

881309

S

# UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO



PLANTEL LOMAS VERDES

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA U. N. A. M.

NUMERO DE INCORPORACION 8313-09

## LA PROBLEMÁTICA DE EJECUCION DE SENTENCIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN LAS COLONIAS CONFLICTIVAS DEL DISTRITO FEDERAL.

289289

**T E S I S**

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

**OMAR ERNESTO ESCOBEDO GARCIA**

DIRECTOR DE LA TESIS:

LIC. MIGUEL ANGEL ACOSTA ABARCA

ASESOR DE LA TESIS:

LIC. YOLANDA GARCIA GUTIERREZ

MEXICO, D. F.

2001



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

## CONTENIDO

### I. CAPITULO PRIMERO

#### BREVES ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO

1.1	GENERALIDADES .....	10
1.2	EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO .....	11
1.3	EL ARRENDAMIENTO EN FRANCIA .....	20
1.4	EL ARRENDAMIENTO EN ESPAÑA .....	28
1.5	ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO EN MEXICO .....	29
1.6	CONCLUSIONES .....	42

## II. CAPITULO SEGUNDO

### CONCEPTOS FUNDAMENTALES DEL ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL.

2.1	GENERALIDADES .....	46
2.2	DESCRIPCION DEL HECHO JURIDICO LATO SENSU .....	47
2.3	DISTINCION DE LOS REQUISITOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ DEL ACTO JURIDICO EN MEXICO .....	50
2.4	DISTINCION DEL CONCEPTO "CONVENIO" Y CONTRATO" .....	54
2.5	ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ DEL CONTRATO EN MEXICO. ....	55
2.6	CLASIFICACION DOCTRINAL Y LEGAL DE LOS CONTRATOS EN MEXICO .....	64
2.7	CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO. ....	69
2.8	TIPOS DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRO PAIS. .... .....	70
2.9	NATURALEZA JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO. ....	71
2.10	TEORIAS RELATIVAS A LA INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS. ... .....	72

2.11 PRINCIPIOS FUNDAMENTALES .....	76
2.12 CONCLUSIONES .....	78

### III. CAPITULO TERCERO

#### ESTUDIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL.

3.1	GENERALIDADES.....	84
3.2	ESTUDIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL.....	85
3.3	DECRETO DE CONGELAMIENTO DE RENTAS DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948.....	88
3.4	ANALISIS DEL TRATAMIENTO QUE LA LEY HA DADO AL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO EN EL DISTRITO FEDERAL (SITUACION ACTUAL DE TAL PROTECCION.....)	97
3.5	CONCLUSIONES.....	104

#### **IV. CAPITULO CUARTO**

##### **DE LA TRAMITACION PROCESAL DE UNA CONTROVERSA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL**

4.1	GENERALIDADES. ....	106
4.2	UBICACION LEGISLATIVA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN MEXICO .....	107
4.3	DESCRIPCION DEL DERECHO PROCESAL CIVIL .....	116
4.4	DIVERSAS VIAS DE TRAMITACION PROCESAL .....	116
4.5	VIA IDONEA PARA LA TRAMITACION DE UNA CONTROVERSA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN MEXICO .....	117
4.6	OPINION PERSONAL DE LA ANTERIOR TRAMITACION.....	120
4.7	CONCLUSIONES .....	126

## V. CAPITULO QUINTO

### PROBLEMATICA EN LA EJECUCION DE SENTENCIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN LAS COLONIAS CONFLICTIVAS EN EL DISTRITO FEDERAL

5.1	GENERALIDADES. ....	129
5.2	VIA DE APREMIO. ....	133
5.3	LANZAMIENTO Y FORMALIDADES. ....	142
5.4	LA REALIDAD EN LA EJECUCION DE LA SENTENCIA DE ARRENDAMIENTO EN LAS COLONIAS CONFLICTIVAS EN EL DISTRITO FEDERAL. ....	157
5.5	CONCLUSIONES. ....	160
5.6	PROPUESTAS PERSONALES Y CONCLUSIONES GENERALES. ....	163
	CONCLUSIONES. ....	165
	BIBLIOGRAFIA. ....	169

## INTRODUCCION

La elaboración, preparación y redacción de una tesis profesional es una labor difícil pero a la vez ilustrativa porque nos conduce en el amplio e inagotable mundo de la investigación. Es por ello que el tema que escogí lo denominé "LA PROBLEMATICA DE EJECUCION DE SENTENCIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN LAS COLONIAS CONFLICTIVAS DEL DISTRITO FEDERAL". Lo anterior está en relación a que en la actualidad en muchas colonias de nuestra ciudad, prácticamente se ha vuelto totalmente imposible realizar un lanzamiento, debido a que en varias de ellas existen las tan famosas organizaciones populares que impiden la ejecución de un lanzamiento, oponiéndose completamente a los ordenamientos judiciales e inclusive en algunos de los casos secuestran tanto al actuario como al abogado ejecutor, sin que en muchas ocasiones se les finque responsabilidad a los que impiden tal ejecución, por no saber los nombres de los que impiden tal acción.

El trabajo recepcional lo dividí para su estudio en cinco capítulos, mismos que a continuación detallo.

En el capítulo primero, tal y como su nombre lo indica, hablo sobre los antecedentes históricos del arrendamiento, sus generalidades, en el Derecho comparado, con Roma, Francia, España y en nuestro país.

En el capítulo segundo hago mención de los conceptos fundamentales del arrendamiento en el Distrito Federal, sus generalidades, la descripción del hecho jurídico *facto sensu*, la distinción de los requisitos esenciales y de validez del acto jurídico en México. De igual forma hago la exposición del concepto de arrendamiento, los tipos de arrendamiento en nuestro país, su

clasificación doctrinal y legal de estos contratos, la naturaleza jurídica de éste, los principios fundamentales en materia contractual y sus efectos.

El estudio del contrato de arrendamiento en el Distrito Federal lo abordo en el capítulo tercero; en éste hablo de sus generalidades, así como también del Decreto de Congelamiento de Rentas del 24 de diciembre de 1948 y, asimismo, hago un análisis del tratamiento que la ley ha dado al arrendador y arrendatario en el Distrito Federal y la caduca y obsoleta protección que se brinda al inquilino.

En el capítulo cuarto hablo sobre la tramitación de una controversia de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, sus generalidades, la ubicación legislativa de este contrato en nuestra ciudad. Asimismo hablo de la descripción que el Derecho Procesal Civil hace de este contrato, así como la vía idónea para resolver una controversia.

Finalmente, en el capítulo quinto de nuestra tesis, hablo sobre la problemática existente en la ejecución de sentencias en materia de arrendamiento en las colonias conflictivas del Distrito Federal, sus generalidades y la inaplicabilidad de estas sentencias en la actualidad. Incluyo en esta parte del trabajo una propuesta para mejorar la actual regulación que establece el Código Civil para el Distrito Federal y el Código de Procedimientos Civiles para esta ciudad.

## I. CAPITULO PRIMERO

### BREVES ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO

#### 1.1. Generalidades

Todo lo que en la actualidad existe tiene antecedente, tiene historia, es por ello que el capítulo primero de nuestro trabajo quise incluir como es que se manifestó en sus inicios la figura jurídica del arrendamiento. En consecuencia, a continuación puntualizamos lo referente a este contrato desde el derecho Romano, Francés, Español, hasta llegar a nuestra legislación.

El arrendamiento es el contrato más importante de los llamados de uso y goce, pues aun cuando se pueda llegar al uso y disfrute de las cosas ajenas a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación o mediante el contrato de comodato, se ha demostrado que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento.

La función económica del contrato de arrendamiento es la de permitir el uso y goce temporal de las cosas ajenas.

Cada tratadista de la materia da su propia definición de lo que es el contrato de arrendamiento, pero ninguno se aparta de la definición genérica que se estableció en el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal.

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

Julián Bonnecase establece que el arrendamiento "...es un contrato por el cual una persona, se obliga a procurar a otra, el goce de una cosa mueble o inmueble, durante un tiempo determinado y mediante cierto precio...."<sup>1</sup>

Para nosotros el arrendamiento puede describirse como:

El contrato mediante el cual una parte llamada arrendador transmite a otra llamada arrendatario el uso y goce temporal de una cosa, obligándose el arrendatario a pagar por ése uso y goce temporal un precio cierto y determinado.

## 1.2. El arrendamiento en el derecho Romano

En el Derecho Romano al arrendamiento se le llamaba *locatio conductio*, connotando las distintas obligaciones de las partes.

"*Locatio-onis*, significaba arriendo, alquiler y Quintiliano también le da la significación de disposición, colocación de las cosas; también significa jornal o salario.

Este sustantivo viene a su vez de *loco-as-are* (de *locus*, lugar), que quiere decir colocar, poner, dar en alquiler, arrendar. *Conductio-onis*, significa conducción, el alquiler; deriva de *conductio-is-ere-xi-ctum* (de *cuma* y *duco*, llevar)

---

<sup>1</sup> BONNECASE, Julián. Tratado teórico práctico de Derecho Civil Francés. 7a. edición. Deplama Buenos Aires, Argentina 1970. p. 3897

que significa conducir, llevar, tomar a sueldo, asalariar, encargarse por cierto precio."<sup>2</sup>

El arrendamiento (*locatio-conductio*) es un contrato consensual, sinalagmático perfecto y de buena fe, por el que una de las partes se obliga a procurar a la otra el uso y disfrute temporal de una cosa, la prestación de determinados servicios, o la ejecución de una obra, a cambio de una determinada compensación o remuneración llamada *merces*.

Del anterior concepto se desprende que el arrendamiento puede presentarse bajo tres especies o tipos:

- 1.- El arrendamiento de cosas (*locatio-conductio rei*).
- 2.- El arrendamiento de servicios (*locatio-conductio operarum*).
- 3.- El arrendamiento de la obra (*locatio-conductio operis*).

En las fuentes romanas no encontramos la división tripartita del arrendamiento, que tampoco fue admitida por los juristas clásicos, sino que es obra de la doctrina moderna. El Derecho Romano no sólo conoció un tipo contractual, una sola *locatio-conductio*, aplicando en principio, las mismas reglas jurídicas a los diversos tipos en que el arrendamiento se presentase. Sin duda existieron diferencias terminológicas para significar las formas concretas de un singular arrendamiento.

Las Doce Tablas sólo regularon el arrendamiento de animales de tiro, lo que hace creer que el contrato de arrendamiento se originó teniendo por objeto cosas muebles y que se ocupó sólo después de las cosas inmuebles.

---

<sup>2</sup> PETIT, Eugene. Derecho Romano, 10a. edición. Porrúa, México, 1995. p. 392.

Ni Gayo al ocuparse de la *locatio-conductio*, ni Paulo y Ulpiano en el título del Digesto relativo a la misma, verifican explícitamente la división de la *locatio* en tres categorías.

El contrato de arrendamiento en sus tres formas implica los siguientes caracteres:

1°. Es un contrato sinalagmático; este carácter está claramente confirmado por las expresiones *locatio conductio*, que servían para designarlo;

2°. Es un contrato de buena fe, como consecuencia del carácter precedente, y

3°. Es un contrato del Derecho de Gentes.

#### 1. El arrendamiento de cosas (*locatio-conductio rei*).

La *locatio-conductio rei rerum*) es un contrato consensual, sinalagmático perfecto y de buena fe, por que una de las partes llamada *locator* (arrendador), se obliga a procurar a la otra llamada *locatario* o *conductor* (arrendatario), el uso y disfrute temporal de una cosa no consumible, mueble o inmueble, corporal o incorporeal, a cambio de una determinada compensación o remuneración llamada *merces*.

Este contrato ya era muy frecuente en tiempos imperiales (en el siglo primero de nuestra era, Roma contaba con unas 50,000 casa aisladas), pero la protección del arrendatario se muestra por primera vez a fines de la época clásica, y sólo en materia de arrendamiento agrícola, con la *remissio mercedis* (perdón parcial de la renta en caso de mala cosecha).

---

"...El arriendo de cosas se perfecciona consensu, es decir, por el sólo consentimiento de las partes, de cualquier modo que se manifieste y éste recaer sobre el objeto que se va a arrendar y sobre la merces que se va a entregar por su disfrute, que son los elementos esenciales del contrato...".

Pueden ser objeto de arrendamiento las cosas muebles o inmuebles, corporales, o las incorpóreas; las consumibles no, porque no se puede hacer uso de ellas sin destruirlas; no importa, sin embargo, que sea consumible la cosa cuando es arrendada *ad pompan et ostentationem*.<sup>3</sup> (Juan Iglesias en su libro DERECHO ROMANO, Instituciones de Derecho Privado le llama *ad pompa vel ostentationem*), para un uso distinto del normal (no para consumirse).

Otro requisito era que el objeto se hallara en el comercio, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares. Por ejemplo, el hombre libre no podía darse en *locatio-conductio*; lo que sí podía dar en arrendamiento era su energía.

El precio del arrendamiento debía consistir en una suma cierta de dinero, es decir, debía estar determinado y ser razonable y serio: una renta de un sestercio por mes para una casa normal, convertía al arrendamiento, por su "falta de seriedad", es una donación.

A. El arrendamiento de cosas es un contrato sinalagmático perfecto que produce obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes.

"I). Obligaciones del *locator* (arrendador)

---

<sup>3</sup> IGLESIAS, Juan. Derecho Romano, Instituciones de Derecho Privado. 4ª. edición. Ediciones Ariel. Barcelona. 1992. p. 427.

1. Entregar y procurar al conductor (arrendatario) el uso y disfrute de la cosa durante todo el tiempo del contrato. Su obligación se resume en esta fórmula: *praestare conductori frui licere*<sup>4</sup> (Foignet, en su obra "Manual Elemental de Derecho Romano" habla de *praestare uti frui*). La imposibilidad del uso y disfrute, siempre que se deba por culpa del locator, acarrea para éste la obligación de indemnizar todos los daños y perjuicios, o sea, el pleno *id quod interest*.

2. Responder de daños y perjuicios, en caso de evicción y sépalo o no, de los vicios ocultos que impidan o disminuyan el disfrute del mueble o inmueble.

3. Responder de daños y perjuicios que él mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por conducta de personas sobre quienes tuviere influencia. Así por ejemplo, el arrendador que vendía una casa arrendada, transmitía al comprador un derecho real, más poderoso que el derecho puramente personal del arrendatario.

Por tanto, el nuevo dueño podía, salvo acuerdo en contrario, lanzar al arrendatario. En caso de tener que desocupar la casa en las circunstancias descritas, el arrendatario podía reclamar al arrendador daños y perjuicios, de modo que el vendedor debía arreglarse con el comprador para que respete los derechos del inquilino durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

4. Hacer las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa arrendada en la forma que requiere su propio y normal destino.

---

<sup>4</sup> FOIGNET, René. Manual Elemental de Derecho Romano. 3ª. edición. Cajica. Puebla, México. 1982. p. 327.

5. Reembolsar al conductor por los gastos que éste haya hecho, necesario o útiles, para la conservación de la cosa, y

6. Soportar las cargas que pesen sobre la cosa.

Estas obligaciones estaban sancionadas por la "*actio conducti*", que correspondía al conductor o arrendatario.

## II. Obligaciones del conductor (arrendatario):

1. Pagar la merces, Salvo acuerdo en contrario, ésta se pagaba por períodos vencidos, postnumerando, por regla general cada año. No había obligación de pagar la merces cuando se disfrutaba del objeto arrendado sin culpa del conductor. Si el disfrute se reducía, la merces también se reducía proporcionalmente.

En orden a los arrendamientos de fincas rústicas se establece la llamada *remissio mercedis* en virtud de la cual el locator debe rebajar equitativamente la renta en los años de malas cosechas, para ser reintegrado lo que falta cuando vengan otras abundantes.<sup>5</sup>

Según el Derecho Clásico, el conducto estaba obligado a pagar la totalidad de la merces cuando abandonaba el fundo (habitación arrendada) sin justa causa antes del tiempo convenido; en el Derecho Justiniano estaba obligado hasta el límite de los daños.

---

<sup>5</sup> Cfr. FOIGNET, René. Op. cit. p. 428.

2. Usar la cosa de acuerdo con su destino normal y cuidarla como un buen padre de familia, haciendo por propia cuenta las reparaciones pequeñas.

Si el objeto de la *locatio conductio* era un predio rural, el arrendatario debía cultivar el terreno aplicando una sana técnica agrícola y no debía agotar la tierra.

La responsabilidad del conductor alcanzaba a toda culpa: era responsable de dolo, culpa grave. Pero también de culpa leve. Así encontramos que el arrendatario respondía, inclusive si un vecino que tuviese un pleito con él cortaba sus árboles, y

3. Restituir la cosa objeto del contrato en buen estado al término del arriendo.

Como garantía de estas obligaciones, principalmente del pago de la merces, el locator gozaba de una hipoteca legal y tácita sobre los *invecta et illata*, es decir: ganado, esclavos, instrumentos, mobiliario, etcétera, que el conductor hubiera introducido al inmueble.

Las obligaciones del conductor estaban sancionadas por la "*actio locati*", que correspondía al locator o arrendador."<sup>6</sup>

En el Derecho Romano estaba permitido el subarriendo, salvo acuerdo en contrario, lo que implica una solución inversa a la moderna.

---

<sup>6</sup> Cfr. BRAVO GONZALEZ, Agustín. Y BRAVO VALDEZ, Beatriz. Segundo Curso de Derecho Romano, 2ª. edición. Pax. México. 1986. p. 140.

El riesgo por casos fortuitos pesaba principalmente sobre el locator. Para el conductor terminaba la obligación de pagar la renta el mismo día en que el objeto se perdiera, además, en caso de una mala cosecha, el locator estaba obligado, según hemos dicho, a una *remissio mercedis*.

B). Terminación del arrendamiento de cosas. Tenía lugar:

1. Por el cumplimiento del plazo estipulado, si se trata de inmuebles rurales lo normal era que terminara a los cinco años.

Existía una figura especial denominada *relocatio tacita*) reconducción tácita), que consistía en tener prorrogado el contrato en las mismas condiciones cuando el plazo previsto en él terminaba y las partes continuaban comportándose como si el contrato estuviera todavía en vigor.

Esta prórroga era sin plazo determinado hasta que una de las partes manifestase su deseo de terminar la relación de arrendamiento. Sin embargo, si el objeto del contrato era un predio rural esa *relocatio tacita* se hacía año por año, a causa del ciclo anual que caracteriza las labores agrícolas.

2. Por voluntad de las partes o por voluntad de una de ellas, en caso de no haberse fijado un plazo o en el supuesto de la reconducción tácita:

3. Por pérdida de la cosa arrendada;

4. Incumplimiento en relación con el pago de la renta durante dos años.

5. Cuando la cosa es objeto de abuso o deterioro por culpa del conductor (arrendatario), y

6. La necesidad que tuviera el mismo propietario de usar el objeto en cuestión.

El arrendatario puede negarse a continuar la locación apoyándose en alguno de los siguientes motivos:

- retracto del arrendador en la entrega de la cosa;
- cuando se ve restringido su disfrute por hecho del locator o de un tercero;
- por defectos de la cosa que impidan por completo su uso, lo limiten o lo hagan más difícil, y
- por temor racional de que sobrevenga un peligro si se continúa en el uso de la cosa arrendada.

Cabe hacer notar que el Derecho Romano no era causa de terminación de este contrato la muerte de una de las partes, a no ser que la locación haya sido hecho por un periodo dejado a la voluntad del arrendador.

En términos generales, son todas las características especiales que tiene el arrendamiento de bienes inmuebles, pero debemos mencionar que le son aplicables las reglas del arrendamiento de cosas, según el caso concreto.

### 1.3 El arrendamiento en Francia.

El Código Civil Francés consagró al contrato de arrendamiento, el Título VIII, del Libro III, y distingue en su capítulo I, denominado "...Disposiciones Generales...", dos tipos:

El arrendamiento de cosas y el de obras.

"...El arrendamiento de cosas es un contrato, por el cual una de las partes se obliga a transmitir a la otra el goce de una cosa, durante cierto plazo y por determinado precio que ésta se obliga a pagarle...", a su vez.

"...El arrendamiento de obra es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer una cosa mediante el precio convenido entre ellas...".

Así los definen los artículos 1709 y 1710 del Código Civil Francés, respectivamente.

Los tipos de arrendamiento a que nos hemos referido se subdividen: se llama "alquiler" (bail à loyer), el de cosas muebles, asimismo, al de casa habitación; "arrendamiento (bail à ferme), el de fincas rústicas; "salario", el de trabajo o servicio; "arrendamiento de ganado", el de animales, cuyo provecho se divide entre el propietario y la persona a quien se confían; los "jornales; destajos o ajustes alzados", son también arrendamientos para la ejecución de una obra, mediante un precio determinado, cuando se suministra el material por la persona que hace la obra.

Las tres últimas clases se sujetan a reglas particulares. El artículo 171 del Código Civil Francés, establece que el arrendamiento de bienes de la nación, municipios y establecimientos públicos, están sometidos a reglamentos

especiales. El arrendamiento y el de alquiler son las aplicaciones más usuales del arrendamiento de cosas y sus reglas constituyen el derecho común de ese contrato.

El Título VIII, comprende otros tres capítulos: "...Del arrendamiento de cosas..."; "...Del arrendamiento de obra e industrial..."; y "...Del arrendamiento de ganado..." (bail à cheptel).

Sólo se hará el estudio del arrendamiento de cosas y especialmente del arrendamiento de muebles e inmuebles.

### **1. Arrendamiento de cosas en general.**

El artículo 1709 del Código Civil Francés, define al arrendamiento de cosas, y en atención a él podemos decir que es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer disfrutar a otra de una cosa por cierto tiempo y mediante cierto precio, que ésta se obliga a pagar a aquélla.

Por otra parte Julián Bonnecase, en el tomo II, de su obra Elementos de Derecho Civil establece que "...el arrendamiento de cosas es un contrato por el cual una persona se obliga a procurar a otra, el goce de una cosa mueble o inmueble, durante un tiempo determinado y mediante cierto precio..."<sup>7</sup>

Quien se obliga a procurar el goce de se denomina arrendador, y la persona que goza de la cosa mueble o inmueble y paga el precio, se denomina arrendatario o locatario. El precio recibe el nombre de alquiler (loyer, si se trata de fincas urbanas), o renta (fermage, si se trata de fincas rústicas). El arrendamiento es un contrato sinalagmático a título oneroso.

---

<sup>7</sup> BONNECASE, Julián. Op. cit. p. 398.

“...El arrendamiento de cosas siempre es por tiempo limitado. La duración máxima es de 99 años, así lo establece el artículo del Decreto del 18-29 de diciembre de 1790, según Marcelo Planiol y Jorge Ripert...”<sup>8</sup>

Asimismo, se estableció que en cuanto a los arrendamientos vitalicios, no podían exceder de más de tres generaciones. Más allá de estos límites el contrato es absolutamente nulo. Los artículos 1774 y 1776, suplen el silencio de las partes en cuanto la duración del contrato de arrendamiento, diciendo que el arrendamiento verbal de bienes rústicos se considera celebrado por el tiempo necesario para que el inquilino recoja todos los frutos de la finca.

Aunque el arrendamiento se haya celebrado verbalmente, no concluye por la expiración del plazo que se considere necesario para que se cosechen los frutos de la finca, sino por efecto de un aviso escrito de una de las partes a la otra, hecho con seis meses de anticipación a la expiración de ese plazo.

En caso de que no haya aviso, se considerará prorrogado el contrato por un plazo igual. Por su parte el artículo 1736, establece literalmente que: “...Si se ha efectuado el arrendamiento verbalmente, no podrá una de las partes desahuciar a la otra sin observar los plazos usuales en la localidad...”

El precio de la renta es proporcional al tiempo en que verdaderamente haya tenido disfrute el arrendatario. Si el uso y el disfrute de la cosa arrendada dejan de proporcionarse, el precio no debe pagarse. El arrendamiento de cosas tiene la característica de ser un contrato sucesivo, las obligaciones de las partes deben cumplirse de modo continuado.

---

<sup>8</sup> PLANIOL, Marcel. Y RIPERT, Jorge. Tratado práctico de Derecho Civil Francés. T.X. 4ª. edición. Cultural. La Habana. 1946. p. 489.

### **Cosas susceptibles de ser arrendadas.**

Es sabido que no pueden arrendarse toda clase de bienes muebles o inmuebles, ya que ello es objeto de cierto número de restricciones. Un bien que su uso o disfrute se encuentra fuera del comercio no es susceptible de ser arrendado, asimismo, cuando el bien es imposible de disfrutar sin consumir su substancia.

Pueden ser objeto de arrendamiento los bienes corporales, ya sean muebles o inmuebles. También puede arrendarse alguno de los atributos de la propiedad por separado de los restantes; el derecho de servirse de un pozo, de un garage, por ejemplo.

Los bienes incorporeales son susceptibles, en términos generales, de ser objeto de un arrendamiento de cosas, por ejemplo, un derecho de usufructo, el derecho de caza, el derecho de pesca.

En cambio, se niega el usuario y al titular del derecho de habitación la facultad de ceder su derecho, por considerarse de carácter estrictamente personal; esta prohibición la establecen los artículos 631 y 634 del Código Civil Francés.

### **Clasificación del contrato de arrendamiento en inmuebles y muebles.**

“...Esta clasificación nos conduce a distinguir dos categorías de contratos en el arrendamiento de cosas:

---

- el arrendamiento de inmuebles y el de muebles, comprendido en la primera tanto el arrendamiento de fincas rústicas como el de fincas urbanas.

El silencio casi completo del Código en cuanto al arrendamiento de muebles, se debe a que en la época de su redacción, ese arrendamiento era, relativamente, de escasa importancia desde el punto de vista de su aplicación práctica.

Por tanto, se considera regulado en el Título sobre el arrendamiento de cosas, sin distinguir entre las disposiciones de carácter general y las especialmente referidas al arrendamiento de fincas rústicas y el de fincas urbanas, pero en aquellos casos en que hubiere divergencia entre las reglas generales y las especiales del arrendamiento "...de fincas urbanas y cosas muebles...", hay que atribuir la preferencia a las últimas, ya que el artículo 1711 del Código Civil Francés coloca al arrendamiento de bienes muebles en la categoría del arrendamiento à loyer..."<sup>9</sup>

Por otra parte tenemos que el precio de la renta, tratándose de casa, se denomina loyer, y tratándose de una finca rústica fermage. El arrendatario se califica con el nombre de inquilino (locataire), en el arrendamiento urbano; y se denomina colono (fermier), en el arrendamiento de finca rústica.

Para la formación del contrato de arrendamiento, se requiere el acuerdo de las partes sobre la naturaleza del contrato y sobre la cosa objeto del arrendamiento; consentimiento en cuanto al precio del arrendamiento, que en la inmensa mayoría de los casos se determina en el contrato y acuerdo sobre la duración del arrendamiento.

---

<sup>9</sup> Ibidem. p. 501

Como el arrendamiento es un contrato consensual, no se exige ninguna forma para la manifestación de la voluntad de las partes, por lo que el consentimiento puede ser expreso o tácito. Si es expreso, puede darse por escrito o verbalmente. La validez del arrendamiento verbal se establece en el código.

El consentimiento tácito para el arrendamiento puede resultar del hecho de que una persona emplee un bien puesto a su disposición por el propietario. El legislador ha reconocido el consentimiento tácito para la prórroga de los arrendamientos hechos por un plazo fijo, a través de la tácita reconducción.

El error en la substancia es causa de nulidad del arrendamiento. Existe error en la substancia, en los casos en que una persona arrienda tierras de labor creyendo arrendar pastos. El error en las cualidades no substanciales es indiferente a la validez del arrendamiento.

“...El error en la persona no implica, en general, la nulidad del arrendamiento, ya que ésta no se celebra *intuitu personae*, sólo implica nulidad cuando, conforme a las circunstancias, se llegará a la conclusión de haber sido determinante la consideración de la persona.

En el arrendamiento de finca rústica, la personalidad del arrendatario es en todo caso una consideración preponderante, debido a su decisiva influencia en la explotación de la finca; en este caso el error en la persona se considera como vicio del contrato, siempre que se trate de un error en la identidad física o en el conjunto de elementos que constituyen la personalidad moral del arrendatario y no el error en tal o cual de sus aptitudes o sus cualidades...”<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> MAZEAUD, Henry. Lecciones de Derecho civil Francés. Tercera parte. 10ª edición. Jurídicas-Europa. Argentina 1972. p. 801.

La capacidad jurídica necesaria para ser parte en un contrato de arrendamiento depende de la naturaleza jurídica que al mismo se le reconozca, y así tenemos que el arrendamiento, por su naturaleza jurídica, puede ser un acto administrativo o un acto de disposición.

Sin que se permita a todos los incapaces el acto de administración, se faculta a los incapaces asistidos; además, llevado a efecto por un tutor o un administrador legal el acto de administración no exige en general ninguna formalidad de habilitación.

El acto de administración determina los poderes del usufructuario, del heredero beneficiario, del marido administrador de los bienes de su mujer.

El acto de administración en lo concerniente a las incapacidades, según Marcelo Planiol y Jorge Ripert, se define como el acto que tiende, por procedimientos normales, a la conservación y a la explotación del patrimonio, así como al empleo de las rentas.

El arrendamiento es un tipo de acto de administración, si es por un término de tiempo normal, esto es, cuando su duración no es superior a nueve años; si excede de nueve años se estima como un acto de disposición.

"...Acto de disposición en sentido estricto, es sinónimo de enajenación; en sentido amplio en materia de incapacidades, se opone al acto de administración y comprende todos los actos patrimoniales demasiado graves que puedan comprometer el patrimonio del incapaz.

La realización de estos actos se haya sometida a formalidades y habilitaciones variables según las incapacidades. A veces esos actos están completamente prohibidos.<sup>11</sup>

Los antiguos tratadistas franceses partían de la idea de que un arrendamiento por largo plazo implica una enajenación y confiere un derecho real al arrendatario; es por eso que hacían la distinción entre actos de administración y actos de disposición.

Se puede uno inclinar a decir que esa distinción tradicional pasó al Derecho moderno francés, ya que el legislador parece haber subordinado en ciertos casos la validez del arrendamiento al hecho de que su duración sea o no superior a nueve años. Esto es así solo aparentemente, porque el arrendamiento es un contrato simplemente productor de obligaciones y no confiere al arrendatario un derecho real..."<sup>12</sup> Por ello se atribuye al arrendamiento el carácter de acto de administración, tanto en relación con el arrendador como en relación con el arrendatario.

Podemos concluir que todo administrador puede ser parte en un contrato de arrendamiento. Esto es exacto no sólo en cuanto al propietario plenamente capaz, sino también cuanto a aquellas personas que sólo tienen una capacidad incompleta, siempre que ésta les dé facultades para administrar sus bienes. Asimismo, se acepta esto en cuanto a los mandatarios facultados para administrar bienes ajenos.

---

<sup>11</sup> *Ibidem.* p. 802.

<sup>12</sup> PLANIOL. Marcel, Y RIPERT, Jorge. *Op. cit.* p. 603.

#### 1.4 El arrendamiento en España.

De acuerdo con la legislación española, la palabra arrendamiento ha tenido (y tiene todavía en algunas legislaciones) una significación excesivamente lata, comprendiendo no sólo el de cosas, sino también los denominados de obra y de servicios, con un sentido que repugna, ciertamente, la sensibilidad jurídica de nuestro tiempo.

El arrendamiento de cosas, según la opinión de COLIN y CAPITANT, es el arrendamiento propiamente dicho.<sup>13</sup>

La función económica del contrato de transferencia de las cosas con todas las utilidades, en el arrendamiento, el arrendador, que de ordinario es también propietario, conserva el poder de disposición y transfiere a otros sóloamente el poder de goce.

Entiende Messineo "...que la atribución del goce de la cosa al arrendatario es elemento básico del contrato de que tratamos y que constituye un sustrato económico..."<sup>14</sup>

El goce de la cosa consiste en que el arrendatario usa de ella para una finalidad determinada. Por ello, constituye una obligación esencial del arrendatario servirse de la cosa para el uso convenido.

El arrendamiento, por disposición expresa del legislador, no puede exceder de 15 años para las fincas destinadas a habitación y de 20 años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

---

<sup>13</sup> COLIN, Ambrosio y CAPITANT, Henry. Curso elemental de Derecho Civil. T. IV. 10ª edición. Rhesus. México. 1960.

Este contrato no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido, ni la transmisión de la propiedad del predio arrendado, durante la vigencia del contrato, no afecta tampoco a su subsistencia.

El derecho de dar las cosas en arrendamiento corresponde primordialmente al propietario; pero quien no es dueño de ellas puede arrendarlas también, en virtud de autorización de quien lo sea o por disposición de la ley.

En caso de autorización del dueño, la construcción del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y en el de que se trate de disposición legal, a lo que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos.

### **1.5 Antecedentes del arrendamiento en México.**

El primer Código Civil de Iberoamérica, es el redactado para el Estado de Oaxaca, expedido en los años de 1827 y 1823, y promulgados sus tres diferentes libros en los años de 1827, 1828 y 1829, respectivamente. Este ordenamiento registró poderosos embates, pero la vida oaxaqueña se ajustó a él durante casi dos décadas.

Es de gran importancia analizar este Código, no sólo por ser el primero de Iberoamérica, sino también por la influencia que tuvo de la legislación francesa.

El contrato de arrendamiento, que es el tema a tratar, fue reglamentado en el Libro Tercero, Título Séptimo, denominado "...Del contrato de

---

<sup>14</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba. T XX. 7ª edición. Driskill. Argentina. 1986. p. 1048.

locación...”, en el Código Civil para el Gobierno del Estado Libre de Oaxaca, en los artículos del 1288 al 1373.

Se reglamentaron dos clases de locación: la de cosas y la de obras. Estas clases de locación se subdividen en especies particulares. Se llamó alquiler al precio de la locación de cosas y bienes muebles; renta, al precio por el arrendamiento de heredades rurales; flete, al precio del transporte, y jornal o salario, al precio de trabajo o del servicio.

Los arrendamientos de los bienes del Estado, de los comunes de los pueblos y de establecimientos públicos, quedaron sujetos a los reglamentos particulares correspondientes. Así lo determinó el propio Código.

#### **A) Locación de cosas.**

“...El Código de Oaxaca definió al arrendamiento de cosa, como un contrato, por el cual una de las partes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa por algún tiempo y mediante cierto precio que ésta se obliga a pagarle...”<sup>15</sup>

Se estipuló que se puede arrendar cualquier bien mueble o raíz, sin establecer limitación alguna (bienes no fungibles). El contrato podía celebrarse por escrito o verbalmente.

El arrendatario podía subarrendar o ceder su arrendamiento a otro, si no se le prohibía esa facultad.

Los arrendamientos de bienes raíces pertenecientes a menores, interdictos o mujeres casadas, no podían celebrarse por más de nueve años, y si terminado este período se celebraba nuevo arrendamiento, aunque fuera por otro

período igual, el nuevo arrendamiento quedaba rescindido cuando el incapaz adquiría la libertad de administrar por sí mismo sus bienes.

I). Efectos de la locación de cosas en cuanto al arrendador:

1. El arrendador estaba obligado a entregar la cosa alquilada al conductor.

2. Tenía la obligación de mantener la cosa alquilada en buen estado de servir en el uso o destino para el que fue alquilada al conductor.

3. Hacer gozar de la cosa en forma pacífica al conductor, durante el tiempo de arrendamiento, garantizando todos los vicios o defectos de la cosa alquilada que pudieran impedir el uso de ella.

Si de los vicios o defectos resultaba alguna pérdida para el conductor, el locador estaba obligado a indemnizarle de ella.

4. El arrendador no podía, durante el arrendamiento, cambiar la forma de la cosa arrendada o alquilada.

5. El arrendador estaba obligado a disminuir el precio de la locación cuando la cosa arrendada tuviera necesidad de reparaciones urgentes y no pudieran dejar hasta su conclusión, siempre que éstas duraran más de treinta días.

---

<sup>15</sup> ORTIZ URQUIDI, Raúl. Contratos Civiles, 8ª edición. Porrúa. México. 1990. p. 293.

**B) Efectos de la locación de cosas en cuanto al arrendatario:**

1). El arrendatario estaba obligado a usar la cosa como un buen padre de familia y según el destino que se le hubiere dado por la locación. Cuando no había convenio expreso tenía que usar la cosa según el destino que se presumiera de las circunstancias.

2). Pagar el precio de la locación en los plazos convenidos.

3). El arrendatario tenía que devolver la cosa arrendada en el estado que la recibió, si es que hubo descripción de dicho estado, excepto lo que se hubiera perdido por vejez o por fuerza mayor. Si no se hacía la descripción, se presumía que el conductor había recibido la cosa en buen estado.

4). El arrendatario era responsable de las degradaciones, pérdidas que sufría la cosa durante el arrendamiento, a menos que probara que ellos habían sobrevenido sin su culpa. Asimismo, era responsable del incendio, a menos que probara que haya sido producido por caso fortuito o fuerza mayor, de vicio de la construcción o que el fuego se hubiera comunicado de una cosa vecina.

**C) Causas de terminación del contrato de arrendamiento.**

1). La locación cesaba por expirar el tiempo fijado para ello.

En este Código también se reguló la tácita reconducción, sólo que ésta era sin designación de tiempo y la fianza dada para el arrendamiento no se extendía a las obligaciones que resultaban de la ampliación del contrato.

Por rescisión del contrato, ya sea por pérdida de la localidad, por falta respectiva del locador o del conducto de cumplir sus empeños, etcétera. Pero la ley no decía que estas causas rescindían de pleno derecho o no el contrato.

En el caso de alquileres de casas, el inquilino debía amueblar la casa arrendada, porque los muebles eran tácitamente hipotecados al pago de los alquileres. El inquilino que no llenara la casa con los muebles necesarios podía ser expulsado, a menos que diera fianza suficiente para caucionar el alquiler.

El subarrendatario no se obligaba hacia el propietario.

El propietario de la casa no podía expulsar al inquilino antes del término convenido en el contrato, aunque declarara que tenía necesidad de habitar la casa, salvo estipulaciones en contrario.

La locación celebrada sin tiempo determinado, se presumía hecha por un año cuando se había estipulado en tanto por año; por un mes, cuando se había estipulado en tanto por un mes; y por día, cuando se había estipulado en tanto por día.

El inquilino estaba obligado a hacer las reparaciones de las cerraduras, llaves de las puertas y de las vidrieras, a no ser que sean quebradas por el granizo o por fuerza mayor.

En el arrendamiento de fincas rústicas, los arrendatarios que las cultivaban no podían subarrendar ni ceder el arrendamiento cuando tenían que partir los frutos con el dueño.

Los animales y utensilios para el cultivo eran, al igual que los muebles en el arrendamiento de casa, tácitamente hipotecados al pago de la renta.

Si el arrendamiento se realizaba por muchos años y en el tiempo de su duración se perdía por caso fortuito la totalidad o la mitad de un cosecha, el arrendatario podía pedir una rebaja de la renta, a menos que hubiera sido indemnizado de la pérdida por las cosechas anteriores. Pero si el arrendamiento sólo se celebraba por un año, la pérdida había sido total o por la mita, el arrendador era descargado de una parte proporcionalmente de la renta.

El arrendamiento celebrado sin tiempo determinado, se presumía que era por el tiempo necesario para que el arrendatario cosechara los frutos de la heredad arrendada.

El arrendamiento celebrado por tiempo determinado cesaba de pleno derecho a la conclusión de dicho tiempo. Pero si una vez concluido el tiempo convenido, el arrendatario permanecía y era dejado en posesión de la heredad rústica por un mes, se presumía que se hacía un nuevo arrendamiento en los mismos términos que el anterior. Lo que está muy claro, es en cuanto a la duración del nuevo arrendamiento, pero debe entenderse que era por el tiempo necesario para cosechar los frutos.

Se debe mencionar que el Código que se comenta, reglamentó la locación de obras en tres especies:

-primera, la locación de las personas que se empeñaban para servir o trabajar en provecho de otro;

-segundo, la de los arrieros y carreteros que se encargaban de transportar efectos comerciables, y

-tercera, la de los empresarios de obras o precio fijo.

Asimismo se reglamentó el arrendamiento de ganados.

### **Código Civil Corona de Veracruz de 1868.**

“...La denominación correcta del código a que nos referimos es la de Código Civil del Estado de Veracruz, el cual es conocido como Código Civil Corona, por ser el Magistrado Fernando J. Corona, quien elaboró el proyecto del mismo...”<sup>16</sup>

Este Código, que apareció cuatro décadas después del Código Civil de Oaxaca de 1827-1828, tuvo gran acertación al redactar en su Título Décimo, denominado “...Del contrato de arrendamiento...”, algunas disposiciones más precisas sobre el arrendamiento, a diferencia de aquél.

En este apartado sólo se harán notar algunos aspectos que surgieron a diferencia del Código Civil de Oaxaca.

El contrato de arrendamiento era considerado como un contrato de venta del uso. En este Código se precisó que los bienes fungibles que se consumen por el uso, no pueden ser materia del contrato de arrendamiento.

Se permitió el subarriendo sólo con consentimiento del arrendador, pero si éste no siguiéndosele perjuicio, o sin otro motivo fundado, se negaba a prestarlo, el arrendatario podía pedir la rescisión del contrato. El subarrendatario

quedaba subrogado en lugar del arrendatario para todas las consecuencias del contrato.

Se estableció que los arrendamientos hechos por los administradores, subsistirían hasta después de haber éstos cesado en su cargo, si fueren conforme a los términos del mandato.

El arrendatario se obligaba a poner en conocimiento del propietario, a la mayor brevedad posible, toda novedad dañosa o usurpación que otro hubiera hecho o mostrara empeño en hacer en la cosa arrendada.

También se obligaba a hacer del conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones necesarias para conservar la finca en estado de servir a su objeto. En caso de que no cumpliera con dichas obligaciones, era responsable del daño que sufriera el propietario.

El comprador con pacto de retroventa, no podía usar de la facultad de desahuciar al que fuera arrendatario al tiempo de la compra, hasta que haya concluido el plazo para usar el retracto.

En cuanto a las disposiciones esenciales de predios rústicos, se estableció que la reconducción podía ser expresa o presunta. Era presunto cuando el arrendatario, una vez terminado el contrato, permanecía disfrutando de la cosa arrendada más de cinco días sin que haya procedido desahucio.

También se estableció que el arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganados de cría o establecimientos fabriles o industriales, se regiría por las disposiciones relativas al contrato de sociedad, por las estipulaciones de las partes y en su defecto por las costumbres locales.

---

<sup>16</sup> ORTIZ URQUIDI, Raúl. Op. cit. p. 304.

En las disposiciones relativas al arrendamiento de predios urbanos, se asentó que se entendía hecha la reconducción cuando no era expresa, por continuar el inquilino, una vez terminado el contrato, disfrutando del inmueble por un mes, si el arrendamiento era por años, o tres días si es por meses.

Asimismo, se establecieron análogas obligaciones y derechos para el arrendador y el arrendatario, para el caso de que el arrendamiento se hubiera celebrado sin fijar el tiempo de su duración.

Así, cuando el propietario quería recobrar su finca, tenía que avisar al inquilino sesenta días antes de la desocupación, y el inquilino cuando quería entregarla, tenía que avisar al propietario treinta días antes de verificar la entrega, de lo contrario pagaba el alquiler correspondiente al número de días que faltaran de los treinta.

El subarrendador de finca urbana, tenía los mismos derechos y obligaciones respecto del subarrendatario, que el propietario.

Finalmente, debe mencionarse que en este Código ya se estableció que el propietario podía alterar la renta al vencerse el plazo del arrendamiento. En los contratos celebrados por tiempo indefinido podía hacerse el aumento previo aviso con sesenta días de anticipación.

El Código Civil de diciembre 13 de 1870, cuyo nombre correcto es de "Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de Baja California y Tepic", tuvo grandes logros en relación con el de Oaxaca de 1827-1828 y el Corona de Veracruz. Reconoció en la exposición de motivos, que era un atentado a la dignidad humana llamar alquiler a la prestación de servicios personales, por lo que se separó el contrato de trabajo del arrendamiento.

Se precisó que podía arrendarse el usufructo y la servidumbre.

Tuvo la certeza de prohibir a los empleados públicos tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes que debían arrendarse en virtud de juicio o de repartición en que aquéllos hubieran intervenido. Asimismo, a los miembros de los establecimientos públicos, en relación con los bienes que pertenecían a dichos establecimientos.

Se precisó que la forma de los arrendamientos de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público, se regían por las ordenanzas administrativas.

Se estableció que el arrendamiento cuya renta excediera de trescientos pesos anuales, debía hacerse por escrito. En cambio, si el objeto del arrendamiento era un predio rústico y la renta excedía de mil pesos anuales, el contrato se debía otorgar en escritura pública.

Los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, así como el modo de terminar el arrendamiento, en términos generales, eran similares a los que se establecieron el Código de Oaxaca de 1927-1928, no hubo cambios novedosos en este sentido.

En cuanto a los derechos del arrendador, éste gozaba del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demás cargas del arrendamiento, sobre los muebles y utensilios del arrendatario y sobre los frutos de la cosecha respectiva, si el predio fuere rústico.

Por lo que hace a la terminación del arrendamiento, se estableció que la nulidad del contrato era causa de extinción. También se dijo que si después

de terminado el arrendamiento continuaba el arrendatario, sin oposición, en el goce y uso del predio, y éste era rústico, se entendía renovado el contrato por otro año labrador.

Si el predio era urbano, el arrendamiento no se tenía por renovado, pero el arrendatario debía pagar la renta correspondiente al tiempo que se excedía al del contrato, con arreglo a lo que pagaba.

El arrendamiento que se hubiere celebrado con el que compró el bien, con pacto de retroventa, por un término que excediera al señalado para el ejercicio del retracto, luego que éste tenía lugar, quedaba de pleno derecho rescindido, conservando a salvo el arrendatario sus derechos contra el arrendador.

Se establecieron disposiciones especiales respecto de los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado, manifestando que éstos duraban tres años, fueran de predios rústicos o urbanos, a cuyo vencimiento terminaban sin necesidad de previo desahucio. Los tres años eran obligatorios sólo para el arrendador.

Se establecieron disposiciones especiales respecto de los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado, manifestando que éstos duraban tres años, fueran de predios rústicos o urbanos, a cuyo vencimiento terminaban sin necesidad de previo desahucio. Los tres años eran obligatorios sólo para el arrendador.

Si terminados los tres años no se convenía en continuar el contrato y el predio era urbano, el inquilino tenía un plazo de treinta días para desocupar la finca.

Si el predio arrendado era rústico, el arrendatario disfrutaba del derecho de usar las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes.

Como los tres años no eran obligatorios para el arrendatario, éste podía dejar de continuar con el arrendamiento, pero tenía que avisar al arrendador sesenta días antes de que terminara el año agrícola, porque de lo contrario estaba obligado a sostener el año agrícola siguiente.

Este Código trató al arrendamiento de cosas muebles en un capítulo aparte, incluyendo el alquiler de animales. Lo más importante es lo referente a la terminación del contrato.

Cuando no se había fijado plazo del arrendamiento de cosas muebles, éste concluía al uso al que la cosa hubiera sido destinada, conforme al contrato. Si tampoco se expresaba el uso al que la cosa se iba a destinar, el arrendatario era libre para devolverla cuando quisiera, y el arrendador no podía pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato.

En el arrendamiento de animales, el arrendatario estaba obligado a dar de comer y beber al animal, durante el tiempo que lo tenía en su poder, asimismo a curarle sólo las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada por esto al dueño.

Los frutos del animal alquilado pertenecían al dueño, salvo convenio en contrario. La pérdida o deterioro se presumía siempre a cargo del arrendatario, a menos que probara que sobrevino sin culpa suya. Aun cuando la pérdida o deterioro sobreviniera por caso fortuito, era a cargo del arrendatario, si éste usó del animal de un modo no conforme con el contrato y sin cuyo caso, no habría venido el caso fortuito.

El arrendamiento de animales duraba, a falta de convenio, el tiempo necesario para el uso prudente a que se destinaba.

Por último, se debe señalar que el arrendador no podía quitar al arrendatario el animal arrendado, aunque lo necesitara para sí mismo.

### **Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1884.**

El Código Civil de 31 de marzo de 1884, en materia de arrendamiento, prácticamente copió textualmente lo establecido en el Código de 1870, por lo que sólo se hará ver algunos detalles surgidos por las reformas.

Así también, en el capítulo denominado "Disposiciones especiales", respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado también hubo modificación y se determinó que todos los arrendamientos, fueran de predios rústicos o de predios urbanos, que se hubiera celebrado por tiempo indeterminado, concluirían a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, hecho con dos meses de anticipación, si el predio era urbano, y un año si era rústico.

El Código de 1870, estableció que este tipo de arrendamiento duraría tres años, a cuyo vencimiento terminarían sin necesidad de desahucio.

Finalmente, cabe señalar que ni en el Código Civil de 1870, ni en el de 1884, se reguló que se pudiera aumentar la renta en caso alguno.

## 1.6 Conclusiones.

Las conclusiones a que he llegado después de exponer este capítulo son las siguientes:

De la misma forma, en el derecho Romano el contrato de arrendamiento implicó, los siguientes caracteres. Es un contrato sinalagmático, es un contrato de buena fe y es un contrato del derecho de gentes. En Francia, al igual que en Roma, se siguió la misma temática, para regular el contrato de arrendamiento, al igual que España y México.

PRIMERA.- La figura del arrendamiento tuvo un florecimiento especial dentro del derecho romano y a partir de éste, la misma fue exportada prácticamente a varias partes del mundo y fue modificándose paulatinamente.

SEGUNDA.- Dentro del derecho romano se regularon tres tipos de arrendamiento:

- 1.- El arrendamiento de cosas (*locatio-conductio rei*).
- 2.- El arrendamiento de servicios (*locatio-conductio operarum*).
- 3.- El arrendamiento de la obra (*locatio-conductio operis*).

TERCERA.- En el derecho francés el Código Civil reguló tanto al arrendamiento de cosas como de obras sobresaliendo la regulación del arrendamiento relativo a los muebles e inmuebles, conservándose en esta legislación la esencia de esta figura jurídica y concediéndose varias denominaciones al arrendamiento según el objeto sobre el cual recaían, al arrendatario se le llamaba inquilino (*locatasie*). En el arrendamiento urbano y colono (*fermier*) en el arrendamiento de fincas rústicas este tenía la ventaja de

procurar con la simple denominación el tipo de arrendamiento que se tratara en lo demás este derecho francés siguió los alineamientos del derecho romano.

CUARTA.- En el derecho español la palabra arrendamiento ha tenido y tiene una significación excesivamente amplia por que dentro de éste contrato se comprende como objeto del mismo no solo a las cosas, sino también a las obras y servicios que contradice la estructura actual de servicios de esta institución en nuestro derecho patrio.

QUINTA.- En el contrato de arrendamiento que analizamos tuvo su primera aparición en México, en la primera codificación civilista de Iberoamérica como lo fue el Código Civil oaxaqueño expedido en los años 1827 y 1828 y que estuvo en vigor en la vida oaxaqueña casi dos décadas naturalmente influenciado por la legislación francesa y reglamentó dos clases de arrendamiento el de cosas y el de obras.

SEXTA.- El Código Civil del estado de Veracruz de 1868 conocido como el Código Civil de Corona por ser el magistrado Fernando J. Corona quien elaboró el proyecto del mismo reguló al contrato considerándolo como un contrato de venta del uso, precisando que los bienes fungibles, consumibles por su uso no pueden ser materia de este contrato.

SEPTIMA.- El Código Civil Corona estableció a diferencia del anterior que el subarrendamiento solo era permitido con consentimiento del arrendador y que los arrendamientos realizados por los administradores subsistirían hasta después de haber estos terminado su cargo, si dichos contratos fueron conforme a los términos del mandato.

OCTAVA.- En este Código que se comenta cuando el arrendamiento se celebraba sin figurar el tiempo de su duración el arrendador para recuperar su

finca quedaba obligado a notificar al inquilino con 60 (sesenta) días de anticipación para la desocupación y el inquilino cuando quería dar por terminado este contrato debía hacerle al arrendador con 30 (treinta) días de anticipación a la entrega, lo que a nosotros nos parece muy atinado en este Código..

NOVENA.- También en este Código se estableció que el arrendador podía alterar la renta al vencimiento del plazo del arrendamiento y en los contratos por tiempo indefinido podían hacerse el aumento al inquilino previo aviso a 60 (sesenta) días de anticipación.

DÉCIMA.- El Código Civil del 13 de diciembre de 1870 denominado Código Civil para el Distrito Federal tuvo grandes adelantos en relación con el Código oaxaqueño y Código Civil Corona antes mencionados en la exposición de motivos de dicho Código la Comisión Redactora del mismo reconoció que era un atentado a la dignidad humana llamar alquiler, arrendamiento a la prestación de servicios personales separándose a partir de esta legislación al contrato de trabajo, al contrato de arrendamiento.

DÉCIMA PRIMERA.- El Código Civil de 1870 citado, se permitió el usufructo y a la servidumbre se pudieran arrendar.

DÉCIMA SEGUNDA.- Se prohibió a los empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que pertenecían a dichos establecimientos.

DÉCIMA TERCERA.- Se determinó que los arrendamientos sobre bienes nacionales y de cualquier establecimiento público en su caso, se registrarán por las leyes administrativas.

DÉCIMA CUARTA.- Se sobrepuso que el arrendamiento cuya renta excedía de \$300.00 pesos anuales debían hacerse por escrito, pero si el

arrendamiento era sobre un predio rústico y la renta excedía a \$1,000.00 pesos anuales dicho contrato tenía que constar en escritura pública.

DÉCIMA QUINTA.- En lo correspondiente a los derechos y obligaciones de las partes en este contrato, así como el modo de terminar este acto jurídico se regularon de manera similar a lo que se estableció en el Código Oaxaqueño, no existiendo cambios en este sentido.

DÉCIMA SEXTA.- El Código Civil del Distrito Federal y territorio de Baja California de 1884 en materia de arrendamiento prácticamente se fusiló su regulación del Código Civil anterior, únicamente se determinó que respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado fueran sobre predios rústicos o urbanos y concluirían a voluntad de las partes previa notificación judicial a la otra hecha con dos meses de anticipación si el predio era urbano y un año si era rústico.

## II. CAPITULO SEGUNDO

### CONCEPTOS FUNDAMENTALES DEL ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL

#### 2.1 Generalidades

El capítulo que en este momento ocupa nuestra atención tiene como objetivo primordial el de resaltar los conceptos fundamentales del arrendamiento en el Distrito Federal, así como el tratamiento doctrinal y legal que se le ha dado a este contrato.

El arrendamiento es un contrato por virtud del cual una parte llamada arrendador se obliga a transferir temporalmente, el uso o goce de un bien a otra parte llamada arrendatario quien, a su vez, se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

El Código Civil, en la primera parte del artículo 2398, establece la siguiente definición: "...Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado..."

De las anteriores definiciones, podemos desprender lo siguiente:

El arrendamiento es un contrato:

- a) Traslativo de uso.

- b) Bilateral
- c) Oneroso

La concesión de su uso o goce es temporal, puesto que en la propia definición, se dice expresamente y por qué en la segunda parte del artículo antes mencionado que a continuación se transcribe:

“ . . . El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte para las fincas destinadas al comercio o al ejercicio de una industria . . . ”

Según las reformas realizadas al Código Civil el día 24 mayo de 1996, publicadas en el Diario Oficial de la Federación.

## **2.2 Descripción del hecho jurídico lato sensu**

Primeramente debemos recordar que la fuente principal generadora de las obligaciones lo es el hecho jurídico lato sensu y los tratadistas los conciben como la única fuente generadora de las obligaciones; sin embargo, tanto la legislación civil como la doctrina civil hacen referencia en forma enunciativa mas no limitativa a determinadas fuentes particulares de las obligaciones como lo son: la declaración unilateral de la voluntad, convenios, contrato, gestión de negocios, enriquecimiento ilegítimo, hechos ilícitos y responsabilidad objetiva.

Así podemos describir al hecho jurídico lato sensu como las manifestaciones exteriores de voluntad del hombre, o de las personas y ciertos fenómenos de la naturaleza considerados por la ley para atribuirles efectos

jurídicos y que pueden consistir en la creación, transformación o extinción de los derechos y obligaciones.

Los hechos jurídicos lato sensu contienen, como especie a los actos jurídicos, y a los hechos jurídicos estricto sensu.

Es importante precisar que el acto jurídico lo podemos entender en el concepto propuesto por Julián Bonnecase como "...la manifestación exterior de la voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho ya que produce el efecto deseado por su autor, porque el derecho sanciona esa voluntad..."

Es importante resaltar que si al acto jurídico le hace falta un elemento de existencia, la ley establece como sanción la inexistencia del acto jurídico, como ya se dijo, y si a éste le hiciera falta un elemento de validez, la ley lo sanciona con la nulidad del acto jurídico, la cual puede ser absoluta o relativa, dependiendo del requisito que le hiciera falta.

Ahora bien, el acto jurídico puede ser:

1. Univolutivo. Cuando para su formación interviene una sola voluntad o varias, pero concurrentes a un idéntico fin.

2. Bilateral o plurivolutivo. Cuando para su formación requiera una o más voluntades que buscan efectos jurídicos en común y dentro de este grupo encontramos al convenio lato sensu, que a su vez se subdivide en:

- a) Convenio en estricto sentido. El convenio en sentido amplio o lato sensu se puede entender como el acuerdo de dos o más voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones. El convenio en

sentido estricto o restringido lo podemos entender como el acuerdo de dos o más voluntades encaminado a la modificación o extinción de derechos y obligaciones, la anterior descripción deriva del artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal, el que preceptúa:

"...Art. 1792 del Código Civil para el Distrito Federal.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones..."

b) Contrato. Por lo que hace al contrato, implica el acuerdo de dos o más voluntades para crear y transmitir los derechos y las obligaciones.

Naturalmente que el contrato es una especie de acto jurídico, constituye quizá la especie de fuente generadora de las obligaciones de mayor uso en nuestra sociedad, el artículo 1793 preceptúa:

"...Art. 1793 del Código Civil para el Distrito Federal.- Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos..."

Ahora bien, de las fuentes especiales creadoras de la obligación mencionadas, el contrato es la más importante de todas y de las más frecuentes de derechos y obligaciones, se estructura por los mismos contratantes mediante un acuerdo de voluntades entre ambos. Los efectos que producen generalmente están previstos de antemano directamente de las disposiciones legales y son queridos por las partes, aun cuando algunos se produzcan independientemente de la voluntad, y otros pueden ser contratos atípicos o innominados.

### **2.3. Distinción de los requisitos esenciales y de validez del acto jurídico en México.**

Requisitos esenciales del acto jurídico son:

La voluntad o el consentimiento, el objeto y en ciertos actos jurídicos además, las solemnidades. Desafortunadamente el legislador mexicano para el Código Civil del Distrito Federal desarrolló en éste, una teoría general del contrato, cuando debería desarrollar una teoría general del acto jurídico y después si así se desea, hacer una referencia al contrato, toda vez que todo contrato constituye una especie de acto jurídico.

Pero el acto jurídico es el género de todo contrato, por lo que el legislador debe regular en principio el género y después las especies. Esto lo señalamos, entre otras cosas, por que, por ejemplo, el artículo 1794 del Código Civil hace referencia a los requisitos esenciales del contrato y no del acto jurídico.

“...Artículo 1794 del Código Civil para el Distrito Federal.- Para la existencia del contrato se requiere:

- I. Consentimiento;
- II. Objeto que pueda ser materia del contrato...”

De lo anterior se concluye que en México no existen contratos solemnes, pero sí ciertos actos jurídicos solemnes, como son: el matrimonio, adopción, reconocimiento de hijos, etc., por lo que proponemos que el legislador desarrolle en el Código Civil una teoría general del acto jurídico y después si quiere una teoría general del contrato.

De la voluntad o consentimiento. Es importante señalar que para la existencia del acto jurídico se requiere de la voluntad, la cual podemos entender como un querer, un deseo, manifestado exteriormente por una o más personas encaminado a la producción de efectos jurídicos, lo anterior significa que para la existencia del acto jurídico es suficiente la emisión de una voluntad para la creación de consecuencias jurídicas, como son, por ejemplo:

Una declaración unilateral de la voluntad, como lo es el testamento (artículo 1295 del Código Civil ), una policitación u oferta, el reconocimiento de un hijo, etc., en cambio, el consentimiento lo podemos entender técnicamente como la suma de dos o más voluntades encaminadas a un fin común. El consentimiento es necesario en los actos jurídicos univolutivo o plurivolutivo. La voluntad es suficiente para el acto jurídico.

### Objeto

La doctrina y la ley distinguen principalmente dos tipos de objeto a saber: primero el objeto directo que puede ser entendido como la creación y transmisión de derechos y obligaciones y segundo, el objeto indirecto, el cual lo podemos entender como la conducta que debe realizar el deudor u obligado y que puede consistir en un dar, en un hacer, o en un no hacer determinado bien o hecho.

También algunos autores agregan como objeto la cosa o el bien concreto que el obligado debe dar.

El artículo 1824 del Código Civil, manifiesta lo siguiente:

"...Artículo 1824. Son objeto de los contratos:

I. La cosa que el obligado debe dar.

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

El artículo 1825 del Código Civil, manifiesta lo siguiente:

“...Artículo 1825. La cosa objeto del contrato debe: primero existir en la naturaleza, segundo ser determinada o determinable en cuanto a su especie, tercero estar en el comercio...”

#### **De las solemnidades:**

Existen ciertos actos jurídicos que para poder existir requieren además de la voluntad o consentimiento, otro requisito que se llama solemnidades.

A éstas las podemos entender como un conjunto de rituales que deben realizarse ante determinada autoridad o fedatario público, representante del estado, por las partes y/o terceros, desde la celebración misma del acto jurídico.

En México no existen los contratos solemnes, pero sí los actos jurídicos solemnes, un ejemplo clásico del acto solemne es el matrimonio, en el cual debe satisfacer las siguientes solemnidades que deben manifestarse en dos momentos:

Primero.- Las solemnidades del matrimonio en el momento de su celebración, solemnidades que están preceptuadas en el párrafo segundo del artículo 102 del Código Civil en comento, que a continuación se transcribe:

"...Acto continuo el juez del Registro civil, leerá en voz alta la solicitud del matrimonio, los documentos que con ella se hayan presentado y las diligencias practicadas, e interrogará a los testigos acerca de si los pretendientes son las mismas personas a que se refiere la solicitud, en caso afirmativo, preguntará a cada uno de los pretendientes si es su voluntad unirse en matrimonio y si están conformes, los declarará unidos en matrimonio en nombre de la ley y de la sociedad..."

Segundo: Las solemnidades del matrimonio posteriores a su celebración ante la autoridad, y que deben estar inherentes en el acta de matrimonio, la cual debe ser expedida por la autoridad después de haberse celebrado ante dicha presencia el referido acto jurídico.

Estas solemnidades están reguladas en las fracciones I y VI del artículo 103 del Código Civil que a continuación se transcriben, en sus párrafos finales:

"...I. Los nombres, apellidos, edad, ocupación, domicilio y lugar del nacimiento de los contrayentes..."

"...VI. La declaración de los pretendientes de ser su voluntad de unirse en matrimonio y la de haber quedado unidos, que hará el juez en nombre de la ley y de la sociedad.

El acta será firmada por el Juez del Registro Civil, los contrayentes, los testigos, y las demás personas que hubieren intervenido si supieron y pudieron hacerlo.

En el acta se imprimirán las huellas digitales de los contrayentes..."

Es importante señalar que si al acto jurídico le hiciera falta alguno de los requisitos de existencia esenciales anteriormente estudiadas, la ley establece como sanción la inexistencia del acto jurídico. El maestro don Ernesto Gutiérrez y González en su obra titulada "Obligaciones civiles" afirma con razón, que en este supuesto estaremos ante "...la nada jurídica..."; pues tal acto no producirá efecto legal alguno y bastará la declaración judicial de inexistencia anteriormente señalada.

Sin embargo, para que el acto jurídico sea plenamente válido requiere además de los elementos de existencia anteriormente referidos, de ciertos requisitos llamados de validez, los cuales podemos encontrar al contrario sensu, artículo 1795 del Código Civil en estudio. Esos requisitos de validez son:

1. Capacidad de las partes
2. Ausencia de vicios en la voluntad y en el consentimiento (dolo, mala fe, violencia).
3. La licitud en el objeto, motivo, fin, condición del acto.
4. Formalidades.

#### **2.4. Distinción del concepto "Convenio" y "Contrato".**

Estas dos figuras jurídicas han quedado diferenciadas con anterioridad en el inciso 2.2 del presente capítulo que sólo hemos querido resaltar para efectos metodológicos y tener por reproducido en esta parte de nuestra investigación las distinciones citadas.

## **2.5. Elementos de existencia y de validez del contrato en México**

Como lo hemos señalado en su momento, los elementos de existencia del contrato, según lo preceptuado por el artículo 1794 de la Ley Sustantiva en estudio son dos:

- a). Consentimiento;
- b). El objeto.

También se afirmó que en México, son inexistentes los contratos solemnes, aunque sí existen los actos jurídicos solemnes.

De estos requisitos, ya nos hemos ocupado con antelación en la presente investigación, motivo por el cual sólo los citamos y asimismo nos hemos referido a la sanción que establece la ley para el supuesto que al contrato le faltare algún requisito de existencia, como lo es la inexistencia jurídica.

Asimismo, hemos estudiado de acuerdo al artículo 1795 del Código Civil para el Distrito Federal interpretado a contrario sensu, que los requisitos de validez del contrato en México son:

1. Capacidad de las partes contratantes.
2. La ausencia de vicios en la voluntad o en el consentimiento.
3. La licitud en el objeto, motivo, fin o condición del contrato y
4. Formalidades.

Hemos referido que la ausencia de uno o más requisitos de validez en el contrato genera la sanción legal de la nulidad del acto, ya sea ésta absoluta o relativa, dependiendo del requisito de validez que al contrato le faltare.

Como lo señalamos en su momento los elementos de existencia de los contratos son dos, razón por la cual comenzaré por el consentimiento.

**Consentimiento.** Es estar de acuerdo, es decir, querer celebrar ese contrato en las condiciones propias del mismo, el consentimiento se forma de la suma de dos voluntades. Las voluntades deben manifestarse de acuerdo con la ley, siguiendo los principios de la exteriorización y de la autonomía de la voluntad.

**La exteriorización de la voluntad.** Consiste en que el consentimiento se haya manifestado una manera imputable, es decir que el querer interno del contratante sea igual al querer externo, que no haya duda sobre la intención y por lo declarado por los contratantes, esto debe ser lo mismo, lo escrito y lo que piense cada una de las partes (Artículo 1851, 1855 y 1857).

### **El segundo elemento esencial del contrato es el Objeto.**

En el contrato el objeto puede referirse a la voluntad o sea al propósito de celebrar el contrato, a la cosa, o servicio que debe prestarse. Así el objeto directo del contrato es la manifestación de la voluntad para crear o transmitir Derechos y Obligaciones respecto a la clase de contrato que se va a celebrar. En cambio el objeto indirecto se refiere a la conducta en sí o al hecho o a la abstención convenida. Podemos entender que el objeto indirecto, es dar, hacer y no hacer.

**Objeto indirecto en el caso de dar.** Dar la cosa para poder ser objeto de un contrato debe reunir tres características, ser posible físicamente, jurídicamente y que esté en el comercio.

El artículo 2011 del Código Civil:

“...Artículo 2011.- La prestación de cosa puede consistir.

I En la traslación de dominio de cosa cierta;

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

III En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida...”

**Posibilidad física.** Significa que exista en la naturaleza, en el momento de celebrarse el contrato o que tenga la posibilidad de llegar a existir en el futuro, también que no haya obstáculos naturales para su realización.

**Posibilidad jurídica.** Significa, respecto a la cosa que la misma sea determinada o determinable en cuanto a su especie y calidad o que no haya una ley que impida su realización.

**Posibilidad Comercial.** Esta consiste en que la cosa objeto del contrato sea susceptible de aprobación económica o de acto de comercio. Si falta alguna de estas posibilidades no hay contrato por ausencia de objeto indirecto.

**Objeto indirecto en el caso de hacer.** O convenio sobre una conducta determinada o la prestación de un servicio, es de hacer exige dos posibilidades, la física y la jurídica. La física consiste en que quien va a realizar el acto no tenga impedimentos naturales para hacerlo o que no haya una ley de la naturaleza que se lo impida. En cuanto a la posibilidad jurídica, en el hacer, es que prohíba realizar esa conducta.

**Objeto indirecto en el caso de no hacer.** La ley exige que sea posible, física y jurídicamente, aplicando el mismo criterio a la inversa del hacer, es decir lo convenido en ese contrato es dejar de hacer y de ser posible físicamente por las partes, que no haya una ley que lo impida. El Código Civil regula todo lo que se refiere al objeto en los contratos en sus artículos 1825 al 1831.

### ELEMENTOS DE VALIDEZ

	Capacidad
	Ausencia de vicios de la voluntad
Elementos de validez	Objeto, motivo o fin lícito
de los contratos	Forma en que la ley señala para manifestar la voluntad

**Descripción.-** Aptitud o facultad que tiene una persona por ser titular de derechos y obligaciones para hacerlas valer por sí o a través de un representante legal:

Capacidad de goce y de ejercicio.

**Capacidad.** La ley pide que haya capacidad en las partes es decir, el que emite la voluntad de celebrar un contrato, debe ser capaz.

**Ausencia de vicios de la voluntad.** Que no haya vicios como el error que abarca el dolo y la mala fe, y la violencia y lesión.

**Capacidad de goce.** Se adquiere con el nacimiento y se pierde con la muerte y la regula el Código Civil, artículos 22 y 337;

La podemos entender como la aptitud o facultad que tiene una persona para ser titular de derechos y poder ejercerlos a través de sus legítimos representantes o por sí mismos.

**"...Artículo 22.** La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento en que un individuo, es concebido, entra bajo su protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente código..."

**"...Artículo 337.** Para los efectos legales, sólo se reputa nacido al feto que desprendido enteramente del seno materno, vive veinticuatro horas o es presentado vivo al Registro Civil, faltando alguna de estas circunstancias, nunca ni nadie podrá entablar demanda sobre la paternidad..."

A este precepto debe modificársele su redacción para quedar acorde él mismo con el artículo 22 por lo que proponemos se suprima en este artículo en comento la palabra "... nacido..." por la palabra "...viable...".

El artículo 450 del Código Civil para el Distrito Federal establece quienes tienen incapacidad natural y legal al preceptuar que:

**"...Artículo 450.-** Tienen incapacidad natural y legal:

I Los menores de edad;

II Los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos; y aquellos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por la adicción a sustancias tóxicas como el alcohol, los psicotrópicos o los estupefacientes; siempre que debido a la limitación, o la alteración en la

inteligencia que esto les provoque no puedan gobernarse y obligarse por sí mismos, o manifestar su voluntad por algún medio...”

**La incapacidad de acuerdo con la ley es de goce y de ejercicio.**

**Incapacidad de goce.** La señala el Código Civil de una manera poco clara en el artículo 450, y en la constitución en el artículo 27, fracciones 1, 2, 3, 4, donde se menciona que tienen incapacidad de goce los extranjeros para adquirir bienes en franjas de 50 y 100 Km. en las fronteras y playas mexicanas. También se incapacita a las iglesias y otras corporaciones que no puedan adquirir por ellos o por interpósitas personas, bienes raíces ni capitales, más que los indispensables para sus objetos inmediatos destinados a él.

**El segundo elemento de validez del contrato, es la ausencia de vicios en la voluntad.** Comúnmente este tema se conoce como vicios del consentimiento. El concepto de vicio en general se refiere a un impedimento que no deja al acto jurídico producir válidamente sus efectos.

	Dolo
	Error
Vicios de la voluntad	Mala fe
que regula la ley	Violencia Física
	Moral
	Lesión. Es indiscutible en su naturaleza jurídica

**ERROR.** Es un falso concepto de la realidad, existiendo varias clases de errores.

"...Artículo 1812.- El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo..."

**Error de cálculo.** Sólo da lugar a su rectificación.

**Error de hecho y de derecho.** Invalidan el contrato, siempre y cuando el mismo se haya celebrado en un falso supuesto que lleva a las partes aceptar por esas circunstancias ese acto jurídico, contrato que no se hubiera celebrado si las partes hubieran conocido las falsas circunstancias.

**Error motivado.** En éste hay una acción u omisión de parte de quienes intervienen en el acto. El error motivado origina el dolo y la mala fe.

**Dolo.** Son los artificios, engaños, maquinaciones que inducen al error para obtener la voluntad y celebrar el acto jurídico.

"...Artículo 1815.- Se entiende por dolo en los contratos, cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido..."

**Mala fe.** Es la pasividad, disimulo en el error, omisión de una de las partes que conoce el error y deja a la otra celebrar el contrato, sabiendo que con su mala fe obtendrá la celebración del contrato. Normalmente, se dice que el dolo es un vicio independiente del error, pero en realidad debe encuadrarse en esta hipótesis.

**Violencia.** Otro vicio de la voluntad y que puede ser física y moral.

**Violencia física.** Es la acción de hecho que se ejerce sobre una persona, presión material para obtener su voluntad y celebrar un acto jurídico.

**Violencia moral.** Son las amenazas inferidas por una persona para causar daño a otra o a un tercero y así obtener la voluntad para celebrar el acto jurídico.

**Lesión.** Es el tercer vicio de la voluntad y es discutible sobre si provoca o no la nulidad del acto o simplemente origina la reducción equitativa de la obligación. La lesión consiste en aprovechar la extrema miseria, la notoria inexperiencia, pobreza excesiva para obtener un lucro. Evidentemente desproporcionado a la contraprestación de la otra parte, la ley dice que se puede ejercer una doble acción que es reducir equitativamente el monto de la obligación o pedir su nulidad a elección de la parte perjudicada.

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

El derecho concedido en este artículo dura un año...”

**El tercer elemento de validez del contrato es, el objeto motivo o fin que sea lícito.** Deriva de los elementos esenciales, es decir, la ley señala que el motivo o fin sea lícito, es una expresión subjetiva, para unos autores europeos, es un contrato. En nuestro derecho no se regula la causa como elemento del acto jurídico o del contrato.

La ley dice que es ilícito cuando vaya en contra de las normas de orden público o las buenas costumbres. El Código Civil refiere ARTICULO 1831 TRANSCRIBIR.

Sin embargo el Legislador ha incurrido en algunas aberraciones jurídicas por ejemplo la señalada en el artículo 264 del Código Civil que preceptúa que:

“Artículo 264.- Es ilícito, pero no nulo, el matrimonio:

I Cuando se ha contraído estando pendiente la decisión de un impedimento que sea susceptible de dispensa;

II Cuando no se ha otorgado la previa dispensa que requiere el artículo 159 y cuando se celebre sin que hayan transcurrido los términos fijados en los artículos 158 y 289...”

La aberración se encuentra cuando el Legislador asevera es ilícito “...pero no nulo...” ya que si el acto jurídico es ilícito en consecuencia también es nulo, por lo que proponemos que este precepto sea modificado adecuadamente.

Otra aberración se contiene en el artículo 250 del Código Civil que preceptúa que:

“...Artículo 250.- No se admitirá demanda de nulidad por falta de solemnidades en el acta de matrimonio celebrada ante el Juez del Registro Civil, cuando a la existencia del acta se una la posesión de estado matrimonial...”

Por lo que también proponemos que este precepto se modifique adecuadamente.

**El cuarto elemento de validez del contrato.** La forma de manifestar la voluntad que la ley señala para que el acto produzca sus efectos jurídicos la ley admite diversas formas de expresión de la voluntad, como son: la palabra hablada las señas, signos inequívocos e incluso la forma de manifestar la voluntad, por el silencio.

Se diferencia la forma como elemento de validez de la solemnidad en la categoría que la ley le da a una y a otro. Esto significa que la solemnidad y la forma son lo mismo y la única diferencia está en lo que la ley diga. Ejemplo. Si una persona quiere entregar un testimonio al jefe del Departamento del Distrito Federal, aunque lleve todos los requisitos no vale porque este señor no tiene fe pública.

## **2.6 Clasificación doctrinal legal de los contratos**

En la actualidad existe gran diversidad de criterios para hacer la clasificación de los contratos, sin embargo, y por razones de contenido en el presente trabajo, analizaremos primero la clasificación que de los mismos hace el Código Civil para el Distrito Federal y después una de las clasificaciones más conocidas que propone la doctrina.

El Código Civil para el Distrito Federal clasifica a los contratos de la siguiente manera:

1. En razón a que una sola de las partes o ambas queden obligados. Los contratos pueden ser:

a) Unilaterales. Cuando una de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada (artículo 1835).

b) Bilaterales. Cuando las partes se obligan recíprocamente (artículo 1836).

2. En razón a que el contrato genere gravámenes para una sola de las partes o para ambas y pueden ser:

a) Onerosos. Cuando se estipulan provechos y gravámenes recíprocos (artículo 1837)

b) Gratuitos. Cuando el provecho es solamente de una de las partes (artículo 1837).

A su vez, el ordenamiento legal antes citado hace una subdivisión de los contratos onerosos:

1. El contrato oneroso es conmutativo. Cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste.

2.- El contrato oneroso es aleatorio. Cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o la pérdida sino hasta que este acontecimiento se realice (artículo 1838).

Otras clasificaciones que podemos encontrar en el Código Civil, son las siguientes:

3. En razón a que el contrato se encuentre o no regulado por el Código Civil pueden ser:

a) Contratos nominados o típicos. Son aquéllos que se encuentran expresamente estructurados en el Código Civil, como la compraventa, arrendamiento, mutuo, etc.

b) Contratos innominados o atípicos. Son aquéllos que no están especialmente regulados por el Código Civil, sino que se rigen por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes, y en las que fueran omisas, por las disposiciones del contrato con el que tenga más analogía de los reglamentados en dicho ordenamiento (artículo 1858).

4. En razón a la manera que el consentimiento de las partes debe expresarse a los contratos se clasifican en:

a) Contratos consensuales son aquéllos en los cuales la manifestación de la voluntad de las partes o consentimiento puede realizarse de cualquier manera, ya sea expresa o tácita (artículo 1803 del Código Civil), en la inteligencia que debe observarse además lo preceptuado por el artículo 1832 del Código Civil, que señala que el consentimiento de las partes se exprese por escrito, ya sea en un documento privado o celebrado entre las partes y dos testigos o es escritura pública ante Notario Público (artículo 2317 del Código Civil).

5. En cuanto a que las prestaciones convenidas por las partes se cumplan o no en el momento mismo de la celebración del contrato puede ser:

a) Contratos de ejecución instantánea. Son aquéllos en los cuales las partes se satisfacen recíprocamente sus prestaciones desde el momento mismo de la celebración del contrato.

b) Contratos de ejecución escalonada o de tracto sucesivo. Son aquéllos en los cuales las partes van cumpliéndose recíprocamente sus obligaciones y derechos y en forma periódica o sucesiva.

6.- En razón de la materia que regula los contratos pueden ser:

a) Contratos civiles, mercantiles, laborales, administrativos, etc.

De las anteriores clasificaciones las refiere el maestro don Francisco Lozano Noriega en su obra "Contratos Civiles cuarto curso" y dice:

"...que es una clasificación del contrato en sí mismo, porque desde este punto de vista los contratos son observados y estudiados atendiendo a su características propias..."

Sin embargo, también el maestro don Francisco Lozano Noriega dice:

"...que existe otro enfoque de clasificación de los contratos que es la clasificación del contrato en sus relaciones o comparaciones con otros tipos de contratos..."

Desde este punto de vista se compara al contrato con otro tipo de contrato para desprender sus diferencias. El citado refiere las siguientes clasificaciones:

7. Contratos preparatorios y definitivos. Son contratos preparatorios aquéllos que tienen por objeto garantizar la realización de un contrato definitivo en un futuro próximo, debiéndose celebrar este tipo de contrato por escrito especificando las mismas características principales que contendrá el contrato

definitivo, proyectando la fecha o plazo determinado en el que el mismo haya de celebrarse, puede ser unilateral o bilateral (artículos 2243 al 2247 del Código Civil)

Los contratos definitivos son aquéllos en los cuales las partes dan cumplimiento a las prestaciones a las que se obligan o por lo menos quedan obligadas a cumplimentarlas.

8. En razón a que en el clausulado tenga un solo tipo de cláusula de un contrato determinado o contenga en su cláusula propia de diferentes tipos de contratos y el contrato puede ser simple o complejo.

Es simple aquel contrato en que su clausulado sólo contiene cláusulas propias y específicas de un solo tipo de contrato.

Es complejo aquel contrato en el que su clausulado contenga cláusulas de diferentes tipos de contratos, como lo son el hospedaje, arrendamiento con opción a compra, etc.

9. En razón a que el contrato tenga o no autonomía y se clasifican en principales y accesorios.

**Principales.** Son aquéllos que tengan una autonomía propia y para su existencia no requiere ningún otro tipo de contrato.

**Accesorio.** Son aquéllos que para su existencia requieren necesariamente de la existencia previa de otro contrato principal, por ejemplo, arrendamiento.

## 2.7 Concepto de Arrendamiento

Podemos decir que el arrendamiento es el acuerdo de voluntades por medio del cual una parte llamada arrendador transfiere el uso y goce temporal de un bien no fungible a otra parte llamada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por este uso y goce temporal un precio cierto y determinado, ya sea en dinero o en cualquier otra prestación cuantificable económicamente.

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

La palabra arrendamiento ha tenido diversas acepciones comprendiendo entre éstas no sólo al de cosas sino también los arrendamientos de obras y servicios, con un sentido que repugna, ciertamente, la sensibilidad jurídica de nuestro tiempo.

El arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues aun cuando se puede llegar a él a través de los derechos reales de uso, usufructo, habitación o mediante el contrato de comodato, la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento.

## **2.8 Tipos de arrendamiento en nuestro país.**

Existen varias clasificaciones del arrendamiento en cuanto a que éste es observado desde diversos aspectos, así por ejemplo en razón a la legislación que los regula, tenemos el arrendamiento civil mercantil y administrativo mismo que a continuación defino.

### **Arrendamiento civil**

El arrendamiento tiene el carácter de civil, por exclusión; es decir, cuando no sea mercantil, ni administrativo. Este es el que a nosotros nos interesa en la presente investigación y desde luego su marco jurídico regulador lo encontramos en nuestro Código Civil.

### **Arrendamiento mercantil**

Tiene tal carácter, según la fracción I del Artículo 75 del Código de Comercio, cuando recae sobre bienes muebles y existe el propósito de especulación mercantil.

### **Arrendamiento administrativo**

Lo es cuando recae sobre bienes que pertenezcan a la Federación, a los Municipios. Cuando estas entidades públicas celebran contratos de arrendamiento entre sí, estamos en presencia de un arrendamiento administrativo. El Artículo 2405 del Código Civil prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los empleados y funcionarios públicos tomar en arrendamiento los bienes que, con tal carácter, administren.

## **2.9 Naturaleza jurídica del arrendamiento**

Con la finalidad de establecer la Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento, consideramos necesario dar una definición del mismo y realizar un análisis de los elementos que integran dicha definición:

El Contrato de Arrendamiento se define como aquél en virtud del cual una parte llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto.

Ahora bien, de lo anterior se desprende que los elementos que integran la definición son los siguientes:

A) El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce; y

B) La restitución de la cosa ya que sólo se transfiere temporalmente el uso o goce.

Expuesto lo anterior, concluimos que el contrato de arrendamiento por su naturaleza jurídica es un contrato translativo de "uso y goce temporal" con características mixtas, toda vez que engloba características de los derechos reales y de los derechos personales; aunque naturalmente constituye derechos y obligaciones personales a este tipo de contratos.

## **2.10 Teorías Relativas para la Interpretación de los Contratos.**

**Pacta sund servanda rebus sic stantibus (lo hecho entre las partes obliga a éstas a su cumplimiento en los contratos onerosos de tracto sucesivo) (Pacta sund servanda siempre que las circunstancias permanezcan iguales) (Rebus sic stantibus teoría de la imprevisión).**

En nuestros días el problema relativo a la interpretación de los actos jurídicos en lo general y de los contratos en la práctica sigue constituyendo uno de los problemas mas insistentes de la esencia jurídica; naturalmente que el problema relativo a la interpretación de los actos jurídicos tiene correlación con el principio denominado pacta sund servanda rebus sic stantibus y con la teoría de la imprevisión y con la teoría de la imprevisión partiendo de otro principio regulador de los contratos denominados inter alios, acta neque nocere prodec potest.

Lo hecho entre las partes obliga a estas a su cumplimiento sin excusa ni pretexto acatando el contrato en sus términos sin que este pueda perjudicar a terceros.

Por su parte el principio de la pacta sund servanda rebus sic stantibus es aplicable a los contratos onerosos, conmutativos y de tracto sucesivo. Este principio expresado en latín significa que lo hecho entre las partes obligan a estas a su cumplimiento (pacta sund servanda) siempre que las circunstancias en que se realizó el acto jurídico permanezcan igual (rebus sic stantibus).

En razón de lo anterior sin embargo puede suceder que en este tipo de contrato oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo después de firmado el contrato sobrevengan casos o situaciones fortuitas, extraordinarias ocurridas en la sociedad que conlleven por ejemplo variaciones sustanciales que perjudiquen el cumplimiento literal del contrato trayendo consigo un perjuicio significativo para

alguna de las partes y el enriquecimiento de la otra en detrimento del patrimonio de alguno de los contratantes. Ante esta situación surge el problema de si a pesar de lo anterior debe cumplirse en todos y cada uno de sus términos el contrato (*pacta sunt servanda*) o bien la parte perjudicada tiene derecho que el órgano jurisdiccional competente modifique los términos del contrato para equilibrar las prestaciones existentes entre las partes de acuerdo a las circunstancias que imperaban en el momento de la celebración del contrato o bien de dar por rescindido este, o solicitar la reducción equitativa de las prestaciones, lo que se resume en la teoría de la imprevisión la cual en forma indirecta se encuentra en el artículo 2455 del Código Civil en estudio.

“Artículo 2455.- El arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero sí en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios.

Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios; el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto y otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever.

En estos casos el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas.

Las disposiciones de este artículo no son renunciables...”

El problema de la interpretación de los contratos realmente se presenta cuando las partes que lo celebraron, no dijeron con claridad y exactitud lo que deseaba al otorgar el contrato, es decir que hay discrepancia con la voluntad real o interna de los otorgantes con la que aparece externada, esto es, en aquellos casos en los que no se traduce fielmente la voluntad de las partes.

Para solucionar el problema de la interpretación de los contratos existen normas, las cuales pueden ser subjetivas u objetivas:

1) Subjetiva. Es la voluntad interna o la intención común que las partes han exteriorizado a través de las palabras, de los términos o de las cláusulas que han empleado ellas al celebrar el contrato.

2) Objetiva. Las normas subsecuentes son para eliminar dudas o ambigüedades en las palabras, términos o cláusulas del contrato, y por esa razón se les llama normas de interpretación objetiva o abstracta.

Existen dos teorías para solucionar el problema de la interpretación de los contratos:

“...Teoría de la voluntad real o interna. También se le conoce a esta tesis con el nombre de “Teoría de la autonomía de la voluntad...”, y es la que inspiró a los Códigos Francés e Italiano. En ella se afirma que si la voluntad de las partes es el alma del contrato, habrá sin duda que atender a ella, y por lo mismo el intérprete de un contrato, deberá desarrollar la labor de un psicólogo, para desentrañar la verdadera intención de los que otorgan el acto.

Es cierto que la voluntad no puede existir para los efectos del Derecho si no se le da una expresión adecuada; pero teniéndola, ésta puede no reflejar el íntimo querer de las partes por no haber sabido exteriorizarla en forma

correcta y adecuada. Es ahí en donde debe intervenir el psicólogo, desentendiéndose en lo absoluto de los intereses que por una expresión incorrecta se hayan podido establecer a favor de terceros.

Teoría de la voluntad declarada. También se conoce a esta tesis con el nombre de "...Teoría de la declaración de voluntad...", y es en su contenido, diametralmente opuesta a la anterior.

Sostiene que para interpretar el contenido y alcance de un contrato, se debe atender en forma exclusiva a lo que exteriorizan los otorgantes, de manera independiente de que esa declaración traduzca o no fielmente, su querer interno. Según esta teoría ello debe ser así, pues a las personas se les debe imponer la responsabilidad de no saber manifestar correctamente sus pensamientos, y más aun cuando lo que se externó pudo ser base para fincar intereses de terceros.

Si las partes desean dar en su contrato nacimiento a derecho y obligaciones, no deben olvidar que surgen de inmediato responsabilidades por su acto de voluntad, mismas que cobran especial interés respecto de terceros, ya que si éstos para fundar determinadas operaciones han tomado en cuenta los términos literales de la declaración de un contrato, lógico es que esos términos sean los que prevalezcan sobre la intención real de los contratantes, y por lo mismo se debe dar preeminencia a lo que exteriorizan sobre lo que digan haber pensado. La teoría de la voluntad real o interna es la que adopta nuestro Código Civil para el Distrito Federal, como lo dispone el artículo 1851, que a la letra dice: "...Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas..."

Además de las Teorías antes mencionadas, el ordenamiento legal antes citado, establece diversas normas para aclarar el alcance de las voluntades cuando existe discrepancia con lo declarado, el contenido de esas reglas las encontramos en los Artículos 1852 a 1857: Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre los que los interesados se propusieron contratar. (artículo 1852).

Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto. (artículo 1853).

Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. (artículo 1854). Las palabras que pueden tener distintas acepciones serán entendidas en aquélla que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato. (artículo 1855). El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos. (artículo 1856).

Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses, si fuera oneroso, se resolverá la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses. Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fue la intención o la voluntad de los contratantes, el contrato será nulo." (artículo 1857).

## **2.11 Principios fundamentales**

El arrendamiento sólo genera obligaciones o un derecho de crédito, pero no da nacimiento a un derecho real.

Las obligaciones generales del arrendador y del arrendatario previstas por el legislador pueden aumentarse o modificarse por pacto expreso, salvo aquellas que son de orden público e interés social.

Asimismo, salvo las obligaciones esenciales que no pueden faltar (la entrega y uso garantizado de la cosa y el pago de la renta), las demás obligaciones pueden hasta ser suprimidas por voluntad de las partes.

El derecho del arrendatario al uso de la cosa arrendada es un derecho personal o de crédito y no es un derecho real, a pesar de que en caso de enajenación de la finca arrendada continúa el arrendamiento con el adquirente de dicha finca (2409).

Desde el Derecho Romano, el derecho del arrendatario a usar de la cosa arrendada se ha considerado como un derecho personal o de crédito, pero en el siglo pasado llegó a sostenerse en Francia por Troplong y por algunas resoluciones judiciales que ese derecho constituía un derecho real, consideramos equivocada esta última postura.

El contrato de arrendamiento como cualquier otro contrato produce efectos de distinto alcance así, produce efectos en relación por las partes, y con los terceros el efecto más importante generado por el contrato entre las partes es el de que éste acto jurídico constituye la norma de derecho, y como tal es obligatoria para las partes, quedando éstas en posibilidad de mandar ante el órgano jurisdiccional competente el cumplimiento de lo acordado por las partes desde la celebración del acto jurídico aplicándose el principio de *res inter alios acta nocere neque prodesse potest* (lo hecho entre las partes solo obliga a éstas a su cumplimiento no a los terceros) también es aplicable el principio de *la pacta sunt servanda rebus sic stantibus*.

Esto significa que el contrato solo obliga a las partes sin excusa ni pretextos siempre que las cosas se mantengan en el estado en que se celebró el contrato. Este principio solo es aplicable a contratos onerosos y de tracto sucesivo.

## **2.12 Conclusiones**

Respecto a este capítulo considero oportuno hacer las siguientes conclusiones.

**PRIMERA.-** Al hecho jurídico lato sensu se le puede entender como: Son las manifestaciones exteriores de la voluntad del hombre y ciertos fenómenos de la naturaleza que son considerados por la ley para atribuirles efectos jurídicos y que pueden consistir en la creación, transformación, o extinción de los derechos y obligaciones.

**SEGUNDA.-** Los hechos jurídicos lato sensu contienen como especie al acto jurídico y a los hechos jurídicos estricto sensu.

**TERCERA.-** El acto jurídico lo podemos entender como la manifestación exterior de la voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

**CUARTA.-** El acto jurídico puede ser univolutivo o plurivolutivo.

**QUINTA.-** El convenio en sentido amplio o lato sensu puede ser entendido como el acuerdo de dos o mas voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

SEXTA.- El convenio en sentido estricto o restringido lo podemos entender como el acuerdo de dos o mas voluntades encaminadas a la modificación y/o extinción de derechos y obligaciones.

SEPTIMA.- Es conveniente señalar que el artículo 1792 del Código Civil para el D. F., se ha modificado en su redacción para el efecto de que se suprima de tal precepto la palabra "...personas..." por la palabra "...voluntades..." por ser ésta la palabra adecuada técnicamente hablando.

OCTAVA.- Al contrato se le puede describir como el acuerdo de dos o mas voluntades para crear y transmitir derechos y obligaciones.

NOVENA.- Los hechos jurídicos lato sensu constituyen para la mayoría de los tratadistas la única fuente generadora de obligaciones, sin embargo tanto la legislación civil como la doctrina hacen referencia en forma enunciativa mas no limitativa a determinadas fuentes particulares de las obligaciones como son:

La declaración unilateral de la voluntad, convenio, contrato, gestión de negocios, el enriquecimiento ilegítimo, los hechos ilícitos y la responsabilidad objetiva.

DECIMA.- En la práctica social la fuente generadora de obligaciones denominada contratos es la más importante ya que es la que genera la mayor fuente de obligaciones.

DECIMA PRIMERA.- Los requisitos esenciales del acto jurídico en México, son:

A).- La voluntad o el consentimiento.

ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA

B).- El objeto.

C).- En ciertos actos jurídicos además se requiere el requisito de las solemnidades.

DECIMA SEGUNDA.- Desafortunadamente el legislador mexicano desarrolló en el Código Civil para el Distrito Federal y en la mayoría de las legislaciones de la República Mexicana una teoría general del contrato; cuando se debería de haber desarrollado una teoría general del acto jurídico y después, si se quiere hacer referencia a los contratos.

DECIMA TERCERA.- En México son inexistentes los contratos solemnes, pero sí existen actos jurídicos solemnes.

DECIMA CUARTA.- Si al acto jurídico le faltare alguno de sus requisitos de existencia o esenciales, la sanción que establece la ley para este supuesto lo es la inexistencia del acto jurídico, es decir tal y como dice el maestro Don ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ nos encontramos ante la nada jurídica.

DECIMA QUINTA.- Para que el acto jurídico sea plenamente válido requiere además de los requisitos de existencia señalados los requisitos de validez como son:

A).- Capacidad del autor o partes celebrantes del acto.

B).- La ausencia de vicios en la voluntad o en el consentimiento del acto o partes, vicios tales como: el dolo, la mala fe, error, violencia o intimidación y la lesión.

C).- La licitud en el objeto, motivo, fin o condición del autor.

D).- Las formalidades.

DECIMA SEXTA.- Si al acto jurídico le faltare algún requisito de validez la sanción establecida por la ley lo es la nulidad; la cual puede ser absoluta o relativa dependiendo el requisito que le hiciere falta.

DECIMA SEPTIMA.- Desde el punto de vista técnico jurídico puede distinguirse el concepto, convenio y contrato diciendo que el primero de los señalados constituye el género y el segundo una de sus especies.

El convenio en sentido amplio implica el acuerdo de dos o más voluntades que permiten crear, transmitir, modificar, y/o extinguir derechos y obligaciones mientras el contrato únicamente consiste en el acuerdo de dos o más voluntades para crear, transmitir derechos y obligaciones.

En tanto que el convenio en sentido estricto modifica y/o extingue derechos y obligaciones.

DECIMA OCTAVA.- Los elementos de existencia del contrato son de acuerdo con el artículo 1794 del Código Civil en estudio.

A).- Consentimiento; y

B).- El objeto

DECIMA NOVENA.- Los elementos de validez del contrato en México son: los requisitos de validez que se han señalado para el acto jurídico y que derivan de una interpretación a contrario sensu, artículo 1795 del Código Civil en cita.

VIGESIMA.- Desde el punto de vista doctrinal y legal se han realizado un sin número de clasificaciones a los contratos dentro de las más importantes destacan: la clasificación de los contratos en sí mismos; como son los

unilaterales y bilaterales, los onerosos y gratuitos, el contrato oneroso conmutativo; el contrato oneroso aleatorio; el contrato nominado o típicos; los contratos innominados o atípicos y los contratos consensuales, formales y reales; los contratos de ejecución instantánea, los contratos de tracto sucesivos o de ejecución escalonada, los contratos civiles, mercantiles, laborales, administrativos, etc.

VIGESIMA PRIMERA.- Considerando a los contratos en sus relaciones con otros contratos tenemos que se clasifican en: contratos preparatorios o definitivos; contratos simples o complejos, contratos principales o accesorios.

VIGESIMA SEGUNDA.- Podemos describir al contrato de arrendamiento como el acuerdo de voluntades por medio del cual una parte llamada Arrendador transfiere el uso o goce temporal de un bien no fungible a otra parte llamada Arrendatario quien a su vez se obliga a pagar por ése uso y goce temporal un precio cierto y determinado ya sea en dinero o en cualquier otra prestación cuantificable económicamente.

VIGESIMA TERCERA.- Existen en nuestro derecho mexicano diversos tipos de arrendamiento en razón a la materia, civil, mercantil, y administrativa.

VIGESIMA CUARTA.- Después de la investigación correspondiente se concluye que el contrato de arrendamiento por su naturaleza jurídica es un contrato translativo de uso, y goce temporal con características mixtas, toda vez que conjuga características de los derechos reales y personales aunque naturalmente genera este contrato los derechos y obligaciones personales.

Los requisitos esenciales de los contratos se constituyen por el consentimiento, el objeto y la solemnidad ya que sin éstos el contrato no puede existir. De igual forma los elementos de la validez son la capacidad, la ausencia de vicios de la voluntad, el objeto motivo o fin debe ser lícito al igual que la forma en que la ley señala para manifestar la voluntad, la ausencia de estos elementos hace nulos los contratos.

La diferencia principal entre el convenio y el contrato estriba en que a éste le corresponde la función positiva, crear o transmitir, y al convenio la función negativa modificar o extinguir.

Finalmente, puedo decir que la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento es de uso con características mixtas, toda vez que engloba caracteres de los derechos reales y de los personales.

### III. CAPITULO TERCERO

#### ESTUDIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL

##### 3.1 Generalidades

El arrendamiento es uno de los contratos que mayor importancia tiene tanto teórica como prácticamente, por los múltiples problemas que suscita, dada su reglamentación tan minuciosa contenida en el Código Civil para el Distrito Federal y por su aplicación en la práctica de nuestra ciudad, nos inclinamos a hacer un estudio de este contrato para ver como se maneja en la actualidad.

El contrato de arrendamiento en el Distrito Federal es una de las figuras jurídicas que más se utilizan en la actualidad misma, que desde el punto de vista legal consiste en transferir el uso o goce de los bienes y conforme a nuestro derecho se trata de una obligación de derecho.

La función económica que emana de este contrato, es el aprovechamiento de una riqueza ajena, aun cuando también se puede llegar a ese aprovechamiento a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación, o mediante el contrato de comodato; la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento. Se trata en ese caso de un aprovechamiento de riqueza ajena por cuanto que el arrendamiento puede conceder el uso o también el goce; es decir, abarca los diferentes grados de aprovechamiento parcial, en tanto que en el comodato existe sólo transmisión de uso.

Por lo anterior considero que el arrendamiento en la Ciudad de México debe tener una mejor regulación jurídica con el único fin de que las partes que en éste intervienen (arrendador y arrendatario) queden en igualdad de circunstancias para satisfacer la cada vez mayor demanda de la vivienda y permitan al arrendador construir nuevas casas o rentar las mismas y al arrendatario defenderse de manera legal y conforme a derecho cuando se suscite una controversia. Es tiempo ya que nuestros legisladores dediquen mayor atención a este contrato y pongan un hasta aquí tanto a arrendadores y arrendatarios abusivos.

### **3.2 Estudio del contrato de arrendamiento en el Distrito Federal.**

El arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conocer el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto.

El arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal de tracto sucesivo o de ejecución duradera, y que tiene parcialmente el carácter de "*intuitu personae*" por lo que se refiere al arrendatario, en atención a que éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador, aunque salvo pacto en contrario, no termina el contrato por muerte del inquilino.

"El contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se considera de orden público y de interés social, prohibiéndose cualquier renuncia a las disposiciones que lo regulan, característica ésta que por su amplitud irrestricta puede perjudicar aun mínima de estos contratos el plazo de un año forzoso aun también para el arrendatario.

Así se impone la necesidad de que la renta sea siempre en moneda nacional, y, por tanto, en dinero, impidiéndose que la renta consista en cualquier otra especie de bienes o inclusive en el uso y goce de otro bien a cambio del uso y goce que se recibe por virtud del arrendamiento; y no se permite que se pacte que termine el contrato por la muerte del arrendatario, obligando así en ciertos casos a los herederos de éste a continuar por fuerza con las responsabilidades del contrato.”<sup>(17)</sup>

Hay sólo arrendamiento civil sobre bienes inmuebles, puesto que tradicionalmente no se considera el arrendamiento mercantil sobre bienes raíces; en tanto que el arrendamiento sobre muebles puede ser arrendamiento civil o arrendamiento mercantil, según los casos.

En los últimos tiempos han cobrado gran importancia los arrendamientos de bienes muebles: de automóviles, de máquinas copiadoras, de máquinas electrónicas, de aparatos de sonido, de equipo, de ropa para ceremonias, etc., pero en ocasiones se pretende disfrazar de arrendamientos verdaderas compraventas, según se hace notar en el punto siguiente.

El contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación tanto en su aspecto sustantivo como en su aspecto procesal tiene una reglamentación especial.

“Teóricamente son muy claras las diferencias que se observan en abstracto entre la compraventa y el arrendamiento. En el primer contrato hay transmisión del derecho real de propiedad, inmediata o diferida, y pago de precio cierto precisamente en dinero; y en el segundo contrato hay sólo nacimiento de

---

<sup>(17)</sup> SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles, 21a. edición. Porrúa. México. 1996. p. 229

obligaciones o derechos de crédito y el precio cierto puede consistir en otros bienes que no sean precisamente dinero.

Sin embargo, hay ocasiones en que puede confundirse el arrendamiento con la compraventa, cuando el objeto del contrato es un determinado bien cuyos frutos o productos pasan a ser propiedad de la persona a quien se concede el disfrute de dicho bien por la otra parte, como ocurre en los contratos para la explotación de una mina de arena, de un banco de cantera o de piedra, o de una huerta de árboles frutales. En estos casos, habrá arrendamiento si el precio se fija por unidad de tiempo; y será compraventa si el precio se fija por unidad de frutos o de productos que se perciban.”<sup>17</sup>

Se considera compraventa y sujeta a una reglamentación imperativa el llamado arrendamiento-venta, por virtud del cual uno de los contratantes entrega al otro una cosa determinada para que use de ella por cierto tiempo, durante el cual la parte que la recibe debe pagar cantidades periódicas de dinero que en su cuantía exceden del precio comercial de ese uso, y con el pacto de que el cubrirse la última de las cantidades o al pagarse además de ella un simbólico precio adicional, se convertirá en su propietaria de la cosa.

“Se reglamentó, dice a ese respecto la exposición de motivos del Código Civil de 1928, lo más completamente posible el contrato de promesa de venta, con el fin de evitar que muchas de las ventas que ahora se hacen por la compañías de máquina de coser, por las agencias de automóviles, de fonógrafos, de pianos, etc., así como por las que venden terrenos en las colonias de reciente formación, se disfracen de contratos de arrendamiento, con graves perjuicios de los compradores, y, en ocasiones, de las mismas empresas.”<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> RUIZ DE CHAVEZ Y SALAZAR, Salvador. Importancia jurídica y práctica de las clasificaciones de los contratos civiles. 6ª. edición. Porrúa. México. 1996. p. 120.

<sup>18</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Contratos. T. VI. Vol. I. 6ª. edición. Porrúa. México. 1996. p. 650.

Sin embargo, durante esos últimos años han aparecido y proliferado numerosas "compañías arrendadoras" que se dedican a la venta, bajo la forma de "arrendamientos financieros", de vehículos o de equipo y maquinaria, con ventajas o perjuicios, según los casos, para los diversos interesados en este tipo de operaciones.

En el creciente desarrollo de este clase de contratos sólo se han tomado en cuenta los aspectos fiscales o financieros, prescindiéndose de lo real estructura jurídica de tales actos. A ello se debe que sólo los contadores, los fiscalistas y los banqueros hayan sido llamados a opinar sobre la posibilidad o conveniencia de este sistema.

No pocas instituciones de crédito canalizan parte de sus inversiones productivas para financiar a las compañías arrendadoras, haciendo así posible a éstas adquirir los bienes que ellas a su vez van a dar en aparente arrendamiento a particulares o a empresas, percibiendo de esta manera apreciables utilidades con las diferencias en el tipo de créditos que pagan y de los intereses que cobran.

Además, dichas arrendadoras no corren mayores riesgos, pues suelen documentar las supuestas ventas con títulos de crédito a su favor y, además, sin necesidad de inscripción alguna en el Registro Público de la Propiedad, los bienes en cuestión no pueden ser embargados por los acreedores de sus clientes porque han sido entregados a éstos en simple arrendamiento.

### **3.3. Decreto de congelamiento de rentas del 24 de diciembre de 1948.**

Por lo que se refiere a la terminación del contrato de arrendamiento, ha sido objeto en la actualidad de un reglamento especial a través del decreto de prórroga de arrendamiento y congelación de rentas de 24 de diciembre de 1948.

La historia de la prórroga legal por tiempo indefinido y por ministerio de ley es larga laboriosa. En efecto, empieza con el estado de guerra de la República, y como consecuencia, el fenómeno mundial de escasez y elevación del precio de la vida, incluyendo la casa habitación, lo cual trajo como resultado un desajuste en los presupuestos familiares de las personas de escasos recursos.

Ante dicha situación, se expidieron diversos decretos durante la última guerra y en los años inmediatos posteriores a la misma, de acuerdo, según Sánchez Medal, con la secuela que a continuación se indica:

“Fueron seis en total los Decretos expedidos, tres por el Presidente de la República en ejercicio de facultades extraordinarias, y otros tres decretos expedidos ya por el Congreso de la Unión, una vez terminada la guerra.

Los tres decretos presidenciales de referencia fueron los siguientes:

1) El primer Decreto, de 10 de julio de 1942, congeló únicamente las rentas, pero no los contratos mismos, de los arrendamientos vigentes para casas o locales destinados a habitación, equiparando las necesidades de alimentación a los de alojamiento; declaró nulos los aumentos de dichas rentas; e impuso a los infractores multa de doce tantos del aumento del alquiler respectivo.

2) El segundo Decreto, de 24 de septiembre de 1943, continuó con la congelación de rentas, pero expresamente prorrogó además los contratos mismos de arrendamiento de locales o casas destinadas a habitación por el tiempo de la duración de la guerra; impuso multas a los infractores del decreto; declaró nulos de pleno derecho los aumentos de rentas; suspendió la vigencia de varios artículos de ratificación ante autoridad administrativa para dar por

terminados por mutuo consentimiento los contratos de arrendamiento sujetos a dicho Decreto.

3) El tercer Decreto, de 5 de enero de 1945, adicionó el decreto anterior, para agregar los arrendamientos de los locales en que de hecho existieran ciertos giros comerciales de diversos artículos de primera necesidad y declaró subsistentes los dos decretos anteriores.

Al concluir la guerra, por Decreto del congreso de la Unión de 28 de septiembre de 1945 se levantó el estado de suspensión de garantías, pero por Decreto del mismo congreso de 28 de diciembre de 1945, se prorrogó la vigencia de los tres Decretos anteriores relativos a congelación de rentas y a prórroga de arrendamientos de locales o casas destinadas a habitación o destinadas de hecho a expendio de ciertos artículos de primera necesidad.

A continuación vinieron tres Decretos sucesivos del Congreso de la Unión que enseguida se mencionan:

4) Decreto de 8 de febrero de 1946, que prorrogó los arrendamientos y congeló las rentas de locales para habitación, para talleres familiares y ocupados por trabajadores a domicilio; impuso multas de doce tantos de los aumentos indebidos de estos alquileres; y declaró de orden público e irrenunciables sus disposiciones.

5) Decreto de 30 de diciembre de 1947, que repitió las disposiciones del decreto anterior, pero con una importante modificación, pues restringió su aplicación a los arrendamientos con rentas no mayores de \$300.00.

6) decreto de 24 de diciembre de 1948, que en su exposición de motivos prometió 'a la mayor brevedad posible' la expedición de una ley 'que

regule de modo definitivo los arrendamientos urbanos', sin que hasta ahora se haya dedicado tal ordenamiento definitivo después de varias décadas de anunciada vigencia provisional." <sup>19</sup>

Considero indispensable hacer la transcripción del último decreto mencionado, para una mejor comprensión del mismo, haciendo la aclaración que ésta es tomada de la obra de Rojina Villegas.

"Decreto de 24 de diciembre de 1948, publicado en el Diario Oficial de la Federación de 30 del mismo mes y año, que prorroga por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo que en el mismo especifica, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que enseguida se mencionan:

- a) Los destinados exclusivamente a la habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él;
- b) Los ocupados por trabajadores a domicilio;
- c) Los ocupados por talleres, y
- d) Los destinados a comercio o industrias.

ARTICULOS 2º. No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:

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

---

<sup>19</sup> Cfr. SANCHEZ MEDAL, Ramón, Op. cit. pp. 226 y 227.

II A las casas o locales que el arrendador necesite habitar y ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de ese requisito.

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

- a) De más de cien a doscientos pesos, hasta un 10%.
- b) De más de doscientos a trescientos pesos, hasta en un 15%.

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

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

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

ARTICULO 5º. En los casos previstos en el inciso 2º. del artículo 2º., los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá:

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

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

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

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

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

**ARTICULO 7º** Procede la rescisión del contrato de arrendamiento, en los siguientes casos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 8º. Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos.

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

Transitorios. ARTICULO 1°. La presente ley empezará a regir desde el primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve.

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

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

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

ARTICULO 5°. En los procedimientos judiciales o administrativos, pendientes de resolución ante las autoridades correspondientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente ley.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Cfr. ROJINA VILLEGAS, Rafael. T.VI. Vol. I. Op. cit. p.p. 653 a 655

Este decreto, todavía en vigor, fue modificado el 30 de noviembre de 1951, excluyendo de la congelación los arrendamientos de locales destinados a cantinas, pulquerías, cabarets, centros de vicio, explotación de juegos permitidos por la ley y salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos.

Este Decreto resulta a la fecha notoriamente injusto e inconveniente. Se dice que es injusto porque implica un tratamiento desigual a personas que se encuentran en similar situación, pues en un mismo edificio o vecindad se hallan inquilinos con rentas congeladas que son muy bajas e inquilinos con rentas mucho más altas cuyo monto puede fijarse libremente.

Y además, los propietarios de fincas que las dieron en arrendamiento hasta antes del primero de enero de 1949, reciben un tratamiento legal muy diferente al de los propietarios de fincas rentadas a partir del año citado. Podemos decir que los arrendatarios que contrataron antes de 1947, reciben un beneficio, y los arrendadores un perjuicio que no reciben los que no contrataron después de 1948.

Es inconveniente el decreto de referencia, porque los edificios y las vecindades con rentas congeladas se han abandonado en cuanto a reparaciones y a mejoras por parte de sus propietarios, lo cual ha implicado habitaciones infrahumanas en un gran número de casos. Por otro lado, ese mismo abandono provocó una verdadera decadencia de zonas muy importantes de la ciudad.

Por razones políticas todavía se mantiene en vigor dicho Decreto. El temor de aparecer como protector de las clases adineradas y el propósito de crear la imagen de un gobierno que vela por los intereses de las mayorías desprovistas de recursos económicos son los motivos políticos que impiden que deje de regir el

decreto de referencia. No obstante lo anterior, es necesario que se derogue el multicitado decreto.

### **3.4 Análisis del tratamiento que la ley ha dado al arrendador y arrendatario en el Distrito Federal (Situación actual de tal Protección).**

La legislación inquilinaria en los países de signo democrático, o por lo menos en los países no comunistas, ha tenido tres notas bien marcadas. Primeramente, ha sido una ley excepcional, a la vez ha tendido a ser una legislación protectora, y finalmente ha acabado por ser una legislación provisional.

“Excepcional, por constituir una limitación a la libertad de contratar y a la libertad contractual que era la regla general establecida en el Código Civil.

Protectora, porque su intención era defender a la parte débil que es el inquilino en el contrato de arrendamiento.

Provisional, por cuanto que mediante ella se trataba de hacer frente a situaciones temporales de carácter grave y transitorio, como una guerra, una crisis económica, un terremoto, etc.<sup>21</sup>

Esta legislación inquilinaria ofrece dos peligros que hay que evitar para que a la postre no degeneren en una legislación antiinquilinaria o adversa a los mismos inquilinos, a quienes se pretendió beneficiar y favorecer con sus disposiciones.

---

<sup>21</sup> BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán. Interpretación de los contratos y testamentos. 3ª edición. Cárdenas Editor. México. 1995. p. 498.

Ante todo, existe el riesgo de que se utilice la legislación inquilinaria como una simple bandera de lucha electoral para ganar sufragios de una mayoría de población económicamente marginada, y que, además se la convierta en un eficaz instrumento populista que solo en apariencia beneficie a los inquilinos, pero que en el fondo sea nociva para ellos, engañándolos de momento al hacerles creer que han logrado falsas conquistas.

Confirma esta primera observación la aparición previa a las elecciones de 1985 del "paquete" de reformas de ese año al Código Civil del Distrito Federal, y a otras leyes para reglamentar el arrendamiento de inmuebles para habitación, de cuyas principales disposiciones, la mayoría desatinadas, se han hecho anteriormente los comentarios y las críticas correspondientes.

En segundo términos, tiene la legislación inquilinaria el peligro de que se le tome como un ordenamiento permanente e intocable que ante los ataques y las amenazas de grupos extremistas, provoque en la autoridades el temor de aparecer como defensoras de minorías privilegiadas económicamente y debido a ello las induzca a no modificar ni a derogar sus disposiciones.

Este miedo de las autoridades engendra a su vez una retracción de inversiones en la construcción y conservación de las viviendas con la consiguiente agudización de la escasez de alojamientos para las clases más necesitadas de la población. Par corroborar esta segunda observación está la ya estudiada y obsoleta Ley de Congelación de Rentas de 24 de diciembre de 1948.

La aureola de demagogia que rodea a la legislación inquilinaria ha sido propiciada por el hecho de tratar de desarticular sin razón alguna del Código Civil las disposiciones relativas a arrendamientos de casa habitación, para hacer de ellas una especial ley inquilinaria aparte, bajo el pretexto de que se trata de normas imperativas de orden público, pretexto que no resiste una crítica seria,

dado que en el articulado del Código Civil se encuentran también otras normas imperativas de orden público, tales como las referentes al estado civil, a la capacidad de las personas al matrimonio, a los alimentos, etc. A esta tendencia separatista obedecen la "Ley de Inquilinato" de 1923 del Estado de Veracruz y la "Ley Inquilinaria" de 1984 del Estado de Michoacán.

Una adecuada y razonable protección al inquilino, como parte débil en el contrato de arrendamiento para casas habitación, debería procurar que no constituyera una carga tan excesiva a los propietarios de bienes inmuebles que orillara a éstos a abstenerse de invertir en la construcción de fincas para habitación o inclusive les indujera a abstenerse de dar éstas en arrendamiento por el temor a las sanciones y a los gravámenes que les impone una nueva legislación.

El fondo del problema inquilinario de hoy día consiste en una gran escasez de viviendas y en los altos precios de los alquileres de ellas, por lo que la única forma lógica de resolverlo no es otra sino promover la abundancia de viviendas y hacer que esa misma abundancia de vivienda provoque la baja de los precios de los arrendamientos de ellas.

Ahora bien, para llevar a cabo la multiplicación de la construcción de las viviendas indispensables no puede el Estado lograrlo directamente a base de decretos o de leyes, en que se hostigue a los propietarios y a los inversionistas, ni menos en que se impongan gravámenes y exageradas limitaciones a los arrendadores, como se hizo con el mencionado "paquete" de reformas legales de 1985, ya que los efectos de esta clase de medidas coercitivas producirán un efecto contra producido por completo, en virtud de que no harán otra cosa que promover una retracción de los inversionistas para construir viviendas y de los propietarios de ellas para darlas en arrendamiento.

Otra alternativa que tiene el Estado es emitir más billetes y aumentar la inflación para mediante ello costear la construcción de viviendas populares, con lo cual tampoco se conseguiría nada efectivo, porque resulta incapaz el Estado para construir la gran cantidad de viviendas que se requieren para dar alojamiento a toda la población que de ellas necesita, y las escasas viviendas que llegue él a construir, al no poderse asignar a todos los interesados, provocarán resentimientos e inconformidades en la mayoría de aquéllos que nos las obtengan, y aún la reducida minoría que las reciba no las cuidarán y conservarán como propias, y eso hará que pronto se destruyan o se abandonen por falta de reparaciones y mejoras.

Tan desaconsejable camino fue, por desgracia, el que adoptara recientemente el Presidente de la República con un intempestivo decreto de expropiación masiva de millares de predios a raíz del terremoto del 19 de septiembre de 1985, bajo la promesa de que el Estado construirá en ellos nuevas viviendas que vendería después con preferencia a los inquilinos que anteriormente ocupaban tales predios.

La única solución viable y efectiva que se tiene es estimular y alentar a los propietarios e inversionistas para que construyan viviendas y para tal fin sólo a base de alicientes fiscales puede lograrse resultados satisfactorios, alicientes que podrían consistir o en exenciones del impuesto sobre la renta a los ingresos por rentas de locales para habitación con rentas de bajo monto y exenciones del respectivo impuesto predial para las nuevas viviendas que se construyan y se den en arrendamiento, siempre que tengan rentas hasta determinado precio y un determinado plazo de duración.

Y para las construcciones ya existentes y que se destinen al arrendamiento para habitación, también con rentas hasta determinado monto y con un cierto plazo de duración, en la inteligencia de que al reducir el Estado su

recaudación por ese concepto, sólo en apariencia resentirá perjuicios el Fisco, toda vez que a la postre se verá beneficiado, en virtud de que ya no tendrá que hacer las altas erogaciones para la construcción de las mencionadas viviendas populares.

Además, al reducir el impuesto predial, fomentaría en los inversionistas la construcción y el arrendamiento de localidades para habitación, las que por razón de su número cada vez mayor incrementaría a la larga la recaudación fiscal y compensarían la momentánea y aparente merma de la misma.

En suma, si el Estado quiere en verdad resolver el problema inquilinario que cada día reviste mayor gravedad tiene que despolitizarlo y darle adecuadas soluciones jurídicas y económicas en vez de hacer de él un encubierto señuelo electoral.

Durante los años de lucha armada de la revolución, muchas familias huyeron de la provincia en busca de seguridad y se refugiaron en el Distrito Federal, lo que ocasionó masivos asentamientos de población en la capital de la República y de ahí resultó que o hubiera viviendas suficientes para dar alojamiento a toda esa repentina y abundante inmigración y, sobre todo, que los arrendadores se aprovecharan de tales circunstancias para elevar exageradamente el precio de los alquileres. Este problema inquilinario se agravó considerablemente al advenimiento a la Presidencia de la República del General Alvaro Obregón, quien para afrontarlo dictó una serie de medidas que lograron su feliz solución y que debieran hoy día servir de norma para resolver el problema similar que padece el Distrito Federal y un gran número de Estados de la República.

En uso de las facultades extraordinarias de que entonces estaba investido para legislar, expidió con ese fin el Presidente Obregón varios Decretos y con base en ellos se emitió además un reglamento, de acuerdo a la siguiente relación:

a) El Decreto de 9 de julio de 1921 (Diario Oficial 18-VII-92) que a manera de exposición de motivos expresó que "considerando que en los últimos dos años ha aumentado en más de un cien por ciento la población fija y flotante de la Ciudad de México y poblaciones del Distrito Federal, sin que hayan aumentado en la misma proporción las casas destinadas a habitaciones; considerando que esa anomalía ha traído como consecuencia el aumento en el precio de los alquileres, por la dificultad que hay para conseguir habitaciones; considerando que urge remediar ese mal social por medio de disposiciones administrativas que dan facilidades a los propietarios de predios no edificados para que cuanto antes lleven a cabo la construcción de nuevas fincas; considerando que correlativamente con lo anterior precisa aumentar la carga fiscal que reportan los predios sin edificar como medida de estímulo en pro del adelanto material del Distrito Federal."

A continuación el mismo Decreto dispuso que "todos los propietarios de lotes ubicados en la Ciudad de México en cualquiera de las Municipalidades del Distrito Federal, que construyan nuevas fincas dentro de sus propiedades, gozarán de una exención total de contribuciones, predial, federal y las municipales, de aguas, pavimentos y atarjeas, salubridad y licencias para construcciones, desde que principie la construcción hasta el 30 de junio de 1926".

b) El Decreto de 19 de diciembre de 1921 (Diario Oficial 30-XII-1921), después de hacer notar que "la prensa y el público en general han acogido con beneplácito las disposiciones dictadas en esta materia, porque tienen a la solución del grave problema de los alquileres, que principalmente afecta a las

clases media y popular”, amplió el plazo para el inicio de las nuevas construcciones que quisieran acogerse a las exenciones de impuestos concedidas en el Decreto anterior y aumentó el impuesto predial a los predios no edificados.

c) El Decreto de 4 de septiembre de 1922 (Diario Oficial 4-IX-1929), dio a conocer que los dos Decretos anteriores estaban “activando la construcción de gran número de fincas, lo que vendrá a resolver racionalmente el problema de los alquileres”, y en su articulado estableció para las nuevas construcciones beneficiadas con las exenciones impositivas de referencia una tabla de rentas de “casas o departamentos para obreros y empleados”, para que en función de su monto dichas exenciones de impuestos tuvieran una duración de 10, de 7, de 5 ó de 3 años, cesando automáticamente si se modificaba el importe de tales alquileres, y exigiendo para gozar de ellas que las nuevas construcciones hubieran obtenido el aprobación por el Gobierno de Distrito Federal de sus planos y presupuestos y que llenaran las condiciones necesarias de comodidad, ventilación e higiene.

Este Decreto fue materia de un reglamento administrativo de 5 de septiembre de 1922 (Diario Oficial 28-Ix-1922) que exigió que a la entrada de la nueva construcción que gozara de la exención debía permanecer siempre el anuncio detallado de las condiciones de la misma a la vista de los inspectores y de los inquilinos.”<sup>22</sup>

De los felices y espectaculares resultados de esta serie de Decretos dio cuenta pormenorizada a sus informes anuales de gobierno el Presidente Obregón los años de 1923 y de 1924.

---

<sup>22</sup> AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Contratos civiles. 8ª edición. Cárdenas Editor. México. 1995. p. 327.

Este hecho histórico ocurrido en nuestro país demuestra que la solución del problema inquilinario únicamente se logra multiplicando la construcción de viviendas, a base de estímulos fiscales y de créditos favorables a los particulares, porque, por el contrario, la imposición de cargas y de gravámenes a los arrendadores de casas-habitación sólo produce la contracción de esa clase de construcciones y la paulatina desaparición de los arrendamientos para vivienda.

### **3.5 Conclusiones**

Después de exponer este capítulo, pude llegar a las siguientes conclusiones:

En primer lugar, quiero señalar que el problema habitacional que affige a un gran número de los habitantes del Distrito Federal se ha ido haciendo cada vez más grave; el número de personas que demandan una morada que reúna las condiciones mínimas de habitabilidad está siempre en constante incremento y los medios económicos de que disponen a la fecha los organismos gubernamentales para dar satisfacción a tan justo requerimiento se manifiestan claramente insuficientes ante el avance de la crisis económica que aqueja al país.

En estas condiciones, los arrendatarios de la iniciativa privada han radicalizado su actitud pues saben que la demanda es muy abundante, tornándose cada vez más exigentes con los arrendatarios, a quienes las circunstancias orillan a admitir que se perpetren en su perjuicio abusos con tal de lograr un techo para sí y sus familiares.

Con el decreto de congelamiento de rentas de 1948 se protege de manera casi unilateral al inquilino, dejando en estado de indefensión al

arrendador, razón por la cual éste, en muchas de las veces, no arregla la vivienda que el arrendatario ocupa.

#### IV. CAPITULO CUARTO

### DE LA TRAMITACION PROCESAL DE UNA CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL

Como se sabe, en el Distrito Federal, cuando se presenta una controversia de arrendamiento inmobiliario se debe sujeta a la tramitación procedimental que nos establecen los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles de esta Ciudad con el fin de llevar un proceso legal conducente y apegarnos a las normas jurídicas preestablecidas.

Por lo anterior, considero importante puntualizar lo siguiente:

#### **4.1. Generalidades**

Este juicio o controversia es indudablemente, de origen sumario. Tanto es así que se denominaba antes Juicio sumario de desahucio. Actualmente el juicio sigue siendo el mismo, en esencia no se le cambió ninguna regla, lo único que se suprimió por las reformas de 1973, fue el nombre de sumario. Ahora en vez de ser sumario, es especial, pero no cambió en nada su estructura, simplemente se le cambió el nombre, sin embargo con una reforma de fecha 19 de octubre de 1993 al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el Juicio Especial de Desahucio desapareció y se derogaría paulatinamente en el Distrito Federal y en su lugar toda controversia de arrendamiento inmobiliario se tramitaría como hasta la fecha en la llamada vía de

controversia del arrendamiento inmobiliario, actualmente regulada por los artículos 957 al 968 de la ley adjetiva en comento.

Eso lleva a la conclusión de que la naturaleza de este procedimiento sigue siendo sumario en cuanto al fondo por el acortamiento de plazos, por la sencillez del trámite, por la rapidez con que se lleva a cabo y por la limitación del conocimiento. Constituye lo que la doctrina ha calificado como un Juicio Sumario Determinado, o sea, un sumario con tramitación específica para cuestiones muy concretas.

Aquí se trata necesariamente de arrendamientos de inmuebles. Su carácter específico radica en que sólo se pueden tramitar cuestiones relativas a arrendamientos de inmuebles, es decir, algo relacionado con el arrendamiento de un bien mueble no podría tramitarse a través de este procedimiento. Para que un juicio de esta naturaleza tenga lugar, se exige la existencia previa de un contrato de arrendamiento sobre bienes inmuebles, los que podrán ser urbanos, rústicos o rurales.

#### **4.2 Ubicación legislativa del contrato de arrendamiento en México.**

En los umbrales del siglo XXI, en que vivimos, ve agitarse en México la inquietud social que al finalizar el primer decenio afloró en el movimiento revolucionarios acaudillado por el Presidente Mártir, generando con ello una revisión absoluta de los elementos constitutivos de la organización social, derogando, a su paso, los documentos tradicionales que el respeto de los siglos consagran.

En tal virtud, el desarrollo económico, social y espiritual, que es incrementar a grandes pasos los centros o núcleos de población, obligando a una

transformación en todos los elementos étnicos, filosóficos, morales, sociales y legales, circunstancias éstas que gestaron la renovación de nuestra legislación, y toda vez que nuestro Derecho Civil, es una parte integrante de aquélla, no podía permanecer ajeno a dicha revolución, por lo que, después del Código Civil de 1884, contemplamos la aparición de un nuevo Código el 30 de agosto de 1928, vigente a partir del 1º de octubre de 1932; ley sustantiva que prevé en su artículo 14 que "...Los bienes inmuebles, sitios en el Distrito o Territorios Federales, y los bienes muebles que en ellos se encuentren, se regirán por las disposiciones de este Código, aun cuando los dueños sean extranjeros..."

Este precepto nos indica, toda vez que como el presente estudio, se refiere al arrendamiento en el Distrito Federal de bienes inmuebles, que todos los nacionales y extranjeros, están obligados a regir sus relaciones arrenditicias, bajo los lineamientos del Código Civil que contiene esta norma.

Por otro lado, en atención a que el tema seleccionado para su desarrollo se refiere en forma específica al arrendamiento en el Distrito Federal, zona urbana por excelencia en su caso totalidad, es y ha sido propósito de la sustentante al arrendamiento en cuestión, y, si en los antecedentes se llegó a mencionar el arrendamiento de predios rústicos, en momento alguno privó en mi ánimo, referirme a ellos en este modesto trabajo, y si, como ya he explicado, en función del urbanismo que priva en el Distrito Federal, al arrendamiento urbano de las localidades destinadas a tal efecto.

Para los efectos de este estudio considero que: El contrato de arrendamiento es el acto jurídico, bilateral, a título oneroso y conmutativo, por medio del cual dos o más personas se obligan recíprocamente, la una en calidad de arrendador, a dar el uso o goce temporal de una cosa, es decir de un bien inmueble, bien sea que se trate de una casa vacía o amueblada, casa de departamento, vivienda, localidad comercial o industrial, departamento amueblado

o sin amueblar; y la otra en calidad de arrendatario, a pagar por ese uso o goce temporal, un precio cierto, determinado y en dinero o en otro equivalente, que en un momento dado pueda traducirse en dinero, debiendo ser dicho precio justo y equitativo y estar en proporción directa al beneficio recibido con motivo del arrendamiento.

Ahora bien, para la existencia y validez de todo contrato de arrendamiento, se requieren los siguientes elementos constitutivos: que haya consentimiento de las partes contratantes, pudiendo ser éste, expreso o tácito, bien sea en forma verbal o escrita, sin que existan vicios que puedan dar lugar a la nulidad, es decir el consentimiento no debe ser arrancado de acuerdo con la ley sustantiva, por error, violencia o dolo; que haya objeto que pueda ser determinado y estar en el comercio.

De lo anterior se desprende que el contrato en general y para los efectos de nuestro estudio en especial, el contrato de arrendamiento queda perfeccionado, por el consentimiento de las partes que en él intervienen, pero para que éstos puedan contratar, la ley les exige que tengan capacidad jurídica para ello, pudiendo contratar en tales condiciones, autorizada, ya que de no estar autorizada, es decir sin tener representante legal, los actos jurídicos serán anulables si la persona en cuyo nombre fueron celebrados, no los ratifica en la misma forma y términos contenidos en la convención, obligando a las partes, no tan sólo al cumplimiento del contrato en los términos de lo específicamente pactado, sino también a las consecuencias que de él emanan, según su naturaleza, debiendo estar en armonía la buena fe, el uso del lugar y la ley.

Después de haber hecho un análisis de los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento, pasemos a ver la forma que puede revestir el mismo, que como ya dejamos apuntado en el inciso anterior, puede ser verbal o escrito, y efectivamente, el artículo 2406 del Código Civil vigente preceptúa.

Asimismo, el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su primer párrafo preceptúa que tratándose de los contratos escritos, "...Puede contener las cláusulas que estimen pertinentes las partes, pero sin embargo en el caso en que los contratantes omitan la estipulación de todos aquellos requisitos que sean esencia o consecuencia jurídica del contrato, para todos los efectos legales se tendrán como puestas aun cuando la voluntad de las mismas, no expresen nada sobre el particular, excepción hecha de aquellos casos en los que los elementos esenciales en cuestión sean renunciables por las partes, y tal renuncia sólo afecta los intereses particulares de cualesquiera de los contratantes y no atenta contra el derecho de tercero extraño a la convención, o bien cuando la renuncia de los derechos privados no vulnere directamente el interés público..."<sup>23</sup>

En efecto, la forma de los indicios de que tanto arrendador como arrendatario celebraron mutuo acuerdo de voluntades, para dar nacimiento a un contrato de arrendamiento que rige su relación contractual, puede ser un documento privado que el arrendador dirija a su arrendatario, comunicándole que a partir de determinada fecha, puede hacer uso y goce de la cosa arrendada, a cambio del precio de la renta, y que en fecha posterior se le dará forma escrita al contrato, o por la simple tradición contra el importe del precio de la renta estipulada y del recibo correspondiente.

Existiendo las probanzas anteriores, cualquiera de ellos puede solicitar en el momento oportuno, se le de forma escrita al acuerdo de voluntades sobre arrendamiento, en términos de lo dispuesto por el artículo 1833 del Código Civil que a continuación se transcribe:

---

<sup>23</sup> ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, Niceto. Síntesis de Derecho Procesal. 4ª edición. UNAM. México. 1995. P. 306.

Artículo 1833.- "...Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que este no revista ésa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal..."

Resumiendo lo anterior, podemos abordar que el fondo del presente inciso es afirmar que la ubicación legislativa del contrato de arrendamiento en México lo es, la Ley Sustantiva Civil o Código Civil tanto para el Distrito Federal como para cada una de las entidades federativas de nuestra República, por lo tanto se trata de una figura o Institución Jurídica propia del derecho privado y más indiscutiblemente del derecho civil; a pesar de lo anteriormente referido hasta la reforma citada publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de octubre de 1993 el Capítulo IV del Código Civil intitulado "...Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación..." había constituido un capítulo del orden público e interés social por mandato del órgano legislativo y de manera aberrante a esta figura del derecho privado se llevo al derecho público para satisfacer un compromiso de dotación de vivienda en arrendamiento de interés social que tiene el Estado a favor de la población muy desprotegida de nuestro país. Responsabilidad que se le ha adjudicado indebidamente a la iniciativa privada; a partir de la citada reforma la situación anterior ha cambiado restituyéndosele al arrendamiento su naturaleza de derecho privado con las limitaciones ahora mínimas impuestas en el citado capítulo, así el artículo 2448 preceptúa lo siguiente:

ARTICULO 2448.- "...Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta..."

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

ARTICULO 2448-B.- "...El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

ARTICULO 2448-C.- "...La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.

ARTICULO 2448-D.- (Derogado)

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

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

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

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. Nombres del arrendador y arrendatario.
- II. La ubicación del inmueble.

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

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

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

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

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

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por

afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

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

ARTICULO 2448-I.- (Derogado).

ARTICULO 2448-J.- "En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa;

II.- El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador

sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;

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

V.- La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses.

La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho.

ARTICULO 2448-K.- "...Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendado parte del inmueble y, en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario.

ARTICULO 2448 L.-

### **4.3 Descripción del Derecho Procesal Civil**

Para nosotros es especialmente trascendental señalar en la presente investigación una descripción del derecho procesal civil toda vez que el fondo de la presente investigación lo es una problemática relativa con el proceso civil en el Distrito Federal, así podemos describir al derecho procesal civil como el conjunto de normas jurídicas que tienen por objeto regular los pasos o procedimientos que deben realizar las partes, promovente o promoventes y el órgano jurisdiccional competente a efecto de que éste dirima una controversia o declare el derecho a un caso concreto relativo a la materia sustantiva civil o familiar para hacer posible la realización y/o ejecución del derecho civil sustantivo.

### **4.4 Diversas vías de tramitación procesal**

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente, establece diversas vías o caminos a través de las cuales deben tramitarse los diversos negocios jurídicos y podemos decir que una diferencia sustancial entre una vía y otra lo es indiscutiblemente los plazos procesales dentro de los cuales deben tramitarse los diferentes negocios jurídicos y sus vías, dependiendo en términos generales la necesidad de dar solución mas expeditamente a determinado negocio jurídico; naturalmente que para nosotros lo ideal sería que cualquier negocio jurídico se tramitara de una manera pronta y expedita, sin embargo en la realidad social nos enseña otra cosa y de ahí con nuestro Código Adjetivo actualmente reconozca las siguientes vías de tramitación: De la vía ordinaria, de los juicios especiales, y de la vía de apremio, dentro de las cuales se contienen el llamado Juicio Ejecutivo Civil, el Juicio Especial Hipotecario, el Especial de Desahucio que se consideran para todos aquellos contratos de arrendamientos anteriores a la reforma multicitada en la presente investigación de octubre de 1993. De la vía de apremio y dentro de ésta la de Ejecución de Sentencia que constituye el fondo de nuestra investigación encuadrando tal

ejecución a la materia de arrendamiento en las colonias conflictivas del Distrito Federal. Otra vía lo es la del Juicio Arbitral, la del divorcio por mutuo consentimiento y la vía mixta, juicios sucesorios, la vía de jurisdicción voluntaria, la vía de controversia del orden familiar y la vía de las controversias del arrendamiento inmobiliario, dentro de éstas se tramita nuestro tema de tesis.

#### **4.5 Vía idónea para la tramitación de una controversia en materia de arrendamiento inmobiliario en México.**

Como la anuncié en su momento.

“...Es muy importante subrayar que lo que el arrendador, dueño del inmueble demanda en ese tipo de juicios, no es el pago de las rentas de dichos meses, sino, invocando una causal de rescisión, que es el incumplimiento de dichos pagos, solicita la desocupación por parte del inquilino del inmueble arrendado; es la causal que podríamos afirmar que está sujeta a una condición de carácter resolutive que de presentarse, produce la ineficacia de la causal rescisoria

El actor está demandando en rigor una terminación de la relación contractual porque se le deben cuando menos dos rentas del local alquilado y, de ser fundada su pretensión, ya a obtener una sentencia del tribunal que condenará a la desocupación del inmueble por parte del inquilino (esto equivale a una rescisión).”<sup>24</sup>

Aunque debemos distinguir entre la rescisión que es generada por el incumplimiento de una obligación o varias acordadas en el contrato de referencia y por otro lado lo que genera el ahora derogado en el Distrito Federal Juicio

---

<sup>24</sup> GOMEZ LARA, Cipriano. Estudio comparativo de los juicios ejecutivo mercantil y civil. 6ª edición. UNAM. México. 1996. P. 402.

Especial de Desahucio que procedía cuando el arrendatario se abstenía de pagar más de dos mensualidades de su obligación de pago en razón de ello operaba el llamado Juicio Especial de Desahucio y se sobreseía en el momento en que el inquilino hacía pago llano de las rentas adeudadas, esto incluso podía ser en el momento de la diligencia misma de lanzamiento.

Actualmente y sin embargo a partir de la referida reforma de fecha 19 de octubre de 1993 se derogó el citado Juicio Especial de Desahucio y ahora la vía idónea para la tramitación de una controversia en materia de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal lo es la vía de la controversia en materia de arrendamiento inmobiliario procurándose que el proceso relativo a éstas controversias sea pronto y expedito regulado por el artículo 956 al 969 del Código de Procedimientos civiles en comento.

Aclarando que cada entidad federativa cuenta con sus propias leyes ordinarias y dentro de éstas con su propio Código Civil y de Procedimientos Civiles en términos generales, podemos decir que en la mayoría de los estados de la República sigue existiendo el Juicio Especial de Desahucio, y que ésta vía de controversia del Arrendamiento Inmobiliario hasta ahora es exclusiva del proceso civil del Distrito Federal.

La ejecución de esa sentencia, si hay oposición del inquilino, podrá llegar al extremo de que el bien se devuelva, si es necesario lanzando al inquilino, expulsándolo con sus muebles y pertenencias a plena calle. Este es un procedimiento violento que, cuando se dirige, como en la mayoría de los casos, contra personas de escasos recursos, puede llegar a entrañar graves injusticias sociales. Se insiste, es un juicio que puede llegar a ser verdaderamente trágico porque implica que se expulse a familias de escasos recursos de una vivienda y se les ponga en la calle.

Al realizar estas diligencias, se aleja mucho del ideal que nosotros nos hemos formado del ejercicio de la profesión de abogado. El autor Cabanellas advierte que las actitudes legales en torno a estos problemas de arrendamiento han sido modificadas profundamente por legislaciones con un criterio social; sin embargo, advierte lo siguiente; "...no ha dejado de pesar en esta actitud legal el dramatismo algo exagerado, en periodismo y literatura, al presentar siempre como víctima los que en ocasiones son cínicos, insolventes, dispuestos a convertir el inquilinato en derecho de habitación gratuito y vitalicio..."<sup>25</sup>

Se ha argumentado que es un juicio que está consagrado como privilegio de los caseros, pero hay opiniones opuestas que afirman que se beneficia o protege a los inquilinos. Lo cierto es que esta legislación tiende a cambiar, pues el sentido social del derecho actual contradice las consecuencias originales de este tipo de procedimientos tendríamos que estructurar un sistema social en el cual nunca fuera necesario arrojar en forma violenta a los arrendatarios incumplidos a la calle cuando no pueden pagar la renta de modestas viviendas porque si este extremo llega a darse significaría que están aconteciendo en la sociedad graves daños morales y económicos generalizados.

En otras entidades federativas las controversias relativas a los contratos de arrendamiento son tramitables en la vía ordinaria civil.

Para dejar claro cual es la tramitación de una controversia en materia de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal es menester y prudente revisar el título 16 Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal comprendido de igual forma en el artículo 967 al 969 para lo cual nos permitimos transcribir su articulado a efecto de verter nuestra opinión personal en el inciso siguiente de ésta tramitación procesal.

---

<sup>25</sup> CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. 10ª edición. OMEBA. Argentina. 1980. p. 275.

En efecto, lo que se pide en el juicio como lo hemos afirmado antes es la desocupación de la finca, no el pago de las rentas; y si logra dicho pago antes de esa desocupación, quedará sin efectos esta última, aunque ya hubiera sido decretada por sentencia, por lo que el embargo y remate de bienes es una acción independiente de la desocupación hecha valer en el juicio de desahucio.

Finalmente, el autor en consulta advierte que si la sentencia es condenatoria debe señalar el plazo para la desocupación, y estima que la sentencia, ya sea condenatoria o absolutoria, debe notificarse personalmente al inquilino. La diligencia de lanzamiento, que deberá ser siempre en ejecución de sentencia, deberá entenderse en los términos del artículo 497 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal con el ejecutado inquilino, o bien, con cualquier persona de la familia, doméstico, portero, agente de la policía o vecino, pudiendo inclusive romperse las cerraduras de la puerta si fuera necesario. Los muebles y objetos que se encuentren en la casa si no hubiere persona que los recoja o reciba se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente al local que designe la autoridad administrativa.

#### **4.6 Opinión personal de la anterior tramitación.**

Nuestra opinión la concretaremos en las consideraciones consignadas en los siguientes incisos:

a) Cuando no existe contrato de arrendamiento, por voluntad de los contratantes, la existencia del contrato debe justificarse por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio de juicio, ya que la demanda debe presentarse con el documento base de la acción.

El artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles preceptúa lo siguiente:

Artículo 958.- "...Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.

Como se ve el legislador ha procurado que éstas controversias se resuelvan en el menor tiempo posible que desde luego es mucho mas saludable a la legislación anterior; toda vez que se otorgan al Juez las mas amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho corresponda, respecto de estas controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

Las partes en el mismo ocuroso inicial de demanda o contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción se deben ofrecer las pruebas que se pretendan rendir y desahogar dentro del presente juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual se hayan solicitado dichas documentales que no se tuvieron en poder, en términos del artículo 96 y 97 de este Código de Procedimientos Civiles y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 960 desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se prepara el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo que señala en este precepto, de lo que se deriva que esta vía a diferencia de las demás la preparación de las pruebas ya no es

responsabilidad de la parte actora y del órgano jurisdiccional, sino que la preparación de éstas queda a cargo de las partes oferentes, salvo que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de alguna de las pruebas que le fueron admitidas debiendo en este punto el juez del conocimiento en auxiliar al oferente y expedir los oficios o citaciones, notificaciones y nombramiento de peritos incluso tercero en discordia poniendo el juez a disposición de las partes oferente los oficios y citaciones señaladas para que las partes preparen las pruebas y éstas puedan desahogarse a mas tardar en la audiencia de ley que en su caso se señale.

Lo anterior produce el efecto que refiere la fracción II del artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles.

Fracción II.- "...Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente..."

Con la anterior disposición se acaba con el vicio que imperaba en nuestro H. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en el pasado en la vía de controversia de arrendamiento inmobiliario ya que cuando una de las partes ofrecía sus pruebas por ejemplo: la pericial en cualquiera de sus materias, testimonial, el colitigante se veía en la necesidad de gestionar exhortos, cédulas de notificación, citaciones, pago de honorarios a los peritos para que las pruebas del contrario pudieran ser desahogadas y así estar en posibilidad de terminar con la instrucción.

Pudiéndose concluir que esta nueva tramitación es mucho más expedita y eficaz en una de las ciudades más conflictivas del mundo aunque en el capítulo siguiente haremos hincapié en la problemática a que nos enfrentamos los

litigantes cuando a través de la vía de apremio pretendemos ejecutar una sentencia definitiva ejecutoriada en materia de arrendamiento inmobiliario en algunas de las colonias más conflictivas y organizadas a nivel popular de la Ciudad de México, Distrito Federal.

Por lo que toca al artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles podemos comentar que la fracción I de dicho precepto legal sigue siendo letra muerta y en la práctica el juez del conocimiento rara vez o casi nunca está presente ya no digamos durante la audiencia sino en ningún momento de la misma, por que sigue ventilándose ante el Secretario de Acuerdos correspondiente.

Ahora de conformidad con el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles y el haber desaparecido el Juicio Especial de Desahucio en el Distrito Federal se prevé el supuesto de que en la controversia a la que nos hemos estado refiriendo se demanda el pago de las rentas atrasadas o adeudadas por dos o más meses de renta adeudadas, el actor puede solicitar al juez del conocimiento que la demandada acredite con los recibos de renta correspondiente o escritos de consignación debidamente sellados por la oficina central de consignaciones en el Distrito Federal que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas, y no haciéndolo así se le embarguen bienes suficientes de su propiedad que garanticen a cubrir las rentas adeudadas, con lo anterior se subsana de manera eficaz la desaparición del Juicio Especial de Desahucio en el Distrito Federal.

Asimismo por disposición del artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles y a efecto de evitar que el proceso se entorpezca con la interposición de recursos, incidentes interprocesales del mismo se preceptúa que los incidentes no formarán artículo de previo y especial pronunciamiento y se tramitará en los términos del artículo 88 del Código de Procedimientos Civiles pero

su resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

Por lo que toca a la tramitación de las apelaciones el artículo 965 del Código de Procedimientos Civiles determina en forma clara que una vez que se interponga el recurso el juez lo admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice en su caso conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva, por la misma parte apelante, si no se presentare apelación en contra de la sentencia definitiva esto tiene como consecuencia que se tienen consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados anteriormente en el procedimiento, asimismo se determina que en este tipo de procedimientos de arrendamiento es improcedente la apelación extraordinaria en términos del artículo 717 del Código de Procedimientos Civiles.

En conclusión nuestra opinión personal respecto de la anterior tramitación es en el sentido de que ésta vía es saludable para hacer más rápido, pronto y expedito la tramitación de este tipo de controversias en materia de arrendamiento. Quizás camino parecido deba seguir la legislatura de los estados para la tramitación de los juicios en materia de arrendamiento ya que una adecuada tramitación en materia de arrendamiento tanto en lo sustantivo como en lo adjetivo dará una mayor confianza y seguridad jurídica al sector privado para que estos inviertan en las construcciones de vivienda y se determinen al arrendamiento inmobiliario.

No valdrán, por tanto, informaciones testimoniales, documentales o medio alguno preparatorio de juicio, si el contrato carece de la forma escrita para su validez.

b) Además, ya no hay rentas anuales de cien pesos. No es equitativo que sólo el recibo de las pensiones adecuadas pueda justificar su pago,

pues eso equivale a dejar el cumplimiento de los contratos a la voluntad de una sola de las partes. En efecto, es conocida la maniobra de los propietarios de casas que se niegan a recibir las rentas con objeto de dar origen al juicio de arrendamiento. El inquilino se ve forzado a promover diligencias preparatorias de consignación de rentas, mismas que exigen el depósito en efectivo en la institución de crédito designada al efecto por la ley en la actualidad, Nacional Financiera, S.N.C., para obtener el certificado que acredita que el inquilino depositó el importe de las rentas que el arrendador, en forma ilegal, se negó a recibir.

El legislador, en la reforma de 1967 admitió entre los documentos que pueden justificar el pago de las pensiones reclamadas, la "...copia sellada por un juzgado de escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivo..."<sup>26</sup>

Si se exhibieren copias de escritos de pago, se pedirán los originales por oficio al juzgado en que se encuentren, así como los correspondientes certificados. Recibidos éstos se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los certificados al arrendador a cambio de los recibos correspondientes.

Entendemos que este nuevo precepto no deja lugar a dudas respecto a que la obligación de pedir los documentos originales y los certificados de depósito respectivo compete al juez del conocimiento, tan pronto como el actuario da cuenta con la diligencia en que se exhibieron las copias selladas y que no basta, en consecuencia, la simple afirmación del demandado de haber hecho la consignación, sin exhibir las copias.

---

<sup>26</sup> OVALLE FAVELA, José. Op. cit. p. 306.

Como los propietarios conocen este precepto, ya reciben las rentas porque de nada serviría su maniobra.

La reforma ha traído como efecto la disminución de las consignaciones de rentas.

#### **4.7. Conclusiones**

De la exposición de este capítulo cuarto, puedo hacer las siguientes conclusiones.

1.- La ubicación legislativa del contrato de arrendamiento en México lo es el Código Civil el cual a su vez constituye una especie del derecho privado.

2.- El derecho procesal civil lo podemos describir como el conjunto de normas jurídicas que tienen por objeto regular los pasos o procedimientos que deben realizar las partes, promovente o promoventes y el órgano jurisdiccional competente a efecto de que éste dirima una controversia o declare el derecho a un caso concreto relativo a la materia sustantiva civil o familiar para hacer posible la realización y/o ejecución del derecho civil sustantivo.

3.- El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal regula diversas vías de tramitación especial entendiéndose por vía el camino o procedimientos que deben seguirse para la solución de un determinado negocio jurídico, las vías de tramitación que regula el Código de Procedimientos Civiles han quedado descritas anteriormente.

4.- La vía idónea para la tramitación de cualquier litigio relativo a un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble en el Distrito Federal lo es la llamada vía "... De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario...".

5.- La vía de controversia en materia de arrendamiento en el Distrito Federal constituye un gran avance para abatir el rezago en las controversias de ésta materia generando que en la actualidad la tramitación de las controversias mucho más rápida, eficaz y económica para las partes lo que es saludable a todas luces en nuestro derecho procesal vigente por que ello dará confianza principalmente a las personas que deseen invertir en inmuebles destinados en arrendamiento.

Con anterioridad a esa ley cabe mencionar los siguientes decretos protectores de los inquilinos, que tienen las siguientes fechas: 30 de diciembre de 1947 (Diario Oficial del 31 del mismo mes); 11 de febrero de 1946 (Diario Oficial del 2 de mayo de 1946); 28 de diciembre de 1945 (Diario Oficial del 2 de enero de 1946); 25 de septiembre de 1945 (Diario Oficial 1º de octubre de 1945); 5 de enero de 1945 (Diario Oficial 1º de octubre de 1945); 5 de enero de 1945 (Diario Oficial 30 del mismo mes) y 24 de septiembre de 1943 y 10 de julio de 1942.

Para terminar este estudio, creemos que una solución equitativa sería permitir la rescisión de contratos cuyas rentas estén congeladas, mediante el pago de una cantidad que por vía de indemnización se fijara en el proceso respectivo a cargo del arrendador y en beneficio del inquilino. En esta forma se evitaría arbitrariedades recíprocas y mediante criterios legislativos o jurisdiccionales, se fijaría el monto de las indemnizaciones.

Por lo demás, la costumbre ha convertido en realidad este principio de solución, pero queda un problema de hecho sin reglamentar o sea: el criterio para fijar el monto de esas indemnizaciones que en la práctica dificultan cualquier arreglo, pues el inquilino siempre solicita cantidades exorbitantes y el propietario ofrece sumas ridículas, lo que hace posible un arreglo equitativo pues ni al propietario ni al inquilino les importa otra cosa que solucionar económicamente el problema planteado por la Ley de Congelación de Rentas.

Considero que nuestra legislación civil y procesal debe ser más igualitaria para las partes que intervienen en un contrato de arrendamiento y así la iniciativa privada pueda intervenir en viviendas para satisfacer la demanda habitacional, porque el gobierno mexicano no lo hace, simple y sencillamente se ocupa de esto en cuestiones electorales, dándole un giro político y no jurídico.

## **V. CAPITULO QUINTO**

### **PROBLEMATICA EN LA EJECUCION DE SENTENCIA EN MATERIA ARRENDAMIENTO EN LAS COLONIAS CONFLICTIVAS EN EL DISTRITO FEDERAL**

El capítulo que en este momento ocupa nuestra atención tiene como propósito el de resaltar la problemática existente en la ejecución de sentencias en materia de arrendamiento en las colonias conflictivas en el Distrito Federal, mismas que desde nuestro punto de vista son varias y en la mayoría de éstas no se da cumplimiento a tales ejecuciones, y en muchos casos se presta a cuestiones política o electorales, dando margen al nacimiento de organizaciones populares como "El Frente Popular Francisco Villa", "Asociación de Inquilinos de Tlatelolco" y el tan conocido "Superbarrio", y otras organizaciones que impiden sistemáticamente el cumplimiento de una sentencia definitiva y ejecutoriada, pretendiendo trasladar el asunto jurídico en un asunto de tipo político.

Considero que nuestra legislación civil y procesal debe ser más igualitaria para las partes que intervienen en un contrato de arrendamiento y así la iniciativa privada pueda intervenir en viviendas para satisfacer la demanda habitacional, porque el gobierno mexicano no lo hace, simple y sencillamente se ocupa de esto en cuestiones electorales, dándole un giro político y no jurídico.

## **V. CAPITULO QUINTO**

### **PROBLEMATICA EN LA EJECUCION DE SENTENCIA EN MATERIA ARRENDAMIENTO EN LAS COLONIAS CONFLICTIVAS EN EL DISTRITO FEDERAL**

El capítulo que en este momento ocupa nuestra atención tiene como propósito el de resaltar la problemática existente en la ejecución de sentencias en materia de arrendamiento en las colonias conflictivas en el Distrito Federal, mismas que desde nuestro punto de vista son varias y en la mayoría de éstas no se da cumplimiento a tales ejecuciones, y en muchos casos se presta a cuestiones política o electorales, dando margen al nacimiento de organizaciones populares como "El Frente Popular Francisco Villa", "Asociación de Inquilinos de Tlatelolco" y el tan conocido "Superbarrio", y otras organizaciones que impiden sistemáticamente el cumplimiento de una sentencia definitiva y ejecutoriada, pretendiendo trasladar el asunto jurídico en un asunto de tipo político.

## 5.1.Generalidades

En toda gran ciudad, y es el caso de la Ciudad de México, existe un problema habitacional agudo, sobre todo para las clases más débiles económicamente de la población. Por regla general, las medidas gubernamentales, desde hace casi medio siglo, en vez de ayudar a solucionar este problema de la escasez de vivienda, lo han venido agravando. El afán paternalista y proteccionista para con los inquilinos, que es la tradicional clase débil, frente a los poderosos arrendadores o dueños de viviendas, no deja hoy de ser sino una añeja leyenda.

La mayoría de las medidas han venido a proteger en forma desmesurada a los inquilinos y ello ha ocasionado una cada vez mayor escasez de viviendas para el arrendamiento. "...Esta situación comenzó con aquel decreto de congelación de rentas, en diciembre de 1948, que aunque contemplaba algunos antecedentes previos, decidió, en aquel entonces, que no se pudieran alterar las cláusulas de los contratos de arrendamiento que no excedieran en sus rentas de los 300 pesos mensuales..."<sup>27</sup>

La interpretación jurisprudencial en la aplicación de aquel decreto limitó la aplicación del mismo a los contratos que ya estuvieron celebrados en el momento en que ese decreto inició su vigencia. Por lo tanto, los inquilinos que celebraron contratos con posterioridad a la entrada en vigor del señalado decreto ya no quedaron protegidos por el mismo.

Lo absurdo de la cuestión es que, a más de 40 años de su expedición y no obstante el brutal deterioro inflacionario que hemos sufrido, aquel añejo decreto duró mucho tiempo vigente con rentas inferiores a los 300 pesos las

---

<sup>27</sup> SERNA RODRIGUEZ, Carlos. El juicio de arrendamiento y sus desventajas. 3ª. Edición. UNAM. 1995. p. 132

rentas mensuales de algunos inmuebles cuyos propietarios tuvieron la mala fortuna de dar en arrendamiento antes de diciembre de 1948.

Resumiendo lo anterior y no queriendo ser reiterativo, podemos decir que si arrendamiento es el contrato por el que ambas partes se obligan reciprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado (Artículo 2398) del Código Civil).

La voluntad de los contratantes debe ser respetada como la ley suprema de ése contrato, nosotros consideramos que en su momento histórico el decreto mediante el cual se generó el congelamiento de rentas como consecuencia de los destrozos económicos que acarreó la Segunda Guerra Mundial, fue en su momento una medida necesaria. Lo inadmisibile e injusto fue que éste decreto hubiera permanecido vigente prácticamente hasta fines del siglo pasado, cometiéndose con ello una gran injusticia con los propietarios de inmuebles destinados a arrendamiento. Porque prácticamente con esta iniquidad legislativa a los propietarios se les privó de su derecho de propiedad al impedirles poder recuperar lo que indiscutiblemente es de ellos y el resultado: lo podemos resumir en viviendas totalmente destruidas y peligrosas por la falta de mantenimiento hasta para el mismo arrendatario y sus familiares.

Las partes que intervinieron en este contrato se llaman, respectivamente: arrendador, quien da en arrendamiento, y arrendatario, quien recibe la cosa materia del arrendamiento. La suma de dinero o la cosa cierta y determinada, que equivale a la contraprestación y que se paga como precio, se llama renta o alquiler.

### **Cosas que pueden ser objeto de arrendamiento.**

Pueden arrendarse todos los bienes que al usarlos no se consumen, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales (Artículo 2400 del Código Civil).

### **Elementos**

Los elementos del arrendamiento son: el uso o goce de una cosa no fungible ni consumible; que dicho uso sea oneroso; y el precio cierto y determinado, llamado renta, temporalidad que consiste en el que el objeto del arrendamiento sea usado por el lapso de tiempo acordado por los contratantes, en el contrato de arrendamiento, o bien que el mismo se verifique por tiempo indeterminado en la inteligencia que el arrendamiento no podrá exceder de diez años para fincas destinadas a la habitación ni veinte para fincas destinadas al comercio o a la industria.

### **Capacidad**

Puede arrendar todo el que tiene la libre disposición de sus bienes. Quien no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si está autorizado por el dueño o por la ley (Artículo 2401 del Código Civil); el copropietario de cosa indivisa no puede arrendar sin el consentimiento de los otros copropietarios (Artículo 2448-A del Código Civil).

### **Forma**

El artículo 2406 del Código Civil establece que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se computará al arrendador, no olvidemos sin embargo que éste contrato de

arrendamiento si carece de la formalidad señalada por la ley y se celebrara de manera oral entonces el interesado tendrá que demostrar la existencia del contrato y en su caso exigir en los términos que dispone el artículo 1833 del Código Civil que se le debe dar al contrato la forma legal prevenida por la ley.

Por otro lado el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles al respecto preceptúa en su primer párrafo que: "...Artículo 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito..."

Lo anterior lo hemos querido resaltar para abordar con posterioridad el fondo de nuestra presente investigación en el sentido de que para la celebración de un contrato de arrendamiento se requiere tanto de los requisitos esenciales como lo son el consentimiento y el objeto para que el acto jurídico exista y además se requiere de requisitos de validez. Como son la capacidad de los contratantes, la ausencia de vicios en la voluntad o el consentimiento, la licitud en el objeto motivo o fin o condición del acto y las formalidades, lo que hace al contrato plenamente válido. Por que si a éste le hiciera falta algún requisito de existencia la sanción prevenida por la ley es la inexistencia del acto, la nada jurídica. O si al acto le faltare algún requisito de validez estaríamos ante la nulidad ya sea relativa o absoluta dependiendo el requisito de validez que le faltare; pues toda esta estructura legal si alguna de las partes incumpliere con los términos del clausulado del contrato puede la otra validamente demandar la rescisión del contrato o en su caso la terminación de este; no es posible que después de que el interesado generalmente la parte arrendadora ha seguido un proceso jurisdiccional en todas y cada una de sus fases procesales y al final después de un tiempo ha logrado una sentencia definitiva, muchas veces apelada por el arrendatario demandado con el único propósito de retardar el cumplimiento de las mismas obligaciones a su cargo y todavía después de que se hubiere agotado

todo recurso, incluso el proceso autónomo del amparo y dentro de éste el recurso de revisión después de esto la sentencia definitiva finalmente causa ejecutoria, para todos los efectos legales a que haya lugar y generalmente la parte vencida o condenada a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, objeto del contrato de arrendamiento no da cumplimiento en forma voluntaria a los términos de la sentencia definitiva ejecutoriada, lo que obliga al interesado a promover en la vía de apremio de que se trata el siguiente punto.

## **5.2 Vía de apremio**

Lo referente a la vía de apremio se encuentra regulado en los artículos 500 a 533 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Por su importancia transcribiremos el capítulo quinto intitulado "De la vía de apremio", Sección I denominada de la ejecución de sentencia comprendida ésta sección del artículo 500 al 533 del Código de Procedimientos Civiles.

"...Artículo 500.- Procede la vía de apremio a instancia de parte, siempre que se trate de la ejecución de una sentencia o de un convenio celebrado en el juicio, ya sea por las partes o por terceros que hayan venido al juicio por cualquier motivo que sea.

Esta disposición será aplicable en la ejecución de convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor de laudos emitidos por dicha Procuraduría..."

"...Artículo 501.- La ejecución de sentencia que haya causado ejecutoria o que debe llevarse adelante por estar otorgada ya la fianza correspondiente, se hará por el juez que hubiere conocido del negocio de primera instancia.

La ejecución de los autos firmes que resuelvan un incidente queda a cargo del juez que conozca del principal.

La ejecución de los convenios celebrados en juicio se hará por el juez que conozca del negocio en que tuvieron lugar, pero no procede en la vía de apremio si no consta en escritura pública o judicialmente en autos..."

"...Artículo 502.- Cuando las transacciones o los convenios se celebraren en segunda instancia, serán ejecutados por el juez que conoció en la primera, a cuyo efecto el tribunal devolverá los autos al inferior, acompañándole testimonio del convenio..."

"...Artículo 503.- El tribunal que haya dictado en segunda instancia sentencia ejecutoriada, dentro de los tres días siguientes a la notificación devolverá los autos al inferior acompañándole la ejecutoria y constancia de las notificaciones..."

"...Artículo 504.- La ejecución de las sentencias arbitrales, de los convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor y de los laudos dictados por ésta, se hará por el juez competente designado por las partes o, en su defecto, por el juez del lugar del juicio..."

"...Artículo 505.- La ejecución de las sentencias y convenios en la vía ejecutiva, se efectuará conforme a las reglas generales de los juicios ejecutivos..."

"...Artículo 506.- Cuando se pida la ejecución de sentencia, el juez señalará al deudor el término improrrogable de cinco días para que la cumpla si en ella no se hubiere fijado algún término para ese efecto..."

"...Artículo 507.- Si la sentencia condenare al pago de cantidad líquida, se procederá siempre, y sin necesidad de previo requerimiento personal al condenado, al embargo de bienes en los términos prevenidos para los secuestros..."

"...Artículo 508.- Sólo hasta después de asegurados los bienes por medio del secuestro, podrán tener efecto los términos de gracia concedidos por el juez o por la ley..."

"...Artículo 509.- Pasado el plazo del artículo 506, sin haberse cumplido la sentencia, se procederá al embargo..."

"...Artículo 510.- Si los bienes embargados fueren dinero, sueldos, pensiones o créditos realizables en el acto, como efecto de comercio o acciones de compañías que se coticen en la bolsa, se hará el pago al acreedor inmediatamente después del embargo. Los efectos de comercio y acciones, bonos o títulos de pronta realización, se mandarán vender por conducto del corredor titulado, a costa del obligado..."

"...Artículo 511.- Si los bienes embargados no estuvieren valuados anteriormente, se pasarán al avalúo y venta en almoneda pública en los términos prevenidos por este Código.

No se requiere avalúo cuando el precio conste en instrumento público o se haya fijado por consentimiento de los interesados o se determine por otros medios, según las estipulaciones del contrato, a menos que en el curso del tiempo o por mejoras hubieren variado el precio..."

"...Artículo 512.- Si en el contrato se fijó el precio en que una finca hipotecada debe ser adjudicada al acreedor, con renuncia expresa de subasta, la adjudicación se hará luego que pasen los cinco días señalados en el artículo 506 o del plazo de gracia..."

"...Artículo 513.- Del precio del remate se pagará al ejecutante el importe de su crédito y se cubrirán los gastos que haya causado la ejecución."

"...Artículo 514.- Si la sentencia contuviere condena al pago de cantidad líquida y de otra líquida, podrá procederse a hacer efectiva la primera, sin esperar a que se liquide la segunda..."

"...Artículo 515.- Si la sentencia no contiene cantidad líquida, la parte a cuyo favor se pronunció, al promover la ejecución presentará su liquidación de la cual se dará vista por tres días a la parte condenada. Si ésta nada expusiere dentro del término fijado se decretará la ejecución por la cantidad que importe la liquidación; mas si expresare su inconformidad, se dará vista de las razones que alegue a la parte promovente por tres días y de lo que replique, por otros tres al deudor. El juez fallará dentro de igual término lo que estime justo. Esta resolución será apelable en el efecto devolutivo..."

"...Artículo 516.- Cuando la sentencia hubiere condenado al pago de daños y perjuicios sin fijar su importe en cantidad líquida, háyanse establecido o no en aquella las bases para la liquidación, el que haya obtenido a su favor el fallo presentará, con la solicitud, relación de los daños y perjuicios de su importe. De ésta regulación se correrá traslado al que haya sido condenado, observándose lo prevenido en el artículo anterior.

Lo mismo se practicará cuando la cantidad líquida proceda de frutos, rentas o productos de cualquier clase..."

"...Artículo 517. Si la sentencia condena a hacer alguna cosa, el juez señalará al que fue condenado un plazo prudente para el cumplimiento, atendidas las circunstancias del hecho de las personas.

Si pasado el plazo el obligado no cumpliere, se observarán las reglas siguientes:

I. Si el hecho fuere personal del obligado y no pudiere prestarse por otro, se le compelerá empleando los medios de apremio más eficaces, sin perjuicio del derecho para exigirle la responsabilidad civil;

II. Si el hecho pudiere prestarse por otro, el juez nombrará persona que lo ejecute a costa del obligado en el término que le fije y;

III. Si el hecho consiste en el otorgamiento de algún instrumento o la celebración de un acto jurídico, el juez lo ejecutará por el obligado, expresándose en el documento que se otorgó en rebeldía, en el caso en que el arrendatario en la contestación a la demanda confiese o se allane a la misma el Juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación..."

"...Artículo 518.- Si el ejecutante optare, en cualquiera de los casos enumerados en el artículo anterior, por el resarcimiento de daños y perjuicios, se procederá a embargar bienes del deudor por la cantidad que aquél señalare y que el juez podrá moderar prudentemente, sin perjuicio de que el deudor reclame sobre el monto. Esta reclamación se substanciará como el incidente de liquidación de sentencia..."

"...Artículo 519.- Cuando la sentencia condena a rendir cuentas, el juez señalará un término prudente al obligado, para que se rindan e indicará también a quién deban de rendirse..."

"...Artículo 520.- El obligado, en el término que se le fije, y que no se prorrogará sino por una sola vez y por causa grave, a juicio del tribunal, rendirá su cuenta presentando los documentos que tenga en su poder y los que el acreedor tenga en el suyo y que debe presentar poniéndolos a la disposición del deudor y los que el acreedor tenga en el suyo y que debe presentar poniéndolos a la disposición del deudor en la Secretaría.

Las cuentas deben de contener un preámbulo que contenga la exposición sucinta de los hechos que dieron lugar a la gestión y la resolución judicial que ordena la rendición de cuentas, la indicación de las sumas recibidas y gastadas y el balance de las entradas y salidas, acompañándose de los documentos justificativos, como recibos, comprobantes de gastos y demás..."

"...Artículo 521.- Si el deudor presenta sus cuentas en el término señalado, quedarán éstos por seis días a la vista de las partes en el tribunal, y dentro del mismo tiempo presentarán sus objeciones, determinando las partidas no consentidas.

La impugnación de algunas partidas no impide que se despache ejecución a solicitud de partes respecto de aquellas cantidades que confiese tener en su poder al deudor, sin perjuicio de que en el cuaderno respectivo se substancien las oposiciones a las partidas objetadas. Las objeciones se substancian en la misma forma que los incidentes para liquidación de sentencias..."

"...Artículo 522.- Si el obligado no rindiera cuentas en el plazo que se le señaló, puede el actor pedir que se despache ejecución contra el deudor, si durante el juicio comprobó que éste tuviera ingresos por la cantidad que éstos importaron. El obligado puede impugnar el monto de la ejecución, substanciándose el incidente en la misma forma a que se refiere el artículo anterior.

En el mismo caso podrá el acreedor pedir al juez que, en vez de ejecutar al obligado, preste el hecho un tercero que el tribunal nombre al efecto..."

"...Artículo 523.- Cuando la sentencia condene a dividir una cosa común y no dé las bases para ello, se convocará a los interesados a un junta, para que en la presencia judicial determine las bases de la partición o designen un partidor, y si no se pusiere de acuerdo en una u otra cosa, el juez designará a persona que haga la partición y que sea perito en la materia si fueren menester conocimientos especiales.

Señalará a éste el término prudente para que se presente el proyecto partitorio.

Presentando el plan de partición, quedará en la secretaría a la vista de los interesados por seis días, comunes para que formulen las objeciones dentro de ese mismo tiempo y de las que se correrá traslado al partidor y se substanciarán en la misma forma de los incidentes de liquidación de sentencia. El juez, al resolver, mandará hacer las adjudicaciones y extender las hijuelas con una breve relación de los antecedentes respectivos..."

"...Artículo 524.- Si la sentencia condena a no hacer, su infracción se resolverá en el pago de daños y perjuicios al actor, quien tendrá derecho de

señalarlos para que por ellos se despache ejecución, sin perjuicio de la pena que señale el contrato o el testamento..."

"...Artículo 525.- Cuando en virtud de la sentencia o de la determinación del juez debe de entregarse alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quien fincó el remate aprobado, practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado.

Si la cosa fuere mueble y pudiere ser habida, se le mandará entregar al actor o al interesado que indicará la resolución. Si el obligado se resistiere, lo hará el actuario, quien podrá emplear el uso de la fuerza pública y aun mandar romper las cerraduras.

En caso de no poderse entregar los bienes señalados en la sentencia, se despachará la ejecución por la cantidad que señale el actor, que puede ser moderada prudentemente por el juez, y sin perjuicio de que se oponga el monto del deudor.

Tratándose de las sentencias a que se refiere la fracción VI del artículo 114, sólo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución..."

"...Artículo 526.- Cuando la sentencia ordene la entrega de personas, el juez dictará las disposiciones más conducentes a que no quede frustrado lo fallado..."

"...Artículo 527.- De las resoluciones dictadas para la ejecución de una sentencia no se admitirá otro recurso que el de responsabilidad, y si fuere la sentencia interlocutoria, el de queja por ante el superior..."

"...Artículo 528.- Todos los gastos y costas que se originen en la ejecución de una sentencia, será a cargo del que fue condenado a ella..."

"...Artículo 529.- La acción para pedir la ejecución de una sentencia, transacción o convenio judiciales durará diez años, contados desde el día en que venció el término judicial para el cumplimiento voluntario de lo juzgado y sentenciado..."

"...Artículo 530.- Derogado..."

"...Artículo 531.- Contra la ejecución de las sentencias y convenios judiciales no se admitirá más excepción que la de pago, si la ejecución se pide dentro de ciento ochenta días; si ha pasado este término, pero no más de un año, se admitirán, además las de transacción, compensación y compromiso en árbitros; y transcurrido más de un año serán admisibles también la de novación, la espera, la quita, el pacto de no pedir y cualquier otro arreglo que modifique la obligación, y la de falsedad del instrumento, siempre que la ejecución no se pida en virtud de ejecutoria o convenio constante en autos.

Todas estas excepciones, sin comprender la de falsedad, deberán ser posteriores a la sentencia, convenio o juicio, y constar por instrumento público o por documento privado judicialmente reconocido o por confesión judicial. Se substanciarán estas excepciones en forma de incidente, con suspensión de la ejecución, sin proceder ésta cuando se promueva en el incidente respectivo, el reconocimiento o la confesión. La resolución que se dicte no admite mas recurso que el de responsabilidad..."

"...Artículo 532.- Los términos fijados en el artículo anterior se contarán desde la fecha de la sentencia o convenio; a no ser que en ellos se fije el

plazo para el cumplimiento de la obligación, en cuyo caso el término se contará desde el día en que se venció el plazo o desde que pudo exigirse la última prestación vencida si se tratare de prestaciones periódicas..."

"...Artículo 533.- Todo lo que en este capítulo se dispone respecto de la sentencia, comprende las transacciones, convenios judiciales y los laudos que ponen fin a los juicios arbitrales..."

De lo antes expuesto se desprende y se colige que la vía de apremio cuando se presenta una controversia de arrendamiento inmobiliario desde el punto de vista procesal y jurídica es una medida para que las partes se puedan defender en un litigio, aunque en la actualidad las personas que participan en tal controversia poco caso hacen de éstos dando lugar al desalojo de manera violenta.

### **5.3 Lanzamiento y formalidades**

El título décimo sexto bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que comprende los artículos 957 al 969, fueron un agregado o parche más, derivado de las reformas publicadas en el Diario Oficial del 7 de febrero de 1985, en virtud de lo cual se creó la vía de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario, por reformas paralelas a la Ley Orgánica de los Tribunales del Fuero Común del Distrito Federal.

Enseguida analizaremos las señaladas disposiciones, teniendo en cuenta las reformas sufridas por decreto publicado en el Diario Oficial el 14 de enero de 1987.

Según el artículo 957 que a continuación se transcribe:

"...Artículo 957.- A las controversias que versen sobre el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el Capítulo Cuarto del Título Sexto del Código Civil le serán aplicables las disposiciones de este Título, excepto el juicio especial de desahucio al que se aplicarán las disposiciones del Capítulo IV, del Título Séptimo de este Código.

El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga..."

"...Artículo 957.- A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario serán aplicables las disposiciones de este título. El juez tendrá las mas amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intente contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, o en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título...

"...Nota del Compilador : La reforma del artículo anterior que aparece con un recuadro punteado, es por lo dispuesto en: "Se modifican los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993.

“...Entrará en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes.

Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;

II.- Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

III.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993...”

Nosotros pensamos que el procedimiento deberá seguir siendo el especialmente señalado por el código. El último párrafo del propio 957, está absurda y pésimamente redactado, pues advierte que el juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso civil en México. 20ª. Edición. Porrúa. México. 1996. P. 306

La última expresión es muy poco feliz y el intérprete tendrá serias dificultades para saber qué es lo que en derecho convenga, cuando quizás el legislador debería de haber dicho lo que en derecho proceda. La segunda de las disposiciones comentadas, o sea el artículo 958, obliga al arrendador a exhibir, en su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito.

A continuación nos permitimos transcribir el segundo párrafo del artículo 958:

"...Artículo 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código..."

"...Nota del Compilador: La reforma del artículo anterior que aparece con un recuadro punteado, es por lo dispuesto en: "Se modifican los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993..."

“...Entrará en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes:

Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;

II.- Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

III.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993...”

El numeral 959 establece que admitida la demanda, con los documentos y copias requeridas, se deberá correr traslado de ella a la parte demandada señalando el Juez en el auto de admisión fecha para la celebración de la audiencia de ley que deberá fijarse entre los veinticinco y treinta y cinco días posteriores a la fecha del auto admisorio a la demandada, y el demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvención dentro del término de cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiera reconvención se correrá

traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y en su caso la reconvención y transcurridos los plazos para ello el Juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a mas tardar en la audiencia de ley.

El artículo 960 por su parte preceptúa:

"...Artículo 960.- El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos por el artículo 260 de este Código. Si opusiere excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportuno.

En los casos en que el demandado oponga reconvención, se correrá traslado con ella al actor a fin que conteste en un término de cinco días.

En caso de que, el arrendatario no conteste la demanda o la reconvención, se entenderá en uno y otro casos negados los hechos..."

"...Artículo 960.- Desde la admisión de pruebas y hasta la celebración de la audiencia se prepara el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

1.- La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el

nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley;

II.- Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba, ofrecida por causa imputable al oferente...”

“...Nota del Compilador: La reforma del artículo anterior que aparece con un recuadro punteado, es por lo dispuesto en: “Se modifican los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.”, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993...”

“...Entrará en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes.

Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;

II.- Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

III.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993...”

Como se ve este precepto ahora deja a cargo de las partes la preparación de las pruebas, carga que en las demás vías y que tradicionalmente habían correspondido al propio Tribunal del Conocimiento, el espíritu de legislador en este sentido fue seguramente el impedir que una de las partes ofrezca pruebas excesivas como lo son la pericial, testimonial, con el fin de entorpecer la administración pronta y expedita de la justicia lo que nos lleva a pensar que estos procesos en el pasado de manera absurda eran solo con el fin de retrasar todavía más la orden de lanzamiento.

“...Artículo 961.- Una vez contestada la demanda, y en su caso, la reconvencción el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes.

Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez la sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de este Código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

Si asistieren las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado.

El conciliador escuchará las pretensiones de las partes y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello, por terminado el juicio.

La audiencia a que se refiere la presente disposición, no tendrá lugar cuando se hubiere tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor...”

“...Artículo 961.- La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

I.- El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición;

II.- De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable del oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;

III.- Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente...”

"...Nota del Compilador: La reforma del artículo anterior que aparece con un recuadro punteado, es por lo dispuesto en: "Se modifican los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993..."

"...Entrará en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes.

Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;

II.- Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

III.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993..."

Este precepto como se ve favorece ahora a que el proceso sea mas pronto y expedito lo que genera confianza en los arrendadores para seguir

invirtiendo en la construcción de inmuebles que se destinaran al arrendamiento y de esta forma poder hacerle frente a los deterioros que sufran sus inmuebles.

“...Artículo 962.- En caso de desacuerdo entre los litigantes, el juez continuará con el desarrollo de la audiencia, y con las más amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

La resolución que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliación, será apelable en el efecto devolutivo...”

“Artículo 962.- En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por 2 o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

“...Nota del Compilador: La reforma del artículo anterior que aparece con un recuadro punteado, es por lo dispuesto en: “Se modifican los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993...”, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993...”

“...Entrará en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes.

Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;

II.- Se encuentren arrendados al 19 de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

III.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993..."

Este precepto otorga la seguridad al arrendador actor de la medida precautoria consistente en el embargo de bienes suficientes de su propiedad para que cuando el demandado arrendatario no demuestre encontrarse al corriente en el pago de las rentas pactadas siempre y cuando el actor demande el pago de las rentas atrasadas por dos o mas meses.

De lo anterior podemos caracterizar a este proceso como oral porque el legislador por todos los medios legales trata que el proceso en este tipo de negocios no se suspenda en ningún caso ya que con la interposición de los incidentes o apelaciones dentro del proceso no forman en ningún momento ni en ningún caso artículo de previo y especial pronunciamiento, es decir aunque el

incidente o la apelación se interpongan estas no suspenderán ni detendrán el proceso.

“...Artículo 965.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental...”

“...Artículo 965.- Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

I.- Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará la tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento, y

II.- En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria...”

“...Nota del compilador: La reforma del artículo anterior que aparece con un recuadro punteado, es por lo dispuesto en: “Se modifican los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993...”

Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

Este precepto confirma lo que hemos venido comentando en líneas anteriores, en relación al precepto de este capítulo en cuanto a la búsqueda de el legislador para que el proceso en materia de arrendamiento sea rápida y logre llegar a una seguridad jurídica y económica principalmente al arrendador propietario de los inmuebles con esto no pretendemos de ninguna forma manifestar que estamos en contra de los arrendatarios que generalmente es la clase económica débil de la población ya nosotros como estudiantes de derecho no aceptamos que en una relación contractual celebrada entre las partes y que acordaron de mutuo acuerdo, un conjunto de cláusulas y que una vez firmado dicho contrato una de las partes de manera dolosa o de mala fe no cumpla con sus obligaciones contraídas perjudicando a la otra parte injustamente y que la ley se preste para que en el litigio esa parte continúe de manera temeraria a través de recursos, incidentes frívolos y notoriamente improcedentes todo esto con el fin de alargar el proceso, por lo que en este punto el cambio en la ley es muy saludable.

“...Artículo 966.- La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones serán solamente en el efecto devolutivo...”

“...Artículo 966.- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo...”

"...Nota del Compilador: La reforma del artículo anterior que aparece con un recuadro punteado, es por lo dispuesto en: "Se modifican los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993...", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993..."

"...Entrará en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes.

Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;

II.- Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

III.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de

De acuerdo con este precepto y no perdiéndose el legislador en cuanto al espíritu a las reformas de este capítulo, establece así como de acuerdo a la segunda fracción del artículo anterior es improcedente en el procedimiento de arrendamiento la apelación extraordinaria en términos del artículo 717 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ya que el artículo 966 establece además que las apelaciones (ordinarias) estas solo serán admisibles en el efecto devolutivo, esto significa que aunque se dé la apelación la sentencia definitiva puede ejecutarse con la garantía correspondiente aunque se esté a lo que finalmente resuelva la Sala de apelación correspondiente.

#### **5.4 La realidad en la ejecución de la sentencia de arrendamiento en las colonias conflictivas en el Distrito Federal.**

Aunque en el epígrafe previo nos hemos referido ya al texto actual de la última reforma, que entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el Diario Oficial, o sea, noventa días después del 19 de octubre de 1993, vale la pena destacar algunas de las cuestiones más importantes de esta reforma en materia de juicio de arrendamiento.

"...La exhibición del contrato de arrendamiento por parte del arrendador se matiza en el texto reformado con la frase en caso de haberse celebrado por escrito. Lo anterior constituye una atenuación del rigor del texto previo que simplemente rezaba que si no se presentaba tal contrato por escrito no se daría curso a la acción. La reforma es positiva aunque parece haberse quedado, de todas suertes, a medio camino..."

Como se recordará, los textos anteriores relativos a materia arrenditicia, en cuanto a la comprobación de la existencia de la relación contractual, abrían la puerta a otros diversos medios de prueba; la tendencia

actual es restringir con todo rigor la prueba, para casi venir a constituir un documento base de la acción, de carácter ineludible; sin embargo, el nuevo texto deja la puerta abierta a la posibilidad de que el contrato no se hubiese celebrado por escrito y esto, a nuestro entender, querrá decir que se vuelve a la vieja fórmula de otros medios de prueba para acreditar la relación contractual.<sup>29}</sup>

Sobre todo la formalidad en el acto jurídico es un requisito de validez no existiendo el contrato oral dada la formalidad ésta puede subsanarse y en su caso a través de la confesión de un medio preparatorio de juicio con esto puede acreditarse la existencia del contrato de arrendamiento.

Otra reforma importante, consagrada en el artículo 959, hace que el emplazamiento se dirija al demandado para que éste conteste dentro del término de cinco días, y no, como en la reglamentación anterior, hasta después de celebrada la audiencia previa y de conciliación.

A nuestro juicio, esta reforma es correcta, puesto que la contestación de la demanda para después de la audiencia previa y de conciliación dejaba a ésta prácticamente sin contenido y sin posibilidad de facilitar la conciliación, puesto que no se había determinado aun la litis. Por ello, es saludable que ahora el demandado tenga que contestar su demanda en el plazo señalado el cual desde luego es menor al establecido en la vía ordinaria.

Los principios contenidos en los artículos 960 y 961, que ya han quedado analizados en el epígrafe anterior, han significado una muy importante reforma que, en nuestra opinión, acerca del procedimiento aparentemente o de los juicios de arrendamiento inmobiliario, a las reglas generales de los juicios ordinarios reglamentados por el código; la simple lectura de tales preceptos nos

---

<sup>29</sup> ARELLANO GARCIA, Carlos. Práctica Forense civil y familiar, 12 edición. Porrúa. México. 1996. P. 289

llevaría fácilmente a esa conclusión, lo cual en el fondo, sigue siendo saludable puesto que la multiplicación de procedimientos diferentes complica mucho las cosas y es contraria a las técnicas procesales actuales, que van recomendando la tendencia hacia el juicio único. Si bien pues, el código contempla un capítulo de reglamentación específica de este tipo de juicios, se regresa, en términos generales a las normas de procedimiento del juicio ordinario reglamentado en el código.

Sin embargo ahora el legislador ha suprimido positivamente la audiencia llamada previa y de conciliación y de excepciones procesales porque ésta en la práctica del negocio jurídico solo alarga el proceso ahora el artículo 961 de la ley en comento solo obliga al Juez que en la audiencia de ley debe exhortar a las partes a concluir el litigio mediante un convenio y si no se logra inmediatamente en la audiencia, se pasa al desahogo de las pruebas admitidas impidiendo a todas luces que la audiencia se suspenda o difiera bajo ningún motivo, lo que desde luego es saludable.

Consideramos, finalmente, que con estas reformas, tanto litigantes como jueces podrán tener a la mano un procedimiento más rápido, eficaz y expedito puesto que estos juicios de arrendamiento regidos por las normas anteriormente vigentes se prestaban a vericuetos retardados y compilaciones en detrimento de una buena administración de justicia en esta materia.

En los últimos años, las medidas legislativas que han tratado de implantar en la Ciudad de México, para seguir protegiendo más a los inquilinos, han sido contradictorias, vacilantes y nos atrevemos a calificarlas de erráticas.

Sin embargo las últimas reformas publicadas el día 19 de octubre de 1993, estimamos han sido mejor pensadas y coherentes en lo procesal lo que facilita la solución de las controversias de una manera mas pronta y expedita en la

materia que nos ocupa, lo que no impedirá que la sentencia definitiva se cumpla o que se suspenda el proceso.

“...Artículo 967.- La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el título décimo segundo del Código de Procedimientos Civiles...”

Este artículo nos remite de forma inmediata al título décimo segundo de este código a efecto de interponer las apelaciones ordinarias correspondientes (artículo 683 en adelante).

Y finalmente el artículo 968 dentro del cual quedó englobado el anterior artículo 969 preceptúa que

“...Artículo 968.- En todo lo previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título...”

Como se ve entre otras cosas si el arrendatario demandado no da contestación a la demanda entablada en su contra a pesar de haber sido legalmente emplazado en los términos del artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles se declarará rebelde y una de las circunstancias de ésta declaración será el que se produzca la ficta confesio, es decir la presunción legal *jurisdandum* de que se presume que el demandado confiesa los hechos en que el actor funda su demanda y no la ficta *negatio* como en el pasado, en conclusión esta reestructuración de la nueva vía es favorable al anterior proceso del juicio llamado especial de desahucio o vía ordinaria en la que tenía que tramitarse las controversias en materia de arrendamiento, ahora el problema como lo veremos enseguida es lograr la ejecución de éstas sentencias definitivas ejecutoriadas en la práctica principalmente en varias de las colonias conflictivas del Distrito Federal.

## 5.5 Conclusiones

Por lo antes expuesto, considero oportuno hacer las siguientes conclusiones:

El contrato de arrendamiento en nuestro país es una figura jurídica muy usual que cada día se utiliza con mayor frecuencia, razón por la cual consideramos que debe tener una mejor regulación que nos lleve a un punto medio y equilibrante entre los arrendadores y los arrendatarios en cuanto a sus obligaciones.

La vía de apremio que se da cuando se presenta una controversia en el arrendamiento, hasta ahora está bien por que es un medio de comunicación procesal que permite a las partes enterarse de los conflictos jurídicos y sirve para que el arrendatario no se le sorprenda cuando se da el lanzamiento.

La realización jurídica y social de nuestro país antiguamente protegía en extremo al inquilino y en muchas de las veces deja en estado de indefensión al arrendador y por lo mismo éste ya no invierte en la construcción de nuevas viviendas o deja de darle mantenimiento a las mismas porque ya no es costeable tal mantenimiento. Es por ello que considero deben reformarse algunos artículos del Código de Procedimientos Civiles para esta ciudad, con el único propósito de que se de mayor seguridad jurídica a las partes que intervienen en este contrato.

Para mayor abundamiento nos permitimos hacer los siguientes comentarios:

I.- Por vía de apremio podemos entender el trámite que un litigante debe realizar cuando haya obtenido sentencia definitiva ejecutoriada, o bien que

hubiere celebrado en el proceso, convenio judicial y que pretenda que el Tribunal que conoció del negocio jurídico ejecute o dé cumplimiento a dicha sentencia definitiva incluso con el uso de la fuerza pública y rompimiento de cerraduras en caso de ser necesario, lo resuelto en dicha resolución o lo acordado en el referido convenio lo anterior como consecuencia del incumplimiento del obligado.

II.- Por lanzamiento podemos entender el acto judicial legal que se realiza en cumplimiento a una sentencia definitiva ejecutoriada realizada y ordenada por la autoridad jurisdiccional competente aplicando el derecho a un caso concreto.

III.- Las formalidades que deben ser observadas por los efectos de lanzamiento de un bien inmueble destinado al arrendamiento inmobiliario.

IV.- Desde el punto de vista práctico cuando en nuestra Ciudad como litigantes pretendemos en compañía de la autoridad judicial competente llevar a cabo una ejecución de sentencia definitiva ejecutoriada relativa a arrendamiento ubicado en las colonias conflictivas en el Distrito Federal, nos encontramos con la problemática de que dicha ejecución en las colonias conflictivas es materialmente imposible llevar a cabo la orden de lanzamiento esto debido a la existencia de ciertas organizaciones populares anteriormente señaladas las que impiden la ejecución de éstas resoluciones judiciales firmes y ejecutoriadas generándose el problema de no poder cumplimentarlas por los actos ilícitos de tales organizaciones a las cuales el propio gobierno difícilmente enfrenta por razones no jurídicas sino políticas, lo que es injustificable y lo que nos puede llevar a una anarquía social en la que quede al margen nuestro Derecho; por que si vivimos en un Estado de Derecho éste debe respetarse siempre, y si voluntariamente los involucrados no respetan la autoridad a través de la vía de apremio ésta deberá hacerse respetar siempre cueste lo que cueste.

## 5.6 Propuestas personales y conclusiones generales

De la exposición del presente trabajo recepcional llegó a las conclusiones y propuestas generales siguientes:

Considero que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal debe modificar sus artículos en lo referente al cumplimiento real en la ejecución de las sentencias en materia de arrendamiento en las colonias conflictivas en el Distrito Federal para evitar los abusos por parte del arrendatario y se apoya en las organizaciones populares para evitar el lanzamiento, creo pertinente que en la cuestión del inquilino no debe ser la ley tan protectora de éste, siendo más general y por consiguiente igualitaria tanto para el arrendador como para el arrendatario.

La ley civil y procesal deben contemplar las sanciones y penas para los que tratan o evitan un lanzamiento e inclusive debe haber una regulación específica y eficaz en el Código Penal, porque en la mayor de las veces, cuando se trata de hacer lanzamientos los inquilinos apoyados por sus vecinos y demás organizaciones populares secuestran tanto al actuario como al abogado que pretende hacer el lanzamiento, sin que éstos tengan responsabilidad civil ni penal.

El problema habitacional que aflige a un gran número de los habitantes del Distrito Federal se ha ido haciendo cada vez más grave; el número de personas que demandan una morada que reúna las condiciones mínimas de habitabilidad está siempre en constante incremento y los medios económicos de que dispone a la fecha, los organismos gubernamentales para dar satisfacción a tan justo requerimiento, se manifiestan claramente insuficientes ante el avance de la crisis económica que aqueja al país. En estas condiciones, los arrendadores de la iniciativa privada han radicalizado su actitud, pues saben que la demanda es muy abundante, tornándose cada vez más exigentes con los arrendatarios, a

quienes las circunstancias orillan a admitir que se perpetren en su perjuicio abusos, con tal de lograr un techo para sí y sus familiares.

Como el derecho no puede permanecer ajeno a la problemática social, el legislador introdujo, en diciembre de 1984, importantísimas reformas y adiciones al Código Civil vigente, especialmente la creación de un capítulo intitulado "Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación", dirigido a proteger a los inquilinos de los abusos que pudieran sufrir y buscando sobre todo que haya equilibrio en las relaciones de arrendamiento.

## CONCLUSIONES

- PRIMERA:** El contrato de arrendamiento fue regulado ya por el Derecho Romano, dentro del cual encontramos tres diferentes especies o tipos del mismo; el arrendamiento moderno viene a corresponder a lo que dentro de aquel Derecho se conoció como *locatio-conductio rei*, esto es, el arrendamiento de cosas.
- SEGUNDA:** El contrato de arrendamiento fue ampliamente regulado en los diferentes códigos que estuvieron vigentes en el Distrito Federal hacia fines del siglo pasado, el último de los cuales prolongó su aplicación hasta 1932, es decir, hasta que entró a regir el actual Código.
- TERCERA:** Aunque en muchos aspectos se asemejen las respectivas regulaciones que del arrendamiento efectúan, los Códigos Civiles de 1870 y 1884 y el Código Civil vigente, la interpretación que en cada caso corresponde hacer de los preceptos de los diversos ordenamientos, difieren necesariamente en espíritu, pues mientras los Códigos anteriores se hallaban bajo la clara influencia de las ideas individualistas y liberales, el ahora en vigor, como bien lo expresa su Exposición de Motivos, aspira a constituirse en un código privado social.
- CUARTA:** El problema habitacional que aflige a un gran número de los habitantes del Distrito Federal se ha ido haciendo cada vez más grave; el número de personas que demandan una morada que reúna las condiciones mínimas de habitabilidad está siempre en constante incremento y los medios económicos de que disponen a la fecha los organismos gubernamentales para dar satisfacción a tan justo

requerimiento, se manifiestan claramente insuficientes ante el avance de la crisis económica que aqueja al país.

En estas condiciones, los arrendadores de la iniciativa privada han radicalizado su actitud, pues saben que la demanda es muy abundante, tornándose cada vez más exigentes con los arrendatarios, a quienes las circunstancias orillan a admitir que se perpetren en su perjuicio abusos, con tal de lograr un techo para sí y sus familiares.

**QUINTA:** Como el derecho no puede permanecer ajeno a la problemática social, el legislador introdujo, en diciembre de 1984, importantísimas reformas y adiciones al Código Civil vigente, especialmente la creación de un capítulo intitulado "Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación", dirigido a proteger a los inquilinos de los abusos que pudieran sufrir y buscando sobre todo que haya equilibrio en las relaciones de arrendamiento.

**SEXTA:** Probablemente por la premura con que usualmente desempeña su actividad el Congreso de la Unión y también porque la preocupación por proteger a los inquilinos hizo que la atención se desviara de aspectos técnicos, se perciben deficiencias en la nueva regulación de que se trata y, particularmente, nos ha llamado la atención la antinomia que existe entre los artículos 2448-D y 2448-I.

**SEPTIMA:** En efecto, el artículo 2448-J, establece el derecho para el inquilino de que en igualdad de condiciones se le prefiera frente a otros interesados para un nuevo arrendamiento sobre el bien que ya viene ocupando; por otro lado, el artículo 2448-E fija el porcentaje en que

se puede aumentar la renta anualmente, incluyendo el supuesto de renovación del contrato.

Ahora bien, la discrepancia entre los preceptos proviene de que si se trata del caso de renovación del contrato, como para ser preferido frente a tercero necesita el arrendatario comprometerse a pagar lo que cubriría éste, si el tercero ofrece pagar como renta una cantidad superior a la que supone el precio anterior del arrendamiento más el incremento legal autorizado, el arrendatario solo podría aspirar a ser preferido si iguala la suma que el tercero ofrece, por lo que, si procede de tal manera, la protección significada por el tope legal de aumento, desaparecería.

**OCTAVA:** El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal debe modificar sus artículos en lo referente al cumplimiento real en la ejecución de las sentencias en materia de arrendamiento en las colonias conflictivas en el Distrito Federal para evitar los abusos por parte del arrendatario, cuando éste no quiere desocupar la habitación arrendada y se apoya en las organizaciones populares para evitar el lanzamiento, creo pertinente que la cuestión del inquilino no debe ser la ley tan protectora de éste siendo más general y por consiguiente igualitaria tanto para el arrendador como para el arrendatario.

**NOVENA:** La ley civil y procesal debe contemplar las sanciones y penas para los que tratan o evitan un lanzamiento e inclusive debe haber una regulación específica y eficaz en el Código Penal por que en la mayor de las veces, cuando se trata de hacer un lanzamiento los inquilinos apoyados por sus vecinos y demás organizaciones populares secuestran tanto al actuario como al abogado que

pretende hacer el lanzamiento, sin que éstos tengan responsabilidad civil ni penal.

**BIBLIOGRAFIA**

AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. 8ª. Edición.

Cárdenas Editor. México. 1995.

AGUIRRE GONZALEZ, Lauro. Las actitudes del demandado en el proceso civil.

4ª. Edición. UNAM. México. 1995.

ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, Niceto. Síntesis de Derecho Procesal. 4ª.

Edición. UNAM. México. 1995.

ARELLANO GARCIA, Carlos. Práctica forense civil y familiar. 12ª. Edición. Porrúa.

México. 1996.

BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán. Interpretación de los Contratos y testamentos.

3ª. Edición. Cárdenas Editor. México. 1995.

BECERRA BAUTISTA, José. El proceso civil en México. 20ª. Edición. Porrúa.

México. 1996.

BONNECASE, Julián. Tratado teórico práctico de Derecho Civil Francés. 7ª.

Edición. De Palma. Buenos Aires. Argentina. 1970.

BRAVO GONZALEZ, Agustín y BRAVO VALDEZ, Beatriz. Segundo curso de

Derecho Romano. 2ª. Edición. Pax. México, 1986.

COLIN, Ambrosio y CAPITANT, Henry. Curso Elemental de Derecho civil T. IV.

10ª. Edición Reús. México. 1960.

- FOINGNET, René. Manuel Elemental de Derecho Romano. 3ª. Edición. Cajica. Puebla. México. 1982.
- GOMEZ LARA, Cipriano. Estudio comparativo de los juicios Ejecutivo Mercantil y Civil. 6ª. Edición. UNAM. México. 1996.
- IGLESIAS, Juan. Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado. 4ª. Edición. Ediciones Ariel. Barcelona. 1992.
- MASEAUD, Henry. Lecciones de Derecho Civil Francés. Tercera Parte. 10ª. Edición. Jurídicas-Europa. Argentina. 1972.
- ORTIZ URQUIDI, Raúl. Contratos Civiles. 8ª. Edición. Porrúa. México. 1990.
- OVALLE FAVELA, José. Derecho procesal civil. 15ª. Edición. Harla, México. 1996.
- PETIT, Eugene. Derecho Romano. 10ª. Edición. Porrúa. México. 1995.
- PLANIOL, Marcel y RIPERT, Jorge. Tratado práctico de Derecho Civil Francés. T. X. 4ª. Edición. Cultural. La Habana, 1946.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Contratos. T. VI. Vol. 1. 6ª. Edición. Porrúa. México. 1996.
- RUIZ DE CHAVEZ Y SALAZAR, Salvador. Importancia jurídica y práctica de las clasificaciones de los contratos civiles. 6ª. Edición. Porrúa. México. 1996.
- SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. 21ª. Edición. Porrúa. México. 1996.

SERNA RODRIGUEZ, Carlo. El juicio de arrendamiento y sus desventajas. 3ª. Edición. UNAM. México. 1995.

### LEGISLACION

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 3ª. Edición. Congreso de la Unión. México. 1997.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. 2ª. Edición. Sista. México. 1997.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 7ª. Edición. Porrúa México. 1997.

### OTRAS FUENTES

CABANELLAS, GUILLERMO. Diccionario de Derecho Usual. 10ª. Edición. OMEBA. México, 1980.

ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. T. XX. 7ª. Edición. DRIS-KILL. Argentina. 1986.

JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION. T. XXX. Octava Epoca. México. 1990.