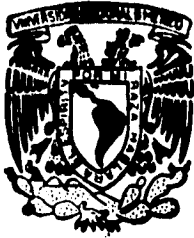


745  
2es.



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**"REGULACION DEL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE CASA  
HABITACION POR ADHESION."**

**T E S I S**

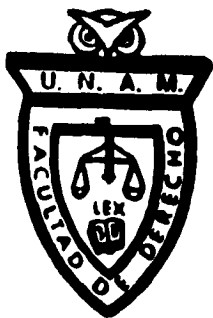
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

**LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A :

**MARIA REBECA RAYMUNDO NUÑEZ**

**FALLA DE ORIGEN**



CIUDAD UNIVERSITARIA

1995

**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 padre:**

**Sr. Serafin Raymundo Nava**  
Con cariño y admiración,  
por ser mi mejor ejemplo,  
de un hombre comprometido consigo mismo,  
emprendedor, de nuevos retos,  
que le permiten sentirse satisfecho en las diferentes etapas y  
actividades de su vida;  
por brindarme su apoyo incondicional y porque con su enseñanza  
inculco en mí el deseo de ser cada vez mejor.

**A mi madre:**  
**Sra. Guadalupe Nuñez Villavicencio de Raymundo.**  
Con amor y agradecimiento,  
por la comprensión y apoyo  
que me ha dado siempre,  
porque por ti y para ti  
soy parte de de tu realización.

**A mis hermanos:**  
Lourdes,  
Javier,  
Leticia,  
Miguel Angel,  
Alejandro,

**Ma. Teresa,**  
**Adriana,**  
**Serafin,**  
**Ma. de los Angeles,**  
**Rosa María,**

**Por el cariño, que nos une y  
el apoyo que siempre me han  
brindado.**

**Al Dr. Juan Manuel Rubiell León  
Con sincero agradecimiento,  
por sus indicaciones y dirección.  
Por su enorme calidad humana hacia  
todos los que le rodean y  
por su inigualable saber.**

**Al Lic. Juan Manuel Rubiell Lozano:  
Con profunda gratitud por su apoyo  
para la elaboración de este trabajo  
y además por ser un ejemplo  
de honestidad y capacidad a seguir  
en el ejercicio de mi vida  
profesional.**

**A Julio Carlos García Camarillo:  
Por ser un buen compañero,  
y un mejor amigo,  
a quien me enseñó durante todos estos años  
el verdadero significado de la palabra amistad.**

**A mi asesor: Lic. Carlos Campos Herrera:  
Mi sincero reconocimiento y agradecimiento  
por su valiosa ayuda,  
en la realización de mi tesis.**

**Al Dr. Iván Lagunes Pérez  
Mi agradecimiento y reconocimiento  
por ser ejemplo de muchas  
generaciones.**

# **REGULACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE CASA HABITACION POR ADHESION**

## **I N D I C E**

<b>INTRODUCCION</b> .....	<b>1</b>
---------------------------	----------

### **CAPITULO PRIMERO**

<b>I. Del Contrato En General</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1 Naturaleza Jurídica Del Contrato De Arrendamiento Inmobiliario</b> .....	<b>19</b>
<b>1.2 Concepto De Contrato De Arrendamiento</b> .....	<b>22</b>
<b>1.3 Partes En El Contrato De Arrendamiento</b> .....	<b>28</b>
<b>1.4 Obligaciones Y Derechos De Las Partes</b> .....	<b>30</b>
<b>1.5 Regulación En El Código Civil Vigente Para El Distrito Federal</b> .....	<b>33</b>
<b>1.6 Decreto Sobre Arrendamiento Inmobiliario Del 21 de Julio de 1993 y su Prorroga</b> .....	<b>34</b>

### **CAPITULO SEGUNDO**

<b>II. Análisis Del Contrato Por Adhesión</b> .....	<b>37</b>
<b>2.1 Concepto Y Forma De Contrato Por Adhesión</b> .....	<b>43</b>
<b>2.2 Naturaleza Jurídica Del Contrato Por Adhesión</b> .....	<b>48</b>
<b>2.3 Efectos Jurídicos Entre Los Celebrantes</b> .....	<b>54</b>
<b>2.4 Unilateralidad y Bilateralidad Del Contrato Por Adhesión</b> .....	<b>58</b>
<b>2.5 Falta de Regulación En El Código Civil Vigente En El Distrito Federal</b> .....	<b>64</b>

### **CAPITULO TERCERO**

<b>III. Análisis Del Contrato De Arrendamiento por Adhesión En México.....</b>	<b>67</b>
<b>3.1 Regulación De Contrato Por Adhesión Conforme a La Ley De 22 De Diciembre De 1975 De La Ley Federal De Protección Al Consumidor.....</b>	<b>67</b>
<b>3.2 Reformas a La Ley de Protección del Consumidor De 7 De Febrero De 1985..</b>	<b>70</b>
<b>3.3 Nueva Ley Federal De Protección Al Consumidor De 24 De Diciembre De 1992.</b>	<b>73</b>

### **CAPITULO CUARTO**

<b>IV. El Arrendamiento Por Adhesión En El Distrito Federal De Casa Habitación.....</b>	<b>74</b>
<b>4.1 La Cría Social Respecto Del Arrendamiento En El Distrito Federal En La Casa Habitación Y Local Comercial.....</b>	<b>76</b>
<b>4.2 Aplicación Del Contrato De Arrendamiento Inmobiliario De Casa Habitación Por Adhesión.....</b>	<b>88</b>

<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>81</b>
--------------------------	-----------

<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>83</b>
--------------------------	-----------

## **INTRODUCCION**

**El presente trabajo de investigación tiene por objeto la demostración técnico jurídica de la necesidad de regular a través de un órgano judicial, las relaciones que se dan entre arrendadores y arrendatarios derivados de los contratos de arrendamiento para casa habitación por adhesión, que por su naturaleza e importancia deberán de realizarse en un marco de autonomía en atención a las siguientes razones:**

**Con la crisis socio-económica generada en la década de los años 40 en la ciudad de México, por la segunda guerra mundial, se presentó como un problema inmediato de solucionar la carencia de viviendas, en el Distrito Federal. Aunado a dicho problema y como consecuencia del mismo, se aumentó en forma exorbitante el valor de arrendamiento de fincas destinadas a la casa habitación.**

**Tal situación que se manifiesta y expresa en las disposiciones legislativas de la época como son la publicación de los decretos del 21 de Julio de 1940, 11 de Noviembre de 1943, 20 de Enero de 1945, 2 de Mayo de 1946, y 24 de Diciembre de 1948, en el Diario Oficial de la Federación, reclama una dinámica de las normas jurídicas, correspondientes que ante la gravedad o el deterioro de las mismas requiere su adecuación para mantenerlas vigentes respecto de la problemática sobreviniente.**



La crisis actual que se presenta en la ciudad de México, motiva procurar una solución viable al problema que entre otros elementos causales, evite el deterioro del poder adquisitivo de los arrendatarios y el incremento en el monto de la renta, en consecuencia, la sustentante aporta en forma modesta su contribución a la solución del problema con las propuestas concretas contenidas en este trabajo.

Al efecto, realizo un breve análisis del contrato denominado contrato por adhesión, principalmente en cuanto a su aplicación en el campo del arrendamiento inmobiliario de las fincas destinadas a la habitación, tomando en consideración los conflictos que continuamente se presentan, sobre todo en una ciudad como la nuestra, que cada día se encuentra más poblada.

He tratado, primeramente hacer una reflexión sobre las obligaciones derivadas de las celebración del contrato de arrendamiento, su definición, regulación en el derecho civil vigente, así como el análisis de los sujetos que participan en dicha relación contractual, y sus obligaciones y derechos. Posteriormente conceptualizo y hago un estudio de contrato por adhesión; ubicando su aplicación dentro del contrato de arrendamiento de casa habitación que es el tema principal de mi tesis.

Dada la continua frecuencia con que se celebran contratos de arrendamiento de casa habitación por adhesión, veo la imperiosa necesidad de que el código civil regule la aplicación de los mismos en cuanto a su uso y

**aplicación, con el fin de evitar que dentro de las relaciones contractuales, se estipulen cláusulas que perjudiquen a las partes adherentes del contrato.**

**En fin el presente trabajo es el resultado de la inquietud de la sustentante para que la ley reconozca y regule la aplicación de los contratos de arrendamiento de casa habitación por adhesión, a fin de lograr que las cláusulas que contengan dichos contratos sean más equitativas para las partes, es decir que las obligaciones y derechos sean recíprocos.**

**REGULACION DEL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE CASA  
HABITACION POR ADHESION**

**CAPITULO PRIMERO**

**I. Del Contrato En General**

**1.1 Naturaleza Jurídica Del Contrato De Arrendamiento  
Inmobiliario.**

**1.2 Concepto De Contrato De Arrendamiento.**

**1.3 Partes En El Contrato De Arrendamiento.**

**1.4 Obligaciones Y Derechos De Las Partes.**

**1.5 Regulación En El Código Civil Vigente Para El Distrito  
Federal.**

**1.6 Decreto Sobre Arrendamiento Inmobiliario Del 21 de Julio  
de 1993 y Su Prorroga.**

# **CAPITULO PRIMERO**

## **I DEL CONTRATO EN GENERAL**

### **1.1 CONCEPTO.**

Dentro de la teoría general de las obligaciones el contrato ocupa un lugar principal, por ser éste una de sus fuentes más importantes por lo que su estudio tiene un gran interés desde cualquier punto de vista, si tomamos en consideración que cada día nos encontramos celebrando diversos contratos, ya sea al transportarnos al recibir algún servicio ó al realizar cualquier compra.

Nuestra legislación civil en su artículo 1793 define al contrato como "los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos." Entendiéndose éste como una especie dentro del genero de los convenios.

Convenio són acuerdos de dos ó más voluntades para crear, transferir modificar ó extinguir obligaciones artículo 1792 del código civil.

Por lo tanto el contrato se distingue del convenio en que éste crea, transfiere, modifica y extingue obligaciones, en tanto que el contrato sólo produce o transfiere las obligaciones y derechos.

Dentro de la doctrina se han venido dando diversos conceptos al respecto y así Collin y Capitant lo definen de la siguiente manera "contrato ó convenio es una acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir efectos jurídicos".<sup>1</sup>

Para el maestro Ernesto Gutiérrez y González el contrato es "el acuerdo de dos o más voluntades para transferir derechos y obligaciones".<sup>2</sup>

Planiol y Ripert lo definen como "el acuerdo de dos o más personas en cuanto a un objeto de interés jurídico. Las convenciones pueden tener como finalidad el crear, producir, modificar o extinguir obligaciones".<sup>3</sup>

El código civil de 1884 en su artículo 1272 señalaba "contrato es un convenio por el cual una o varias personas se obligan a hacer una ó varias otras a dar, hacer o a no hacer alguna cosa".

De las anteriores definiciones vemos que tanto la doctrina como la ley están coincidentes en que el acuerdo de voluntad es el elemento esencial de los contratos, que tienen como finalidad la de transferir obligaciones o derechos.

<sup>1</sup>Collin et Capitant. Curso Elemental de Derecho Civil Francés, Tomo II, No. 8, Obra citada por Manuel Borja Soriano, Teoría General de las Obligaciones, Página 111 Editorial Porrúa, México 1984.

<sup>2</sup>Ernesto Gutiérrez y González. Derecho de las Obligaciones, Puebla, Editorial Calca, 8ª Edición Página 182.

<sup>3</sup>Planiol, Marcel y George Ripert. Tratado Práctico de Derecho Francés, Tomo VI, Cultural S.A. Habana 1940 Página 34.

Por otro lado es necesario hacer una clasificación de los contratos en general y tenemos que éstos cuentan primeramente con elementos que se dividen en dos categorías que són de existencia o esenciales y de validéz.

### **ESENCIALES O DE EXISTENCIA.**

#### **EL CONSENTIMIENTO.**

Este resulta ser un elemento esencial del contrato ya que por regla general los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes, a excepción de aquellos que deban revestir alguna forma especial ya sea desde una simple formalidad o de alguna solemnidad. Y así tenemos que los contratos que se perfeccionan por el mero consentimiento se les denomina consensuales y aquellos en los que se requiere una formalidad para su existencia se les denomina contratos formales.

En cuanto a la manifestación de la voluntad es necesario que el consentimiento se de de una manera clara, ya sea en forma expresa o tácita, entendiéndose por expreso el consentimiento cuando se manifiesta por palabras, ya por escrito o por signos indubitables, y tácita, cuando resulta de hechos o abstenciones que nos induzcan a presumir la aceptación de lo que se desea hacer.

**Por otro lado tenemos que el consentimiento no es válido cuando éste ha sido dado por error arrancado con violencia o con dolo.**

### **EL OBJETO.**

**Debe entenderse como objeto de los contratos las cosas que el obligado debe dar así como los hechos que debe hacer o no hacer, el objeto es la materia del contrato la que debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable y estar dentro del comercio, advirtiéndose que los hechos positivos o negativos materia de contrato deben ser posibles y lícitos.**

**Por lo que respecta a los elemento de validéz, éstos son:**

- a) La capacidad de las partes.**
- b) La ausencia de vicios de la voluntad .**
- c) La forma.**
- d) La licitud en el objeto, motivo o fin.**

#### **a) Capacidad y representación.**

**Por capacidad jurídica entendemos que es la aptitud que la ley reconoce a las personas para adquirir derechos y obligaciones. El código civil del Distrito Federal nos señala que són hábiles para contratar todas las personas no exseptuadas por la ley, indicandonos así mismo que el que es hábil**

para contratar puede hacerlo por sí o por medio de otra persona debidamente autorizada, que es lo que conocemos generalmente como representación.

Esta representación podrá obtenerse directamente por la persona interesada o bien ser otorgada por la ley, de donde tenemos que los contratos que celebren las personas sin estar autorizadas serán nulos de pleno derecho, salvo que la persona a nombre de quien se celebró lo ratificare en la forma que la ley exige para la celebración de los contratos.

**b) La ausencia de vicios de la voluntad.**

La voluntad para que surta efectos jurídicos, deberá ser otorgada de manera libre y espontánea, ya que de lo contrario podrá ser invalidada porque se haya dado con vicios, que pueden ser el error, el dolo, mala fé, violencia y la lesión, denominándose éstos en derecho vicios de la voluntad.

**c) La formalidad.**

Estas consisten en dar a los actos las formas escritas que para su validéz nos señala la ley, aquí cabe mencionar por su importancia lo preceptuado por el artículo 1832 del código civil que a la letra dice "en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quizó obligarse sin que para la validéz del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente determinados por la ley".

De donde se desprende que efectivamente la ley nos señala que



no se requieren formalidades especiales para la celebración de los contratos, pero ella misma nos obliga a cumplir con estas cuando la ley así lo disponga.

**d) De la licitud en el objeto, motivo o fin.**

Como elemento de validéz, la licitud debe darse en el objeto, motivo o fin de los contratos y tenemos que en éstas circunstancias la conducta manifestada por los contratantes debe ser lícita y posible, aunado a esto de que el hecho, como objeto de la prestación debe también ser lícito.

El maestro Zamora y Valencia sostiene que: "no es posible hablar de la licitud referida a la cosa como contenido de la prestación de dar, ya que las cosas en sí mismas no pueden ser lícitas o ilícitas sino que la conducta referida a esas cosas es la que puede ser lícita o no, según éste acorde o contradiga lo prescripto por una norma imperativa".<sup>4</sup>

De lo anterior se desprende que es la conducta de los contratantes la que deberá ser lícita o en su caso ilícita ya que atendiendo al contenido intrínseco de las cosas esas no pueden ser por sí ser lícitas o ilícitas.

En estas circunstancias tenemos que la licitud de los contratos debe ser acorde con la moral, las buenas costumbres y los principios generales del derecho.

<sup>4</sup> Miguel Angel Zamora y Valencia. Contratos Civiles, Quinta Edición, Editorial Porrúa, México 1994. Página 47.

## **CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.**

Los contratos para su mejor entendimiento e interpretación se clasifican de la siguiente manera:

### **a) Contratos unilaterales y bilaterales.**

Visto en atención a los vínculos que los origina y así tenemos que són :

**Unilaterales:** los que sólo producen obligaciones para una sola de las partes en beneficio de la otra, pero en el momento de su formación sigue la regla general, en contra posición a éstos están los bilaterales que se dan cuando se crean obligaciones recíprocas.

**El contrato unilateral,** es aquel como lo señalamos anteriormente que crea obligaciones para una sólo de las partes, en beneficio de la otra. Cabe hacer notar que no se debe confundir con acto unilateral en el cual de ninguna manera existe un contrato sino solamente una declaración unilateral de voluntad, por ejemplo el testamento, ya que es obra de una sólo voluntad, mientras que en el contrato unilateral hay acuerdo de voluntades, no importando que una sólo de éstas soporte la carga total de las obligaciones.

**El contrato bilateral:** Es aquel en el que se crean derechos y obligaciones recíprocos entre las partes contratantes ya sean dos o más personas, también se le conoce a éste contrato como sinalagmatico por las

mismas razones de crear derechos y obligaciones para ambos contratantes.

**b) Onerosos y gratuitos.**

Entendiéndose por oneroso el contrato que impone provechos y gravámenes recíprocos.

Y gratuitos a aquel en que el provecho solamente es a una de las partes, tal y como señala el código civil en su artículo 1837 "...Gratuito aquél en que el provecho es solamente de una de las partes". O sea que la ventaja es a una de las partes y el sacrificio a la otra.

**c) Así mismo los contratos onerosos pueden ser a su vez conmutativos y aleatorios.**

Entendiéndose por conmutativo a los contratos en que los provechos y gravámenes son conocidos y ciertos desde la celebración del contrato o sea que el valor de las prestaciones són determinadas desde que el contrato es pactado.

**Contratos aleatorios.** Aquellos en que los provechos y gravámenes no pueden ser ciertos y conocidos desde el momento de celebrarse el contrato, sino que dependen de circunstancias o situaciones posteriores a su celebración, esto es que al perfeccionarse el contrato no es posible determinar el monto de la ganancia o pérdida porque depende del futuro, o sea que las condiciones que se presenten, ya que de eso depende que la prestación sea

mayor o menor.

**d) También los contratos se clasifican en principales y accesorios.**

**Contratos principales.** Son los contratos que tienen vida propia, es decir que existen por sí mismos que no dependen de la existencia de otro.

**Contratos accesorios,** Son aquellos en que su existencia depende de un contrato principal ya que éste es el que le da vida de ahí su nombre de accesorio.

**e) Los contratos también pueden ser instantáneos o de tracto sucesivo.**

Entendiéndose por instantáneos a aquellos que producen todos sus efectos jurídicos en un sólo acto, como sería el caso de la compra-venta.

Y de tracto Sucesivo a aquellos en que las prestaciones se realizan en forma periódica como es el contrato de arrendamiento.

Respecto a ésta división de los contratos el maestro Ramón Sánchez Medal nos señala que existe, otra de la siguiente manera: "contratos de adhesión y contratos paritarios o negociados, atendiendo a que las partes hayan discutido las condiciones del contrato para ponerse de acuerdo sobre éstas, como ocurre en los últimos y no se da en los primeros.

**Esta clasificación tiene importancia para la interpretación de las cláusulas dudosas mismas que deben entenderse en un sentido contrario al autor de ellas y favorable al contratante que se adhirió simplemente y al que le impusieron tales cláusulas.**

**De ordinario, en éstos contratos de adhesión el contratante que redacta e impone las cláusulas del contrato-tipo tiene a su favor un monopolio de hecho o de derecho que hace que el estado intervenga para impedir que en el texto de ellas la parte poderosa abuse de la parte débil, y exija el mismo estado y registro especial ( artículo 63 Ley Fed. Prot. Consumidor)."**

**Los contratos también pueden ser consensuales, reales y formales.**

**Son consensuales los que se perfeccionan por el consentimiento de las partes aunque no se entregue la cosa; o aquél en que las partes tienen libertad de manifestar su consentimiento por el medio que deseen.**

**Los contratos reales, son aquellos que para su perfeccionamiento requieren además del consentimiento la entrega de la cosa.**

**Y los contratos formales en los cuales el consentimiento debe manifestarse en la forma que la ley señala.**

**Los contratos también se clasifican en nominados e inominados.**

**Los contratos nominados son aquellos que se encuentran reglamentados dentro de la legislación.**

**E inominados a los contratos celebrados por las partes, los cuales no se encuentran previstos en la legislación, ni por la denominación, ni por alguna reglamentación específica.**

**Por otro lado tenemos que el código civil vigente clasifica los contratos de la siguiente manera:**

**a) Contrato preparatorio o de promesa de contrato:**

**Són los contratos en los cuales se establece un compromiso de celebrar un contrato a futuro, de donde se originan, sólo obligaciones de hacer es decir en que las partes se obligan a celebrar un contrato de acuerdo con lo que se ha ofrecido pero siempre será a futuro.**

**b) De los contratos traslativos de dominio:**

**Son aquellos en los que se cede o se otorga el dominio de las cosas y entre estos encontramos como los más comunes a:**

**La compra-venta, que se un contrato a través del cual una parte**

•

llamada vendedor le trasmite el dominio de la cosa vendida al comprador quién se obliga a pagar por está un precio cierto y en dinero.

La permuta, contrato por el cual los contratantes se obligan a ceder recíprocamente el dominio de una cosa por otra.

La donación, éste contrato como traslativo de dominio que es, se da cuando una persona trasfiere a otra gratuitamente parte o el total de sus bienes.

El mutuo es un contrato por el cual una de las partes trasmite a la otra una suma de dinero u otra cosa que sea fungible y esta se obliga a devolver una cantidad igual de la misma especie y calidad.

**c) De los contratos traslativos de uso y disfrute.**

El arrendamiento éste contrato se caracteriza por la obligación que tiene uno de los contratantes a conceder el uso o goce temporal de una cosa, mientras que la otra se obliga a pagar por ese uso o goce temporal un precio cierto.

El comodato, es el contrato por el cuál una de las partes se obliga a conceder el uso no fungible en forma gratuita a la otra parte quien a su vez se obliga a restituirla individualmente.

**d) De los contratos de prestación de servicios.**

El depósito, en éste contrato encontramos que una de las partes se obliga a cuidar de un bién que le es entregado para su custodia y que es propiedad de otro, obligandose a restituirlo cuando éste se lo pida.

El mandato, es un contrato por el cual una parte se obliga a realizar acto por cargo y cuenta de su mandante, respecto de los actos jurídicos que éste le encomienda.

De la prestación de servicios profesionales, éste es un contrato por el cual una de las partes se obliga a realizar un trabajo profesional es decir que requiere de preparación técnica o título profesional a cambio de un pago de honorarios.

De contrato de obra a precio alzado, por éste contrato una parte se obliga a realizar una obra ya sea mueble o inmueble, suministrando los materiales necesarios y adquiriendo el riesgo de la obra hasta su total ejecución y entrega, a cambio de un precio que será cubierto por el dueño de la obra.

Hospedaje, por éste contrato una parte se obliga a proporcionar alojamiento y eventualmente alimentación a la otra parte quien deberá pagar por este un precio determinado.

Del transporte, es el contrato en virtud del cual una parte se obliga



a trasladar en cualquier medio personas o bienes muebles, mediante el pago de una remuneración.

**e) Contratos asociativos.**

Asociación civil, por medio de este contrato dos o más personas, uniendo recursos y esfuerzos buscan lograr un fin común lícito y posible, además de no tener carácter preponderantemente económico.

Sociedad civil, este contrato es similar al anterior pero con la diferencia de que este si tiene un carácter económico, sin constituir una verdadera especulación comercial .

Aparcería, este es un contrato de carácter agrícola y ganadero, es el cual una parte concede a la otra parte el uso de un predio rústico para que lo trabaje y lo cultive, recibiendo como pago la participación de los frutos y productos.

**e) Contratos aleatorios.**

Del juego y la apuesta, éste es un contrato por el cual una persona participa en un juego y se obliga a pagarle al que gane, una suma de dinero o entregarle un bien determinado.

Compra de esperanza, por éste contrato el comprador se obliga a adquirir los frutos que el vendedor produzca dentro de un tiempo determinado,

mediante un cierto pago y adquiriendo este (el comprador) los riesgos por la pérdida de la cosa.

Renta vitalicia, es un contrato por el cual el adquirente de un inmueble se obliga a pagar una cantidad en dinero y en forma periódica a una persona una cantidad de dinero durante la vida de esta, a cambio precisamente del bien que se le entrega.

**g) De los contratos de garantía.**

De la fianza, por este contrato el fiador se hace cargo y se obliga a pagar las prestaciones que omitiere su fiado.

La prenda, por éste contrato una persona denominada el deudor prendario se obliga a entregar una cosa en garantía y como prenda al acreedor prendario, en tanto dure su obligación contraída.

Hipoteca, éste es un contrato en el cual se establece una garantía real sobre bienes que no le són entregados al acreedor, pero que con esto obtiene una garantía de cobrar su crédito rematando los bienes en caso de incumplimiento del deudor.

**h) De la transacción.**

Transacción, contrato que también es conocido como prevención de controversia y es aquel por el cual las partes se hacen concesiones recíprocas para terminar con una controversia o prevenir una futura.

## **1.1 NATURALEZA JURIDICA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Para analizar la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento es necesario ubicarlo dentro del contexto de nuestra legislación civil, y así tenemos que éste se encuentra ubicado dentro de la Teoría General de la Obligaciones, teniéndose a éste como una de las fuentes de las obligaciones, partiremos de la base de los contratos se celebran a cabo por la simple voluntad de las partes que en el intervienen, el código civil en el art. 1793 define al contrato como "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, una vez que se ha hecho una reflexión sobre el contrato y características en general pasaremos al estudio de nuestro tema en si que es el contrato de arrendamiento inmobiliario, mismo que se encuentra ubicado entre los contratos traslativos de uso y disfrute que se caracterizan principalmente por ser una cesión de una cosa inmueble a una o varias personas para que la utilicen y gocen de ella, como una traslación de ésta; ya que no implica la enagenación de ésta; sería como un acto de administración sin que la voluntad sea desprenderse de ella y obtener una contra prestación por ese uso.

Tomando en consideración las características señaladas para los contratos en general, tenemos que en lo que hace al contrato de arrendamiento que como señalamos es un contrato traslativo de uso, o de uso y disfrute; tiene

**este como características esenciales las siguientes:**

**Ser un contrato principal toda vez que éste tiene la virtud de cumplir en su totalidad con el fin del contrato que se está celebrando, así mismo que es un contrato bilateral porque al existir una contraprestación crea derechos y obligaciones para las partes contratantes, generalmente conmutativo porque las prestaciones son conocidas y ciertas desde la celebración del contrato.**

**El contrato de arrendamiento es oneroso puesto que se requiere la contraprestación a cambio de recibir el uso y goce de lo arrendado, es menester entregar al arrendador esa contraprestación ya que esto lo obligará hacia el arrendatario porque forma parte del contrato, si ésta no existiera ya no sería un contrato de arrendamiento sino que podría ser un contrato de comodato que es aquel mediante el cuál se da el uso de una cosa a una persona en forma gratuita y si por el contrario se entrega y se da una cosa a otra persona sería venta o permuta es decir cuando hay un cambio de bienes que implica traslación de dominio.**

**Es temporal porque se celebra a un determinado tiempo, formal ya que la ley ordena que sea por escrito en ocasiones consensual, porque con la sola manifestación del consentimiento se celebra, además de tracto sucesivo debido al pago de las prestaciones rentísticas.**

**Como se aprecia las características de contrato de arrendamiento**

además de conceder el uso y goce de la cosa la ley lo limita a una temporalidad, la ley no quiere que sea a perpetuidad y dispone en su artículo 2398 del código civil que los arrendamientos no podrán exceder de diez años para casa habitación y de veinte para comercio o industria en éste último caso la limitante puede ser excesiva, por lo que respecta a una industria atendiendo a sus características, está disposición posiblemente el legislador la determinó para encontrar una separación entre la propiedad y el uso o goce de la cosa.

## 1.2 CONCEPTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Tomando en consideración que el contrato de arrendamiento es el más importante de los denominados tratativos de uso o uso y goce empezaremos por señalar que por lo que respecta al concepto de éste, tanto la doctrina como la legislación son más o menos acordes al señalar los elementos constitutivos de éste.

Ramón Sánchez Medel lo define de la siguiente manera "el arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto."<sup>6</sup>

El arrendamiento en su sentido estricto da al arrendatario el derecho de usar la cosa arrendada, por su parte Rafaél de Pina señala que "es aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute de una cosa o derecho mediante un precio cierto"<sup>7</sup>.

Como se aprecia el contrato de arrendamiento tiene como elementos los siguientes, la voluntad de dar, ceder, proporcionar, conceder el

<sup>6</sup> Ramón Sánchez Medel. De los Contratos Civiles Decimo Segunda Edición, 26 de Febrero de 1993 Editorial Porrúa página 223.

<sup>7</sup> Rafaél de Pina. Derecho Civil Mexicano, Volumen Cuarto, Tercera Edición, Revisada y actualizada por Rafaél de Pina Vara, Editorial Porrúa 1974. Página 98.

uso o goce de una cosa y así lo define el código civil vigente en su artículo 2398, "hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una con ceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

Luego entonces el primer elemento reconocido por la doctrina y la legislación será el conceder el uso y goce temporal de una cosa, la voluntad de los contratantes queda plasmada en dar, otorgar, conceder ese goce o uso de esa cosa; cabe precisar que puede celebrarse sólo respecto al uso de la cosa en este caso el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido o a lo que sea conforme a la naturaleza de la cosa; si además se otorga el goce a disfrutar de ella, es decir hacer suyos también los frutos o productos normales de la cosa éste arrendamiento se denominará de uso y disfrute de la cosa con la limitante que se determine por la voluntad de los contratantes.

Otra de las características que encontramos en la definición es aquella que se refiere a la contraprestación o el pago de un precio cierto.

Precio se define como "valor pecuniario de una cosa, alquiler, en el contrato de arrendamiento" y a esto cabe señalar que como requisito esencial es que pueda determinarse ese precio al momento de efectuarse el pago para que se considere cierto; ahora bien el pago puede hacerse en dinero

o en especie para que sea concordante se habla de una contraprestación, precisando que la renta o precio del arrendamiento pueda consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada artículo 2399 del código civil.

En el caso que nos ocupa y que es precisamente el arrendamiento inmobiliario tenemos dos circunstancias especiales que a través del tiempo el legislador nos ha venido trazando.

Una diferencia verdaderamente importante en esta materia son los contratos de arrendamiento que se celebran para casa habitación y los que se celebran en relación a los giros comerciales, de ahí que a partir de las reformas legislativas de 1985, en materia de arrendamiento y está en razón de atender los graves problemas de vivienda como consecuencia de hechos naturales se dieron reformas al código civil de tipo sustancial como es el capítulo cuarto que anteriormente se ocupaba del arrendamiento de las fincas urbanas y a partir de esas reformas se modificó, señalando que serán de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación y crea una serie de disposiciones a las cuales se les dió la connotación de orden público e interés social, y por tanto irrenunciables y no así para los contratos de arrendamientos tratándose de comercios, razón por la cual el legislador creó incertidumbre y molestia a la ciudadanía en general. Es una forma como dijera el maestro Rafael de Pina "...con un sentido que repugna ciertamente las sensibilidades jurídicas de nuestro tiempo."



Por lo que se refiere al orden público Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara lo definen como "estado de situación social derivada del respeto a la legalidad establecida por el legislador. Cuando se dice que tal o cual ley es de orden público, se ignora o se olvida que todas las leyes lo son porque todas ellas tienen como fin principal el mantenimiento de la paz con justicia que persigue el derecho."<sup>9</sup>

En estas circunstancias no cabe duda que el legislador pretendió proteger en forma por demás completa las relaciones contractuales entre el arrendatario y el arrendador al grado de establecer que dichas disposiciones son de carácter "irrenunciables", y que cualquier estipulación en contrario "se tendría por no puesta", y ante ésta perspectiva no le queda al arrendador otra alternativa que ser escrupuloso en la relación contractual pues de otra forma el arrendatario conociendo o no dichas reformas legales, podría utilizar estas para su propio beneficio, porque partiendo de la base que el contrato es la expresión de la voluntad está se encuentra limitada por la ley en el caso del contrato de arrendamiento para casa habitación.

Miguel Angel Zamora y Valencia nos señala en su concepto "El contrato de arrendamiento es aquél 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, quién se obliga a pagar como

<sup>9</sup> Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara Diccionario de Derecho México 1984, Editorial Porrúa, Página 391.

contraprestación un precio cierto."<sup>10</sup>

• Es menester atender lo relacionado con la forma del contrato artículo 2406 y 2448 F del código civil que obliga al arrendador a otorgarlo por escrito imputándole al mismo la falta de esa formalidad, además que el contrato deberá contener los siguientes requisitos:

I como son los nombre del arrendador y arrendatario, a manera de identificación de los celebrantes.

II La ubicación del inmueble, para efectos de que en un momento dado pueda precisarse a que inmueble se refiere cuando éstos consten de varios departamentos o habitaciones.

III La descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorias a efecto de que se limite el uso de ellas, en caso contrario se entenderán el uso total o goce de todas ellas que ahí se encuentran.

IV El monto de la renta cuando ésta sea en dinero y en su caso si la contraprestación es en especie el precio debe ser cierto y determinado, para que no exista la presunción de que se pacto otra contraprestación.

V La garantía, en su caso el legislador la deja al consenso de las

partes.

**VI El término del contrato, exige también se determine su temporalidad.**

**VII La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado, es decir por la naturaleza de las normas que lo rigen el destino de éste para casa habitación o comercio.**

**VIII Las obligaciones del arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.**

**Así mismo la ley establece que el arrendamiento que las fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendatario ni del arrendador y con exclusión a cualquier otra persona la conyuge o concubina los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad lo que se conoce como causahabientes podrán subrogarse en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario. Artículo 2448 H. código civil.**

### **1.3 PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**Por lo que se refiere a los elementos que intervienen en la relación contractual de arrendamiento cabe señalar que primeramente y en relación a su importancia se encuentran las partes contratantes ya que son quienes van a manifestar su voluntad en forma personal para celebrar dicho contrato.**

**Y así tenemos como elementos personales al arrendador por una parte, y al arrendatario por la otra entendiéndose por el primero a la persona quién va a conceder el uso y goce temporal de la cosa.**

**Y por arrendatario a la persona que adquiere éste derecho y se obliga a pagar por este un precio cierto y en dinero.**

**Sin duda alguna en la creación del contrato de arrendamiento es menester estudiar la capacidad de las partes que intervendrán con su carácter de arrendador y arrendataria encontrandonos que es imprescindible distinguir entre la capacidad del arrendador y del arrendatario y así tenemos que su parte el arrendador para dar en arrendamiento un inmueble requiere ser propietario del mismo y no tenerlo dado en arrendamiento a otra persona, o bien estar autorizado expresamente por el dueño a través de un poder.**

**Por lo que respecta al poder que tenga el arrendador para otorgar el uso y goce de la cosa bastará sólo que tenga la autorización sin importar que**

no sea dueño de ella, porque para otorgar el uso y goce deberá tener el derecho legal sobre ella, como podría ser el caso del usufructuario o porque la ley lo dispone, ya que careciendo de aquel derecho no podría cumplir la obligación que contrajo con el arrendatario y en su caso será responsable de los daños y perjuicios que se causen.

La capacidad para recibir en arrendamiento es la general para contratar pero sin embargo la ley por razones de interés público establece prohibiciones a ciertas personas como lo señala en sus artículos 2404 y 2405 del código civil.

Y así encontramos entre los que tienen prohibición especial para tomar en arrendamiento a los magistrados jueces y cualesquiera otros empleados públicos en relación a los bienes que deriven de los negocios en que intervengan, así como también hay prohibición para los encargados de los establecimientos públicos en relación con los bienes que con ese carácter administren. Permitir estos arrendamientos sería exponer a que dichas personas sacrificarán en su propio beneficio los intereses ajenos que tienen encomendados.

Por otro lado en cuanto a los mandatarios cuando están autorizados en el contrato pueden dar en arrendamiento sujetandose a los términos del mandatos. Como el arrendamiento es un acto de administración si el mandato se confirió con carácter general para la ejecución de actos de ese carácter podrán los mandatarios concertar toda clase de arrendamiento.

#### **1.4 OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES DEL ARRENDADOR.**

La primera obligación es entregar la cosa objeto de contrato, es decir en cuanto a las obligaciones del arrendador éstas se deducen del deber que ésta parte contratante tiene de procurar al arrendatario el uso, uso y goce de la cosa arrendada, por todo el tiempo que dure el arrendamiento en los términos convenidos o conforme al empleo al que naturalmente está determinado.

Conservar la cosa arrendada, en cuanto a la conservación de la cosa arrendada estimo que las reparaciones que sean necesarias hacer en la misma no constituyen no sólo una obligación del arrendador sino también un derecho pudiendo éste llevarlas a cabo incluso en contra de la voluntad del arrendatario, reparaciones que tiendan a conservar la cosa para el uso convenido o aquel al que por su naturaleza está determinada.

El arrendador además deberá responder al arrendatario de los daños y perjuicios que causen los vicios ocultos de la cosa, los vicios además de ocultos es decir que no estén a la vista deben ser anteriores a la firma del contrato. Los vicios posteriores sólo obligan al arrendador a las reparaciones importantes, las leves competen al arrendador. En caso de vicios ocultos el arrendatario tiene derecho a pedir la rescisión del contrato o la reducción de la renta.

**El arrendador también responde de la evicción cuando es privado el arrendatario antes de tiempo del uso o disfrute de la cosa arrendada, la responsabilidad del saneamiento es objetiva los daños y perjuicios se fijarán teniendo en cuenta la buena fé o mala fé del arrendador.**

**El arrendador también está obligado a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por el tiempo que dure el arrendamiento además de que no puede el arrendador, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella; a no ser que se requiera y por causa de alguna reparación urgente e indispensable.**

#### **Obligaciones del arrendatario.**

**Este tiene como obligaciones primordiales, el pago de la renta o precio el cual puede hacerse en dinero o en especie, pero ha de ser cierto aclarando que generalmente en el derecho mexicano las rentas se pagan siempre en dinero y está ha de pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio se estará lo dispuesto por el código civil que establece normas supletorias de la voluntad de las partes.**

**Cuando la cosa arrendada sufre daños o perjuicios se presume que hubo culpa de parte del arrendatario, por negligencia de éste o de sus familiares. Como el arrendatario contrae una obligación de custodia y conservación de la cosa arrendada responde de los actos dolosos y culposos que se originen.**

**El arrendatario no responde del caso fortuito, fuerza mayor u otros actos que no supongan culpa a el imputable.**

**El arrendatario debe usar la cosa arrendada en los términos en que se convino o conforme a la naturaleza y destino del bien arrendado, y no le es permitido cambiar de éste aunque crea que no le perjudica al arrendador.**

**La obligación de dar que impone al arrendatario el artículo 2427 del código civil respecto al pago de la renta será exigible en la fecha pactada o en su defecto treinta días después de la interpelación judicial.**

**El derecho de usar la cosa arrendada por el arrendatario y el del arrendador a percibir la renta son recíprocos.**

**Por último el arrendatario está obligado a restituir el bien tomado en arrendamiento a la terminación del contrato, en la forma que la recibió, salvo los menoscabos que por el uso se hubieren registrado.**



## **1.5 REGULACION EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

Nuestro código civil que data del treinta de Agosto de 1928 y que entro en vigor el primero de Octubre de 1932, ha venido regulando el arrendamiento inmobiliario a través del tiempo ubicándolo en los acontecimientos políticos, sociales y económicos que se han venido presentando y es así como se han venido dando diversas reformas a los artículos que comprende el título sexto del código civil que nos habla del arrendamiento y que se encuentra comprendido del artículo 2398 al 2496 de dicho ordenamiento.

Cabe señalar que aún y cuando muchos artículos han sido reformados y otros tantos han sido derogados, en escencia el arrendamiento ha conservado los principios generales con los que fué concebido por el legislador, y en esas circunstancias tenemos que en la actualidad el contrato de arrendamiento se encuentra debidamente protegido por el código civil pero con algunas deficiencias como muchos ordenamientos y en esté caso en concreto opinión que nuestra legislación adolece de uno, es decir de algún artículo que regule los llamados contratos de adhesión, que són los contratos, presentados en un formato y que por estar previamente impresos no dejan opción a alguna de las partes para modificar las cláusulas y terminan adhiriendose a lo que se encuentra establecido en éstos, reportando inequidad para una de las partes y que generalmente es el arrendatario, quien al verse en la necesidad del inmueble materia del arrendamiento, termina firmando el contrato sin reparar en la lesión que éste le puede causar.

## **1. 6 DECRETO SOBRE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DEL 21 DE JULIO DE 1993 Y SU PRORROGA.**

Como se dijo en el punto que antecede nuestra legislación civil en materia de arrendamiento se ha venido manteniendo en esencia más o menos estable hasta años recientes, pues en 1985 y debido al crecimiento inmoderado de la población y a la proliferación de grupos sociales en busca de vivienda, el legislador crea una serie de reformas al código civil tendientes a favorecer a las clases desprotegidas pero que en el fondo sólo encontraron un desequilibrio entre arrendadores y arrendatarios, y es así que en dichas reformas se establecían una prorroga hasta por dos años cuando el inquilino se encontraba al corriente en el pago de las rentas, otra reforma fué la que limitaba el incremento de la renta, una más que otorgaba al inquilino el derecho del tanto cometiendo con esto una violación al libre ejercicio de la voluntad y de la propiedad privada ya que el dueño de la cosa tenía que avisarle primero al inquilino su deseo de vender para después concurrir a la venta del inmueble con cualquier persona.

Una vez que el legislador se percató que dichas reformas resultaron negativas porque desalentaban la construcción de viviendas para el arrendamiento trayendo consigo consecuencias sociales demasiado peligrosas ya que se daba el caso de que los dueños de los inmuebles, preferían tenerlos vacíos que darlos en arrendamiento, en esas circunstancias, se dió la reforma

de 21 de Julio de 1993 en la que en forma por demás inverosímil vuelve a equivocarse el legislador, pues ahora resulta que las reformas antes señaladas se volcaron abiertamente en favor de los arrendadores, creando una vez más descontento entre las clases necesitadas, lo que ocasionó que respecto de los contratos de arrendamiento para casa habitación celebrados hasta antes del 19 de Octubre de 1993 y derivado de un decreto directo del ejecutivo se determinó se reformarán los artículos transitorios del decreto de 21 de Julio de 1993 para que el mismo entrara en vigor hasta el 19 de Octubre de 1998 únicamente para los inmuebles cuyo uso fuera para casa habitación y que su contrato de arrendamiento estuviera celebrado con anterioridad al 19 de Octubre de 1993 excluyéndose aquellos cuyos destinos fuere el local comercial o su construcción fuere nueva y el aviso de terminación de obra posterior al 19 de Octubre de 1993, contemplándose en éste decreto de 23 de Septiembre de 1993 el procedimiento ante el órgano jurisdiccional y la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor que había sido excluida por el decreto de 21 de Julio de 1993.

Se precisa en dichas reformas ahora a que toda clase de arrendamiento deberá hacerse, aún cuando se trate de arrendamiento de predios rusticos, deberá hacerse por escrito, suprimiendo de toda forma la prorroga de los dos años opcional para el arrendatario para el caso de casa habitación.

Así como también por lo que se refiere al aviso que deben darse

**las partes para la terminación del contrato, este se redujo de dos meses a quince días afectando sin duda alguna ésta determinación en mayor parte al arrendatario.**

**Otra modificación consiste en el derecho del tanto de que gozaba el inquilino para el caso de la venta del inmueble que actualmente se reduce a un derecho de preferencia.**

**Así como también se suprime el derecho de preferencia que se daba a los arrendatarios tratándose de casa habitación para la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento. Así mismo otra reforma importante es la referente a la tácita reconducción, ya que ahora se iguala tanto para predios urbanos como rusticos ya que prolonga los contratos a tiempo indefinido y señala que para poder darlos por terminados se deberá recurrir alas reglas que el propio código civil establece en su artículo 2478.**

# **CAPITULO SEGUNDO**

## **II. Analisis Del Contrato Por Adhesión.**

**2.1 Concepto Y Forma De Contrato Por Adhesión.**

**2.2 Naturaleza Jurídica Del Contrato Por Adhesión.**

**2.3 Efectos Jurídicos Entre Los Celebrantes.**

**2.4 Unilateralidad y Bilateralidad Del Contrato Por Adhesió.**

**2.5 Falta de Regulación En El Código Civil Vigente En EL  
Distrito Federal.**

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **II ANALISIS DEL CONTRATO POR ADHESION**

Para entrar al estudio del contrato por adhesión es necesario hacer una reflexión sobre la autonomía de la voluntad, de la libertad de contratar y la libertad contractual, para comprender lo referente a la libertad que todo individuo tiene para contratar, pues en toda relación contractual, un requisito esencial y fundamental es el acuerdo de voluntades, y tratándose de los contratos por adhesión, la voluntad se ve disminuida en alguna de las partes y generalmente ocurre con quien tiene más necesidad de celebrar un contrato, verbigracia en los Contratos de Arrendamiento es el arrendatario quien sufre de esa disminución de voluntad, y tiene que adherirse a lo establecido en el contrato que le presenta el arrendador, maxime si este contrato se lo presentan ya impreso y elaborado.

Existen diversas teorías a favor y en contra del papel que cumple la voluntad en la generación de derechos y obligaciones al producirse un acto jurídico, si esta voluntad por si sola produce esos efectos o si es la ley la que limita la voluntad.

Al respecto el maestro **Rojina Villegas Rafael** señala que en el **derecho civil se han sostenido tres posiciones acerca de la ingerencia de la voluntad en el acto jurídico:**

**La primera sostiene a la voluntad como la principal, exclusivo y determinante creador de consecuencias de derecho al realizar el acto jurídico;**

**La segunda la voluntad concurre con la ley para la creación de derechos y obligaciones;**

**La tercera sostiene que la ley prevalece sobre la voluntad para la creación de derechos y obligaciones al realizar el acto jurídico, es decir la voluntad tiene un papel secundario.**

**La primera posición que habla de la autonomía de la voluntad sostiene que la voluntad desempeña el papel determinante para la creación de las consecuencias de derecho, especialmente en el contrato.**

**El principio de la autonomía de la voluntad se hace consistir en la posibilidad que tienen los contratantes para poder crear libremente derechos y obligaciones. El único límite es la licitud jurídica, es decir la voluntad no puede ir en contra del orden público ni de las buenas costumbres.**

**A este respecto encontramos que el contrato por adhesión al ser considerado como una declaración de voluntad unilateral en su redacción, y que solo permite la adhesión como se señala a la voluntad del otro contratante, tenemos la limitante a la expresión libre de la voluntad.**

**Esta teoría no reconoce la declaración unilateral de la declaración como un acto en donde se expresa libremente la misma. En materia de arrendamiento inmobiliario para casa habitación en donde los contratos se encuentran ya redactados, se encuentran restricciones importantes a la libre expresión de la voluntad.**

**En cuanto a la segunda teoría que sostiene que la voluntad y la ley deben ser concordantes, Bonnetcase sostiene que para que produzcan efectos jurídicos la manifestación de la voluntad y la norma jurídica es menester que la voluntad impulse a través de su manifestación el contenido de la norma para la creación de derechos y obligaciones.**

**La teoría que se contrapone que sostiene que la voluntad tiene un papel determinante en la creación de derechos y obligaciones, es la que sostiene León Duguit, quien afirma que la voluntad está condicionada en todo por la ley; que las consecuencias de derecho no son producto de la voluntad, sino de la norma jurídica, que permite a la voluntad producirla. Dice que hay una falsa impresión de autonomía, porque hay una regla que permite a los contratantes crear libremente derechos y obligaciones; pero justamente los contratantes pueden crearlos, porque hay un precepto jurídico que así lo dispone.**

**A este respecto en los contratos por adhesión de arrendamiento inmobiliario de casa habitación existe una norma que regula las relaciones entre arrendador y arrendatario, lo que no existe es la regulación por la ley de un**



contrato por adhesión porque en lo general se contemplan los derechos y obligaciones pero no se sanciona el contrato que lo contiene y esta situación es lo que debe de dar equilibrio jurídico entre los contratantes, al manifestar su consentimiento como manifestación de su voluntad al contrato que se le presenta y el cual fue redactado en forma unilateral.

De lo anteriormente señalado, en cuanto a la teoría de la autonomía de la voluntad se puede determinar que la autonomía de la voluntad se reduce fundamentalmente a sostener que todas las obligaciones contractuales, nacen de la soberana voluntad de las partes y por lo tanto son justas las obligaciones creadas por la voluntad.

Y así en los contratos de adhesión que prescinden de toda discusión precontractual entre las partes y se reduce a la aceptación por una de ellas de las condiciones propuestas unilateralmente por la otra, debilitan el principio de la autonomía de la voluntad.

Por su parte el maestro Ramón Sánchez Medal, señala que no hay que confundir la libertad de contratar y la libertad contractual, la libertad contractual entendida e inclusive regulada por el código civil en el cual se sostiene que las partes se obligan en la manera y términos que quisieron obligarse artículo 1832, esto es en cuanto al fondo al contenido mismo del contrato, su clausulado artículo 1839, en el contrato por adhesión ya se encuentra redactado y solo falta la aceptación. A diferencia de lo que se

entiende por la libertad de contratar, esta libertad de contratar solo es en el aspecto exterior es decir, el deseo de la persona de celebrar o no un contrato, sin que se refiera al aspecto interno, de fondo de dicho contrato.

Así tenemos que las condiciones generales de contratación resultan una hipótesis de limitación de la voluntad para contratar, esto es que la libertad contractual otorga al individuo la posibilidad de discusión sobre los puntos en que deberá establecerse un contrato, cualquiera que este sea, pues son precisamente estas facultades las que dan libre autonomía a la voluntad que quiere expresarse y tan es un principio de fundamental de derecho que nuestro código civil en el art. 1832 nos señala: "En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse..." luego entonces es de entenderse que la libertad contractual supone para las personas la posibilidad de regular por si mismas sus cuestiones personales. En este sentido los tribunales le darán preferencia a lo estipulado por los celebrantes y a la literalidad de lo escrito en el contrato, sin atender las causas que llevaron a las partes a celebrarlo como pueden ser entre otras el estado de necesidad de vivienda.

Así pues las partes al hacer uso de su libertad de contratar sobre los derechos y obligaciones en que versará su relación contractual, haciendo uso de propia y libre voluntad se entenderá que ninguna de estas dependerá del arbitrio de la otra y en tales condiciones ambas están en posibilidad de velar

por su propio interés, notándose así una verdadera libertad contractual de las partes.

Tratándose los contratos por adhesión en donde encontramos una preponderante voluntad de uno de los contratantes y si la otra se encuentra obligada por la necesidad a adherirse nos encontramos frente a una voluntad restringida, pues ésta no tiene mas remedio que rechazar o aceptar en su totalidad las condiciones que les són impuestas, sin poder discutir las.

Por su parte el estado al intentar regular las relaciones contractuales entre las partes contratantes y buscar un mejor equilibrio que sea equitativo para todos, y dada la preocupación de este y la proliferación de los contratos por adhesión, se ha visto en la necesidad de regular los citados contratos dentro de la Ley Federal de Protección al Consumidor que es practicamente la unica reglamentación existente de este tipo y sólo cinco artículos de la citada ley en forma por demas sintetizada se refieren a algunas características en cuanto a su uso e inscripción así como al concepto de estos, no así la legislación civil que no regula ese tipo de contratos, aquellos que como se preciso con anterioridad le presenta el arrendador al arrendatario en un formulario ya impreso con anterioridad y sólo basta la firma y algunos espacios por llenar.

## **2.1 CONCEPTO Y FORMA DE CONTRATO POR ADHESION**

**De acuerdo con el diccionario jurídico mexicano la palabra adhesión proviene del latín "Adhesio y adhaesus, derivado del verbo adhaerere, esta pegado estrechamente". 11**

**El contrato por adhesión no es uno más de los que señala el código civil, pues este simplemente se reduce a las cláusulas ya establecidas con anterioridad al convenio de las partes, es decir al asentimiento o concordancia con lo propuesto en formatos por una sola de las partes sin oportunidad de discutirlos antes de celebrar el contrato .**

**Así pues tenemos que los contratos por adhesión que en estricto derecho son de llamarse así ya que se constituyen por la adhesión de la voluntad de una de las partes a los derechos y obligaciones que se estipulen en las cláusulas previamente establecidas en forma por demás imperativa e inflexible y sin posibilidad de modificación alguna se encuentra un desequilibrio volutivo hacia una de las partes y por lo tanto es necesario que el legislador regule la aplicación de estos a efecto de evitar abusos de algunas de las partes contratantes.**

**Por contrato de adhesión desde el siglo pasado se entendía una propuesta de acuerdo, de múltiples derechos de un proveedor y mínimas**

obligaciones del mismo, para un público masivo con necesidades de las prestaciones ofrecidas y que se veía obligado a aceptar. Tal aconteció con los servicios colectivos del suministro de energía eléctrica, telefónicos, de gas, de vehículos para usos públicos y privados, venta de aparatos eléctricos, para la industria, para el hogar, fraccionamientos habitacionales o industriales, el contrato de adhesión se multiplico en Europa, En Estados Unidos de Norteamérica, y nuestro país no fué ajeno a la utilización de contrato derivado del auge económico masivo, posterior a los años treinta, en que se popularizó la venta masiva de línea blanca, automóviles, terrenos y casas para clase media.

Messineo define el contrato por adhesión de la siguiente manera "Aquel en que las cláusulas son dispuestas por uno de modo que el otro no puede modificarlas ni puede hacer otra cosa que aceptarlas o rechazarlas". 12

Este concepto es el más acertado para definir el multicitado contrato por adhesión a que nos hemos venido refiriendo ya que abarca efectivamente los extremos del mismo con mayor certeza.

En cuanto a la forma de los contratos por adhesión esta se da por la contratación masiva que se da en el ámbito social en que vivimos, pues no es

12 Messineo. F. Il contratto in genere. Obra citada por Rubén S. Stiglitz Contrato por adhesión, cláusulas abusivas y protección al consumidor, Ed. De Palma 1985, pag. 60

fácil seguir el ritmo que requieren las contrataciones, y por lo que las personas o empresas que se dedican a la contratación masiva se ven en la necesidad de elaborar los contratos en serie con cláusulas severamente rígidas e invariables eliminando de toda suerte el esfuerzo que podría hacer el individuo que tiene que adherirse a dichos formularios, o dicho en otras palabras, impide a la parte adherida a la libre reflexión en torno al contenido del contrato a celebrarse, teniendo como resultado que este tenga que aceptar en su totalidad las cláusulas del contrato o bien renunciar a las cosas, bienes o servicios, que pudieran ser objeto de contrato.

Es decir la adhesión se ubica en la formación del contrato cuando su contenido es totalmente regulado por una sola persona que lleva la iniciativa, en contraposición con la pasividad de la otra quien limita su voluntad a todo aquello que fué señalado por la primera.

Borja Soriano refiriéndose a los contratos por adhesión, nos señala que estos se caracterizaban por lo siguiente:<sup>13</sup>

- a) La oferta se hace a una colectividad.
- b) El convenio es obra exclusiva de una de las partes.

<sup>13</sup> Borja Soriano Manuel Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa, S.A. México página. 130.

- c) **La reglamentación del contrato es compleja.**
- d) **La situación del que ofrece es preponderante.**
- e) **La oferta no puede ser impugnada.**
- f) **El contrato oculta un servicio privado de utilidad pública.**

**De acuerdo con estas características reitera el tratadista la preponderancia de uno de los contratantes se impone hasta cierto punto a la otra, lo cual es característico o verdadero del contrato por adhesión, de acuerdo con la doctrina de Sallé.**

**El Licenciado Benjamín Gómez Barrueta en un estudio realizado por el mismo denominado con el nombre de "Contrato Masivo, argumenta que en tales contratos no prevalece como en otras épocas la autonomía de la voluntad privada como ley suprema sino que en la actualidad se debe contemplar para las sociedades de masas el logro de una mejor justicia social, para proteger a estas de las necesidades propias de igualdad que estas requieren.**

**Ya que en dichos contratos, su fuerza obligatoria no debe provenir de una sola de las partes contratantes sino que del bien común que debe ser**

instrumento y cuyas exigencias deberán respetarse y el único contrato conforme al bien común es el contrato justo. "14

Al respecto el mismo tratadista agrega que el concepto de esa figura ha dejado de ser visto desde un ángulo de voluntad individual para ser considerado desde las perspectivas de la confianza suscitada en todos los interesados.

Por otro lado y dada la necesidad de una mejor justicia social y tratándose de los contratos por adhesión, el 22 de Diciembre de 1975 se crea la Ley Federal de Protección al Consumidor en México y en la exposición de motivos señala que de acuerdo a la doctrina social en los contratos mercantiles el estado podía intervenir, pero en virtud de la extrema desigualdad de las condiciones impuestas por los proveedores para un público indefenso se hacía necesaria la intervención estatal con el objeto de que las relaciones entre ambos quedasen reguladas por la justicia social. Quedando establecidos estos principios en el artículo 4º de la primitiva ley que definió los contratos por adhesión, y en las reformas del 7 de Febrero de 1985 en los artículos 2º, 3º Bis y 59 Bis dieron origen a los contratos civiles de arrendamiento por adhesión para habitación en el Distrito Federal.

14 Revista Foro 6º Epoca no. 19. 1970 pag. 23 y egte.



## **2.2 NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO POR ADHESION**

**Acuerdo de voluntades de carácter público entre las partes contratantes respecto de la propuesta de derechos y obligaciones uniformes e inflexibles formulada por el oferente previamente aprobada y registrada por la autoridad para que rijan sus relaciones una vez aceptada por el consumidor.**

**Al hablar sobre la naturaleza jurídica de los contratos por adhesión es necesario entrar al estudio de las diferentes corrientes que sobre este tema se han dado y así tenemos a quienes señalan que se trata de un acto unilateral y por otra parte a quienes afirman que se trata propiamente de un contrato, pues ciertamente los contratos por adhesión no han encontrado una verdadera definición y ubicación, debido a las controversias que doctrinalmente se dan.**

**Borja Soriano nos refiere lo siguiente "ciertos autores, impresionados por la desigualdad de situación de las partes declaran que en los pretendidos contratos por adhesión falta por un lado, la voluntad libre y esclarecida sin la cual no hay contrato verdadero... para ellos es un acto unilateral emanado de una autoridad privada y cuyos efectos una vez dada la adhesión por un tercero, se determinan por la sola voluntad del oferente."<sup>15</sup>**

**15 Manuel Borja Soriano Teoría General de las Obligaciones pag. 131 Editorial Porrúa, S.A.**

**De lo anterior tenemos que efectivamente algunos tratadistas afirman su posición, manifestando que la adhesión es un acto unilateral pues éste emana de la sola voluntad del oferente, ya que existe el predominio, la preponderancia que se impone de una de las partes hacia la otra .**

**Saleilles dice que hay pretendidos contratos que no tienen de contrato sino el nombre y cuya construcción jurídica esta por hacer... a los que se podría llamar... los contratos de adhesión en los cuales hay predominio de una sola voluntad, obrando como voluntad unilateral que dicta su ley, no ya a un individuo sino a una colectividad indeterminada y que se obliga de antemano unilateralmente salvo la adhesión de los que quieren aceptar la ley del contrato y aprovecharse de esta obligación ya creada sobre sí mismo.**

**Para Bonnecase, quien señala en referencia a los contratos de adhesión que tienen más ley que la que el contrato establece señalando como principio de que estos deben interpretarse según el método de interpretación de la ley y que en caso de duda el problema debe resolverse en favor de la parte adherida y en contra de los redactores de las cláusulas.**

**Por otro lado tenemos a los autores que sostienen que en los contratos por adhesión si hay acuerdo de voluntades y por lo tanto se trata de un contrato.**

**Entre estos autores encontramos a Geny que sostiene que hay**

consentimiento cuando hay acuerdo de dos voluntades para la creación del contrato, sin importar que para la formación de consentimiento una parte sea más fuerte que la otra o que económicamente una sea superior de tal suerte que imponga condiciones a la otra, afirmando que en este sentido nadie podría negar a los contratos por adhesión.

Dereux quien también sostiene la tesis de que la adhesión es un contrato, primeramente nos remite a dos situaciones de gran importancia y que son:

- a) Como nacen los contratos por adhesión.
- b) Que efectos jurídicos producen.

Nos señala en relación a la forma en que nacen los citados contratos por adhesión, advirtiéndonos que presuponen necesariamente una voluntad común de dos o más personas y debemos entender que para que se de la existencia de este contrato es necesaria la adhesión de un tercero.

En cuanto a los efectos que producen los actos por adhesión es necesario que el adherente se haya obligado en la medida que ha aceptado, y esto es normal tomando en consideración la teoría general de los contratos.

También este autor nos señala que en los contratos por adhesión

existen dos especies de cláusulas que son:

1) Cláusulas esenciales.

2) Cláusulas accesorias.

Dentro de las cláusulas esenciales que pueden ser verbales o manuscritas, encontramos que ambas partes aceptan libremente el contenido de estas en contra posición con las accesorias que generalmente son cláusulas impresas y de las cuales ya nada se puede hacer pues éstas no son puestas a discusión entre las partes y por tanto el adherente se ve en desventaja a su contraparte estimando el autor que estas no deben producir efectos jurídicos en contra del adherente si es que estas no vienen de alguna manera a completar o precisar a las llamadas cláusulas esenciales.

Esta teoría es la más aceptable debido a que el contenido y formas de aparición y a los efectos que produce son de considerarse propios de todo contrato.

Por otro lado en cuanto a la naturaleza jurídica de los llamados contratos por adhesión tenemos que la validez jurídica de estos contratos fué dada con mayor amplitud y claridad en la Ley Federan de Protección al Consumidor y en especial en las reformas que se dieron en el decreto del 7 de

**Febrero de 1985, específicamente en los artículos 2º, 3º Bis, 57 y 59 Bis, en lo que se refiere a la aplicación de la ley tratándose del arrendamiento inmobiliario habitacional en el Distrito Federal, siendo de esta forma la sustancia específica de los contratos civiles por adhesión.**

### **ELEMENTOS ESENCIALES DE CONTRATO CIVIL POR ADHESION**

**Los elementos del contrato son los requisitos o condiciones que deben darse para la existencia del mismo y son los siguientes :**

**a) El objeto; La materia limitada que constituye el contenido de contrato o sea las prestaciones de dar, hacer o no hacer en la Ley Federal de Protección al Consumidor, constan como actividades de proveedores (arrendadores), de casas habitación para el Distrito Federal, aún con características patrimonial o económica, según lo señala el artículo 2º de la Ley de referencia y que en su parte final nos señala "...Así mismo, quedan obligados al cumplimiento de ésta Ley los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal.**

**b) Consentimiento; Esta es la forma manifiesta de la voluntad de los contratantes que en el caso que nos ocupa una de estas, el oferente (arrendador ) y la otra el adherido ( arrendatario) confirman su voluntad**

vinculante entre la propuesta de derechos y obligaciones objeto del contrato para la aceptación del mismo, tal propuesta denomina la forma de expresión consensual al contrato por adhesión.

c) Tomando en consideración que es la Ley Federal de protección al Consumidor la única que regula el contrato por adhesión, encontramos que existe un tercer elemento y que es de tipo formal, que consiste en la aprobación de la autoridad ( Procuraduría Federal del Consumidor) y su consecuencia el registro obligatorio, de los contratos por adhesión según lo ordena la propia ley, para efectos publicitarios ya que como sabemos existen varios registros Federales para la seguridad, certeza y publicidad, jurídicas. v.g. El registro público de la propiedad y del comercio, el registro de inversiones extranjeras, y el registro público de contratos de adhesión entre otros.

### **2.3. EFECTOS JURIDICOS ENTRE LOS CELEBRANTES**

**La celebración de los contratos por adhesión trae como consecuencia el nacimiento de derechos y obligaciones entre los contratantes en esta especie de acuerdo de voluntades, inicialmente regulada por lo establecido en el artículo 1793 del código civil, esto en cuanto se dirija o se refiera a los efectos que sobrevienen por la naturaleza de cada contrato por adhesión, derechos y obligaciones surgidos o creados a la celebración del contrato.**

**Los efectos jurídicos provienen luego entonces a partir de la celebración del acto jurídico o contrato, sin atender si la elaboración fué unilateral y presentandolo al otro contratante, sólo para su aceptación independientemente de la elaboración de contrato a quién pueda atribuírsele los efectos jurídicos nacidos, o sea derechos y obligaciones que son para ambos celebrantes en cuanto a los contratos porque los efectos los regula la ley, porque los efectos jurídicos son respecto del cumplimiento o incumplimiento y los derechos nacidos de la celebración.**

Según lo anterior y conforme a la naturaleza de cada contrato por adhesión, los derechos y obligaciones refiriéndose a lo pactado o a lo que la ley regula derivado de la especie contractual, esto es, la consecuencia que provenga del incumplimiento de un contrato; como puede ser la reclamación de responsabilidad, por ejemplo, vicios ocultos del objeto que se transfiere al comprador, no limitado este al acuerdo de voluntades sino dirigido a las características propias del objeto de contrato, cuando se llevo a cabo la transferencia de una cosa o se permitió el uso o disfrute de la cosa aún cuando en el contrato no se hubiera especificado la responsabilidad derivada de un vicio oculto, el efecto jurídico del contrato dio nacimiento a obligaciones y derechos, en acuerdo de voluntades se consignó en un documento previamente elaborado.

Ahora bien aún en el caso anterior ya cumpliéndose plenos efectos jurídicos el contrato y la ley no limitan el acuerdo de voluntades pero si protegen a los celebrantes y los conmina a su observancia, en el caso de la existencia de vicios ocultos del objeto la reclamación por esa responsabilidad no excluye a los celebrantes del cumplimiento, tomando en consideración que las consecuencias de los contratos por adhesión pueden también traer la modificación o extensión de las obligaciones contenidas en los contratos pudiendo decir que estaremos en presencia de los convenios por adhesión, como acontece con el convenio de prorroga de contrato para casa habitación como es muy común en las ciudades de nuestra República, ya que estos fueron regulados por el código civil a partir de 1985 y concretamente en el artículo



2448, en sus incisos de la A a la K que obligaban al arrendador que aceptaban por un término de dos años más a voluntad del arrendatario, la opción a la prórroga indudablemente esta disposición de la ley debe de ser denominada con toda propiedad contrato y convenio sobre prórroga, ya que no es modificada en su parte medular el contrato de arrendamiento celebrado, no se podía denominar novación de contrato o sustitución de contrato, pero si extingue el término de contrato solamente se denominará contrato y convenio sobre prórroga, porque en esto se podía estipular además de la prórroga por el término convenido, como hemos asegurado, el aumento del precio de renta, naturalmente una vez vencido el plazo la extinción definitiva de la ocupación derivada del uso del inmueble.

El artículo 2448 C que incluía las reformas de 1985 determinaba que podía ser prorrogable, a voluntad del arrendatario hasta por dos años más esto era una disposición de la ley para celebrar el convenio contrato por adhesión aún cuando las partes celebrantes no lo hubieren contemplado así, esto era por disposición de la ley, en este sentido nos referimos a la extinción y modificación de las obligaciones, modificación por la extinción del uso del inmueble y extinción porque al término del plazo cesaban los efectos del contrato; luego entonces al estipularse condiciones inflexibles para el inquilino en el contrato por adhesión y cuando la ley permitía modificar esas obligaciones las transformaba en convenios por adhesión por tal suerte hay convenios contratos por adhesión propiamente así designados, aún cuando la ley sea omisa en ese aspecto.

**En resumen el efecto jurídico entre los celebrantes por contratos de adhesión son las obligaciones y derechos que nacen de ese acuerdo de voluntades y que en relación con los contratos de arrendamiento por adhesión, entendiéndose por este aquel que el arrendador obtiene ya elaborado o presentado el formato en el que sólo se llenan espacios de renta, identificación del bien y firma y no pueden tener modificación de derechos y obligación.**

**Cabe señalar que a partir de las modificaciones de la legislación civil en materia de contratos de arrendamiento, publicada en el diario oficial del 23 julio de 1993, se derogan y modifican diversos artículos dentro de los cuales se encuentran el artículo 2448 C que sufre modificaciones eliminándose el párrafo correspondiente al convenio de prorroga a voluntad del arrendatario para la extensión del uso y goce del inmueble arrendado por dos años ó más.**

## **2.4 UNILATERALIDAD Y BILATERALIDAD DEL CONTRATO POR ADHESION.**

**A efecto de determinar la unilateralidad y bilateralidad del contrato por adhesión deberá de entenderse que cuando me refiero a la unilateralidad, esta propiamente no se dirige a los efectos jurídicos de la declaración unilateral de voluntad hecha por el proveedor o proponente o a lo que dispone el artículo 1835 del código civil, respecto de que el contrato es unilateral porque sólo una de las partes se obliga a la otra sin que esta quede obligada.**

**La unilateralidad que observo en los denominados contratos por adhesión, es respecto a la redacción de su clausulado ya que esta se presenta mediante un formato previamente elaborado y dirigido a una universalidad de individuos, no identificados sino hasta el momento de la celebración del contrato; en materia de arrendamiento inmobiliario el contrato por adhesión es aquel que ya se presenta en un formato previamente elaborado, conteniendo un número de cláusulas, en donde las obligaciones, son sólo para una de las partes, renunciadas ya estipuladas por el arrendador sin que exista la opción por parte del arrendatario o fiador para su discusión, la unilateralidad se da en la elaboración del contrato, este no se encuentra regulado por la legislación civil, sino sólo por la Ley Federal de Protección al Consumidor.**

**En el código de 1884 los contratos de seguro y transportes quedaron regulados como contratos, más no como contratos por adhesión, en la**

legislación civil vigente, no se contempla legislación alguna de contratos por adhesión, ni aún en el capítulo correspondiente a la declaración unilateral de la voluntad, es por ello que se precisa que el carácter unilateral en el contrato de arrendamiento por adhesión, sólo de da en la redacción la cual efectua el arrendador, y las obligaciones y derechos ahí contenidos sólo se presentan al otro celebrante para su aceptación en los términos ahí contenidos.

Existen obligaciones recíprocas para los celebrantes ahí se contiene la bilateralidad del contrato aunque no se contempla en el texto la ley que regula el contrato de arrendamiento determina obligaciones y derechos luego entonces el contrato será bilateral si atendemos lo dispuesto por el artículo 1836 del código civil pero esto ya es por efectos jurídicos de la celebración del contrato, entonces podíamos definir que el contrato de arrendamiento inmobiliario por adhesión es bilateral en cuanto a sus efectos pero unilateral en cuanto a su redacción y propuesta, cuando este se contenga en un formato previamente redactado y hecho para una universalidad de individuos como son aquellos contratos por adhesión de estacionamiento de vehículos los proporcionados por almacenes departamentales que se obligan a prestar ese servicio proporcionando un sitio "cajón" para los clientes que lo requieran, pero estos no pagan cantidad alguna por tal prestación económica, obligandose sólo a recabar un sello de la caja registradora esto acontece en los estacionamientos de los centros comerciales.

En los estacionamientos públicos la redacción del contrato está

determinada unilateralmente por quien presta el servicio a cambio de una contraprestación en dinero; otra especie de contratos por adhesión són los contratos de seguro y los expedidos por las compañías constructoras al ofrecer los inmuebles en compra-venta a los adquirentes.

En los casos cuando se recibe la contraprestación se da mejor la bilateralidad por las obligaciones contraídas recíprocamente por los celebrantes, pudiendo concluir que la unilateralidad en el contrato por adhesión será respecto de la oferta y redacción que se hace a una de las partes, y la bilateralidad existe derivada de las obligaciones recíprocas cuando las partes aceptan una la propuesta y la otra el cumplimiento de dicha propuesta.

Atendiendo a las diferencias existentes entre la unilateralidad y bilateralidad de los contratos por adhesión encontramos que el número de partes en el unilateral es sólo una quien propone y se encuentra obligada sólo ella, así en el contrato de arrendamiento que denominamos por adhesión ya que fué adquirida conteniendo su redacción al haberlo adquirido el proponente (arrendador) sólo lo obliga a éste hasta en tanto no exista otra parte aceptante (arrendatario), y una vez aceptada la propuesta el número de partes serán dos. En virtud de que el contrato propuesto ya se encuentra redactado y al haberse aceptado ese formato sólo se agregarán el plazo, el precio y la identificación de los celebrantes, porque las prestaciones, los derechos, la forma de cumplimiento e incumplimiento ya los determinó el proponente con anterioridad, concluyendo que la diferencia en la unilateralidad es cuando el

proponente sólo se obliga, y la bilateralidad es cuando existe ya la aceptación a una propuesta.

En la propuesta unilateral la parte que la va a realizar no identifica a quien la acepte o la fuera aceptar, el proponente tiene el contrato redactado el cuál dirigirá a un individuo no determinado sino hasta el momento de la aceptación pudiendo escoger a cualquiera, aquí sólo la voluntad es del proponente limitando la del aceptante sólo expresar su consentimiento a la propuesta que se le exhibe y a quedar obligado bajo las condiciones del proponente.

Los derechos y obligaciones contenidos en ese formato no serán modificados a petición del aceptante ya que su redacción efectuada con anterioridad tiene esa característica sólo la de aceptar o no las condiciones ahí consignadas.

En la propuesta unilateral el aceptante sólo expresará su consentimiento limitando su voluntad a lo ya determinado sin discusión o modificación del contrato presentado, sólo se podría declarar la invalidez o modificación porque ésta propuesta fuera contraria a la de la ley como con anterioridad me refería a lo dispuesto por el artículo 2448 C del código civil en su modificación de 1985 no contempladas por las reformas a dicho artículo en 1993, esto quiere decir que si el proponente le presenta un contrato ya redactado con anterioridad al aceptante la limitación de esa propuesta será la restricción de la legislación para actos determinados.

La bilateralidad respecto de las obligaciones reciprocas que se deban las partes celebrantes de un contrato nace al momento en que se expresa el consentimiento a la propuesta unilateral hecha por una de ellas.

Respecto al acto unilateral del contrato por adhesión "Saleilles escribe que en los contratos por adhesión hay el predominio exclusivo de una sólo voluntad obrando como voluntad unilateral que dicta su ley, no ya a un individuo sino a una colectividad indeterminada y que se obliga de antemano unilateralmente salvo la adhesión de los que quisieren aceptar la ley del contrato y aprovecharse de esa obligación creada por si mismo".<sup>16</sup>

A este respecto la unilateralidad proviene de la oferta o propuesta que hace una parte y que contiene la voluntad sólo de quien la hace y se dirige a un número indeterminado de individuos de donde surgirá la aceptación aquí deriva la unilateralidad; pero también la propuesta que se formula tampoco puede ser modificada por quién la hace y queda sujeto a las obligaciones ahí contenidas porque ésta ya fué previamente redactada y se contiene en un formato. Entonces la unilateralidad o la expresión de la voluntad del promovente se limita a la propuesta ya precisada en un formato previamente ya redactado.

Concluyendo el contrato por adhesión será unilateral sólo en cuanto al a propuesta que hace la parte y que ésta no se dirige en especial a un aceptante, identificado y que cuando existe ya la aceptación de la otra parte o adherente se da la bilateralidad en el contrato.

<sup>16</sup> Salvador Ruiz de Chávez y Salazar. *Importancia Jurídica y Práctica de las Clasificaciones de los Contratos Cíviles* Editorial Porrúa México 1991 pág. 83

## **2.5 FALTA DE REGULACION EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE DISTRITO FEDERAL**

Los contratos por adhesión no se encuentran regulados por el código civil vigente en el Distrito Federal, ya vimos con anterioridad y respecto de su unilateralidad o bilateralidad que pueden ser regulados por las normas generales de contrato porque la ley en lo general controla su validez y su existencia, luego entonces el contrato de adhesión no podrá sustraerse en su contenido de lo dispuesto por la ley, no podrá celebrarse cuando el objeto que persigue esté fuera del comercio o que el consentimiento no fuera expresado en los términos y condiciones que determina la norma jurídica, porque crearía la lesión el dolo o la mala fé, así aún cuando no esten identificados por la legislación civil y refiriéndonos en especial a los de arrendamiento inmobiliario cuando estos contratos provengan de un formato elaborado e impreso con anterioridad a su aceptación, las obligaciones y derechos contenidos no podrán estar por encima de la ley ya que aunque la legislación no les da la calidad de contratos por adhesión si los limita y los regula en lo general.

Esta especie de contratos de arrendamientos por adhesión y aún en el caso que la ley no los reconoce aunque los regule en lo general como se señalo, es menester que la legislación los contemple toda vez que la mayoría de los proponentes los utiliza y estos contienen limitaciones a la voluntad del aceptante así como renunciias a derechos y obligaciones de las partes celebrantes, su regulación expresa en la ley se dirigirá a que pueda



**determinarse en su caso y excluirse de ellos cláusulas que provoquen la lesión o el dolo para el aceptante.**

**Sólo en la legislación mercantil y la Ley Federal de Protección al Consumidor en su artículo 85 reconoce la existencia de los contratos por adhesión regulándolos y limitándolos al afecto de que éstos contuvieran las obligaciones y derechos en forma equilibrada para los celebrantes.**

**Los contratos por adhesión pueden ser civiles, mercantiles o de administración, esto atendiendo al objeto.**

**Dentro de los civiles, el contrato de arrendamiento inmobiliario contenido en un formato determinado con anterioridad a su aceptación.**

**Los mercantiles son aquellos que persiguen un fin de lucro y que por exclusión de los civiles se denominan mercantiles ejemplo de éstos, son los contratos de apertura de crédito que llevan a cabo los bancos, los de seguros y fianzas, éstos se encuentran elaborados con anterioridad y su naturaleza es mercantil.**

**A diferencia de los de administración que éstos provienen de los servicios que da el estado directamente o por terceros en explotación de una concesión, tal es el caso del que presta el estado, en los transportes eléctricos, y de transporte Ruta 100 en donde el aceptante sólo efectúa la contraprestación**

al utilizar el servicio sujetándose al contrato por adhesión ofrecido por el proponente, éstos sólo en cuanto a que el estado preste directamente dicho servicio, en el caso de que se concesione el servicio como por ejemplo el más actualizado de concesión de servicio administrativo de contrato por adhesión es el de los parquímetros en donde la autoridad entrego la via pública a una persona moral para que mediante el uso de un "cajón" de estacionamiento cubriera el pago de una contraprestación por un tiempo, aquí el usuario acepta las condiciones del contrato por adhesión por el simple hecho de estacionarse independientemente del pago ya que si éste no se efectúa se le aplica una sanción, éste es un ejemplo de contrato por adhesión concesionado por la autoridad.

De lo anteriormente expresado se puede concluir que el código civil no regula el contrato por adhesión dentro de la clasificación de los contratos en forma expresa, aunque las obligaciones y derechos derivados de éste si se encuentran regulados en lo general, es por ello que en atención a que las propuestas unilaterales efectuadas por una parte deban de estar contempladas por la legislación para los efectos de que estas no contengan cláusulas contrarias que lesionen al aceptante es decir que exista un equilibrio en los derechos y obligaciones de las partes.

# **CAPITULO TERCERO**

## **III.- Análisis Del Contrato De Arrendamiento por Adhesión En México.**

### **3.1 Regulación De Contrato Por Adhesión Conforme a La Ley De 22 De Diciembre De 1975 De La Ley Federal De Protección al Consumidor.**

### **3.2 Reformas a La Ley de Protección del Consumidor De 7 De Febrero De 1985 .**

### **3.3 Nueva Ley Federal De Protección Al Consumidor De 24 De Diciembre De 1992.**

## **CAPITULO TERCERO**

### **III ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR ADHESION EN MEXICO**

#### **3.1 REGULACION DE CONTRATO POR ADHESION CONFORME A LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR DE 22 DE DICIEMBRE DE 1975**

Siendo la Ley Federal de Protección al Consumidor una fuente de derechos y obligaciones entre proveedores y consumidores, entendiéndose por fuente de obligaciones el hecho generador de las mismas que en otras palabras, el hecho que al llevarse a cabo dan nacimiento a una obligación, la fuente de las obligaciones provienen de los actos que la ley contempla y a los cuales les da efectos jurídicos, la Ley Federal de Protección al Consumidor de 22 de Diciembre de 1975 en su exposición de motivos precisa que era necesario la regulación de las obligaciones contraídas entre los proveedores y consumidores, en ese sentido y en referencia directa a la materia de éste trabajo se determino en su artículo 4º "Para los efectos de ésta ley se entiende por contrato de adhesión aquellos cuyas cláusulas hayan sido aprobadas por alguna autoridad o redactadas unilateralmente por el proveedor sin que la contraparte, para aceptarlo, pueda discutir su contenido".

**Este precepto escueto así como está fué complementado por el artículo 63 del propio ordenamiento a que nos referimos y que a la letra dice "La Procuraduría del Consumidor vigilará que los contratos por adhesión no contengan cláusulas que establezcan prestaciones desproporcionadas a cargo de los consumidores o les impongan obligaciones inequitativas..." .**

**Así también el artículo 64 de la antigua ley establecía lo siguiente "Todo contrato de adhesión, así como aquellos que se han hecho en machotes o formularios o en serie mediante cualquier procedimiento deberán ser escritos íntegramente en idioma español y con caracteres legibles a simple vista para una persona de visión normal".**

**Siendo ésta ley la que por primera vez legisla respecto de los contratos por adhesión derivada de la idea de justicia social tratando de regular las condiciones de igualdad para los celebrantes de dichos contratos, habida cuenta que existían muchas propuestas unilaterales por parte de comerciantes y de las cuales la aceptación en las condiciones en las que se proponían, era de extrema desigualdad, sólo obligaba a una de las partes.**

**La Ley Federal de Protección al Consumidor del 22 de Diciembre de 1975 regula como se señaló por primera vez los contratos por adhesión precisando su naturaleza jurídica en éste sentido, las propuestas de dechos y obligaciones formuladas por los proveedores, debía de estar aprobada previamente por una autoridad para regular que dichas obligaciones y derechos**

**se equilibren al momento de la adhesión de consentimiento por el consumidor individual, el acuerdo de voluntades propuesto por el proveedor requirió para su validez jurídica de la aprobación en su clausulado por la autoridad administrativa.**

**En materia de arrendamiento inmobiliario el decreto del 7 de Febrero de 1985 que modificó los artículos 2º , 3º Bis, 57 Bis y 59 Bis. ya hacían referencia respecto del arrendamiento inmobiliario habitacional en el Distrito Federal.**

**En ésta materia encontramos el único antecedente, del contrato de arrendamiento inmobiliario si tomamos en consideración lo que con anterioridad se trató y es respecto al artículo 2448 C cuya reforma en 1985 obligaba al proveedor ( arrendador ) a otorgar prórroga del contrato por dos años más, el contenido de esa obligación da como resultado el convenio contrato por adhesión, porque sólo el arrendatario necesitaba dar aviso al arrendador de su opción para la prórroga del contrato de arrendamiento por dos años más, determinando el monto de la renta en los términos que la norma jurídica los establecía, así sólo el arrendador proveedor debía aceptar la opción de prórroga solicitada.**

**Como se señaló en ésta ley es la primera vez en México que se regula el contrato por adhesión.**

### **3.2 REFORMAS A LA LEY FEDERAL DE PROTECCION DEL CONSUMIDOR DEL 7 DE FEBRERO DE 1985**

**Derivado de los acontecimientos surgidos con motivo de los sismos de 1985 y tendiente el estado a proteger a los consumidores se reforma la Ley Federal de Protección al Consumidor en especial sus artículos:**

**Artículo 2º "Quedan obligados al cumplimiento de ésta ley los comerciantes, industriales, prestadores de servicios, así como las empresas de participación estatal, organismos descentralizados y los órganos del estado, en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios a consumidores. Así mismo, quedan obligados al cumplimiento de ésta ley los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal.**

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

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

**Artículo 57 Bis.** " Tratándose de inmuebles destinados a la habitación la Procuraduría Federal del Consumidor protege así mismo, los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal cuando se trate de arrendamientos para habitación."

**Artículo 59 Bis.** "Tratándose de inmuebles destinados a la habitación ubicados en el Distrito Federal, la Procuraduría Federal del Consumidor tendrá las mismas atribuciones de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios."

En los artículos anteriormente referidos encontramos la regulación por parte de la Ley Federal de Protección al Consumidor a los contratos de arrendamiento inmobiliario por adhesión, no así respecto de su elaboración sino propiamente por los efectos jurídicos y la aplicación de las normas contenidas en el derecho civil, ya que el contrato por adhesión no iba a ser regulado por la legislación de la Procuraduría sólo en cuanto a que éste contrato estuviere elaborado por aquellas personas físicas o morales que tuvieran como fin la prestación de esos servicios inmobiliarios a los cuales se les daba la calidad de proveedores, no a las personas físicas que en actos aislados celebrarán arrendamientos, la ley sólo obligaba el cumplimiento de las obligaciones se limitaba como se señaló al contenido del contrato respecto a las prestaciones de dar, hacer o no hacer, y sólo cuando la actividad del proveedor entendiase especulación mercantil conforme al artículo 2º a la ley en referencia se le daba la característica de proveedor, ahí sí la obligación de registrar el contrato por



**adhesión que utilizaron y esto sería para la seguridad certeza y publicidad de terceros.**

**Artículo 63 " La Procuraduría Federal de Consumidor vigilará que los contratos de adhesión no contengan cláusulas que establezcan prestaciones desproporcionadas a cargo de los consumidores o les impongan obligaciones inequitativas...**

**Los modelos de los contratos, una vez aprobados deberán ser inscritos en el registro público de contratos por adhesión que llevará la Procuraduría Federal del Consumidor, en el que deberán inscribirse también los contratos autorizados o aprobados por otras autoridades".**

**Esto es a efecto de su inscripción en el registro público de contratos por adhesión ya que éstos al contener acuerdo de voluntad de carácter público entre proveedores y consumidores éstas propuestas de derechos y obligaciones uniformes e inflexibles formuladas por el proveedor deberían previamente ser aprobadas y registradas.**

**Visto lo anterior fué hasta las reformas de la ley en referencia que se pudo regular el contrato de arrendamiento inmobiliario por adhesión, y si bien cierto que éste se limitaba para aquellos que fuerán propuestos sólo por los que la ley les daban el carácter de proveedores no atendiendo a los que individualmente se formulaban, y a éste respecto sólo se regulo el cumplimiento.**

### **3.3 NUEVA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR DE 24 DE DICIEMBRE DE 1992**

**A éste respecto y considerando que las reformas que las reformas del 7 de Febrero de 1985 habían avanzado respecto de la regulación de los contratos de arrendamiento inmobiliario, la nueva Ley Federal de Protección al Consumidor del 24 de Diciembre de 1992 en su artículo 2º transitorio aboga la Ley Federal de Protección al Consumidor publicada en el Diario Oficial de la Federación el 22 de Diciembre de 1975 y sus reformas y se derogan todas las disposiciones que se opongan a los dispuesto en ésta nueva ley.**

**Ya no contempla en su articulado la regulación de los contratos por adhesión en materia de arrendamiento inmobiliario sólo aquellos que con motivo de la prórroga que se hizo a la legislación civil el 21 de Julio de 1993 continuará conociendo en esa materia, lo que considero un retraso respecto de la protección que la legislación debe de dar a las relaciones derivadas de los contratos por adhesión de arrendamiento inmobiliario, la Ley Federal de Protección al Consumidor al eliminarlos, al no contemplarlo ya y tampoco la legislación civil, deja al arbitrio del proponente ( arrendador) el cumplimiento del contrato.**

# **CAPITULO CUARTO**

## **IV. El Arrendamiento Por Adhesión en el Distrito Federal de Casa Habitación.**

### **4.1 La Crisis Social Respecto Del Arrendamiento En El Distrito Federal En La Casa Habitación Y Local Comercial.**

### **4.2 Aplicación Del Contrato De Arrendamiento Inmobiliario De Casa Habitación Por Adhesión.**

## **CAPITULO CUARTO**

### **EL ARRENDAMIENTO POR ADHESION EN EL DISTRITO FEDERAL**

El actual código civil por decreto del 29 de Agosto de 1932 dispuso que tal ordenamiento comenzaría a regir el primero de Octubre de 1932, desde esa fecha estuvieron vigentes en materia de arrendamiento los artículos 2398 a 2452 sin embargo desde entonces también se publicaron por diversas empresas tipográficas formatos de contratos de arrendamiento para casa habitación especialmente los que se habían instalado en el portal de Santo Domingo, ubicado en la plaza de éste nombre frente al edificio de la ex-aduana de México.

Tales formatos constituían la oferta o propuesta de derechos y obligaciones para el contrato de arrendamiento habitacional o para comercio, que los arrendadores presentaban a los inquilinos de ambos destinos arrendaticios a fin de que o los aceptaban o no había posibilidad de celebrar el arrendamiento solicitado y propuesto.

Se tiene noticia de que los llamados "evangelistas" o sea los personajes que tenían una mesa en la que apoyaban una máquina de escribir

generalmente "Oliver" eran las personas que se dedicaban a cubrir los espacios en blanco de los formatos con los datos que les proporcionaban los arrendadores interesados, atenta la cercanía entre las papelerías expendedoras de formatos y los escribientes evangelistas." 17

El código civil de 1884 reglamentaba el contrato de arrendamiento de los artículos 2936 a 3065 sin que en alguno de sus preceptos se reglamentará o cuando menos soslayara la existencia o reconocimiento de los contratos por adhesión destinados al arrendamiento.

La referida legislación de 1928 rigió hasta la segunda guerra mundial que afectó indirectamente las relaciones entre arrendadores y arrendatarios de casas habitación y locales para comercio

17 Juan Manuel Rublell León. El México que se Fué. Página 6.

#### **4.1 LA CRISIS SOCIAL RESPECTO DEL ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL EN CASA HABITACION Y LOCAL COMERCIAL.**

**Es necesario presentar la situación social del Distrito Federal a partir del primero de Septiembre de 1939 en que estalló la segunda guerra mundial, especialmente porque los Estados Unidos de Norteamérica empezaron a solicitar de México ventas de metales, telas y productos alimenticios, como granos, miel de abeja que en furgones completos se enviaban a Estados Unidos de Norteamérica, pero cuando éste país entro a la guerra se aceleraron esas operaciones y se les vendían todos los productos para la construcción lo que originó el auge económico, lo cual en la capital de la república y sus alrededores produjo la afluencia de oleadas de provincianos que faltos de vivienda invadían los terrenos baldíos y ex-haciendas y ranchos que habían permanecido abandonados.**

**Como era socialmente natural muchos de los provincianos que venían en busca de trabajo eran seguidos de sus familias los cuales afanosa y disputadamente, procuraban hallar habitación mediante contratos de arrendamiento lo cual produjo a la vez el alza inusitada de las rentas, pero una vez que el país entro a la contienda se suspendieron las garantías individuales sin que existiera protesta alguna de tomarse en cuenta.**

Permaneciendo en éstos efectos hasta el 24 de Julio de 1942 en que siendo presidente de la República Mexicana el Gral. Manuel Avila Camacho, publicó el decreto por el cuál en su artículo 1º establecía que durante la vigencia de éste acto las rentas de casa, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados o cualesquiera otros locales susceptibles de arrendamiento o alquiler ubicados en el Distrito Federal no podrian ser aumentados en ningún caso, ni por ningún motivo". 18

Este decreto prohibió los aumentos de rentas y previno con sanciones administrativas, pudiendo entenderse en cuanto al fondo el decreto dué una limitación al derecho de propiedad, derivado de una crisis social, económica pretendiendo el estado protector auxiliar a clases económicamente debiles para asegurarles un tiempo en su vivienda, porque si bién era indispensable para la población los alimentos también lo era el alojamiento.

En el Diario Oficial del 11 de Noviembre de 1943 se publicó un decreto que prorogaba en el Distrito Federal por el tiempo que durara el estado de guerra en que se encontraba el país para toda clase de arrendamiento de casa habitación, siguiendo lo establecido por el anterior decreto de 24 de Julio 1942 y también por lo que durara la suspensión de garantías decretadas por el Congreso de la Unión con fecha 1º de Junio de 1942.

18 Publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 24 de Julio de 1942

**Esta situación de emergencia es entendible, si se analizan la situación que prevalecía en el país con motivo de la segunda guerra mundial y ante la suspensión de las garantías individuales como medida preventiva y de control gubernamental y así evitar que dicha situación pudiera agravar un conflicto entre arrendador y arrendatario que aunque fué definido como una prórroga como figura jurídica, la sociedad lo llamo como congelamiento porque se suspendieron las obligaciones entre los arrendadores y arrendatarios por falta de pago.**

**El artículo 1º del referido decreto ordenaba "se prorrogan en el Distrito Federal en beneficio de los inquilinos por el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentra la República los contratos de arrendamiento de casa habitación que se encuentren en vigor.**

**El Artículo 2º de el mismo ordenamiento "determinaba el precio de los arrendamientos señalado en los contratos cuya duración se prorroga en el artículo anterior no podrá ser elevado ni directa ni indirectamente. Cualquier estipulación o pacto en contrario será nulo de pleno derecho y no producirá acción en juicio.**

**Artículo 3º. Establecía el arrendador que con la finalidad de obligar al inquilino a desocupar el local arrendado, los hostilizare o dejare de hacer las reparaciones necesarias, además de la responsabilidad en que**



incurriese será sancionado." 19

Conforme lo anterior podemos determinar tres puntos importantes que se contenían en el decreto 1º la extensión del término del arrendamiento, la fijación de la renta en la última cantidad convenida en el contrato y la prohibición para el arrendador de usar tácticas en contra del arrendatario con la finalidad de obligar al inquilino a desocupar.

Artículo 4º prevenía la terminación de juicios rescisorios por falta de pago o de simple desahucio mediante la exhibición de las rentas adeudadas por el inquilino.

En el Diario Oficial del 20 de Enero de 1945 siendo presidente de la República Mexicana el General Manuel Avila Camacho se publicó un decreto mediante el cual se adicionaba el de 11 de Noviembre de 1943 por el cual se prorrogaba en beneficio de los inquilinos los contratos destinados a toda clase de locales respecto del uso de los giros comerciales, misceláneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, hueverías, molino de nixtamal, carbonerías y expendio de pan.

Se puede apreciar que la adición al decreto que inicialmente fué dirigido para el arrendamiento en casa habitación la crisis de la post-guerra

19 Publicado en el Diario Oficial de 11 de Noviembre de 1943.

obligó al gobierno a ampliar el arrendamiento ahora a locales comerciales cuando éstos su giro estuviera relacionado con alimentos de primera necesidad destacando los dedicados a la molienda de nixtamal por ser alimento básico la tortilla en la dieta nacional además con el fin de proteger a los comerciantes para que los costos de los artículos de primera necesidad no sufrieran ningún incremento, y así sus gastos no se vierán aumentados.

Por decreto publicado en el Diario Oficial de 1° de Octubre de 1945 se levanto la suspensión de garantías individuales y se restablece el orden constitucional pero en su artículo 7° dejo subsistentes las disposiciones relativas a la congelación de arrendamiento, hasta en tanto fuerán derogadas por otra ley posterior.

Posteriormente se publicó un nuevo decreto en el Diario Oficial de la Federación el 2 de Mayo de 1946 en donde el Congreso de la Unión ordenó en su "artículo 1° los precios de los arrendamientos de las casas o locales destinados:

- a) Exclusivamente a habitación del inquilino y de sus familiares;
- b) Los ocupados por trabajadores a domicilio; ó
- c) Por talleres familiares, no podrá, ser aumentados y los plazos de los arrendamientos se considerarán forzosamente prorrogados en beneficio de los inquilinos por todo el tiempo que duré el presente decreto. Se exeptúan de lo dispuesto en el parrafo anterior los precios de los arrendamientos de

**casas o locales cualquiera que sea su destino superiores a trescientos pesos mensuales.<sup>20</sup>**

**Es decir, en el presente decreto se dejaron subsistentes las disposiciones sobre la congelación de rentas, pero con la salvedad que en éste ordenamiento se refería únicamente a la prórroga de los contratos de arrendamiento cuyo precio no fuera superior a trescientos pesos mensuales.**

**Así también para efecto de su artículo 5º por primera vez a las disposiciones de éstos decretos se les da la categoría de orden público por lo cual eran irrenunciables para cualquier inquilino.**

**Ya en el periodo de presidente Miguel Alemán Valdés se decide continuar con los decretos de congelación de rentas para lo cual se publica en el Diario Oficial de la Federación el decreto de 31 de Diciembre de 1947, en ese decreto tenía que determinarse las condiciones a que deberían sujetarse los contratos de arrendamiento de casa habitación o los locales destinados a comercio o industria.**

**Todo esto tomando en consideración las condiciones sociales y económicas del momento lo cuál obliga a expedir con carácter transitorio una ley que prorrogue los contratos de arrendamiento de las casas o locales**

<sup>20</sup> Publicado en el Diario Oficial de 2 de Mayo de 1946.

destinados a comercios o industrias, permitiéndose un aumento moderado, y que se estima justo respecto de las casas o locales cuyas rentas han permanecido congeladas por decretos anteriores.

Otra característica de éste decreto es que se crea una comisión que designará el jefe del Distrito Federal para que estudie el aumento de rentas en caso de mejoras a una propiedad o a aquellos casos en que se justifique plenamente tomando en consideración la capacidad económica del inquilino.

Decreto que proroga los contratos de arrendamiento de las casa o locales de 24 de Diciembre de 1948 que promulgo el presidente Miguel Alemán Valdés, dicho decreto tuvo vigencia hasta 1992 fecha en que fué publicado el decreto que abrogaba el diverso que prorrogaba los contratos de arrendamiento de las casas o locales, toda vez que el decreto de fecha 24 de Diciembre de 1948 prorrogó en su artículo po1º se determinaba " se prorrogó por ministerio de ley sin alteración de ninguna de sus cláusulas los contratos de arrendamiento destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él, los ocupados por los trabajadores a domicilio, los ocupados por talleres, y los destinados a comercios e industrias."<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Publicado en el Diario Oficial de 24 de Diciembre de 1948.

Este decreto de 24 de Diciembre de 1948 provoco la crisis de arrendamiento de inmuebles porque no permitió el desarrollo de la construcción para vivienda así como también impidió que aquellos afectados por el decreto pudieren ser reparados o acondicionados, y con las variables económicas al poco tiempo resultarón ruinosas, por una parte porque las rentas y los impuestos influían sobre la economía del propietario al no obtener un beneficio directo por el arrendamiento, en el decreto en mención se excluyeron aquellos contratos cuyo precio de la renta fuera mayor de trescientos pesos, y previo requisito de justificarse el arrendador debía de acreditar la necesidad de habitar u ocupar el inmueble ya sea para habitarlo personalmente o instalar una industria de su propiedad, por lo que la normatividad del decreto condicionaba su aplicación cuando el arrendador demostrare ante el tribunal la necesidad de ocupar el inmueble para habitarlo si se trataba para casa habitación y si fuere local comercial poder instalar en éste industria o comercio de su propiedad.

Así también en el presente decreto se excluía aquellos contratos celebrados y en cuyos inmuebles estuvieren asentados negocios con giro de pulquería, cabarets, salones de espectáculos públicos como teatros, circos, por explotación de juegos permitidos por la ley, toda vez que la mayoría de esos negocios no cumplían la función de protección por la época de post-guerra y de desequilibrio económico en que se encontraba el país.

Este decreto concedía en su articulado en especial lo dispuesto por el artículo 3º un aumento en el precio de la renta si éste no se había

concedido con anterioridad al 24 de Julio de 1942 y siempre y cuando éstas rentas rebasaran los cien pesos excluyendo los locales destinados a comercios o industrias cuyas rentas quedaban congeladas.

En su artículo 5º determinado una indemnización por la desocupación del local arrendado, fijando en algunos casos una compensación al arrendatario, si éste era de uso habitacional el pago sería por tres meses importe del alquiler por el arrendamiento, para los destinados a comercio o industria el juez determinaría la cantidad tomando en consideración, el crédito mercantil que gozara en ese momento el comercio o la industria, y la dificultad para encontrar un nuevo local además las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio conforme a la resolución que dicten las autoridades del trabajo.

Así mismo y por tratarse el decreto de orden público e interés social declaraban nulos los convenios que en alguna forma modificara los contratos de arrendamiento y aquellas estipulaciones que tuvieran por objeto pagar rentas mayores que aquellas ya convenidas a la fecha del decreto.

Es decir el efecto causado por éste último decreto, fué el deterioro de las viviendas que gozaban del beneficio de la congelación de rentas, luego entonces el propietario dejó de interesarse en hacer reparaciones por el bajo costo de las rentas y el alto costo de los materiales para hacer las reparaciones necesarias a la vivienda y también la mano de obra que era cara por lo que se

dejaron de construir viviendas para habitación porque si bien es cierto que con dichos decretos se protegió al inquilino también es cierto que se perjudicó a los propietarios los cuales perdieron el interés para construir viviendas de alquiler, lo que provocó una gran escasez de la misma.

Como se señaló con anterioridad el decreto que prorrogaba por ministerio de ley los contratos de arrendamiento fué abrogado mediante el decreto de 21 de Diciembre de 1992 publicado el 30 del mismo mes y año concediéndose plazos para desocupación del inmueble para aquellos destinados a comercio o industria treinta días después de su publicación; por lo que respecta a los destinados exclusivamente a los de habitación hacia una diferencia para aquellos en los cuales la renta rebasaba en los doscientos cincuenta pesos o más a dos años y de cien a doscientos cincuenta a tres años y por último cuatro años para aquellos cuya renta mensual fuere menor de cien pesos, como se señaló éste decreto abrogó en definitiva a aquél que prorrogaba los contratos de arrendamiento.

De lo anteriormente señalado se puede apreciar que a lo largo del tiempo y derivado de las relaciones entre los arrendadores y arrendatarios el arrendamiento en México ha sido manipulado conforme a la política que corresponda o a los intereses de terceros sin respetar el derecho privado, ya que en los contratos la gente se obliga en la manera que quiso obligarse estipulando las cláusulas que ellos consideren cuya única limitativa sea el objeto y que el consentimiento sea expresado conforme la ley lo determina.

Al haber intervenido autoridades limitando los derechos de los arrendadores y considerando que la protección al arrendatario era primordial durante más de cuarenta años crearón desconcierto para el arrendador y como consecuencia que se dejare de invertir en viviendas para el arrendamiento para casa habitación o local comercial.

Además de los decretos de prorroga de contrato y derivado de fenómenos naturales como el acontecido de fecha 19 de Septiembre de 1985 se adicionaron diversos artículos al código civil en materia de arrendamiento para casa habitación en donde se obligaba a un convenio o contrato de prorroga por dos años más del contrato de arrendamiento, sólo a voluntad del arrendatario lo que límite el derecho de propiedad y de disposición de la misma para el propietario ya que además el aumento de renta se fijaba en un porcentaje de 85% del aumento que hubiere sufrido los salarios durante la vigencia del contrato estas disposiciones fueron derogadas por el decreto publicado el 21 de Julio de 1993 el cual devuelve el contrato de arrendamiento la libertad para contratar en los términos que las partes celebrantes los estipulen.

Aunque el decreto de 21 de Julio de 1993 y sólo por disposición del ejecutivo los contratos celebrados hasta antes de que entrara en vigor el decreto continuarían sus efectos conforme la anterior legislación, lo cuál considero violatorio a las garantías individuales máxime que la prorroga decretada por el ejecutivo no reunia los requisitos de constitucionalidad.

Podemos concluir que la crisis social del arrendamiento en México



provino de la sujeción de las autoridades gubernamentales al libre derecho de contratar de los particulares, derivados de los decretos expedidos para las prorrogas de los contratos de arrendamiento por la situación de emergencia en que se encontraba el país.

#### **4.2 APLICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE CASA HABITACION POR ADHESION**

Ante la falta de normatividad que regule el contrato de arrendamiento por adhesión en el Código Civil, se ha hecho costumbre o subsiste la utilización de formatos que contienen obligaciones y derechos entre el arrendador y el arrendatario en donde el proponente arrendador sólo presenta el documento al aceptante arrendatario quien no tiene más opción que adherirse al contrato sin que medie discusión a su clausulado, la única discusión podría ser en cuanto al plazo de arrendamiento o al precio porque estos formatos son redactados o completados sus espacios al momento de su celebración.

Ante la falta de reglamentación de autoridad alguna respecto de los contratos de arrendamiento por adhesión para casa habitación, estos surten efectos jurídicos conforme a su literalidad a los cuales se les da pleno valor y sólo se regularán por las normas generales de los contratos.

Es por ello que resulta necesario que en el código civil se regulen en forma expresa la aplicación de los contratos denominados por adhesión, para el efecto de buscar una mayor equidad entre las partes contratantes ya que si bien es cierto que en dicho código civil en el artículo 2448 L fracción que fué derogada por el decreto de 21 de Julio de 1993, se estipulaba "en todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de éste capítulo.

" No menos cierto es que esa fracción había sido instrumentada por el legislador en las reformas que en materia de arrendamiento inmobiliario se publicaron el 7 de Febrero de 1985, las que crearon descontento entre los dueños de inmuebles ya que en cierto modo en éstas reformas estaban inclinadas a la protección de los arrendatarios, razones por las que en las reformas de 21 de Julio de 1993 se derogó dicha disposición.

Pero resulta incuestionable que en nuestra legislación civil requiere de uno o varios artículos relativos a las cláusulas que deben contener los contratos de arrendamiento para casa habitación por adhesión a efecto de evitar lesiones entre los contratantes, y sobre todo en la parte más débil que en la mayoría de los casos es el arrendatario, ya que es éste quien siempre tiene que adherirse a los formatos que le son presentados por el arrendador.

Lo que de otra manera si se legislara en relación a ésta propuesta podríamos estar en presencia de una mayor equidad contractual ya que en

éstas condiciones las partes contratantes se encontrarían protegidos por la ley y así evitar las lesiones que se le causen al adherente por motivo de las cláusulas extremosas que se encuentran contenidas en los formatos establecidos, es decir una de las partes tiene que soportar las excesivas obligaciones que los formatos contienen y la cantidad de renunciaciones innecesarias, pero que de alguna forma le causan daño al adherente.

En estas circunstancias es necesaria la constitución de un órgano administrativo derivado del Tribunal Superior de Justicia y contenido en el código civil Código de Procedimientos Civiles para que tratándose de contratos por adhesión en materia de arrendamiento inmobiliario para casa habitación los formatos utilizados estén previamente autorizados y regulados, los cuales deberán señalar con toda claridad las normas mínimas que éstos deben contener a efecto de que haya equidad entre las obligaciones y derechos que correspondan a cada uno de los firmantes y esto para el caso de que dichos contratos al encontrarse ya impresos o elaborados con antelación a la celebración de los mismos se encuentren equitativos, conforme a derecho y a voluntad que estos quisieron expresar y poder evitar con esto futuras controversias en relación a las cláusulas que ya se encontraban impresas en los formatos de referencia.

Y con esto se puede lograr una mejor relación de equidad jurídica entre arrendadores y arrendatarios, solucionar el problema de la edificación de la casa habitación que tanto se requiere, así como disminuir el caudal de los procedimientos en materia de arrendamiento, lo que redundaría en la disminución del gasto público respecto de los tribunales de justicia.

## **CONCLUSIONES**

**1. El contrato de arrendamiento para casa habitación se denomina por adhesión cuando una de las partes ha tenido que aceptar las cláusulas dispuestas por la otra sin discusión alguna, sin poder modificarlas y con opción de aceptarlas o rechazarlas.**

**2. Del estudio llevado a cabo respecto al contrato por adhesión en lo general, se concluye que éste no es un contrato típico de los que regula el Código Civil, pues éste simplemente es un conjunto de cláusulas ya determinadas con anterioridad al convenio de las partes.**

**3. Dichos contratos por adhesión se constituyen por el consentimiento de una de las partes a los derechos y obligaciones que se estipulan en las cláusulas previamente establecidas sin discusión alguna, en forma por demás imperativa e inflexible y sin posibilidad de modificación.**

**4. Es un hecho de que en México sólo en la Ley Federal de Protección al Consumidor existen normas relativas a los contratos por adhesión en general y no dirigidas precisamente a la materia de arrendamiento inmobiliario de modo específico.**

**5. Con el fin de evitar que los contratos de arrendamiento inmobiliario para casa habitación por adhesión, contengan cláusulas lesivas, estos deberán ser regulados específicamente por el Código Civil procurando una mayor equidad donde no se soporten por el arrendatario excesivas obligaciones y renunciaciones innecesarias.**

**6. La falta de regulación del contrato de arrendamiento inmobiliario de casa habitación por adhesión crea una manifiesta desigualdad entre el arrendador y el arrendatario, en la actualidad.**

**7. Es necesario e imperioso que se creen normas dentro del Código Civil dirigidas a regular los contratos de arrendamiento de casa habitación por adhesión, a efecto de evitar cualquier desequilibrio entre las partes.**

**8. La regulación de los contratos de arrendamiento para casa habitación por adhesión, contribuirá a la disminución de litigios, reducirá el gasto público en los tribunales judiciales, y equilibrará las obligaciones entre los contratantes.**

## BIBLIOGRAFIA

1. **Aguilar Carvajal Leopoldo**  
"Segundo Curso de Derecho Civil"  
Cuarta Edición, Editorial Porrúa, México 1980.
2. **Borja Soriano, Manuel**  
"Teoría General de las Obligaciones"  
Editorial Porrúa, México. 1994.
3. **De Pina, Rafael**  
"Derecho Civil Mexicano"  
Volúmen IV, Editorial Porrúa, México 1974.
4. **De Pina, Rafael; De Pina Vara, Rafael**  
"Diccionario de Derecho",  
Editorial Porrúa, México 1994.
5. "Diccionario Jurídico Mexicano"  
Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M.  
5ª Edición, Editorial Porrúa, México 1992.
6. **Gutiérrez y González Ernesto**  
"Derechos de las Obligaciones", Puebla.  
Editorial Cajica.
7. **Pianol, Marcel; Ripert, Georges**  
"Tratado Práctico de Derecho Francés"  
Tomo VI, Cultural S.A. Habana.
8. **Rojina Villegas, Rafael**  
"Derecho Civil Mexicano Obligaciones"  
Tomo V Editorial Porrúa, México 1985.
9. **Rubiell León, Juan Manuel**  
"El México que se Fue"  
Folleto.
10. **Ruiz de Chávez y Salazar, Salvador**  
"Importancia Jurídica y Práctica de las Clasificaciones de los Contratos  
Civiles".  
Editorial Porrúa, México 1991.
11. **Sánchez Medel, Ramón**  
"De los Contratos Civiles"  
Editorial Porrúa, México 1991.

12. S. Stiglitz, Ruben y Gabriela A. Stiglitz.  
"Contratos por Adhesión Cláusulas Abusivas y Protección al Consumidor"  
Ediciones de Palma, Buenos Aires, 1985.
13. Zamora y Valencia, Miguel Angel  
"Contratos Civiles",  
Tercera Edición, Editorial Porrúa, México 1989.
14. "El Foro"  
Organo de la Barra Mexicana, Colegio de Abogados.  
5ª Epoca, No. 19 Julio-Septiembre, México D.F.
15. "Diario Oficial de la Federación", de 24 de Julio de 1942, de 11 de  
Noviembre de 1943, 20 de Enero de 1945, 2 de Mayo de 1946, 24 de  
Diciembre de 1948, 21 de Diciembre de 1942.
16. "Código Civil para el Distrito Federal"  
Editorial, Porrúa, México ,1994.
17. "Código de Procedimientos para el Distrito Federal"  
Editorial Porrúa, México 1994.
18. "Ley Federal de Protección al Consumidor."