas, a los arrendamientos para casa habitación anteriores al 19 de octubre de 1993, y sólo en éste caso todavía resultan aplicables los siguientes criterios jurisprudenciales.

Jurisprudencia número 233 que interpreta el artículo -- 2485 aparece publicada en el apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1988, Segunda Parte, México, 1989, y que a la letra dice:

"233. ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.- El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse --- cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no - existe no puede prorrogarse."

Quinta Epoca: LXVII, Pág. 3757. Ramírez Paleón.- Tomo LXXVII, Pág. 94. Castiello Rafael.- Tomo LXXX, Pág. 1101. Espínosa Chávez Alfonso.- Tomo LXXXI, Pág. 4072. Vega Josefina.- Tomo LXXXIX, Pág. 2442. García Vda. de Martínez Julie--

ta.- Esta tesis apareció publicada, con el número 65, en el Apéndice 1917-1985, Cuarta Parte, Pág. 165.

Este criterio ha sido aplicado al artículo 2448-C por los Tribunales Colegiados (Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados, séptima época, 1969-1987. Tomo III, México, 1991):

" ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE TIEMPO PARA SOLICITARLA, INTERPRETACION DEL ARTICULO 2448-C DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.- De la interpretación que -- puede realizarse del artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal, se desprende que el derecho que tiene el arrendatario para pedir la prórroga del contrato respectivo, es a partir de que vaya a concluir el término que se pactó originalmente y no después de que éste se convierta en un contrato por tiempo indeterminado, por haber concluido el -- lapso original.

Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.- Amparo Directo 1617/87.- Laila Afiune Manzur.- 10 de septiembre de 1987.- Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Volúmenes 217-228, Sexta Parte, pág. 96."

La gama de Jurisprudencia aplicable en materia de prórroga de contrato de arrendamiento, es bastante considerable, razón por la cual sólo se transcriben algunos criterios para ilustrar mejor el tema aquí tratado.

CAPITULO TERCERO

ANALISIS DE LAS DISPOSICIONES

SOBRE LA TEMPORALIDAD

DEL ARRENDAMIENTO

## I. JERARQUÍA DE LOS DERECHOS TUTELADOS POR LA CONSTITUCIÓN.

Es de comentarse el artículo 14 Constitucional, catalogado dentro de las garantías de seguridad, así como de propiedad, y se encuentra dicho precepto dentro de los primeros 28 artículos de nuestra Carta Magna que establecen las llamadas garantías individuales.

Este precepto fundamental hace referencia a los derechos protegidos por la Constitución, a la cual es bien sabido deben señarse todos los ordenamientos legales en nuestro sistema jurídico. Es conveniente transcribir el precepto para estar en posibilidad de precisar ilustrativamente el orden en que se enumeran los derechos protegidos, como ya se dijo, a nivel constitucional.

Artículo 14. "A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

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 el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

En los juicios del orden criminal...

En los juicios del orden civil..."

Se observa en el segundo párrafo que en un primer plano se protege fundamentalmente la vida, siendo ésta el derecho que está por encima de cualquier otro. Prioridad que es in-

sustituible, pues es de considerarse el valor máximo que posee el ser humano, y precisamente teniendo vida, es sujeto de otros derechos.

En un segundo plano, la libertad del ser humano debe revestir la prioridad a tutelarse y protegerse a toda costa. La libertad del ser humano, consideramos que le da valor y sentido a la vida misma del individuo. La vida ha sido colocada en el centro de todos los juicios de valor y en el centro de toda realidad. Se coloca a la vida como un valor supremo, y al tratar de definirla suele atenderse al punto de vista del cual se está hablando, v. gr. filosófico, biológico, jurídico, pero independientemente de la acepción que se le atribuya, es un derecho inherente al ser humano y debe ocupar un primer término para ser protegido. Por su parte el concepto de libertad ha sido entendido y usado de muy diversas maneras, siendo un concepto sumamente complejo. Se puede hacer referencia a la llamada libertad social "concebida como autonomía o independencia, consiste en la posibilidad de regir sus propios destinos" (42), "dicha autonomía consiste primariamente no en evadir la ley, sino obrar de acuerdo con las propias leyes". (43)

Las propiedades de las personas, ocupan el siguiente ni

---

(42) ENCICLOPEDIA UNIVERSAL SOPENA. Editorial Ramón Sopena, S.A., Tomo 9. Barcelona, España, 1982. Pág. 6700.

(43) *Ibis*. Idem., pág. 6700.

vel, dentro del artículo en comento; este orden en que se -- establece la jerarquía de los derechos tutelados a nivel --- constitucional, es por demás acertado, Así, es bien sabido - que el ser humano siempre ha tenido la necesidad y la ambi- ción, no sólo de poseer, sino de revestir el carácter de pro pietario; por ello es que a lo largo de la historia ha crea- do leyes, mismas que otorgan el derecho a ser propietario -- con determinadas restricciones. La propiedad es una de las instituciones fundamentales, su razón de ser económica resi- de en que la propiedad alienta la administración cuidadosa - de los recursos. La posesión se refiere a estar en poder de alguna cosa, y ocupa un lugar después de la propiedad en el artículo 14 Constitucional del cual se realiza el análisis.

Este precepto constitucional relacionado con el arrenda miento denota que se da una jerarquía primordial a la pro- piedad, y después a la posesión. El arrendamiento otorga un derecho de poseer para usar o usar y gozar de una cosa, pero Este derecho, es por naturaleza un derecho personal y no un derecho real como lo es el de propiedad. El arrendamiento - cumple normalmente la función económica de permitir el apro- vechamiento de las cosas ajenas; pues la experiencia demues- tra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento.

Como elementos distintivos del derecho real, como lo es v. gr. la propiedad, el usufructo, el uso y la habitación, - se distinguen: existencia del poder jurídico sobre la cosa,

el ejercicio de ese poder jurídico es de realización directa entre el titular del derecho y la cosa sobre la que se tiene el derecho, la naturaleza jurídica económica estriba en permitir el aprovechamiento total o parcial de la cosa, y es oponible este derecho real a terceros.

El derecho personal que se ejemplifica con el arrendamiento presupone: la relación jurídica entre dos sujetos llamados sujeto activo uno, y sujeto pasivo el otro; nace una facultad de esta relación jurídica personal, consistente en que el acreedor puede exigir cierta conducta del deudor; y debe existir un objeto, ya sea prestación o abstención de carácter patrimonial.

Para distinguirlos mejor, diremos que en el derecho real se tiene un poder directo e inmediato sobre una cosa, y solo tiene dos elementos, el sujeto activo que es la persona, y una cosa determinada que constituye el objeto. En cambio el derecho personal crea una relación directa entre dos personas, ya no entre persona y cosa, la relación se da entre un sujeto activo y uno pasivo, requiriendo además del objeto del derecho. (44)

Basándonos en las consideraciones expuestas, y relacionándolas con el tema central de este estudio, es pertinente decir que las disposiciones sobre arrendamiento que se des-

---

(44) *Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Tomo III, págs. 89 y 425.*

prenden básicamente de los artículos 2448-C *reformato atinadamente*; segundo párrafo del 2448-D *reformato en 1993*; - 2448-I *derogado por decreto de julio de 1993*; 2478 *tema base de este estudio*; 2484 en su segunda parte; 2485 *derogado en julio de 1993, y aplicable únicamente a los locales destinados para casa habitación celebrados antes del 20 de octubre de 1993*; 2486 *derogado por dichas reformas*; 2487 *adicionado en 1993, y que recoge el espíritu de los artículos 2486 y 2488*, son notoriamente favorecedoras para el arrendatario, que como ya se dijo es poseedor, y tiene un derecho que es de considerarse menor al del arrendatario, porque el del arrendador necesariamente es un derecho real *salvo en el caso del subarrendamiento*. Actualmente, los juicios de arrendamiento llevan mucho tiempo para concluirse, *desalentando el fomento de edificación de vivienda en arrendamiento que actualmente cobra mayor demanda, y no se cumple con la impartición de justicia en forma expedita como se contempla en el artículo 17 de nuestra Carta Magna.*

*"Las leyes deben sustentarse en la realidad y adecuarse a las cambiantes circunstancias para cumplir sus propósitos. Ya que muchas de las actuales disposiciones en materia de arrendamiento han tenido efectos contrarios a los esperados al brindar demasiadas facilidades a los inquilinos irresponsables en detrimento del que da en buena fe, un inmueble."*(45)

(45) LEY INQUILINARIA. Primera edición. Editorial Pac, S.A. de C.V., México, 1994. Pág. III, Introducción.

Lo ideal es que se reglamentara en ésta materia, de tal manera que existiera una auténtica relación de equidad jurídica entre arrendadores y arrendatarios. "Para llevar a cabo la multiplicación de la construcción de las viviendas indispensables no puede el Estado lograrlo directamente a base de decretos o de leyes, en que se hostigue a los propietarios y a los inversionistas, ni menos en que se impongan gravámenes y exageradas limitaciones a los arrendadores, como se hizo" (46) en 1985 porque produjo un efecto contraproducente.

Resulta oportuno referirse a lo manifestado por Ortiz-Urquidi: "es frecuente el caso en que un inquilino, después de vencido el contrato ... no desocupa voluntariamente y el arrendador tiene que demandarlo judicialmente para que lo haga, ello se debe a que conforme a nuestro sistema constitucional -art. 17 de nuestra Carta Magna- nadie puede hacerse justicia por su propia mano (sic)." (47)

En el primer tema del capítulo tercero de ésta tesis, se hace referencia en forma más precisa a las disposiciones constitucionales que se relacionan con el tema a estudio, -- por lo cual en éste momento sólo se transcribe éste criterio porque hace referencia a la actitud que frecuentemente tiene el inquilino frente al arrendador.

---

(46) Sánchez Medal, Ramón. Op. Cit. Pág. 269.

(47) Ortiz-Urquidi, Raúl. Op. Cit. Págs. 486 y 487.

II. COMPARACION DE LAS DISPOSICIONES SOBRE TEMPORALIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DERIVADAS DE LOS CODIGOS DE 1870, 1884 Y 1928.

En este apartado se hace una breve referencia a los Códigos en materia civil de 1870, 1884 y 1928, respecto a la temporalidad del arrendamiento. Como ya se apuntó en el capítulo primero, al legislar sobre arrendamiento se hizo necesario establecer límites máximos sobre temporalidad para evitar los llamados arrendamientos perpetuos que desnaturalizan el arrendamiento, así para evitar que otro tipo de contratos fueran disfrazados de arrendamiento; además, si se establece un tope a la duración de este tipo de contratos, se puede originar que los arrendadores se vean imposibilitados para disponer del bien dado en arrendamiento, es decir, que la clase arrendadora prácticamente estaría a merced de los arrendatarios, que inclusive actualmente aún cuando existen topes de temporalidad máxima, retienen los bienes arrendados, situación ésta que no facilita la circulación de la riqueza, ni fomenta la inversión en viviendas para arrendamiento.

Rodolfo Batiza<sup>(48)</sup> transcribe disposiciones correspondientes a los Códigos mencionados, entre otros de diversas legislaciones, pero sólo se hará referencia a nuestra legislación.

(48) Batiza, Rodolfo. LAS FUENTES DEL CODIGO CIVIL DE 1928. Edit. Porrúa, S.A., Primera edición, México, 1979. Págs. -- 1018 y 1019.

El texto original del artículo 2398 del Código Civil de 1928, incluido en el Título Sexto Del Arrendamiento, Capítulo I, Disposiciones Generales, rezaba:

"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.

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."

El contenido del artículo transcrito no había verificado cambios, hasta el 21 de julio de 1993 en que se publicó - un decreto reformando este artículo, únicamente por lo que -- respecta a que las fincas destinadas al comercio, tendrán un tope máximo de temporalidad igual al de las fincas destinadas al ejercicio de industrias, es decir, el de veinte años como máximo.

En el Código de 1870 el artículo 3068 disponía:

"Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso ó el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe."

El artículo 3077 del Código Civil de 1884 era del tenor siguiente:

"El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga á los contratantes; salvo lo que para casos determinados establece la ley."

El artículo 2396 del Código Civil de 84, no fijaba los límites que fija el actual; se hizo necesario señalar un plazo máximo tratándose de inmuebles. Este Código daba diversos nombres al contrato que hoy se conoce exclusivamente como de arrendamiento; así, tratándose de inmuebles se le denominaba arrendamiento, pero en el caso de bienes muebles se le llamaba alquiler. En el arrendamiento para inmuebles el precio siempre ha sido llamado renta; tratándose de muebles se le llamaba alquiler.

Borja Soriano (49) sostiene que sin duda el contrato de arrendamiento debe terminar, aún cuando no se haya fijado -- plazo, pues si éste se omitió, el arrendamiento terminará -- al concluir el uso para el que fue contratado, pero ante todo se trata de impedir los abusos tan frecuentes que se presentan en ésta materia.

El artículo 3177 del Código Civil de 1870 deja en libertad al arrendatario para devolver la cosa cuando quiera; por que se sigue el criterio de que si no la devuelve es porque

(49) Borja Soriano, Manuel. Op. Cit., págs. 16 a 19 y 107 a 108.

la necesita y el dueño no recibe perjuicio con la dilación - porque de todas formas se le paga la renta. Tal criterio - es de considerarse arbitrario porque no debería atender solamente a que si el arrendatario necesita el bien o no, ya que estas son circunstancias particulares y subjetivas, además porque tanto puede necesitar el inmueble el arrendatario como el arrendador. Aunada ésta consideración a que el artículo en comento hace referencia a una de las obligaciones del arrendatario, que es el pagar la renta, pero se sabe que la obligación de pagar la renta es siempre paralela a la obligación del arrendador de transmitir el uso o el uso y goce de un bien, por lo cual no tiene sentido que el precepto reitere la obligación primordial del arrendatario.

Aún cuando el artículo citado (3177), se refiere a bienes muebles, se consideró pertinente destacar el criterio -- que en materia de arrendamiento sigue su texto.

Actualmente, y como se desprende de los preceptos legales vigentes en materia de arrendamiento inmobiliario, la -- característica de temporalidad que entraña el contrato de -- arrendamiento es sumamente importante. Se puede fijar término ya sea en un inicio, o bien la ley suple la omisión en -- tal sentido.

Lo que se puede concluir de la consulta de las disposiciones en materia de arrendamiento, en los Códigos estudiados, es que se ha tratado de reglamentar en lo posible para que nunca se pierda la característica de temporalidad.

III. COMENTARIOS SOBRE LAS REFORMAS DE 1985 Y 1993 AL CODIGO CIVIL, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

A) REFORMAS DE 1985.

La reforma al Código Civil para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, suscitó múltiples polémicas. La reforma se encuadró a la tendencia de limitar el principio de la autonomía de la voluntad, a cambio de la intervención del Estado.

Las razones fundamentales que se invocan para justificar la intervención estatal, son los excesos a que ha conducido la libre aplicación de la autonomía de la voluntad, generando situaciones de injusticia entre los contratantes, -- verdad ésta que hay que reconocer en muchos casos. No obstante se puede decir que la desigualdad no emana propiamente del solo contrato, sino que la situación social previa a él es determinante; de ahí que la intervención estatal en muchos casos ha sido ineficaz y en ocasiones, lejos de mejorar las cosas, las empeora, como es el caso.

En la reforma analizada se cambia la regulación del contrato de arrendamiento habitacional, del marco de derecho civil típico de carácter supletorio y de justicia conmutativa al campo de los denominados contratos normados, en los que el Estado interviene en buena parte del contenido de los mismos imponiendo derechos y obligaciones irrenunciables a las partes. Tradicionalmente el contrato de arrendamiento ha te

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

nido disposiciones de carácter supletorio, pues las partes - pueden renunciar normalmente a los derechos y obligaciones - que la ley consigna, y sólo en caso de omisión por parte de los contratantes, la ley actúa en forma supletoria de la voluntad que no fué exteriorizada.

En los llamados contratos normados, los derechos y obligaciones no son optativos para las partes y por lo mismo no son renunciables.

Con las reformas citadas, básicamente se modificó el capítulo IV del título sexto, de la segunda parte del libro -- cuarto del Código Civil. Anterior a las reformas, dicho capítulo se intitulaba "Del arrendamiento de fincas urbanas" y constaba de cinco artículos: del 2448 al 2452. El ámbito de aplicación materia de tales numerales era toda clase de arrendamiento inmobiliario urbano, fuere habitacional o comercial. La reforma limitó el universo de aplicación de tal capítulo exclusivamente al ámbito de arrendamiento habitacional intitulándose "Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación", constante de 17 artículos: el 2448 (nuevo), los 2448-A al 2448-L (nuevos) y los anteriores 2449 al 2452 que se conservaron igual en su texto con la salvedad de encontrarse implícitamente derogados por la inclusión de los artículos de nueva creación.

En cuanto al arrendamiento para local comercial se sus- trajeron los siguientes derechos y obligaciones:

a).- La causal de rescisión de contrato por insalubridad y falta de obras del inmueble, con pago de daños y perjuicios (art. 2449);

b).- La obligación del arrendador de aceptar un fiador que reúna los requisitos de Ley (art. 2450);

c).- Opción para el inquilino entre dar depósito o fianza en rentas menores a 25 pesos mensuales (art. 2450), lo cual francamente era absurdo y obsoleto;

d).- La irrenunciabilidad anticipada del derecho de cobrar la indemnización derivada del artículo 2449 (art. 2451);

e).- La obligación de pagar la renta en los plazos convenidos o en su defecto por meses vencidos si la renta excede de cien pesos (art. 2452).

Estos derechos y obligaciones fundamentalmente en beneficio de los inquilinos, con la reforma se hacen exclusivamente de los arrendatarios habitacionales.

Fueron añadidos los artículos 2448 y 2448-A al 2448-L, de los que cabe comentar lo siguiente:

a).- Las disposiciones de la materia pasan del llamado derecho supletorio al denominado derecho de orden público e interés social, y por tanto, se trata de obligaciones y derechos irrenunciables (art. 2448);

b).- Se repite con ligeras variantes la obligación del arrendador de dar en arrendamiento localidades en buenas condiciones de higiene y salubridad (art. 2448-A);

c).- El artículo 2448-B repite casi a la letra el artículo 2449, cambiando "autoridad sanitaria" por "Departamento de Salubridad Pública", ordenando al arrendador hacer las obras sanitarias que la autoridad señale, haciéndolo responsable de los daños que genere su incumplimiento;

d).- Impositivamente y coartando la autonomía de la voluntad que otorga libertad para contratar, establece como duración mínima la de un año, y una prórroga forzosa de dos años a voluntad del inquilino que se encuentre al corriente - en el pago de sus rentas (art. 2448-C);

e).- Tratándose de renta, Esta debe estipularse en moneda nacional pudiendo aumentarse solamente en forma anual a razón del 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo en el año del contrato (art. 2448-D);

f).- El artículo 2448-E, en su primer párrafo repite el artículo 2452 que ordena que la renta se paga por meses vencidos si no hay estipulación al respecto, y en su segundo párrafo ordena que la obligación de pagar renta nace desde que se le entregue el inmueble al arrendatario;

g).- La forma escrita se exige obligatoriamente, imputando la falta de Esta al arrendador (2448-F);

h).- Obligación de tener un cierto contenido y formato el contrato (art. 2448-F), aunque manteniendo cierto margen de libertad contractual (art. 2448-F fracción VIII);

i).- Obligación de registrarlo ante las autoridades -- del Departamento del Distrito Federal y de entregar un ejem-

plar registrado al inquilino (art. 2448-G);

j).- En caso de muerte del inquilino, su cónyuge, concubina o parientes se subrogan en sus derechos de arrendatario (art. 2448-H);

k).- Se otorgó derecho de preferencia al inquilino si éste se encontraba al corriente en sus pagos para nuevo arrendamiento (2448-I);

l).- Aunque erróneamente, se otorgaba el derecho del -- tanto para el caso de venta del inmueble, bajo sanción de nu lidad para el arrendador que incumpliera (arts. 2448-I y --- 2448-J);

m).- Fiador no rehusable y fianza optativa en viviendas de interés social (art. 2448-K). Era una repetición del artículo 2450, sustituyendo lo relativo a "viviendas de inte res social" por lo de rentas menores a 25 pesos mensuales;

n).- La obligación de transcribir en los contratos to das las disposiciones de ese capítulo (art. 2448-E).

#### B) REFORMAS DE 1993.

La vivienda en algunos casos "se rige por disposiciones que se crearon en 1985 con un espíritu tutelar respecto a im pactos económicos y sociales que prevalecieron en esa época. Sin embargo a casi ocho años de distancia se ha observado -- que esa normatividad, paradójicamente, además de tener un efecto inhibitorio en las inversiones de vivienda para arrendamiento, deteriorando aún más el ya de por sí grave rezago

habitacional, lejos de proteger al sector inquilinario, lo han llevado a un estado de inseguridad jurídica y a una menor posibilidad de acceder a una vivienda digna y decorosa, por los precios elevados de renta, consecuencia de la falta de oferta. Baste en este sentido señalar, que en la actualidad, existen familias que pagan hasta 500 nuevos pesos por un cuarto de azotea." (50)

Una vez transcrito este comentario del Dictamen de la H. Cámara de Diputados del 9 de julio de 1993 en la parte relativa a los "antecedentes", se comentan las reformas del Decreto publicado el 21 de julio de 1993, cuya entrada en vigor se ordenó fuera a los noventa días de su publicación, rigiendo solo para arrendamientos, juicios y procedimientos judiciales o administrativos posteriores a la entrada en vigor del mismo. Aclarando que se modificaron los transitorios, y se puede decir que la única excepción a lo ya expuesto, es que tratándose de locales habitacionales celebrados entre dos mismas personas cuyos contratos se hayaban vigentes el 19 de octubre de 1993, se aplaza para ellos la entrada en vigor del mencionado decreto, hasta el 19 de octubre de 1998.

---

(50) Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal. Texto comentado. Editorial Miguel Ángel Porrúa. México, 1993. Pág. 547.

a).- Sin excepción, todos los arrendamientos deben otorgarse por escrito, y se reitera que la falta de forma es imputable al arrendador (art. 2406);

b).- La temporalidad o tope máximo para arrendamientos con destino comercial, fue aumentado de 15 a 20 años (art. - 2398);

c).- Las prórrogas de un año aportadas por la reforma de 1985, así como la que señalaba el artículo 2485, fueron acertadamente suprimidas;

d).- El aviso de espera a que se refiere el artículo -- 2478, que anteriormente era de dos meses tratándose de casa habitación, se reduce a quince días;

e).- Se suprime el derecho de preferencia del inquilino de una finca de uso no habitacional para nuevo contrato, y solo se conserva tal preferencia para el caso de venta (art. 2447), y se reglamenta la manera del ejercicio de ese derecho (art. 2448-J);

f).- Se cambia el derecho del tanto (art. 2448-I) que se concedía a los inquilinos de inmuebles habitacionales que operaba para arrendamiento o para venta, por un derecho de preferencia solo para el caso de venta (2448-J). En el art. 2448-K se estipula la forma de hacer valer ese derecho en caso de que sean varios los interesados;

g).- Se iguala la llamada tácita reconducción tanto para predios rústicos como urbanos (art. 2487) recogiendo las posturas de otros artículos derogados;

Con la publicación de los artículos transitorios que mo dificaron los también transitorios que habían sido publica-- dos en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, se originó que en la actualidad existan dos tratamien-- tos para inquilinos.

En un plano podemos ubicar a los inquilinos de inmue--- bles destinados a la habitación, y cuyo contrato fué cele-- brado incluso hasta el día 19 de octubre de 1993 --fecha en - que se publicaron los nuevos artículos transitorios que modi ficaron a los del 21 de julio de 1993--.

Otro tratamiento es para los demás inquilinos, es decir, para aquellos cuyo inmueble arrendado es para uso habitacio-- nal cuyo contrato de arrendamiento fué celebrado a partir -- del día siguiente a la publicación de los nuevos transito--- rios --20 de octubre de 1993--; así como para los inquilinos - cuyo contrato de arrendamiento se les ha otorgado para uso - distinto al habitacional.

En cuanto a los primeros señalados, se suspende la a-- plicación de las reformas hasta el 19 de octubre de 1998; pe ro en los demás arrendamientos se aplican desde la entrada - en vigor de dichas reformas. (51)

Las modificaciones al régimen legal civil de 1993, se - consideran más acertadas por estar más acordes con la reali-- dad social, así como con las necesidades imperantes, no obs-- tante esto, es posible mejorar tales normas en beneficio de la colectividad.

(51) Sánchez Medel, Ramón. Op. Cit. págs. 228 y 229.

CAPITULO CUARTO

PROPUESTA DE SOLUCION A LOS

PROBLEMAS DERIVADOS DE LAS

DISPOSICIONES DEL ARTICULO

2478 DEL CODIGO CIVIL

I. EFECTOS DE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL.

A) TEXTO DEL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL.

El numeral a estudio se enmarca dentro de las disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado, del Capítulo VII, dentro del Título sexto.

El texto reformado, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1993, es el siguiente:

Artículo 2478.- "Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico."

Antes del decreto mencionado, el texto era el siguiente:

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

El cambio que se realizó con la redacción hecha en las reformas citadas, consiste básicamente en que el preaviso pa

ra predio urbano originariamente era de dos meses, y se modificó por el de quince días. El que se estipulaba por dos meses debería darse en forma indubitable, es decir, que pudiera probarse fehacientemente, v. gr. judicialmente, ante notario, ante dos testigos; actualmente en el nuevo texto se requiere solamente que el aviso sea por escrito.

#### B) VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA APLICACION DEL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL.

Es pertinente hablar primero sobre los efectos ventajosos o benéficos que se pudieran derivar de aplicar las disposiciones del artículo 2478 en estudio. Ya se ha dicho que el citado artículo se aplica para dos hipótesis atendiendo al acuerdo de voluntades sobre la duración del contrato:

1).- Los contratos de arrendamiento que desde su origen carecen de acuerdo sobre el tiempo que han de durar. Es decir, los celebrados por tiempo indeterminado o indefinido, los cuales pueden prolongarse en el tiempo, siempre y cuando no sobrepasen los topes legales establecidos, bajo pena de nulidad absoluta si se contravienen las disposiciones de temporalidad máxima.

2).- Los contratos de arrendamiento a los que se les ha señalado duración por voluntad de las partes, pero sobre los cuales ha operado la figura jurídica conocida como tácita reconducción, de la cual ya se ha dicho en qué circunstancias opera.

En ambas hipótesis, para dar por terminado el arrendamiento, se establece la obligación de dar el preaviso. El preaviso tiene la finalidad en cuanto al arrendador, de que esté en posibilidad de buscar nuevo inquilino, y le impone la obligación de esperar al arrendatario a que desocupe voluntariamente la localidad materia del contrato. Por cuanto hace al arrendatario, el preaviso tiene como propósito el de otorgarle un tiempo para que prepare su cambio, desocupe y entregue el bien arrendado, así como le impone la obligación en el caso de predio urbano, de mostrar el inmueble, y si es rústico, el de permitirle al nuevo arrendatario que prepare la tierra para el uso que va a hacer de ella.

Con éste preaviso, se busca que no se tome por sorpresa y desprevenido principalmente al inquilino, esto tiene sustento en que no es fácil encontrar precipitadamente un lugar en dónde establecerse, que reúna las características idóneas que busca el inquilino.

Se puede considerar, que cuando las partes no señalaron tiempo para que el arrendamiento finalizara, es conveniente aplicar las disposiciones del artículo en comento, en cuanto a que se debe dar aviso para darlo por terminado, o de lo contrario, se estaría en una situación de incertidumbre entre las partes que pudieran ver dado por terminado su contrato en cualquier momento.

Pero aún con lo manifestado en el párrafo anterior, pue

de darse el caso en que pasados estos plazos, el inquilino no desocupe, por lo que el arrendador se ve compelido a promover la terminación del contrato con la consecuente desocupación y entrega del bien arrendado. Por tal motivo es de -- considerarse que no es muy atinado otorgar e imponer el pre-aviso; así, observamos que es más inconveniente o desventaja so lo que establece el numeral en cuestión.

Es por demás frecuente y de fama pública, que la clase inquilinaria no hace un buen uso de la localidad arrendada, acentuándose esto en los inmuebles destinados para uso habitacional; esto tiene fundamento en que precisamente quien -- más interés tiene en la buena preservación del inmueble, es el arrendador; en cambio el arrendatario, por tener solamente un derecho personal que emana del arrendamiento, y conoce dor de que únicamente tiene derecho a poseer el bien en forma temporal --máximo hasta el tope legal--, no tiene suficientes motivos que lo alienten o impulsen a cuidar de la cosa -- como se diría en derecho romano "como buon pater familia", -- toda vez que inclusive cuidar de un bien implica inversiones monetarias, y el arrendatario tiene como ya se dijo, además de su principal obligación que es pagar la renta, la de realizar mejoras de poca importancia --que de todas formas repre-sentan un desembolso--, lo cual no resulta atractivo para el inquilino. También es de considerarse que verdaderamente -- que no son éstas las únicas erogaciones que tiene el arrenda-tario, sino que como cualquier persona realiza gastos para --

su subsistencia, educación, salud, recreación, por hacer referencia a algunos, y que se traducen en detrimentos patrimoniales considerables. Por ende, son poquísimos los casos en que se llega a considerar a un arrendatario como "buen inquilino", y las más de las veces resultan ser todo un problema.

El arrendador por su parte, tampoco se complace en hacer gastos de conservación y reparación, así como impuestos, sobre el bien que emplea para dar en arrendamiento, pero al menos lo alienta el saber que lo que invierta en ese inmueble es en su propio beneficio, y no en beneficio ajeno.

Hay criterios divididos al tratar de determinar si debe protegerse un poco más al arrendatario o al arrendador. El criterio de algunos, es que deben otorgarse prioridades a los inquilinos, fundando su consideración en que si el inquilino busca un inmueble para establecerse es porque no posee uno propio, o porque no tiene recursos económicos para hacerse de uno a título de dueño. Tales especulaciones no son ciertas la mayor de las veces, ya que cuando una persona desea conseguir en arrendamiento un inmueble puede ser por muchos otros motivos más, como sería v. gr. el hecho de no poder radicar por mucho tiempo en un mismo lugar —por trabajo, estudios, placer, etc.—, en tal caso, se necesita dónde habitar por periodos no muy prolongados, hay quienes solo desean establecer negocios con el fin inicial de verificar si en determinada zona tendrá éxito su negocio, y de ser así, lo más probable es que adquieran el inmueble en compraventa.

La clase arrendadora, asume gastos propios del inmueble como lo son el pago de algunos impuestos, reparaciones y mantenimiento del bien arrendado, aunado a los gastos personales equiparables a los del arrendatario. Se da también el caso de que el arrendador tiene como única fuente de ingresos la renta, e incluso puede ocurrir que además de no tener otro modo de subsistir, tenga por virtud de diverso contrato, el carácter de arrendatario, y si su inquilino no cumple con pagar la renta, el arrendador que es inquilino a su vez, incumpla. De esto se desprende que tanta necesidad puede tener el arrendador como el arrendatario.

Se ha llegado incluso a estereotipar a los arrendadores como personas económicamente fuertes, y a los arrendatarios como personas con demaciadas carencias económicas, lo cual es tan frecuente como puede ocurrir que el arrendador arriende porque tiene necesidad de ingresos, y el inquilino rente porque tiene para erogar pagando renta.

Atendiendo a estos razonamientos, resulta desventajoso emplear las disposiciones del artículo 2478, porque prácticamente imponen cargas al arrendador que quiere o necesita disponer del inmueble arrendado, y desanima precisamente a la clase arrendadora para dar en arrendamiento sus bienes, generando con esto el efecto contraproducente de escasez de viviendas en arrendamiento.

Para la segunda hipótesis a la cual se le aplican las -

disposiciones del numeral 2478, no se considera apropiada la aplicación de éste precepto. Sucede que ésta segunda hipótesis presupone que los contratos se celebraron por tiempo determinado, pero que pasado el término forzoso para ambas partes, no existió oposición por parte del arrendador a que el inquilino continuara ocupando, entendiéndose que ha operado la tácita reconducción continuando el arrendamiento por tiempo indeterminado, hasta que, precisamente, se dé el aviso a que se refiere el artículo 2478.

Es oportuno comentar que el artículo 2487 contiene propiamente lo que se conoce como tácita reconducción, y remite en caso de que opere ésta, y de que se quiera dar por terminado el arrendamiento, al diverso numeral 2478. Esto contraviene lo dispuesto por el artículo 2484 en su primera parte, pues si se ha señalado término al arrendamiento debe estarse a éste para darlo por concluido, y más bien, si el arrendador no desea que el arrendatario desocupe, debe dar aviso de ello, lo cual implica aviso en forma expresa, y no tácita.

Los plazos que se estipulan en el numeral en cuestión, y que respectivamente son atendiendo al tipo de predio, representan cargas al arrendador y limitan su facultad de disponer del bien materia del contrato, además de que es sabido que si una vez acaecido el término del contrato, e incluso - si el arrendador da o no da el aviso de oposición al arrendatario, si el inquilino no desocupa, el arrendador tendrá que

promover juicio y realizar trámites tendientes a que el inquilino le desocupe y entregue la localidad. Es también de resaltar que en múltiples ocasiones el arrendador se encuentra en estado de desventaja frente al inquilino, precisamente porque a pesar de que el arrendador busca que el arrendatario garantice el cumplimiento del contrato, de alguna manera, el arrendatario no siempre puede cubrir o no quiere cubrir tal requisito, y ante tal situación el arrendador no -- tiene más remedio que aceptarlo así, y es por demás frecuente que el inquilino llega a desocupar la localidad arrendada, dejando la misma en estado deplorable. Suele suceder además, que el arrendatario se atrase constantemente con el pago de las rentas, y no obstante se puede promover judicialmente para lograr el cobro, así como para conseguir que desocupe por no ser buen inquilino, los trámites tendientes a ello, en ocasiones superan el monto de las rentas adeudadas, desalencando esta situación a los arrendadores. Se puede agregar - a éstos comentarios, que en ocasiones, si el inquilino sabe de antemano que ya no tendrá para pagar las rentas, le basta con no abrir el inmueble para el caso de que se le trate de localizar, y si su adeudo ya es algo considerable, tiene frecuentemente la decisión de desocupar la localidad arrendada sin que el arrendador se entere, y para cuando éste se entera, ya no tiene manera de localizar al que desocupó, mismo - que por costumbre deja la localidad en condiciones que necesitan de una gran inversión para arreglarlas, y máxime si el

arrendador necesita darlo nuevamente en arrendamiento, debe entregarlo en las condiciones de uso y seguridad que marca la ley.

Así pues, para los arrendamientos que en un origen se les señaló término, deberían concluir el día prefijado por las partes, sin necesidad del preaviso, y si el arrendador desea reconducir el contrato, lo podría expresar en forma expresa y no tácita que es como actualmente se le impone como resultado de su silencio. Tal parece que la tácita recondución es una sanción para el arrendador por haber pensado que si hablan fijado las partes de común acuerdo un término, bastaba con la llegada del mismo para que el arrendatario esté conminado a desocupar y a entregar la localidad forzosamente.

Para el caso de los arrendamientos que se celebraron -- sin manifestación respecto a su duración, si se debería dar un aviso en uso de la autonomía de la voluntad, y no por imposición de la ley, dejándose a criterio de las partes el -- tiempo que consideren necesario para dar por terminado el -- arrendamiento y desocupar la localidad, dando prioridad a la voluntad del arrendador para dar por terminado el contrato y poder exigir, si ese es su deseo, inmediatamente la desocupación y entrega del inmueble arrendado.

Lo más probable es que con estos cambios en materia de arrendamiento, al principio se generarían protestas, pero -- con el tiempo y viendo que los arrendadores se animan más a dar en arrendamiento sus inmuebles, se verían positivamente.

II. PROPUESTA PERSONAL PARA REFORMAR EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL.

Se propone una modificación al texto del artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, con la principal orientación a promover entre la clase arrendadora el ánimo de arrendar sus bienes, sin que tengan temor a que el arrendatario gozará de términos excesivos para desocupar y entregar los inmuebles arrendados. No se propone, como se podría pensar, una reforma que perjudique a la clase arrendataria, toda vez que como ya se ha dejado bien expuesto, atendiendo a lo que dispone el artículo 17 de nuestra Constitución, que nadie puede hacerse justicia por su propia mano, y siempre habrá, para el caso de que el arrendatario considere que no debe desocupar, la garantía de audiencia que va ligada a la garantía de legalidad prevista en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en el mismo ordenamiento sustantivo civil, que contiene disposiciones que benefician la permanencia de los arrendatarios en los inmuebles materia del contrato.

El texto del artículo 2478 del Código Civil, se propone como sigue:

"Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de -- cualquiera de las partes, previo aviso por escrito que dé a la otra parte."

### III. CONSECUENCIAS PRACTICAS DE LA PROPUESTA.

Tratándose de predios urbanos, así como rústicos, es -- conveniente dejar a criterio de las partes y no por disposición de la ley, el tiempo que deben esperar para considerar como terminado el contrato. Esto a virtud de que son las -- partes mismas quienes atenderán a sus personales circunstancias y necesidades.

Se propone dar prioridad a la voluntad del arrendador, pues ya está visto que el arrendatario persigue que se le -- permita ocupar el inmueble sin hacer las reparaciones corres-pondientes y sin conservar en buen estado la cosa arrendada, porque como ya se ha dicho, es un bien ajeno.

Además, si se da prioridad a la voluntad del arrendatario, se fomentará en éste el espíritu de otorgar sus bienes en arrendamiento.

La propuesta no es arbitraria, ni representa menoscabo a los derechos del arrendatario, toda vez que, el aviso solo tiene la función de determinar la fecha en que ha de terminar el arrendamiento, mas no lleva consigo el derecho del arrendador para hacer que el arrendatario le entregue y deso-cupe el inmueble, ya que para ello, si el arrendatario no desocupa en forma voluntaria, el arrendador tendrá que promo--ver el juicio de terminación de contrato y reclamar en el mismo la correspondiente desocupación y entrega.

Se propone que sólo se aplique este precepto para los a

arrendamientos que desde su origen carecieron de estipulación referente a su duración, porque para los que sí nacieron a la vida jurídica con disposición de tiempo determinado, se debe atender a éste por ser producto de la voluntad de las partes, y si se desea reconducir puede bastar con un aviso en tal sentido, pero con un aviso expreso y no tácito. Así, no importa que haya fenecido el contrato, se debería de reclamar la terminación, si no desocupa el inquilino, en forma directa, y no teniendo que acudir al preaviso. De todas formas, si las partes no quieren tener incertidumbre sobre la duración de su arrendamiento, tienen la facultad de señalarlo al celebrarlo, pues incluso saben desde un inicio que el arrendamiento siempre es temporal y nunca definitivo.

Si se modificara el texto por el que se propone, se aplicaría conforme a la letra el artículo 2484 del Código Civil. Inclusive, tratándose de predios rústicos, no se hace indispensable el plazo de un año que establece el artículo 2478 en comento, sino que basta con lo que dispone el artículo 2458 del ordenamiento en consulta.

No se piense que al modificar el texto del artículo en cuestión, se otorga más ventaja a los arrendadores, e incluso que esto origine incrementos en el costo de las rentas, sino que además de ser más práctico y fomentar que el arrendador tenga más confianza para dar en arrendamiento sus bienes, y no tema a los prolongados trámites para lograr la de-

socupación de su inmueble, se sabe que si los arrendadores - disparan las rentas, no tendrán arrendatario que las pague - porque la situación económica no lo permite, y en tal caso, el monto de las rentas no depende tanto de las prioridades o facilidades que se le den a la clase arrendadora. Si bien es cierto que el precio lo determina la ley de la oferta y - la demanda, no menos cierto es que si no hay recursos monetarios, por más demanda que haya, no habrá arrendatario que -- pueda pagar rentas elevadísimas.

Tanto el arrendador como el arrendatario, al contratar adquieren derechos y obligaciones recíprocos, mismos que tienen que cumplir hasta que se termine el contrato que los une; pero también los tienen que seguir cumpliendo en el caso de que, aunque el arrendador haya dado el aviso de terminación de contrato, y haya esperado el tiempo que actualmente marca la ley para que el arrendatario desocupe y entregue el bien arrendado en forma voluntaria, no quiera desocupar ni entregar el inmueble, lo cual significa verdaderas cargas para el arrendador debido a que, v. gr. tiene que reparar y conser--var el bien, y en cambio el arrendatario aunque tiene tam--bién que seguir cumpliendo con sus obligaciones respecto del bien arrendado no lo hace, por ejemplo, no paga renta.

También es frecuente que al desocupar el inquilino la - localidad arrendada, sobre todo tratándose de casa habita---ción, no realiza la entrega al arrendador sino que simple--mente desocupa y se va, quedando el inmueble generalmente en pésimas condiciones, lo cual debe evitarse en lo posible.

## C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.- El carácter temporal del contrato de arrendamiento resulta de la necesidad imperante de hacer circular la riqueza, y de que no es conveniente que se paralice su posesión en manos de una sola persona por periodos muy prolongados.

SEGUNDA.- El arrendamiento se puede terminar básicamente por dos formas: la primera voluntariamente, y la segunda mediante previo juicio. A éste respecto, quien más pierde con la terminación forzosa suele ser el arrendador.

TERCERA.- Aun cuando al celebrar el contrato de arrendamiento no se especifique cuánto ha de durar éste, la ley establece disposiciones mediante las cuales se puede dar aviso de que el arrendamiento ha terminado, y se concede una espera que va dirigida más bien al arrendador para que durante el tiempo de espera que establece la ley, no se le perturbe en la posesión al inquilino.

CUARTA.- A los contratos que sufrieron reconducción tácita, se les aplican las mismas obligaciones de preaviso con espera, que rigen en los contratos que nacieron sin especificación de duración.

QUINTA.- La reconducción del contrato de arrendamiento no debería aceptarse en forma tácita, sino que para el caso de querer continuar con el arrendamiento bajo las mismas dispo-

siciones originarias, una vez vencido el término forzoso, se debería dar aviso expreso del deseo por parte del arrendador para que el contrato se reconduzca. Se sostiene tal criterio, atendiendo a que si se ha señalado término al arrendamiento, debe estarse precisamente a éste, y no suponer la voluntad del arrendador.

SEXTA.- Tal pareciera que la tácita reconducción se impone como sanción para el arrendador, por haber pensado que basta con fijar, en uso de la autonomía de la voluntad, un término al arrendamiento para que dicho término opere por sí mismo y el inquilino esté conminado a desocupar y a entregar el inmueble arrendado, precisamente el día del vencimiento. Esta situación en la práctica no acontece, ya que es bien sabido que el inquilino, no obstante saber que su contrato va a terminar, espera hasta que se le requiera la desocupación, y en más de las veces espera a que se le demande e inclusive a que se le lance.

SEPTIMA.- Tanto para los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado, como para aquellos en los que opera la tácita reconducción, les son aplicados para el caso de querer darlos por terminados, las mismas disposiciones que emanan principalmente del artículo 2478 del Código Civil.

OCTAVA.- Con las reformas al precepto citado, publicadas en el Diario Oficial de la Federación, en julio de 1993, atinadamente se redujo el plazo de espera, al menos tratándose de predios urbanos, pero ello no es suficiente, ya que tomando en

consideración los frecuentes abusos por parte del inquilino - que desalientan a los arrendadores, debiera estarse más a la autonomía de la voluntad para dar por terminados los contratos celebrados por tiempo indefinido, y en el caso de la llamada reconducción, en lugar de operar tácitamente, debería otorgarse expresamente por el arrendador.

NOVENA.- No es de considerarse arbitraria la modificación propuesta sobre el texto del artículo 2478, toda vez que cuando el inquilino desea desocupar y entregar el bien arrendado, lo hará, y si no es su voluntad no lo hará aunque se le otorgue un preaviso. En todo caso, el preaviso con espera que ordena el precepto en cuestión, significa para el arrendador todavía más tiempo durante el cual no podrá disponer del bien arrendado, y aunado esto a que si el arrendatario no desocupa aun concluida la espera, debe el arrendador invertir más tiempo y dinero para conseguir la desocupación.

DECIMA.- El preaviso que se sugiere en la propuesta personal, resulta atractivo y no tendencioso, si se considera que el arrendatario bien puede asegurar su estancia en el inmueble -- pactando un término de común acuerdo, y no aferrarse a un derecho del cual debe tener prioridad el arrendador. Además -- porque si se ha señalado término coetáneamente al nacimiento del contrato, debe estarse a él, sin perjuicio de seguir cumpliendo con las obligaciones derivadas del contrato.

DECIMO PRIMERA.- En el caso específico de fincas rústicas, de

aplicarse la propuesta que en ésta tesis se sugiere, no se desprotege al arrendatario porque el artículo 2458 del Código Civil, emana el derecho que tiene éste de usar el predio por el tiempo necesario para recolectar y aprovechar los -- frutos pendientes al terminar el contrato.

DECIMO SEGUNDA.- En la medida en que se legisle alejándose -- de creencias que han dejado de formar parte de la realidad, se lograrán avances en la ciencia jurídica; máxime que ésta es dinámica, por lo que no debe continuarse creyendo que la clase arrendadora es económicamente más fuerte que la clase arrendataria, y de seguir con la tendencia de excesiva protección legislativa al arrendatario, se provocará en mayor -- grado un efecto inhibitorio entre los arrendadores para con-- tratar y consecuentemente desarrollar la función social -- correspondiente.

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

- Alterino, Belluscio, Castán Vázquez, Cazeaux, Díez-Picazo, Espín Cánovas, Lluís y Navas, Fueyo Laneri, Mosset Iturraspe, Puig Peña, Trigo Represas, Vallet de Goytisolo, Zannoni y otros. Estudios de Derecho Civil. Editorial Universidad. Buenos Aires, 1980.
- Bañuelos Sánchez, Froylán. Nueva Práctica Civil Forense. Editorial Sista, S.A. de C.V. Décima edición. Tomos I y II. México, 1995.
- Barbero, Doménico. Sistema del Derecho Privado, Contratos. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, 1967.
- Batiza, Rodolfo. Las Fuentes del Código Civil de 1928. Primera edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1979.
- Bielsa, Rafael. Los Conceptos Jurídicos y su Terminología. Tercera edición. Editorial Depalma. Buenos Aires, 1987.
- Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Décima segunda edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1991.
- Chirino Castillo, Joel. Derecho Civil III, Contratos Civiles. Primera edición. México, 1986.
- De Pina, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano, Obligaciones Civiles-Contratos en General, Volumen III. Séptima edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1989.
- De Pina, Rafael y de Pina Vara, Rafael. Diccionario de Derecho. Décimo séptima edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1991.
- Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. Derecho Civil. Segunda edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1990.
- Enciclopedia Universal Sopena. Editorial Ramón Sopena, S.A., Barcelona España, 1982.
- Escríche, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Primera edición. Editorial Manuel Porrúa, S.A., México, 1979.

- G. Spota, Alberto. Instituciones de Derecho Civil, Contratos, Volumen I-II. Cuarta reimpresión. Ediciones Depalma. Buenos Aires, 1984.
- G. Spota, Alberto. Instituciones de Derecho Civil, Contratos, Volumen III. Tercera reimpresión. Ediciones Depalma. Buenos Aires, 1983.
- Guerra Aguilera, Jose Carlos. Legislación sobre Arrendamiento y su Jurisprudencia. Tercera edición. Editorial Pac, S.A. de C.V., México 1990.
- Homenaje a Manuel Borja Martínez. Coordinador Bernardo Pérez Fernández del Castillo. Editorial Porrúa. México, 1992.
- Lozano Noriega, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos. - Quinta edición. Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, 1990.
- Martínez Alfaro, Joaquín. Teoría de las Obligaciones. Editorial Porrúa, S.A., México, 1989.
- Mazeaud, Henri. Lecciones de Derecho Civil. Editorial Jurídicas Europea -América. Buenos Aires, Argentina, 1962.
- Muñoz, Luis. Teoría General del Contrato. Primera edición. Cárdenas editor y distribuidor. México, 1973.
- Ortiz Urquidí, Raúl. Derecho Civil, Parte General. Tercera edición. Porrúa, México, 1986.
- Peniche López, Edgardo. Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil. Décima octava edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1984.
- Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo VI, Contratos, Volumen II. Quinta edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1986.
- Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo III, Bienes, Derechos Reales y Posesión. Quinta edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1981.
- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos. Editorial Porrúa, S.A., México, 1993.

Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo III, Teoría - General de las Obligaciones. Editorial Porrúa, S.A., México, -- 1977.

Sánchez Medel, Ramón. De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A., Décima tercera edición. México, 1994.

Treviño García, Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades, Tomo I y II. Cuarta edición. Editorial Font, S.A., Guadalajara, Jal., 1982.

Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Cuarta edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1992.

#### Legislación:

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para - toda la República en Materia Federal. Editorial Sista, S.A. de C.V., México, 1994.

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para - Toda la República en Materia Federal, Texto Comentado. Editorial Miguel Angel Porrúa. México, 1993.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Castillo Ruiz Editores, S.A. de C.V., Octava Edición, México, 1993.

#### Revistas:

Jurídica. Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana. México, 1993.