

884609

~~XXXXXXXXXXXX~~

14



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**ESCUELA SUPERIOR DE CIENCIAS JURIDICAS
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
NUMERO DE INCORPORACION 8846-09**

**ANALISIS JURIDICO DOCTRINAL DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL Y SU
PROBLEMATICA A PARTIR DE LAS REFORMAS AL CODIGO
DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1993**

T E S I S

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

**ASESOR: JOSE MIGUEL GONZALEZ SANCHEZ
REVISOR: LIC. GIL M. AGUILAR FERNANDEZ**

NAUCALPAN EDO. DE MEXICO

NOVIEMBRE 2002

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



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.

DEDICATORIAS.

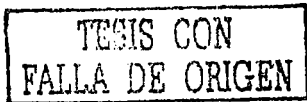
A MIS PADRES:

Gracias por creer en mí y por haberme brindado siempre su amor, apoyo y comprensión que me motivo a ser mejor cada día y por depositar toda su confianza y todo su cariño en mí, ya que gracias a Ustedes he podido culminar una etapa de mi vida tan importante; nunca terminare de agradecerles el legado tan hermoso que me han obsequiado, con todo mi corazón, como muestra de amor y respeto.

A MIS HERMANOS:

ERIKA Y EDUARDO:

Gracias por todo el apoyo, afecto y comprensión que siempre me han demostrado durante todo este tiempo y que nunca terminare de agradecerles, los quiero mucho.



... a la Dirección General de Bibliotecas ...
... a difundir en formato electrónico e impreso el
... contenido de mi trabajo recepcional.
NOMBRE: Ugo R. Ramírez
Irrelle Kario
CHA: 14 Noviembre 02
... P.A. JP

A MI ESPOSO:

Gracias por ser el motivo que me impulsa cada día de mi vida para ser mejor y por tu apoyo incondicional que siempre me has brindado. Te amo.

A MI HIJO:

Por ser la razón de mi vida y por quien siempre luchare sin darme por vencida por el solo hecho de ver tu carita sonriendo. Te quiero mucho.

Al Lic. JOSE MIGUEL GONZALEZ SANCHEZ.

Ya que sin su ayuda invaluable, sus conocimientos y su apoyo como profesor y amigo no hubiera sido posible culminar con esta etapa de mi vida.

Y a todas aquellas personas que de alguna forma contribuyeron para que esta etapa de mi vida sea hoy una realidad. **G R A C I A S.**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

INDICE

Pag.

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I. NATURALEZA JURÍDICA DE LOS CONTRATOS	1
1.1 Los Contratos	4
1.2 Elementos Esenciales	7
1.3 Elementos de Validez	17
1.4 Los Contratos en el Código Civil para el Distrito Federal	28
CAPÍTULO II. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	46
2.1 Definición	48
2.2 Elementos de Existencia	53
2.3 Elementos de Validez	54
2.4 El Título Sexto del Código Civil	58
CAPÍTULO III. LOS DECRETOS DE 1942 Y 1948 Y SU PROBLEMÁTICA JURÍDICA ACTUAL	73
3.1 Orígenes	73
3.2 Los Decretos de 1942 y 1948	80
3.3 Problemática HASTA 1993	88

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPÍTULO IV. LA SITUACIÓN ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO	96
4.1 El Decreto que Abroga la Prórroga de Contratos de Arrendamiento	98
4.2 La Casa Habitación y su Prórroga	104
4.3 Los Locales y su Prórroga	105
4.4 Aspectos Controversiales	110
4.5 Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación	120
4.6 Propuesta de Reformas al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal	135

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFÍA

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Política de los Estados Unidos Mexicanos, en tiempos de guerra, del Decreto que congelaba las rentas de diferentes predios el cual fue prorrogado anticonstitucionalmente el 30 de diciembre de 1948, los cuales condujeron a la formación de verdaderas mafias inquilinarias en detrimento de los intereses de los propietarios de los predios considerados en esos decretos.

Esta situación, supuestamente se enmendaría, con el respectivo decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de diciembre de 1992 que abrogó los ordenamientos anteriores.

No obstante, no ha ocurrido así y en el caso particular de los arrendatarios de predios y locales comerciales, la mayoría personas morales con una extraordinaria capacidad económica, han utilizado los vacíos que la actual legislación contiene, para conservar una posición casi leonina frente a los arrendadores.

En este orden de ideas, la autora de la presente tesis, se propuso efectuar una investigación que contemplara por un lado el análisis de la evolución de la problemática del arrendamiento inmobiliario y por otro lado la forma en que los arrendadores han quedado en un alto grado de indefensión en el caso de las controversias de arrendamiento.

De esta manera, el capítulo primero se hace una revisión tanto doctrinaria como jurídica de los contratos, a la luz de la teoría de las obligaciones, analizándose los contratos contemplados por el Código Civil para el Distrito Federal, destacándose la particular forma en que a partir de 2000, la legislación

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

común se ha dividido en dos grandes vertientes la regida por el Código Civil Federal y la normada por el Código Civil para el Distrito Federal.

En el capítulo segundo se analiza en forma particularizada el contrato de arrendamiento, enfatizado los aspectos relacionados con su definición conceptual, elementos esenciales, elementos de validez y en general, el contenido del Título Sexto del Código Civil para el Distrito Federal.

El hecho de que en 1941, en plena Segunda Guerra Mundial, a la que México por disposición del presidente Manuel Avila Camacho se sumara al conflicto bélico, permitió que en el uso de las facultades que le otorgaba el artículo 29 constitucional que cita: "En los casos de invasión, perturbación grave de la paz pública, o de cualquier otro que ponga a la sociedad en grave peligro o conflicto, solamente el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, de acuerdo con los Titulares de las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos y la Procuraduría General de la República y con aprobación del Congreso de la Unión, y, en los recesos de éste, de la Comisión Permanente, podrá suspender en todo el país o en lugar determinado las garantías que fuesen obstáculo para hacer frente, rápida y fácilmente a la situación; pero deberá hacerlo por un tiempo limitado, por medio de prevenciones generales y sin que la suspensión se contraiga a determinado individuo. Si la suspensión tuviese lugar hallándose el Congreso reunido, éste concederá las autorizaciones que estime necesarias para que el Ejecutivo haga frente a la situación, pero si se verificase en tiempo de receso, se convocará sin demora al Congreso para que las acuerde." Con base en lo anterior, se promulgó un Decreto que violentó las garantías de los arrendadores en forma permanente, esta situación es estudiada, en el capítulo tercero, desde sus orígenes hasta la situación hasta el Decreto de 1993.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

INTRODUCCIÓN

Después del 19 de septiembre de 1985 se incrementó sensiblemente el déficit de vivienda en la ciudad de México. Antes del terremoto de esa mañana, las estimaciones más conservadoras situaban las estadísticas de la carencia habitacional en varios cientos de miles de alojamientos. Con el siniestro, habrían de agregarse a ese monto otras decenas de millares. El daño físico se acentuó en las barriadas populares y represento un duro impacto para los espacios vitales de los usuarios, ocupantes de vecindades u otras modalidades de Vivienda en arrendamiento, sobre todo del centro citadino. Para una considerable porción de los propietarios de esos inmuebles, la tragedia significó la posibilidad de desalojar a inquilinos con rentas bajas o congeladas. Con ello, se podrían demoler los restos de los edificios y vender los predios o reedificar sobre éstos a partir de conceptos constructivos que optimizaran el aprovechamiento del espacio. Empero, en lo que la mayoría de ellos coincidían era en la oportunidad de obtener mayores utilidades aumentando las rentas hasta donde pudieran.

Lo cierto es que muchos dueños de viviendas para renta suelen aprovechar cualquier circunstancia, como la señalada, para aumentar los precios de los alquileres, a menudo hasta niveles desproporcionados. Esto conduce necesariamente al asunto de la introducción de la vivienda de arrendamiento en el mercado, donde asume comportamientos determinados, en gran medida, por los mecanismos de la oferta y la demanda.

Sin embargo, el sismo de 1985 no hizo más que subrayar y aclarar los problemas que desde 1942 se gestaron con la expedición por parte del Ejecutivo, en el ejercicio de las atribuciones que le otorgaba el artículo 29 de la Constitución

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Finalmente, en el cuarto capítulo se efectuó una investigación que permite conocer la situación actual del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal, las variantes: casa habitación y locales comerciales, los aspectos controversiales y la jurisprudencia que en la materia, ha establecido la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Primavera de 2002.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPÍTULO I

NATURALEZA JURÍDICA DE LOS CONTRATOS

Esta investigación está dirigida al estudio tanto doctrinal como legal del contrato de arrendamiento, por tal motivo se considera necesario tener clara la idea de que el que contrato como negocio jurídico, dimana de la teoría del derecho, en tal virtud, a continuación se mencionan algunas definiciones que ayudarán a entender el contrato como acto y la necesidad de que éste cumpla ciertos requisitos.

Los actos jurídicos aceptan varios criterios de clasificación, se dice que generalmente, pueden ser unilaterales o bilaterales, según emanen de una sola voluntad o exijan el concurso de dos voluntades, a esta clasificación suele agregarse una tercera categoría, la cual, hace referencia a que en su formación concurren más de dos voluntades y los clasifica de plurilaterales.

Según Bonecase, "es una manifestación exterior de la voluntad, bilateral o unilateral, cuyo fin es engendrar, con apoyo en una norma jurídica o en una institución jurídica, en contra o a favor de una o varias personas una situación jurídica permanente y general, o por el contrario, un efecto de derecho limitado consistente en la creación, modificación, o extinción de una relación jurídica".¹

Para Luis Gasperi "el acto o negocio jurídico es el instrumento de la autonomía privada, el medio por el cual los sujetos de derecho disciplinan por sí mismo sus relaciones, son actos jurídicos, los actos voluntarios lícitos, que tengan por fin

¹ BONECASE, Julien. *Elementos de Derecho Civil*; Tomo II, Cajica, México, 1966, p. 141.

inmediato establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar, transferir, conservar o aniquilar derechos".²

"Concluyendo que, el negocio jurídico como un acto voluntario y lícito produce consecuencias jurídicas y sus caracteres son:

- El negocio jurídico es un acto, es decir, una obra humana, que por oposición a los acontecimientos naturales, al producir consecuencias jurídicas entra en la categoría de hechos jurídicos.
- Es un acto voluntario, de modo que lo que importa es la existencia de la declaración de la voluntad.
- Es un acto lícito conforme a derecho positivo, no prohibido por el ordenamiento jurídico.
- Tiene como fin inmediato establecer relaciones jurídicas".³

Asimismo, se puede hacer mención a una triple concepción del acto jurídico, como la apunta Julien Bonnecasse, esto es psicológica, formalista y mixta.

El concepto psicológico exige que el acto resida ante todo en la voluntad interna, es decir real, de quien ha sido parte en él, el formalista pretende que el acto

² GASPERI, Luis de. *Derecho Civil Comercial*; Tomo V, Cajica. México, 1981, p. 58.

³ *Ibíd.*, p.59.

valga únicamente por su forma, la voluntad es inoperante si no se expresa en las formulas exigidas.

Finalmente, el concepto mixto tiene por resultado dar una doble cara al acto jurídico por lo que hace a las partes, es necesario reducir dicho acto a la voluntad interna, su objeto consiste en engendrar un estado, es decir, una situación jurídica permanente y general, o un efecto de derecho limitado que se traduce en la formación, modificación o extinción de una relación de derecho.

"El Código Civil francés en su artículo 1108 coloca la capacidad junto al consentimiento, el objeto y la causa como elementos constitutivos del contrato y por tanto, del acto jurídico en general".⁴

La capacidad debe relacionarse, no basta con la intervención de la voluntad, para que el acto jurídico y el contrato existan y sean válidos es necesario que esta voluntad sea íntegra, desprovista de vicios que la falseen o disminuyan.

A Bonnacase se debe la mejor formulación de la teoría del acto jurídico, este autor señala: "...el contrato representa el tipo más característico del acto jurídico".⁵ Nuestro código sigue este modelo, al establecer según su artículo 1859 que:

"Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de éstos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos".

⁴ *Ibidem.*

⁵ BONECASE, Julián. *Op. Cit.* p. 145.

Una vez definido el acto jurídico en materia de contratos, a continuación se abordarán los puntos objeto del presente apartado.

1.1 LOS CONTRATOS

Etimológicamente la palabra contrato es una voz semiculta, del latín *contractus*, derivada del verbo *contraho*. En el diccionario la palabra contrato significa "pacto o convenio entre partes que se obligan sobre cosa determinada. Y por convenio, se entiende: ajuste, concierto entre dos o más personas o entidad...".⁶

A su vez el diccionario jurídico señala que "convenio viene del vocablo *convenir*, del latín *convenire*, ser de un mismo parecer, ajuste o concierto de dos o más personas. Es decir, un género particular de actos jurídicos en el que el acuerdo de voluntades tiene por objeto un interés jurídico referido a la transmisión, modificación, creación o extinción de derechos y obligaciones".⁷

Por contrato el mismo diccionario jurídico menciona que "esta locución proviene del latín *contractus* derivado del verbo *contrahere* y es un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y que produce consecuencias jurídicas".⁸

⁶ Enciclopedia Jurídica Española. De Seix. España, 1982.

⁷ Diccionario Jurídico Mexicano. Porrúa, México, 1992.

⁸ *Ibidem*.

El contrato, según diversos autores, se puede definir como el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, existiendo la opinión generalizada de que es una parte del género de los convenios.

De esta manera es factible concluir que contrato es el acuerdo de voluntades y que consecuentemente, lleva implícitos efectos jurídicos, los contratos tienen como objetivo crear, transmitir un derecho, dar nacimiento a una obligación, modificar una relación preexistente.

Al respecto el Código Civil vigente, señala:

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

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

De lo anterior se deduce, ciertamente, que el convenio es el género y el contrato es la especie, sin embargo, en la *praxis* se ha realizado una distinción clara entre convenio y contrato, al primero, se le define como el acuerdo de voluntades para modificar o extinguir derechos y obligaciones, en tanto que al segundo (contrato), se le ha dado la función activa, por lo que se define como el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones.

Sobre el particular, Castan Tobeñas menciona que el contrato se puede definir como:

- "La existencia de un acto

- Existencia de una o varias declaraciones de voluntad
- Un querer dirigido a provocar consecuencias jurídicas".⁹

La definición de contrato y convenio antes establecida, supone la del acto jurídico, por lo que se puede inferir que el contrato es un acto jurídico plurilateral que tiene por objeto crear o transmitir derechos y obligaciones reales o personales, es un acto jurídico plurilateral, porque en todo contrato hay una manifestación de voluntades que se llama jurídicamente consentimiento, es decir un concurso o acuerdo de dos o más voluntades, como todo acto jurídico, esta manifestación de voluntades tiene o se propone un propósito: crear o transmitir derechos y obligaciones. El contrato tiene los mismo elementos esenciales que el acto jurídico, que son la manifestación de voluntad animada de la intención de producir efectos de derecho, el objeto que persigue esta manifestación de voluntad que en el contrato consiste única y exclusivamente en crear o transmitir derechos y obligaciones, su tercer elemento es la norma jurídica, la cual ampara la manifestación de voluntad y reconoce los efectos deseados por los contratantes.

A su vez el convenio en sentido estricto es un acto jurídico plurilateral que tiene por objeto modificar o extinguir obligaciones y derechos.

"*Sistema Formalista.*- El contrato precisa para su existencia una forma determinada y solemne, por lo que era necesario realizar determinados actos solemnes a efecto de generar obligaciones, a éstas, se le podía llamar *contractus*, más tarde, el derecho pretorio admitió que algunas obligaciones podían crearse por el mero consentimiento, pero solo algunos tipos concretos

⁹ CASTÁN TOBEÑAS, José. *Derecho Civil Español, Común y Foral*: Tomo III, Reus, España, 1967, p. 280.

"Sistema Espiritualista.- Partiendo de la última fase del Derecho romano y por influencia del derecho canónico, se reconoció en el derecho intermedio la eficacia del mero consentimiento como creador de obligaciones, más tarde fue decisiva la influencia de la escuela de Derecho natural racionalista que dio trascendencia a la idea de la voluntad humana individual.

"Sistema Ecléctico.- Los ordenamientos modernos se inspiran en un sistema ecléctico, el que como principio establece que, el contrato se perfecciona por el mero consentimiento".¹⁰

1.2 ELEMENTOS ESENCIALES

Dado el concepto de contrato y en apego al orden capitular de este apartado, a continuación se mencionarán los requisitos esenciales que debe reunir todo contrato civil.

En la composición del negocio jurídico, dentro de la que destaca el contrato como tal, concurren una pluralidad de elementos. Estos elementos indubitables a todo negocio jurídico y en consecuencia del contrato, son para diversos autores, los siguientes:

Para Francesco Messineo¹¹, son elementos esenciales del negocio jurídico, los siguientes:

¹⁰ AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. *3er. Curso de Derecho Civil*; Porrúa, México, 1983, p. 231.

¹¹ MESSINEO, Francesco. *Manual de Derecho Civil Comercial*; Ediciones Jurídicas Europa-América, Argentina, 1984, p. 126.

1. Manifestación de voluntad
2. Objetos
3. Solemnidad (en su caso)

Estos elementos esenciales en la estructura del negocio jurídico, en particular del contrato, se ponen de manifiesto con distintos calificativos, atribuidos por la doctrina a diversas formas:

Gutiérrez y Gonzáles los llama elementos de existencia y los considera básicos¹².

Para Rojina Villegas, se trata de elementos de definición¹³

Por su parte, Boncase, los considera elementos constitutivos.¹⁴

Manifestación de la Voluntad.- No obstante que en la legislación sustantiva civil no se menciona la voluntad como requisito esencial para el otorgamiento del contrato, la autora de tesis considera que, los legisladores atribuyeron al consentimiento una manifestación intrínseca de la voluntad, por lo tanto se estima necesario exponer una breve explicación de ésta, que como primer elemento esencial del negocio jurídico denominado contrato, comprende dos supuestos: la voluntad del sujeto encaminada al otorgamiento del negocio jurídico, pero de manera interna, esto es, la mera idea o concepción de realizar un negocio jurídico mediante el análisis de las consecuencias que el mismo conlleva y la posibilidad de realizarlo o

¹² Cfr. ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de Derecho Civil*: Porrúa, México, 1970, p. 520.

¹³ *Ibidem*.

¹⁴ BONECASE, Julián. *Op. Cit.* p. 153.

no, como segundo supuesto, se gesta la exteriorización de esta voluntad para hacerla del conocimiento de la otra parte involucrada, y en dado caso, su aceptación.

Este principio constituye la base del sistema liberal, podemos decir que encuentra sus antecedentes en la revolución francesa concretamente en Rousseau.

Diversos son los conceptos sobre la autonomía de la voluntad:

Según Mazeud, "la voluntad de las partes les otorga la posibilidad de contratar, de no contratar, de fijar las condiciones del contrato, y de modificar el contrato a su conveniencia, inclusive ponerle término".¹⁵

Para Pugliatti, "una vez que se ha formado el acto interno de querer, debe manifestarse al exterior: Así tenemos una voluntad y una manifestación, declaración de voluntad; un momento interior, al que debe seguir una exteriorización. Este momento exterior es el sello objetivo por el que la voluntad puede ser tomada en consideración por el ordenamiento jurídico; el momento interior se considera como base y apoyo del externo."¹⁶

Esto significa que de no llevarse acabo la exteriorización, no podrá tener repercusiones en el mundo jurídico, y de ningún modo tendrá relevancia para el campo del derecho

¹⁵ Cfr. ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Op. Cit.* P. 522.

¹⁶ *Ibidem*, p. 524.

"Mientras la intención no se ha incorporado al mundo sensible advierte De Gasperi, no puede crear expectativas contractuales. Siendo así, puede ser modificada o cambiada mediante una simple operación del intelecto, sin perjuicio para nadie. La intención secreta del ánimo pertenece al fuero interior del hombre, recinto no violado por las leyes, ni por la autoridad de los magistrados, careciendo de fuerza vinculativa."¹⁷

Por el contrario cuando esta intención se manifiesta, se hace evidente la voluntad de realizar algún negocio jurídico, dicho en otras palabras: el ánimo o resolución de hacer una cosa o acontecimiento con efectos jurídicos a través de la exteriorización de la voluntad, para el efecto, se requiere por lo general de otra parte.

Hay negocios jurídicos, los más, en que la manifestación de voluntad individualmente es insuficiente, pues requieren de la intervención de dos o más voluntades, es decir, de dos o más sujetos para que se lleve a cabo dicho elemento, de darse esta situación, en la que dos o más personas dan su voluntad entre ellas para crear un negocio jurídico, nos encontramos ante el consentimiento, como primer elemento esencial netamente contractual.

El maestro Arturo Valencia señala que "el consentimiento es la unión o conjunción acorde de voluntades de los sujetos contratantes, en los términos de la norma, para crear o transmitir derechos y obligaciones".¹⁸

¹⁷ GASPERI, Luis de. *Tratado de Derecho Hereditario*; TEA, Argentina, 1963. p. 94.

¹⁸ VALENCIA ZEA, Arturo. *Derecho Civil*, Tomo III, Temis, Bogotá, 1971, p. 235.

Esta Voluntad debe ser: real, seria y precisa y que se exteriorice de manera expresa o tácita

Este consentimiento es pues el acuerdo de voluntades de dos o más personas que es necesario por lo menos para que exista consentimiento y como consecuencia contrato.

Ruggiero nos dice acerca del consentimiento que "dos o más personas natural o legalmente capaces consienten de modo válido y serio en crear entre si un vínculo contractual, el consentimiento es pues la coincidencia de dos declaraciones de voluntad que procediendo de sujetos diversos concurren a un fin común y se unen, una de ellas a prometer y la otra a aceptar, dan lugar a una nueva y única voluntad que es la llamada voluntad contractual".¹⁹

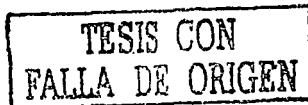
Respecto del consentimiento como primer requisito en la conformación de los contratos el Código Civil establece:

Artículo.1794.- Para la existencia del contrato se requiere:

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

De esta forma, para que alguien quiera, no necesita de la participación de otra persona, en cambio, para que alguien consienta se hace indispensable que otro sujeto quiera y proponga previamente, entendiendo el consentimiento, como el acuerdo de voluntades.

¹⁹ RUGGIERO, Roberto de. *Instituciones de Derecho Civil*; Trad. de la 5ª. ed. Madrid, 1975. p. 56.



Rafael de Pina Vara, señala que: "El consentimiento es la manifestación de voluntad, que debe ser libre, sin vicios, por lo que una persona da su aprobación para celebrar un contrato"²⁰.

Para Borja Soriano, "Es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesario que éstas voluntades tengan una manifestación exterior"²¹.

El consentimiento se puede otorgar de dos maneras, conforme al Código Civil:

Art.1803.- Este consentimiento puede ser expreso o tácito.

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

Objeto.- En párrafos anteriores se señaló que todos los negocios jurídicos tienen dos elementos esenciales, la manifestación de voluntad y el objeto, referirse al objeto como requisito esencial, nos lleva al estudio de los diferentes significados del mismo, pues este ha sido dividido en objeto directo y en objeto indirecto.

"El objeto directo del negocio jurídico es su ingrediente substancial. Se trata y representa el contenido material de la figura negocial".²²

²⁰ PINA VARA, Rafael de; *Elementos de Derecho Mercantil Mexicano*; Porrúa, México, 1992, p. 188.

²¹ Cfr. *Ibidem*.

²² *Ibidem*, p. 235.



Dicho objeto, se manifiesta en los efectos jurídicos, esto es las consecuencias de derecho que el negocio trae aparejadas: creación, transmisión, modificación o extinción en caso de los convenios, de derechos y obligaciones, siendo estas consecuencias lo que repercute en el campo jurídico

La celebración del negocio jurídico, es la realización del acontecimiento por el cual el Derecho entra en actividad por ser precisamente el objeto directo del negocio jurídico, es decir se originan las consecuencias de derecho como: los efectos jurídicos, la relación jurídica y la obligación considerada como tal, formándose así la , relación jurídica deseada.

Por lo tanto, puede definirse de la siguiente manera: las consecuencias de derecho, consisten en esa creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos y obligaciones, permitiendo señalarlas como el objeto directo del negocio jurídico; por lo cual se infiere que, sus consecuencias originan efectos jurídicos y por lo mismo, una relación llamada obligación, que es la base de toda relación contractual

La obligación como relación jurídica es denominada objeto directo del negocio jurídico y tiene, a su vez, un objeto indirecto, que consiste, en una prestación de dar, en una prestación de hacer o en una abstención, en todo caso de carácter patrimonial

Este objeto de la obligación es lo que puede exigir el acreedor al deudor, pudiendo ser un hecho positivo, como la ejecución de un trabajo o la entrega de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

dinero -llamados prestación-, o bien puede ser un hecho negativo, es decir, una abstención.

Entre las obligaciones que tienen por objeto una prestación positiva, debe hacerse una subdivisión, en primer término, las que tienen por objeto prestaciones de cosas, una traslación de propiedad o un derecho de uso de las cosas, entre otras, y se les denomina *obligaciones de dar*. En segundo término encontramos las obligaciones negativas y su objeto es la prestación de hecho y se les conoce como *obligaciones de hacer*. Asimismo, pueden, indistintamente, convertirse en *obligaciones de no hacer*; existen pues, tres objetos posibles para las obligaciones: dar, hacer y no hacer.

Sobre lo expuesto Rojina Villegas advierte: "...sobre el objeto, debemos distinguir un objeto directo y en ocasiones un objeto indirecto. El objeto directo consiste en crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones, pero hay también un objeto indirecto; aunque éste no se presenta en la totalidad de los actos jurídicos, sí se encuentra en los contratos y en los convenios".²³

El objeto directo en los convenios es crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones y el indirecto consiste en la cosa o en el hecho materia del contrato.

De tal manera que un contrato crea obligaciones que pueden ser de dar, hacer o no hacer, y cada obligación tiene su objeto. Este objeto directo de las obligaciones es el objeto indirecto del contrato. Las consecuencias del contrato de compraventa,

²³ ROJINA VILLEGAS, Rafael; *Contratos Civiles*; Porrúa, México, 1981, p. 21.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

por ejemplo, recaen sobre una cosa que constituye el objeto indirecto del contrato y el directo de la obligación creada por el mismo.

"Al respecto, debe decirse que propiamente las cosas o los hechos, son objetos indirectos de las obligaciones y, por consiguiente, de los contratos en tanto que se refieren a formas de conducta."²⁴

Leopoldo Aguilar señala que: "el objeto de la obligación tiene dos acepciones, la primera de ellas reviste tres posibilidades, y menciona, que la primera acepción del objeto de la obligación, es una conducta que debe observar el obligado, ya sea de dar, hacer o no hacer, y la segunda forma del objeto, es la cosa material que se debe dar".²⁵

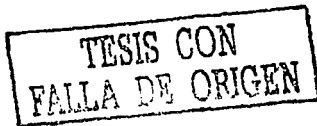
El objeto del contrato, no debe confundirse con el objeto de la obligación, sobre todo, debe considerarse que el vocablo *objeto* con relación al contrato, tiene tres significados como se ha señalado, por lo que deberán tenerse presentes:

1. Objeto directo del contrato. De acuerdo a la definición de contrato, resulta ser el crear y transmitir derechos y obligaciones.
2. Objeto indirecto del contrato. Es el objeto directo de la obligación, que como ya se explicó, es una conducta de dar, hacer o no hacer.
- 3 Finalmente se considera también objeto del contrato, la cosa material que la persona debe entregar."²⁶

²⁴ Ibidem.

²⁵ AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. *Curso de Derecho Civil*; Quinta ed. Porrúa México, 1987, p. 218.

²⁶ ROJINA VILLEGAS, Rafael, *op. cit.* p. 532.



Estas características que conforman el objeto del contrato se encuentran reglamentadas en el Código Civil vigente, en los siguientes términos:

Art. 1824. Son objeto de los contratos:

- I. La cosa que el obligado debe dar;
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Art. 2011. La prestación de cosa puede consistir:

- En la traslación de dominio de cosa cierta;
- En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta;
- En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.

Art. 748. Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.

Art. 749. Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

Con el propósito de no transcribir textualmente, todos los preceptos sobre el particular, únicamente se mencionarán aquellos aspectos más relevantes.

El hecho positivo o negativo de un contrato debe ser posible y lícito, no obstante resulta imposible que no pueda existir un contrato en virtud de su incompatibilidad con una ley de la naturaleza o en su caso, con la norma jurídica que deba regirlo y que al mismo tiempo constituye un obstáculo para su realización. Asimismo y aunque parece estar de más el comentario, es ilícito el hecho contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres. Independientemente de que el Código de Comercio establece en su artículo 77, que las convenciones ilícitas no producen obligación ni acción, aunque recaigan sobre operaciones de comercio.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Concretamente, lo antes descrito, determina las características a que debe apegarse un contrato, tanto para la obligación de dar, como para la de hacer o no hacer.

1.3 ELEMENTOS DE VALIDEZ

En el punto anterior, se señalan los requisitos esenciales que debe reunir un negocio jurídico, el consentimiento y el objeto, por lo que en éste, se hará una descripción de los elementos de validez, capacidad de las partes, ausencia de vicios, licitud y formalidad, ya que se trata del mínimo de requisitos que deben reunirse para que un convenio o contrato, no sea nulo absoluto o bien, nulo relativo.

Lo anterior encuentra regulación expresa en el Código Civil para el Distrito Federal, en sus siguientes artículos:

Art. 1795. El contrato puede ser invalidado:

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

Capacidad.- La capacidad jurídica es la aptitud para adquirir derechos y obligaciones y ejercitarlos. Este concepto implica dos grados, que corresponden a la capacidad de goce y a la capacidad de ejercicio. Consecuentemente, las incapacida-

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

des jurídicas de goce y de ejercicio afectarán la validez del acto jurídico, ya sea con una nulidad de tipo absoluto o de tipo relativo.

La capacidad de goce es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones. La tiene toda persona sin excepción, desde el momento de su concepción hasta el momento de su muerte, sobre el particular el artículo 22 del mencionado Código, establece:

Art. 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 la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente código.

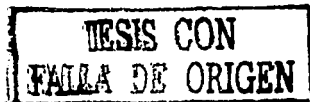
La capacidad de ejercicio es la aptitud de las personas para llevar a cabo sus derechos y sus obligaciones. Toda persona tiene esta capacidad, salvo las excepciones expresas en la ley. El artículo 1798 señala:

"Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley".

Carecen de la capacidad para contratar los incapaces, que son personas con incapacidad natural y legal, en cuyo caso se encuentran los menores de 18 de edad, los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia.

Las incapacidades generales de ejercicio se encuentran establecida en el artículo 450, el que a la letra dice:

Art. 450. Tienen incapacidad natural y legal:
Los menores de edad



Los mayores de edad que por causa de enfermedad reversible o irreversible, o que por su estado de discapacidad, ya sea de carácter físico, sensorial, intelectual, emocional, mental o varias de ellas a la vez, no puedan gobernarse, obligarse o manifestar su voluntad, por si mismos o por algún medio que la supla.

La ley establece incapacidad de goce en los siguientes casos;

Los extranjeros no tienen aptitud de ser titulares de derechos de propiedad sobre bienes inmuebles cuando estos están ubicados dentro del territorio nacional en la llamada zona prohibida. (Art. 27 Constitucional).

Los ministros de culto no tienen aptitud de ser titulares de derechos hereditarios derivados de un testamento otorgado por ministros del mismo culto o de particulares con quienes no tengan parentesco dentro del cuarto grado. (Art. 130 Constitucional y 1325 Código Civil).

Art. 1325. Los ministros de los cultos no pueden ser herederos por testamento de los ministros del mismo culto o de un particular con quien no tengan parentesco dentro del cuarto grado.

Los tutores, mandatarios, albaceas, representantes del ausente y empleados públicos, no tienen aptitud para ser titulares de derecho de propiedad, como compradores de los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados, conforme al artículo 2280:

Art.2280. No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

Los tutores y curadores

Los mandatarios

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado
Los inventores, nombrados por el testador o por los herederos
Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia; y
Los empleados públicos

Hay menores que tienen capacidad de ejercicio para contratar. Esta situación se presenta en los casos en que los menores son peritos en una profesión o actividad, los contratos relacionados con éstas, como la prestación de servicios profesionales, el contrato de obra a precio alzado. El artículo 639 dispone:

Art. 639. Los menores de edad, no pueden alegar, la nulidades establecidas en los artículos 635, 636, en las obligaciones que hubieren contraído sobre materia propias de la profesión o arte en que sean peritos.

Esta capacidad exigida en las partes para que puedan dar vida a un contrato, no es más que un aspecto particular de la capacidad de obrar en general.

Vicios.- Son aquellas circunstancias particulares que no necesariamente, anulan al contrato pero lo dañan. En los contratos se requiere que las personas como sujetos de derechos manifiesten un consentimiento exento de vicios, ya que tales circunstancias lo perjudican.

La legislación mexicana considera como vicios del consentimiento:

- a) El error;
- b) La intimidación o violencia,
- c) La lesión.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El error.- Es una creencia no conforme con la verdad. Un estado psicológico en discordancia con la realidad objetiva, una noción falsa, un falso concepto de la realidad.

Para que el error pueda considerarse como un vicio del consentimiento y por lo tanto originar la nulidad del contrato, debe recaer sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan.

"Existen tres especies de error: de cálculo, de hecho y de derecho. El error de hecho en cuanto a sus efectos jurídicos puede ser: error de obstáculo, error de nulidad y error indiferente".²⁷

El error nulidad puede consistir en un error de hecho o en un error de derecho que es el que recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan.

El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa. (Art. 1813, del CC)

El error indiferente.- Es aquel que no afecta a la validez del contrato, pudiendo provocar que se contrate en condiciones distintas a las pactadas

²⁷ CHIRINO CASTILLO, Joel, op. cit. p. 23.

originalmente, como por ejemplo: se compra una casa, creyendo que la duela es de cedro y resulta que es de encino.

El error de cálculo.- Aún cuando no anula al contrato, origina alteraciones. Ejemplo: si se compra un terreno de 3000 metros a un costo de \$50 el metro cuadrado y resulta que hay una diferencia de 10 metros menos, esta diferencia deberá descontarse.

Art. 1841. El error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique

La nulidad del contrato por error sólo puede invocarla la parte que lo sufrió y la acción para que se declare tal nulidad prescribe en diez años, si la víctima no descubre antes a dicho vicio (Arts. 638, 1159, 2236), ya que si esto último ocurre, la prescripción extintiva se consuma en el plazo de 60 días a partir del día en que fue conocido .

Art. 2230. La nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad, sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios de consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz.

Dolo.- El artículo 1915 señala que el dolo es cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes, es decir el dolo es el empleo de cualquier medio ilegal para inducir o provocar el error y así obtener la voluntad de una persona.

El dolo incidental se distingue del principal en virtud de que éste último, recae sobre la causa o motivo determinante de la voluntad de los contratantes, esto es, induce a éstos a celebrar un contrato que de otra manera no se hubiera celebrado.

El dolo incidental recae sobre otros aspectos o circunstancias que hacen a un contratante contratar sólo en condiciones menos favorables o más onerosas.

Las sugerencias, los artificios o medios ilegales, son los medios para obtener el resultado de inducir a error o mantener en él a una persona. Este vicio es causa de nulidad relativa del contrato, si el error a que induce recae sobre el motivo determinante de la voluntad del sujeto en su celebración.

Violencia.- Existe violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que pongan en peligro la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes.

Intimidación o Violencia. Cabe señal que en la práctica civil, ambos conceptos son sinónimos; conforme a los siguientes artículos:

Art.1919. Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado

Art. 1818. Es nulo el contrato celebrado por violencia, ya provenga ésta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en el contrato

Esta violencia se presenta cuando se convierte en una fuerza física irresistible, que configura ya no un consentimiento viciado, sino falta absoluta, conforme a lo detallada a continuación:

- Para que se considere grave, debe importar al peligro de perder la vida, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante o de una persona allegada a él.
- Que sea actual e inminente e injusta, para lo cual debe implicar un hecho contrario a las leyes o a las buenas costumbres, y que sea el motivo determinante de la voluntad del sujeto.

Así pues, como requisito objetivo de la violencia se requiere, por un parte, que la amenaza importe el peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de sus bienes del contratante, del cónyuge, de sus ascendientes, descendientes, o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado. (Art. 1819).

Como requisito subjetivo, se necesita que la amenaza sea seria, es decir de tal naturaleza que puede impactar a una persona razonable. Se trata de una coacción efectuada sobre la voluntad de una persona, y que la neutraliza hasta el grado de obligarla a celebrar el contrato

Lesión.- Es el perjuicio que sufre una persona de la cual se ha abusado por estar en un estado de suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria en la celebración de un contrato. La ley da al perjudicado la acción de nulidad del contrato.

La lesión no está reglamentada en nuestro derecho dentro de los vicios del consentimiento, sino al principio del Código Civil, en las disposiciones preliminares en los artículos:

Art. 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 correspondiente a daños y perjuicios.

El derecho contenido en este artículo tiene una vigencia un año.

El elemento objetivo en este supuesto es obtener un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que por su parte se obliga el perjudicado, pero sin señalar el monto o la cuantía de tal desproporción. El elemento subjetivo, será explotar la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro.

Formalidad.- Según el maestro Zamora y Valencia, "la formalidad es la manera de exteriorizar el consentimiento en el contrato, y comprende todos los signos sensibles que las partes convienen o la ley establece para lograr esa exteriorización".²⁸

Si la voluntad es la exteriorización de la intención de realizar un acontecimiento que sea jurídico, y las voluntades de dos o más sujetos forman el consentimiento, si no existiese esa forma o manera de exteriorizarse no se hablaría

²⁸ Cfr. ROJINA VILLEGAS, Rafael. *op. cit.* p. 118.

de contrato. Pero también es necesario que se emplee o utilice alguna manera de exteriorizar esta voluntad, cuya forma es:

La exigida por la ley para la celebración de un determinado contrato, debe observarse tanto para la oferta o pólitaación, como en la aceptación de la misma .

La formalidad es un elemento de validez que regula el Código Civil en los siguientes términos:

Art.1832. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezc.: que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

Art.1833. Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa 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.

Art.1834. Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.

Si alguna de las personas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a solicitud del interesado, con la salvedad de que en el documento se imprimirá la huella digital de éste. Cabe destacar que el error, dolo, violencia, lesión así como la incapacidad, producen, conforme a la ley, la nulidad del contrato.

Aún cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente, desde luego tomando en cuenta que no se trate de un acto irrevocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el mismo, se otorgue en la forma establecida por la ley. Lógicamente, la anulación del acto, obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que hubieran recibido en consecuencia del propio acto.

Licitud en el objeto, motivo o fin.- Tal como se mencionó con anterioridad, y en obvio de repeticiones no se transcriben los artículos que regulan el particular, mencionándose únicamente: el objeto y los motivos.

El objeto, es decir la conducta manifestada como una prestación o como una abstención, debe ser lícito además de posible el hecho, como contenido de la prestación.

Los motivos o fines del contrato deber ser lícitos, esto es que no estén en contradicción con una disposición normativa de carácter imperativo. Los motivos son la intención interna o subjetiva del sujeto relacionada directamente con la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

En nuestro Código Civil, los motivo pueden clasificarse en dos grupos:

- motivos determinantes de la voluntad
- motivos que no sean en forma directa,

Estos fines son las intenciones de destino último que pretende el contratante de una cosa y el hecho que constituye el contenido de la prestación.

1.4 LOS CONTRATOS EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

En este punto se consideran algunos de los contratos establecidos en el Código Civil para el Distrito Federal, procurando elegir entre los mismos, los más comunes como son por ejemplo: el de compra-venta y el de servicios profesionales entre otros; debido particularmente, a que el análisis total de los contenidos en el mencionado Código, resultaría un trabajo además de arduo, muy extenso; independientemente de que el propósito esencial de este análisis, es el contrato de arrendamiento, el cual se estudiará por separado en el segundo capítulo de esta investigación.

A) CONTRATO DE COMPRA-VENTA

Definición.- "El contrato de compra-venta es aquél en que uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".²⁹

"Es el contrato por virtud del cuál una parte llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero".³⁰

²⁹ ROJNA VILLEGAS, Rafael. *Derecho Civil Mexicano*; Tomo 6, Contratos I y II, Porrúa México, 1993, p. 86.

³⁰ *Ibidem*.

Es el contrato por virtud del cual una persona llamada vendedor se compromete a transferir el dominio de una cosa o titularidad de un derecho a otra persona llamada comprador, quién a su vez se compromete a entregar un precio cierto y en dinero y por último a recibir la cosa o titularidad del derecho.

Clasificación jurídica del contrato de compra-venta:

- *Contrato traslativo de dominio.*- En virtud de que se transmite el dominio de una cosa o la titularidad de un derecho.
- *Contrato bilateral.*- Engendra derechos y obligaciones para ambas partes.
- *Contrato oneroso.*- Confiere provechos y gravámenes recíprocos.
- *Contrato generalmente conmutativo.*- Cuando las prestaciones son ciertas y conocidas, determinadas al celebrarse el contrato.
- *Contrato ocasionalmente aleatorio.*- Cuando los provechos y gravámenes dependen de una condición o término.
- *Contrato consensual en oposición a formal.*- No se requiere formalidad alguna para la validez del acto jurídico, ejemplo, compra – venta de muebles.
- *Contrato formal en oposición a consensual.*- Se requiere manifestación del consentimiento por escrito, para la validez del acto jurídico, ejemplo, compra – venta de inmuebles.
- *Contrato principal.*- Existe por sí mismo, no depende de otro.
- *Contrato generalmente instantáneo.*- Las prestaciones se cumplen en el momento en el que se celebra, ejemplo la compra – venta al contado.
- *Contrato ocasionalmente de tracto sucesivo.*- El cumplimiento de las prestaciones se realiza en forma periódica, ejemplo, compra – venta en abonos.
- *Contrato consensual en oposición a real.*- No se necesita la entrega de la cosa para su constitución o perfeccionamiento.

Elementos esenciales del contrato de compra-venta:

a) *Consentimiento.*- Es el acuerdo de voluntades que tienen por objeto transmitir el dominio de una cosa o la titularidad de un derecho por una de las partes y por la otra pagar un precio cierto en dinero.

b) *El Objeto.*- Existe objeto directo e indirecto.

Objeto Directo.- Consiste en transmitir el dominio de una cosa por una parte y en pagar un precio cierto y en dinero por la otra parte (se manifiesta como una prestación del ser).

Objeto Indirecto.- Lo constituye la cosa y el precio (contiene obligaciones de dar).

El objeto puede ser cualquier cosa siempre y cuando reúna las siguientes características:

c) *Posibilidad Física de la Cosa.*- Esto es, debe de existir en la naturaleza o ser susceptible de existir cuando se trate de cosas futuras.

d) *Posibilidad Jurídica de la Cosa.*- Es decir la cosa debe de estar en el comercio, ser determinable o determinada en especie y además debe de ser lícita.

La cosa debe de ser determinada o determinable en cuanto a su especie, es decir, manifestar su genero, cantidad, calidad, pesos, medida, debe de estar en la naturaleza y en el comercio para su venta.

Elementos de Validez del Contrato de Compra-Venta:

Capacidad.- El vendedor requiere de una capacidad especial de tipo personal relacionada con el bien o la cosa, objeto del contrato, consistente en ser propietario del bien. El comprador por el contrario requiere sólo capacidad general.

Forma Legal.- Son los elementos sensibles que envuelven la manifestación de la voluntad, es decir, es la manera de cómo debe de realizarse el contrato.

Ausencia de Vicios en el Consentimiento y la Licitud en el Objeto, Motivo o Fin.- En relación a éste elemento de validez los tratadistas nos remiten a las reglas generales.

Obligaciones de las partes en el contrato de compra-venta

Siendo el contrato de compra-venta de carácter bilateral, impone obligaciones al vendedor y al comprador.

Obligaciones del Vendedor:

- El vendedor tiene la obligación de transmitir el dominio del bien enajenado.
- Conservar la cosa o custodiarla entre tanto se entrega.
- Entregar la cosa.- Puede ser en forma real, que es la entrega material de la cosa, o mediante la entrega del título si se trata de un derecho, puede ser jurídica cuando sin ser entregada materialmente la Ley la considera recibida por el vendedor.
- Garantizar la posesión útil.- El vendedor está obligado a responder de los vicios ocultos de la cosa.

Vicios ocultos de la cosa

Es la reducción de la buena calidad de la cosa que no se aprecia a simple vista y que la vuelve parcial o totalmente inútil para su adquirente. El adquirente tiene derecho a exigir el saneamiento cuando el objeto tiene vicios ocultos.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Concepto de Saneamiento.- Es la indemnización que otorga el enajenante al adquirente, por los perjuicios que sufra, debido a los vicios de la cosa.

Requisitos para que el enajenante responda del saneamiento por vicios ocultos:

- Que sea oculto
- Que sea desconocido por el adquirente
- Que disminuya la utilidad del objeto
- Que sea anterior a la adquisición

Casos en que el enajenante no responde de los vicios ocultos de la cosa:

- Que el comprador sea un perito
- Cuando así lo convienen las partes
- Cuando el vicio sea manifiesto
- Cuando la cosa se adquiera por remate o adjudicación judicial

Derechos del adquirente.- En caso de que el bien enajenado tenga vicios ocultos el adquirente puede optar por:

- Exigir la rescisión del contrato y el pago de los gastos que él hubiere hecho.
- La acción estimatoria, es decir que se rebaje el precio.
- Garantizar la posesión pacífica o sea, que el adquirente no tenga perturbaciones por vías de hecho o por actos jurídicos.
- Responder a la evicción. Habrá evicción cuando el adquirente es privado total o parcialmente de la cosa en virtud de un derecho de tercero reconocido en sentencia ejecutoria anterior a la enajenación.
- Pagar la mitad de los gastos de escrituración y registro. Desde luego salvo convenio en contrario.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Modalidades de la compra-venta

- *Compra venta con reserva de dominio.* Consiste en que la propiedad de la cosa no se transmita al comprador sino hasta que se realice un acontecimiento futuro e incierto.
- *Venta en abonos.* Es aquella en que se faculta al comprador para que pague el precio en partidas parciales.
- *Venta con pacto de preferencia.* El comprador dará preferencia al vendedor en caso de que el adquirente enajene posteriormente.
- *Venta con pacto de no vender a determinada persona.* El adquirente no puede vender a determinada persona el bien que haya adquirido.
- *Compra de esperanza y compra de cosa futura.* Se restringe la compra de esperanza a la compra de frutos o productos de la cosa, la compra venta de cosa futura en la que el vendedor se obliga a entregar al comprador a cambio de un precio cierto y en dinero, cosas futuras, comprometiéndose a que existan y tomando a su riesgo la elaboración o fabricación.
- *Compra venta a vistas.* Es la relativa a las cosas que se acostumbran a gustar, pesar o medir.
- *Compra venta sobre muestras.* Cuando se trata de artículos perfectamente determinados o conocidos.
- *Venta por acervo.* Se refiere a un conjunto de bienes homogéneos o heterogéneos de la misma especie y calidad o de especies y calidades distintas que están especialmente determinadas, tomando como punto de referencia no el contenido sino el continente.
- *Venta judicial.* Se realiza por un acto de autoridad.

Formas de terminación del contrato de compra-venta

- Por virtud de hechos y circunstancias contemporáneas a la celebración del contrato que propiamente frustran la compra venta e impiden que ésta produzca sus efectos (ejemplo, incapacidad general para contratar).
- Por incumplimiento de las partes.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

B) CONTRATO DE PERMUTA

Definición: Este contrato consiste en que dos personas intercambian la propiedad de una cosa por otra. Tal es el caso de la persona que siendo propietaria de una casa ubicada en la ciudad de Pachuca decide intercambiarla con la propietaria de una casa ubicada en el D. F.³¹

Clasificación jurídica del contrato de permuta

- *Es un contrato bilateral*, porque intervienen dos personas que intercambian entre sí una cosa por otra, originando un provecho para cada uno de los contratantes y a ambos se les denominará permutantes.
- *Oneroso*, porque ambos contratantes obtienen provechos para sí mismos.
- *Es Principal*. En virtud de que cuenta con vida propia.
- *Conmutativo*. Es generalmente conmutativo ya que recae en cosas cuyo valor puede determinarse.
- *Consensual*.- Cuando se celebra sobre bienes muebles, por ejemplo, el propietario de un automóvil "X" lo permuta con el propietario de un automóvil "x".
- *Ocasionalmente formal*. Únicamente cuando se trata de bienes inmuebles, toda vez que para que la permuta tenga efectos contra terceros deberá registrarse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- *Generalmente instantáneo*. Debido a que se realiza al momento de que se entrega la cosa y se recibe la otra.
- *Excepcionalmente de tracto sucesivo*. Esto sucede cuando por lo general son frutos, puede ser la cosecha periódica de cada contratante.

³¹ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles; ed. Porrúa, México, 1983. p. 56.

Elementos esenciales del contrato de permuta.

- 1.- Consentimiento. Es la manifestación de la voluntad de los contratantes en intercambiar una cosa por otra.
- 2.- Objeto. La cosa que se intercambia

Estos elementos existen en todo contrato.

Elementos de validez en los contratos de permuta.

En este contrato se analizarán tres elementos, en virtud de que los vicios en el consentimiento siguen las reglas generales: error, dolo y violencia, de igual forma en que el motivo, objeto o fin, son lícitos.

Forma.- Puede ser verbal o escrita, la primera para los bienes muebles y la segunda para los inmuebles.

Capacidad.- Requieren una capacidad específica: ser propietarios del bien que intercambian.

Lesión.- Consiste en la desproporción que se da entre las partes, ejemplo, que una persona de un automóvil reciente y el otro uno de un modelo atrasado.

Obligaciones de las partes

En el contrato de permuta son aplicables todas y cada una de las obligaciones que nos marca el contrato de compra-venta únicamente la situación del precio no se aplicará, toda vez que en el presente caso no existe dicho término.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Dentro de las obligaciones de los permutantes se tiene que: deben conservar la cosa y entregarla, asimismo, en el caso de que alguno de los permutantes se entere que la cosa que le pretenden entregar no es propiedad de su contratante, no está obligado a entregar la cosa de su propiedad.

Ahora bien, los permutantes están obligados a responder por motivo de los vicios ocultos de la cosa, a garantizar una posesión pacífica y a responder por evicción.

En el caso de evicción, el que la sufre tiene la posibilidad de solicitar la devolución de la cosa que dio a cambio, siempre y cuando la tenga la otra parte en su poder, si no la tiene, exigirá el valor de ella más el pago de daños y perjuicios.

Si la otra parte no tiene en su poder la cosa porque la vendió a un tercero, en el otro permutante no puede hacer nada en su contra, pero, si no recibió ninguna cantidad a cambio, si se le podrá exigir el valor de la misma o la restitución.

C) CONTRATO DE DONACIÓN

Definición.- Es aquél en que una persona denominada donante se compromete a transferir sus respectivos bienes, ya sea una parte o en su defecto la totalidad, a otra llamada donatario.³²

³² CHIRINO CASTILLO, Joel. DERECHO CIVIL: Contratos Civiles. SEI. México. 1982. pp. 71 y ss.

Clasificación jurídica del contrato de donación

- *Es Unilateral.* En virtud de que solamente adquiere las obligaciones la parte que realiza la donación.
- *Gratuito.* Se le clasifica de ésta forma en virtud de que únicamente el donatario es quien recibe determinadas cosas.
- *Excepcionalmente Oneroso.* Cuando la persona llamada donante impone deudas a su donatario, la donación se lleva a cabo en relación a lo que excede la deuda.
- *Formal.* Cuando excede de \$200.00 (Doscientos pesos 00/100) se debe realizar la donación por escrito, tratándose de bienes muebles; cuando sean bienes inmuebles se llevará a cabo una escritura pública.

Elementos esenciales del contrato de donación

Consentimiento.- En este tipo de contratos, el donante debe tener la voluntad de transmitir la cosa gratuitamente y el donatario debe de exteriorizar su voluntad de aceptar la cosa en forma expresa.

Objeto.- Comprende los bienes del donante, una parte o la totalidad, siempre y cuando se reserve lo suficiente para sobrevivir, no pueden ser objeto de éste contrato los bienes futuros.

Elementos de validez del contrato de donación

En relación a los estos elementos, únicamente se mencionarán la capacidad y la forma, en virtud de que los vicios del consentimiento siguen las reglas generales establecidas:

Capacidad.- El donante necesita una capacidad de tipo personal, ser propietario del bien o titular del derecho materia de donación, requiere de la capacidad de ejercicio.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

pero el donatario requiere capacidad de goce, que sea concebido al momento de celebrarse el contrato y además que nazca viable, esto significa que viva 24 horas y que sea presentado vivo en el Registro Civil.

Forma.— Puede ser verbal o en escrito privado y también en escritura pública, dependiendo de la cantidad en dinero o si son varios muebles o inmuebles. Verbal si son menos de 200 pesos, escrito privado excediendo dicha cantidad y escritura pública si excede de los 500 pesos.

En relación a los demás elementos se observarán reglas generales (ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud en el objeto, motivo o fin).

Clasificación de las Donaciones

- *Pura.*— Consiste en que el donante no pone ninguna condición, es una donación simple y llana.
- *Condicional.*— Depende de un acontecimiento a futuro, para que tenga efectos.
- *Onerosa.*— Impone algunos gravámenes al donante al donatario, y cubrirá éstos gravámenes con el exceso del precio de lo recibido, nunca con sus bienes propios.
- *Remuneratoria.*— Es aquella en la que el donante la realiza en razón de servicios prestados por el donatario, a su vez, el donante no tiene ninguna obligación de pagar.
- *Entre Consortes.*— Este tipo de contratos los realizan únicamente los matrimonios, pueden ser revocados durante el matrimonio, después de la muerte del donante se vuelven irrevocables.
- *Ante nupciales.*— Consisten en que el donante y el donatario sean futuros cónyuges o una tercera persona llamada también donante, transmita gratuitamente sus bienes a un futuro matrimonio, siempre y cuando se lleve a cabo.
- *Mortis causa.*— El Código Civil no las reglamenta.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- *A título particular y a título universal.*- La primera, comprende únicamente ciertos bienes del donante y la segunda, comprende todos los bienes presentes de éste.

Efectos de la donación respecto al donante y al donatario

Este contrato genera para el donante las obligaciones normales de un enajenante, pero con diversas modificaciones por tratarse de un acto a título gratuito, tales como:

- a) Transferir el dominio de la cosa.
- b) Conservar la cosa mientras se entrega, siendo responsable de su deterioro o pérdida si no se prueba que se produjo por causa fortuita o de fuerza mayor o culpa del depositario.
- c) Entregar la cosa donada con sus accesorios en el lugar acordado y tiempo fijado por ambas partes.

Efectos de la donación respecto al donatario

La donación es un contrato unilateral pues sólo genera obligación para el donante, y por lo tanto, el donatario no tiene obligaciones, sólo tiene un deber moral, deber de gratitud, no cometer delitos en contra de sus familiares y socorrerlo en caso de pobreza de acuerdo a lo recibido en donación. También a responder por las deudas del donante anteriores al contrato, el incumplimiento puede ser causa de revocación.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Causas de revocación de las donaciones

Por regla general las donaciones son irrevocables, así como cualquier contrato, sin embargo, la ley establece sus excepciones:

- a) *La donación entre cónyuges*, puede ser revocada a juicio de un Juez, por considerar que fue hecha en un momento de pasión o ceguera.
- b) *Por superveniencia de hijos*.- Cuando en el momento que se realiza la donación el donante no tenía hijos o si los tenía y dentro de los cinco años posteriores le sobreviene uno más, pero si no solicita la revocación después de los cinco años será irrevocable. Ahora bien, por superveniencia de hijos no puede ser revocable cuando sea menor de \$200.00 pesos, cuando sea ante nupcial, cuando sea entre consortes, cuando sea puramente remuneratoria.
- c) *Por ingratitud*.- Cuando el donatario cometa un delito en contra del donante o de sus familiares, es decir, sus descendientes, ascendientes o cónyuge, también cuando no lo quiere socorrer, estando en completa miseria, desde luego, de acuerdo a lo recibido en donación.

D) CONTRATO DE MUTUO

Definición.- Es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.³³

Clasificación jurídica del contrato de mutuo

- a) *Bilateral*.- Porque engendra de inmediato la obligación para el mutuante de entregar la cosa y para el mutuario la obligación de restituir otra de la misma especie y calidad.

³³ *Ibidem*.



- b) *Gratuito*.- Cuando no se pacta con interés.
- c) *Oneroso*.- Si el mutuario tiene la obligación de pagar un interés en dinero o en especie.
- d) *Consensual en oposición a formal*.- Ya que no se requiere para su validez la observancia de alguna formalidad.
- e) *Consensual en oposición a real*.- No requiere para su perfeccionamiento de la entrega de la cosa, sino el simple consentimiento de las partes y al perfeccionarse en esa forma crea la obligación de entrega para el mutuante.

Mutuo mercantil.- Este contrato se realiza cuando a las cosas dadas se les da el destino de actos puramente de comercio. El mutuo se puede clasificar en:

Simple.- Es aquel en el que no se estipula una compensación en dinero o en algún otro valor, por la transferencia de la cosa ya que el mutuario restituye la cosa en la misma cantidad, especie y calidad.

Con interés.- Su propio nombre lo dice, se obtiene de una cantidad más su interés, además de la cosa que se ha dado, pudiendo aplicarse un interés legal de 9% anual o en su defecto convencional, según fijen las partes.

Elementos esenciales del contrato de mutuo

- 1- **Consentimiento**.- Se sujeta a las reglas.
- 2- **Objeto**.- Las cosas como contenido de las obligaciones de dar de las partes, deben ser bienes fungibles, corporales e incorporeales, estos bienes fungibles se pueden cambiar por otros de la misma calidad, incorporeales son por ejemplo: títulos de crédito, acciones, etc.

Elementos de validez del contrato de mutuo

- a) *Capacidad.*- Ésta es de tipo general, sin embargo, un menor de edad puede ser mutuario o mutuuario, cuando necesite dinero o bienes fungibles y esté ausente su representante.
- b) *Forma.*- No existe formalidad alguna para celebrarse ya que la Ley no lo contempla.

Respecto a la ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud en el objeto, motivo o fin en el presente contrato, se aplican las reglas generales.

Las obligaciones del mutuante

- 1- *Transmisión de dominio.*- El mutuante está obligado a transmitir el dominio de la cosa fungible.
- 2- *Entregar la cosa.*- El mutuante debe entregar la cosa en el lugar y tiempo convenido, a falta de convenio, si fuere labrador en la siguiente cosecha cuando sean cereales o productos, en los demás casos de acuerdo al artículo 2080 del Código Civil para el D. F..
- 3- *Responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa.*- El mutuante es responsable de los perjuicios que sufra el mutuario por mala calidad, así como de los vicios siempre y cuando los conoció y no dio aviso oportuno.

Obligaciones del Mutuario:

- a) *Restituir los bienes.*- Deben ser de la misma especie, calidad y cantidad de los que haya recibido.
- b) *Restituir la cosa.*- En el tiempo, modo y lugar convenidos, en relación al tiempo si fuere labrador en la cosecha siguiente y en los demás casos, se deberá remitir al artículo 2080 del Código Civil para el D. F., respecto al lugar, si no se señaló, en el mismo lugar donde se encuentre la cosa, si es dinero en el domicilio del deudor.

Derechos y defensas que la ley otorga al mutuario en los contratos con interés

Cuando el interés sea desproporcionado, se reducirá a petición del mutuario por medio del Juez, pudiendo aplicarse el interés legal, si prueba que se abusó de su inexperiencia o ignorancia; otro de los derechos es que podrá rembolsar el capital con dos meses de anticipación pagando sólo los intereses vencidos.

E) CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

Definición.- "Es el contrato por el cual un profesional o profesor, se obliga a prestar determinados servicios que requieren una preparación técnica y a veces un título profesional a otra llamada cliente, que se obliga a pagarle una determinada retribución llamada honorario".³⁴

Clasificación jurídica del contrato de prestación de servicios profesionales

Bilateral.- En éste contrato se generan obligaciones para ambas partes.

Oneroso.- Existen provechos y gravámenes recíprocos.

Conmutativo.- Las prestaciones son ciertas y conocidas desde la celebración del contrato.

Consensual en opción a formal.- En virtud de que la Ley no exige una forma determinada para su validez.

Principal.- Para su existencia no depende de la existencia de otro contrato por sí mismo.

³⁴ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. *De los Contratos Civiles*; Porrúa, México, 1997, p. 143.

Elementos esenciales del contrato de prestación de servicios profesionales

- 1.- *Consentimiento.*- En relación a éste contrato el acuerdo de voluntades debe ser la realización de ciertos actos de carácter técnico, de una parte, y de la otra el pago de una remuneración que toma el nombre de honorarios.
- 2.- *Objeto.*- Consiste en la prestación del servicio profesional

Elementos de validez del contrato de servicios profesionales

- 1.- *Capacidad.*- La aptitud personal del cliente debe ser simplemente general para contratar, pudiendo las personas con incapacidad de ejercicio, celebrarlo por conducto de sus representantes. El profesional deberá tener capacidad general, pero necesita capacidad especial, con título profesional, cuando se requiera como perito.
- 2.- *Forma.*- La manera de exteriorización es libre. En cuanto a la licitud en el objeto, motivo o fin, se siguen las reglas generales.

Obligaciones de los profesionales

- Está obligado a prestar el servicio en forma, en el tiempo y lugar convenido, o en el lugar que se requiera técnicamente, conforme a la naturaleza del negocio, utilizando todos sus conocimientos en el desempeño de su actividad, y es responsable de su actividad, de su negligencia y su impericia y dolo.
- Tiene derecho a cobrar los honorarios correspondientes.
- Está obligado a guardar y reservar el secreto en relación a los negocios que le encomienden.

Obligaciones del cliente

- 1.- Pagar los honorarios fijados.
- 2.- Pagar las expensas que haya hecho el profesional, más el interés correspondiente.

Los anteriores, son algunos de los contratos contenidos en el Código Civil, excepción hecha del contrato de arrendamiento, el que, por representar el tema medular de esta investigación, se analizará por separado en el próximo capítulo.

CAPÍTULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En el contexto del arrendamiento, encontramos diversos aspectos que contemplar, uno de los principales es el económico-social, representado en la actualidad, por la gravedad que conlleva el dar solución al problema de vivienda para tantas familias; sobre todo, en las grandes ciudades, en donde se celebran a diario miles de contratos de arrendamiento. Razón que obliga a tener presente el aspecto jurídico y doctrinario, ya que el mismo señala la normatividad aplicable y la naturaleza del caso concreto, para dar certidumbre a la situación de hecho, que es el dar o recibir el uso o goce una cosa, de la cual no se es propietario y su función económica-jurídica, tiene tal importancia, que su reglamentación se aparta de los principios generales que regulan otros contratos civiles.

De tal forma que el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados para habitación, no sólo implican una relación jurídica de orden privado, sino de orden público, merced a ello, el arrendamiento se ha convertido en un problema social, político y económico. El cúmulo de leyes especializadas destinadas a reglamentar este contrato, ya sean de emergencia o permanentes así lo demuestran.

Las normas jurídicas que regulan el arrendamiento, contienen una serie de restricciones a la libertad contractual, eliminando en mucho, los principios generales que regulan la libertad de contratación, "...estas normas jurídicas se han matizado de conceptos filosóficos, sociales y políticos. Celebrar un contrato de arrendamiento, en la actualidad ya no constituye una convención de orden privado, sino público, al

generarse un status político en el arrendatario por efecto del contrato. Desde el momento en que el arrendatario suscribe el contrato, queda protegido por normas de orden público y principios de orden político".³⁵

Las leyes de emergencia en materia de arrendamiento, se han dictado con el fin de imponer restricciones a la temporalidad del contrato o la inmovilidad de las rentas, aunque estas leyes, por esencia, son transitorias, se prolongan de tal manera que con el tiempo, se equiparan en permanencia a las normas jurídicas ordinarias y ya nadie se atreve a tocarlas, aunque se vuelvan ineficientes u obsoletas.

Asimismo, se han creado tribunales especializados para substanciar las acciones derivadas del arrendamiento, reflejando con ésto el tratamiento social, económico y político y la importancia que se le ha dado a este contrato.

En muchos países, el problema habitacional se ha convertido casi en un problema de economía política, problema que muchas veces se pretende resolver con normas jurídicas y no con medidas económicas. "La economía política entendida así, trata de convertirse en una rama del derecho público. Por otra parte, la explosión demográfica trae aparejado un desequilibrio notorio en relación a la construcción de viviendas, aunado, muchas veces, al problema del reducido espacio territorial".³⁶

Bajo este esquema, el presente capítulo tiene como objetivo primordial, dar a conocer la situación jurídica en la que se ubican las partes, que en este tipo de contratos intervienen, tanto doctrinal como legalmente.

³⁵ ESPÍN CÁNOVAS, Diego: *Manual de Derecho Civil Español: Obligaciones Y Contratos*, vol. III. Editoriales de Derecho Unidas, Madrid, 1983, p. 78.

³⁶ *Ibidem*, p. 81.

2.1 DEFINICIÓN

Por regla general, en la ley y en la doctrina extranjera, se reserva el nombre de arrendamiento para el contrato que recae sobre inmuebles, y se da la designación de alquiler, al contrato que recae sobre muebles.

En el Código Civil de 1884, se consagra esta terminología y hasta llega a distinguirse el contrato de arrendamiento, del contrato de alquiler, como puede constatarse, consultando los capítulos I y IV del título vigésimo del libro tercero de dicho Código, los cuales se refieren, respectivamente, al arrendamiento y al alquiler o arrendamiento de cosas muebles.

El artículo 3034 colocado en el capítulo V, del citado Código, señalaba:

"Pueden ser materia de este contrato la cosas muebles no fungibles que están en el comercio".

Así, el Código Civil de 1884, extremó la situación al grado de poner, por un lado, el contrato de arrendamiento y por otro el de alquiler o arrendamiento de cosas muebles.

El Código Civil vigente, aunque conservando una reglamentación especial para el arrendamiento de cosas muebles, suprime esa terminología y distinción, pues considera como arrendamiento, tanto al que recae sobre bienes inmuebles, como al que se refiere a bienes muebles, definiendo en el artículo 2398 al arrendamiento de la siguiente manera:

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

De tal definición, se desprende que el contrato de arrendamiento, es un contrato por virtud del cual la persona llamada arrendador, se obligan a conceder temporalmente el uso o el goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto.

Rojina Villegas, al referirse a este contrato, señala que: "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 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".³⁷

Adolfo Escárpita, menciona que: "Por el arrendamiento una parte se obliga a ceder el uso de una cosa, ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra parte, adquiere el uso de la cosa, el derecho a la obra o servicio a cambio de una remuneración. Se considera arrendamiento de vivienda a aquel que recae sobre una edificación habitable, cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario".³⁸

³⁷ ROJINA VILLEGAS, Rafael; *Derecho civil mexicano*, Porrúa, México, 1998, p. 321.

³⁸ ESCÁRPITA V. Adolfo; *Contrato de Arrendamiento*, Paidós, Argentina, 1996, p. 284.

En términos generales el contrato de arrendamiento se puede definir como "aquel en cuya virtud, una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto".

Por consiguiente los presupuestos de este contrato son:

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

Por lo que hace a los sujetos de este contrato, se denominan arrendador y arrendatario.

El arrendador es el que confiere el uso o goce temporal de una cosa, es decir, la persona que se obliga a ceder el uso o goce de un bien mueble o inmueble y a cambio de dicha prestación, recibe un precio cierto

El segundo, o sea el arrendatario, es el que recibe el uso o goce de la cosa, obligándose a pagar por ello, un precio en dinero o en especie y a restituir el objeto en su individualidad.

Es necesario mencionar, que el contrato de arrendamiento por razón de la materia que lo regula, puede ser arrendamiento mercantil, administrativo y civil.

Arrendamiento Mercantil.- Será mercantil cuando el contrato se adecue a los presupuestos del artículo 75 del Código de Comercio.

Arrendamiento Administrativo.- El carácter jurídico del arrendamiento administrativo se determina por la intervención de la Federación, el Estado o el Municipio en calidad de arrendador o arrendatario.

Arrendamiento Civil.- La doctrina señala que el arrendamiento será civil cuando no sea mercantil o administrativo, es decir, por exclusión es civil:

- Cuando recae sobre bienes inmuebles.
- Cuando se celebra respecto de bienes muebles sin el propósito de especulación comercial.
- Cuando recae sobre bienes que no pertenecen a la federación, a los estados o municipios

La clasificación de este tipo de contrato es la siguiente:

Es consensual.- Ya que se perfecciona cuando las partes, arrendador y arrendatario expresan su consentimiento, a partir de ese momento, sin más, quedan obligadas al cumplimiento de sus prestaciones, sin que se requiera la entrega del bien; no obstante, las partes puedan fijar un término a partir del cual comenzarán a producirse los efectos propios del contrato de arrendamiento.

Es bilateral.- Pues su perfeccionamiento, engendra obligaciones para cada una de las partes intervinientes, para el arrendador, permitiendo el goce del bien y para el arrendatario, pagar el precio por ese uso de goce (Art. 1836 del CC).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Es oneroso.- Dado que del mismo, se derivan ventajas recíprocas, la obligación de permitir el uso de goce a cargo del arrendatario, tiene su razón de ser, en la contraprestación a cargo del arrendador de pagar un precio cierto, denominado renta, esta estipulación de provechos y gravámenes recíprocos, le da tal característica, pues de entregarse bien sin contraprestación, es decir a título gratuito, no se trataría de un arrendamiento, sino de comodato. (Arts. 1837 y 2497 del CC).

Es conmutativo.- Desde el momento de la celebración del contrato, las partes conocen las ventajas y desventajas que la negociación comportara, además, las prestaciones correspondientes a cada una de ellas, se presumen equivalentes, de tal suerte, que las partes pueden apreciar inmediatamente el beneficio por la pérdida que les cause éste. (Art. 1838 del CC).

Es formal.- El artículo 2406 del Código Civil, establece que en el contrato de arrendamiento la renta debe otorgarse por escrito cuando exceda de cien pesos anuales. La falta de esa formalidad se imputará al arrendador, la forma para este negocio se limita a una cuestión de prueba más que una situación de existencia, recae siendo la carga de esta para evitar su existencia en el arrendador, con cualquier medio probatorio en caso de que sobrevenga un juicio, excepción hecha sobre bienes cuya renta no pasen de \$100 anuales que puede celebrarse en forma verbal, lo cual en la práctica no existe.

Es principal.- Ya que existe y subsiste por sí mismo, tiene su propia finalidad jurídica y económica, pues no depende de otro contrato o de otra obligación preexistente para tener vida jurídica.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Es de tracto sucesivo.- Sus efectos se prolongan en el tiempo, ya que el cumplimiento continuado de contrato se relaciona con su causa final: el arrendador solía permitir el uso goce del bien durante un cierto lapso, lo que permitía al arrendatario ese uso o goce mediante pago del precio de la renta

2.2 ELEMENTOS DE EXISTENCIA

Consentimiento. El consentimiento se forma por el acuerdo de voluntades manifestado en forma exterior, cuando los contratantes se han puesto de acuerdo en el precio y en el uso de la cosa, aunque no se haya entregado una ni satisfecho el otro.

Objeto. El objeto indirecto del contrario de arrendamiento sólo podrá recaer sobre bienes no fungibles, excepto aquéllos que la ley expresamente prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Toda la teoría relativa a esta cuestión, puede fundarse en la explicación del artículo 2400 del Código Civil, que establece:

"... son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".

De la interpretación de este artículo, podemos establecer que: todos los bienes son susceptibles de ser arrendados, tanto los muebles como los inmuebles,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

los corporales como los no corporales o intangibles, como son llamados por algunos tratadistas americanos. Existiendo, para dicha regla, dos excepciones:

- No pueden arrendarse los bienes libres, esto es, los bienes que se destruyen con el uso.
- Tampoco puede ser objeto de arrendamiento, la cosa sobre la que recaen derechos estrictamente personales. Ejemplo de esto, son el ejido, los bienes del Estado y los personales como un hijo.

El precio, como parte complementaria del objeto indirecto del contrato, se denomina renta, pudiendo consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.

2.3 ELEMENTOS DE VALIDEZ

Capacidad. El arrendador requiere de la capacidad de ejercicio y la facultad de disposición de los bienes que pretenda arrendar; por lo tanto, ésta, no debe estar comprendida en los presupuestos siguientes:

- a) El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley. (Art. 2401).
- b) Los que ejercen la patria potestad no podrán celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años, ni recibir la renta anticipada por más de dos años. (Art. 436).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

c) El tutor no puede dar en arrendamiento los bienes del incapacitado por más de cinco años, sino en caso de necesidad o utilidad, previos el consentimiento del curador y la autorización judicial, observándose en su caso, lo dispuesto en el artículo 564 (Para celebrar el contrato se requiere la previa justipreciación de los bienes para fijar la precisión de su valor).

d) El usufructuario, podrá arrendar su derecho, pero éste se extinguirá cuando se extinga el usufructo.

e) El usuario y el habitacionario, no pueden arrendar su derecho (Art. 1051).

f) No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios (Art. 2403).

g) Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan (Art. 2404).

h) Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos, y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren. (Art. 2405)

Para su mejor comprensión, esta cuestión, exige, que se le divida en dos partes:

- Capacidad y poder necesario para dar en arrendamiento, y
- Capacidad y poder necesario para recibir arrendamiento.

Por regla general, puede dar la cosa en arrendamiento, la persona que es propietaria de ella, siempre que tenga capacidad jurídica para actuar, en otras

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

palabras, todo dueño de un bien con capacidad para contratar puede dar en arrendamiento, esta es la regla general, pero tiene excepciones, es así, que también una persona que no es propietaria una cosa, puede darla en arrendamiento, sin embargo, esto sólo puede darse cuando la persona goza de una autorización para hacerlo, es decir, cuando es representante del dueño de la cosa. "Ejemplo de ésto sería: un mandatario o representante legal, o bien, si es tutor tiene la patria potestad sobre el propietario de la cosa, con la única limitante en este caso, de que no podrá darse en arrendamiento la cosa por más de cinco años, a no ser que, tratándose de mandato, se tenga una facultad especial y tratándose de tutor, exista una autorización judicial para ello".³⁹

Concretamente, la capacidad y poder necesarios para recibir en arrendamiento; es la capacidad y poder para ser arrendatario.

Toda persona, siempre que pueda contratar, puede recibir una cosa en arrendamiento; nuestro derecho, establece, para este principio, dos excepciones, la primera contenida en el artículo 2404 y la segunda contenida en el 2405 del Código Civil, anteriormente citados.

Estos dos preceptos prohibitivos y semejantes a los existentes, tratándose de contrato de compraventa, tienen como justificación la necesidad de asegurar la probabilidad y honradez de los funcionarios públicos, en caso de encontrarse ante tal circunstancia, la sanción será la nulidad absoluta de la operación, pues es de tenerse en consideración, que en estos casos, existe una verdadera prohibición de orden

³⁹ PINA, Rafael de, Derecho Civil Mexicano, Porrúa, México, 1992, p. 101.

público, y por lo tanto, es de aplicarse el artículo octavo del Código Civil en relación con el artículo 2226 del mismo cuerpo normativo.

Forma. El arrendamiento deberá otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales. Procediéndose en la misma forma cuando se trate de inmuebles destinados a casa-habitación. La forma en el arrendamiento más que un requisito de validez, es una obligación que se impone al arrendador.

Lo anterior obedece a que el contrato de arrendamiento es, como la mayoría de los contratos contenidos en el Código Civil, un acto consensual; por ello, basta que las partes contratantes se pongan de acuerdo, respecto al bien y al precio que se pagará por el uso o goce, para que exista el contrato de arrendamiento.

Sobre el particular, el artículo 2406 del Código Civil estatuye que:

"... el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad, se imputara al arrendador".

Por su parte, el artículo 2448- F. preceptua :

"... para los efectos de este capítulo, el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.... "

De dichos preceptos se deriva que el contrato de arrendamiento es existente y válido, no obstante que no se celebre por escrito, ya que de lo dispuesto en ellos, se advierte que en ningún momento se hace referencia alguna a la inexistencia o invalidez de contrato por falta de forma escrita y en todo caso, la expresión "*la falta*

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

de esta formalidad se imputara al arrendador", implica que, en su caso, sobre él recae la carga de probar los términos del contrato, en tal sentido el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para Distrito Federal, dispone que:

"... para el ejercicio de cualquiera 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".

Sin embargo, en ninguno de ellos se infiere que el acto jurídico sea inexistente o no valido

2.4 EL TITULO SEXTO DEL CÓDIGO CIVIL

A continuación, se realiza un análisis de los artículos establecidos en el Capitulo Sexto de la ley sustantiva civil para el Distrito Federal, enunciándose los preceptos que a juicio de la autora de este trabajo, sintetizan en puridad las normas más importantes respecto del contrato de arrendamiento, en obvio de tiempo.

Los primeros artículos de dicho título, son básicamente, los que a lo largo de este apartado se han venido mencionando, y establecen las reglas de carácter general de este contrato, por esta razón, a continuación sólo se aludirá a las disposiciones subsecuentes.

En principio, debe destacarse que el contrato de arrendamiento destinado a casa-habitación, tendrá una duración mínima de un año y podrá ser prorrogado por voluntad del arrendador hasta por dos años más, siempre que el arrendatario se

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

encuentre al corriente en el pago de las rentas. Esta temporalidad no podrá exceder de diez años.

Cuando los inmuebles sean destinados al comercio, el contrato de arrendamiento tendrá un máximo de temporalidad de quince años. Si la finca se destina al ejercicio de una industria, el arrendamiento sólo podrá pactarse por un máximo de veinte años. El tiempo que exceda de la temporalidad máxima establecida por la ley se tendrá por no puesta. (Arts. 2448 y 2398 del CC).

En materia de arrendamiento sobre bienes muebles, no existe un máximo de temporalidad expresa en la ley. Por lo tanto, sólo que en el contrato no se hubiere fijado un plazo, ni precisado su destino, el arrendatario podrá devolverla cuando quiera. El arrendador sólo podrá pedir la devolución pasando cinco días de celebrado el contrato. Cuando se trate de muebles que constituyen los enseres de un inmueble arrendado, la temporalidad será la misma que la del inmueble, salvo convenio en contrario. (Arts. 2460, 2465).

Respecto a la temporalidad, el Código alude al límite temporal con la frase "*uso o goce temporal de una cosa*"; frase que debe interpretarse en el sentido de la temporalidad, no así en el literal de determinación previa de la duración, toda vez que el propio Código prevé la hipótesis de que las partes no hayan pactado dicha duración, dictando reglas para tal efecto.

"Así, el pacto por el que se conviene la duración del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido, es incompatible con la naturaleza jurídica de estos actos, por implicar una verdadera desmembración de la propiedad, equivalente a la cesión

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

perpetua o por largo tiempo, por oponerse a la falta de temporalidad en los términos en que está redactado el artículo 2398 del Código Civil".⁴⁰

En ese orden de ideas, el Código Civil vigente, establece un límite de duración de los pactos arrendaticios, pero sólo cuando estos contratos recaen sobre inmuebles; además, distingue plazos distintos según sea el caso de los bienes inmuebles, es decir con relación a su destino: para habitación, para comercio o para industria. "Pero el legislador no prevé la hipótesis respecto al plazo máximo a que puede sujetarse un contrato de arrendamiento sobre muebles, por tanto, las partes contratantes tienen la más amplia libertad para fijar el plazo de duración del arrendamiento. Pero siempre teniendo presente el requisito necesario de que haya un plazo".⁴¹

Se destaca también, de la definición del contrato de arrendamiento, que el arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el goce al mismo tiempo de un bien, así, tenemos que si el contrato se pactó sólo respecto del uso del bien, el arrendatario podrá disponer de él conforme a lo convenido o conforme a la naturaleza y destino de él, artículo 2425 fracción III del Código Civil; si se pacta también respecto del goce, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales del bien, pero no del todo o de sus partes, pues en caso contrario ya no sería un pacto arrendaticio, sino un acto jurídico diverso traslativo de dominio.

En la doctrina se señala también como una nota específica del arrendamiento, la proporcionalidad del precio con el tiempo de duración del contrato, añadiendo,

⁴⁰ GONZÁLEZ ALCANTARA, Juan; *Derechos y Obligaciones del Arrendatario*; Aguilar, México, 2000, p. 33.

⁴¹ *Ibidem*.

que, el precio se calcula por unidad de tiempo, ya sea hora, día, mes, trimestre o año, y la proporcionalidad del precio se regula en los artículos 2426 y 2429 del Código en comento.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

"El arrendador está obligado a:

- a) Transmitir el uso o goce temporal de la cosa materia del contrato. Por efecto del contrato, el arrendador se obliga a transmitir al arrendatario el uso o goce temporal de un bien no fungible. La temporalidad mínima y máxima quedará sujeta a las reglas generales del arrendamiento, al respecto cabe aclarar lo siguiente:
- b) Entregar al arrendatario el objeto arrendado. El arrendador estará obligado a entregar al arrendatario el objeto del arrendamiento en el tiempo convenido. En caso de no haberse señalado tiempo de entrega, ésta se hará en cuanto sea requerida por el arrendatario y el objeto deberá entregarse en condiciones propias para el uso convenido o para el que a su propia naturaleza estuviere destinado.
- c) Reparar la cosa arrendada. Dado el carácter bilateral y oneroso del contrato, el arrendador tendrá la obligación de reparar la cosa arrendada cuando se deteriore por el uso normal. Para tal efecto, el arrendatario deberá hacer del conocimiento del arrendador, a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause (Art. 2415). El incumplimiento de esta obligación dará opción al arrendatario para exigir la rescisión del contrato o la ejecución forzosa de la obligación.
- d) Garantizar el uso pacífico del objeto arrendado. El arrendador deberá responder de los actos de terceros cuando por acción jurídica intenten impedir al arrendatario el uso pacífico del objeto. El arrendatario tendrá a la

vez el derecho de ejercer la acción real para retener la posesión del objeto (Interdictos). Por otro lado el arrendador está obligado a garantizar la posesión útil del objeto respondiendo de los daños causados por los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada. La culpa se presume objetivamente por el beneficio económico que obtiene el arrendador de las rentas estipuladas, es decir, no será necesario demostrar que el arrendador haya tenido conocimiento de los vicios ocultos, sino simplemente que éstos existan.

El arrendatario a su vez podrá exigir la disolución del contrato o la disminución del precio. Una contradicción técnica surge en el último párrafo del artículo 2421 al señalar que el arrendatario "puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato de los vicios o defectos de la cosa arrendada". Si el arrendatario tuvo conocimiento de los vicios o defectos antes de celebrar el contrato, entonces ya no pueden ser vicios ocultos. Ya que precisamente los vicios ocultos son los defectos no aparentes, o que no se tengan los conocimientos técnicos para apreciar los vicios o defectos de un objeto".⁴²

"El arrendador no podrá variar la forma del objeto arrendado argumentando su derecho de propiedad, ni tampoco podrá estorbar o impedir el uso del mismo. La violación a esta obligación, se sanciona en el orden civil y se puede llegar al extremo de la pena pública, si se trata de un bien inmueble al tipificarse el delito de despojo en los términos del artículo 395 del Código Penal".⁴³

El arrendador estará obligado a pagar al arrendatario todas las mejoras hechas en los casos siguientes:

⁴² LOZANO NORIEGA, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil: Contratos. 6ª. Ed. Asociación Nacional de Notariado Mexicano, México, 1994, pp. 117 y ss.

⁴³ *Ibidem*.

"I. Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas";

"II. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato"

"III. Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento".⁴⁴ Conforme al artículo 2423.

Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III citadas anteriormente, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada. (Art. 2424).

El arrendador estará obligado a celebrar el contrato de arrendamiento por escrito, cuando recaiga sobre bienes inmuebles destinados a casa-habitación, en los términos prescritos por el Código Civil, en cuyos casos establece:

Art. 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".

⁴⁴ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón; *De los Contratos Civiles*, Porrúa, México, 1998, p. 128.

- 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".

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

"El arrendatario está obligado a:

Pagar la renta mediante la suma de dinero o la especie estipulada. En caso de que el precio se pague en frutos y el arrendatario no los entregue en el tiempo debido, estará obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieron los frutos dentro del tiempo convenido

El arrendatario pagará la renta desde el día en que le sea entregada la cosa, hasta la fecha de su restitución. Si durante la vigencia del contrato se impide al arrendatario el uso o goce del objeto por caso fortuito o fuerza mayor, no se causará renta alguna mientras dure el impedimento, pero si éste es por más de dos meses, entonces el arrendatario tendrá el derecho de exigir la rescisión del contrato. Si sólo se impide el uso parcial de la cosa arrendada, el arrendatario opcionalmente podrá reclamar la disminución proporcional del precio de conformidad con el artículo 2430

El lugar y modo del pago se hará en los términos establecidos en el contrato y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario (Art. 2427)

Otra de las obligaciones de éste es conservar y cuidar el objeto arrendado, absteniéndose de alterar la forma. También estará obligado a realizar las pequeñas reparaciones requeridas para el uso normal del objeto. El arrendatario deberá notificar al arrendador a la mayor brevedad posible sobre la necesidad de las reparaciones que requiera el objeto, así como notificar toda usurpación o novedad dañosa realizada por un tercero, so pena de pagar los daños y perjuicios que se causen por su omisión.

El arrendatario será responsable tanto de los daños causados al objeto por hechos propios provenientes de culpa o negligencia, como por la de sus familiares, sirvientes y subarrendatarios

El arrendatario será responsable del incendio que ocurra en el objeto del arrendamiento, excepto cuando se produzca por caso fortuito o fuerza mayor o por vicios en la construcción. En el supuesto de que el incendio se haya comunicado de otra parte y el arrendatario tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara, éste no será responsable.

Cuando existan varios arrendatarios y no se pueda precisar el lugar donde comenzó el incendio, todos serán responsables en proporción a la renta que paguen, salvo que se pruebe que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, en este caso. éste será el único responsable.

Cuando el arrendador ocupe una parte de la finca incendiada responderá también proporcionalmente a la renta que se cuantifique a juicio de peritos de acuerdo con los artículos 2436 y 2437.

Así mismo, el arrendatario estará obligado, al vencimiento del contrato, a restituir al arrendador el objeto en su individualidad.

Si el arrendatario va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, estará obligado a asegurar la finca contra el riesgo probable que origine su instalación. Esta regla tiene como fin asegurar la probable destrucción del objeto. Esta obligación legal encuentra su fundamento en la responsabilidad objetiva y con el fin de hacer expedito el pago de la reparación del daño, sin necesidad de recurrir a una reclamación judicial.

El monto del seguro deberá destinarse para indemnizar al propietario por la destrucción total o parcial del objeto. Los daños a terceros causados por el siniestro, podrán reclamarse en los términos de los artículos 1913 y 1932 del Código Civil, a menos que expresamente, el riesgo del seguro se extienda también a la reparación de esos daños. (Art. 2440)".⁴⁵

Por lo que hace al derecho de tanto, por virtud de las reformas al Código Civil en materia de arrendamiento, este derecho en favor del arrendatario se reglamentó con mayor precisión, ya sea para celebrar un nuevo contrato de arrendamiento o cuando el arrendador pretenda enajenar el inmueble materia del contrato. Este derecho se regula en los términos siguientes:

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

⁴⁵ LOZANO NORIEGA, Francisco, *op. cit.* pp. 135 y ss.

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

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

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

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

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

V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compraventa.

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

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

En cuanto a la tácita reconducción se configura cuando al concluir el plazo estipulado en el contrato, el arrendatario continúa en el uso y goce del objeto sin oposición jurídica del arrendador.

La tácita reconducción se regula en los términos siguientes: "Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año" (Art. 2486 del CCF).

"En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba" (Art. 2487 del CCF).

En resumen, los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos citados, son: La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador.

La ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposición, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

El artículo 2448-C del CCF, señala: "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario,

hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas".

Este precepto establece un derecho potestativo en favor del arrendatario para que a su voluntad, se le prorrogue el contrato hasta por dos años más, con la condición de que se encuentre al corriente en el pago de las rentas. Esta disposición legal, precisa con claridad la opción que tiene el arrendatario para que se le prorrogue obligatoriamente el contrato en el tiempo que la solicite, ya sea antes del vencimiento del término o cuando el contrato se encuentre en tácita reconducción; con esta regla se modifica el criterio sustentado por la H. Suprema Corte de Justicia, respecto a que la prórroga obligatoria, sólo debería otorgarse en los contratos de arrendamiento sujetos a plazo, siempre y cuando el arrendatario la solicitara antes de su vencimiento.

Actualmente, la prórroga obligatoria queda condicionada sólo a que se solicite por parte del arrendatario y que éste se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

El arrendador, por su parte, podrá incrementar la renta con un aumento que no podrá exceder del 85% del incremento porcentual, fijado con base en el salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario, en el que el contrato, se renueve o se prorrogue.

Cuando el arrendador se oponga a la tácita reconducción dentro de los diez días siguientes a la conclusión del contrato y demande la desocupación por vencimiento del plazo, el arrendatario podrá solicitar la prórroga obligatoria del

contrato en vía de reconvencción, ya que, el ejercicio de este derecho sólo se condiciona a que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

La legislación civil señala las siguientes causas de terminación:

Artículo -2483 del Código Civil Federal

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

En relación a las otras fracciones, se establece:

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

"II. Por convenio expreso.

III. Por nulidad.

IV. Por rescisión.

V. Por confusión.

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

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

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento".

El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, no termina por la muerte del arrendador o del arrendatario, ya que se subrogarán en los derechos y obligaciones del contrato el cónyuge o la concubina, los hijos, los ascendientes en

línea consanguínea o por afinidad del arrendatario. El criterio de la Corte va más allá de la ley al señalar que la subrogación alcanzará a todos los dependientes económicos del arrendatario. (2448-H del CCF)

Al respecto en el derecho romano, "la enajenación del objeto arrendado o la muerte del arrendatario, traían como consecuencia la extinción del contrato, en cambio en el derecho moderno, el arrendamiento subsiste aunque el objeto se enajene o muera alguno de los contratantes".⁴⁶ Este principio sustentado por el derecho francés moderno ha servido de modelo para otras legislaciones en la que se incluye la legislación mexicana. (2408, 2448-H.)

Para finalizar este capítulo, es oportuno señalar que los problemas derivados de la vivienda en arrendamiento aún persisten y no son de fácil solución, debido entre otros factores, a que las autoridades argumentan o mejor dicho, justifican su no intervención apoyadas en lo establecido en los Decretos de 1942 y 1948.

Por otra parte y como consecuencia de los abusos cometidos por muchos arrendatarios y sus representantes legales en décadas pasadas, los que aún continúan sufriendo algunos arrendadores; la iniciativa privada, como es lógico suponer, se muestra temerosa de volver a padecer los mismos perjuicios y daños que esta situación originara. Esto ha redundado en una baja impactante de la vivienda en arrendamiento, lo que consecuentemente, se ha convertido en un problema adicional para las autoridades en la materia, debido naturalmente a que el

⁴⁶ PETIT, Eugene, *Tratado Elemental de Derecho Romano*, Porrúa, México, 1990, p. 404.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

gobierno no cuenta con los elementos necesarios para resolverlo. Situación que se estudiará con mayor amplitud en el próximo apartado.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPÍTULO III

LOS DECRETOS DE 1942 Y 1948 Y SU PROBLEMÁTICA JURÍDICA ACTUAL

En México, el tema de la vivienda en arrendamiento fue originalmente abordado por el Partido Liberal Mexicano, debido al surgimiento de conflictos de tipo laboral relacionados con la vivienda, traduciéndose a la postre en controversias puramente civiles.

Así desde 1913 se emite un proyecto de reformas a los artículos 73 y 309 del Código de Comercio, donde se señalaba que: "los patrones estaban obligados a dar a los dependientes, trabajadores y aprendices, habitaciones sanas y cómodas, siempre que tuvieran que permanecer en el campo o en el lugar inmediato a la fábrica o taller".⁴⁷

En este tenor, en el presente capítulo se analizan los decretos de 1942 y 1948, con el propósito de determinar su trascendencia y consecuencias jurídicas en la actualidad.

3.1 ORÍGENES

En 1914, el Estado de Chiapas promulgó la Ley de Obreros, donde se asentó que: "los dueños, administradores o encargados de negociaciones industriales,

⁴⁷ INFONAVIT Apuntes para la historia de la habitación obrera en México, México. Infonavit. 1992, p 53.

fabriles o mineras, están obligados a proporcionar a sus obreros y peones, habitaciones con todas las comodidades posibles".⁴⁸

No obstante, no es sino en el contexto de las alianzas revolucionarias que estos tenderían a cristalizar. Desde septiembre de 1914, en la convención de Aguascalientes, Venustiano Carranza tomó las primeras medidas a favor de los inquilinos afectados por el alza de precios, concediendo un plazo de tres meses antes de desalojar a un inquilino; esta medida le valió el apoyo del sector popular. Nuevamente, durante 1915, ante la presión de los villistas que obligaron a Carranza a instalarse en Veracruz, el líder constitucionalista anuló en dos ocasiones los aumentos a las rentas en esta ciudad, para hacer concesiones al movimiento inquilinario local que empezaba entonces a tomar conciencia de su fuerza.

Posteriormente, durante los primeros meses de 1916, Carranza y su gabinete impusieron en la ciudad de México, que los inquilinos que pagaran alquileres inferiores a \$50 pesos no pudieran ser desalojados y finalmente, el congelamiento general de los alquileres.

Dichas estrategias fueron adoptadas en el marco de la alianza del grupo constitucionalista de Carranza con la Casa del Obrero Mundial, sin embargo, el compromiso no fue de muy larga duración, a mediados de ese año empezaron los enfrentamientos entre ambos grupos lo que condujo, entre otras cosas, a una huelga general de las fábricas de la ciudad de México.

En ese mismo contexto fue derogada la Ley de Congelamiento de los alquileres del 1° de noviembre de 1916. Tal cambio de actitud tuvo una respuesta

⁴⁸ Ibidem, p. 54.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

inmediata por parte de las organizaciones inquilinarias que se habían constituido en la ciudad de México, en Mérida y en Veracruz.

Si bien el movimiento inquilinario no poseía entonces fuerza suficiente para afectar el cauce de la Revolución, sus preocupaciones fueron tomadas en cuenta en la Constitución de 1917.

Dos vertientes se enfrentaron. La primera proponía la institucionalización de la práctica del acasillamiento, común dentro de las haciendas paternalistas del Porfiriato; es decir, el dotar a los trabajadores de viviendas cuando éstos tuvieran que residir fuera de las poblaciones.

De hecho, esta alternativa había aparecido en numerosas iniciativas legislativas, desde la propuesta del Partido Liberal Mexicano, de 1913, el proyecto de Ley Obrera de 1915, así como el proyecto de Ley Sobre el Contrato de Trabajo, presentado a Carranza por el Secretario de Gobernación en 1916; el cual señalaba que: "el patrono queda obligado especialmente (...) a proporcionar habitación cómoda e higiénica al obrero, si éste, para prestar sus servicios, debe residir fuera de las poblaciones (...)".⁴⁹ Durante 1916, una redacción afin fue incluida en las leyes del estado de Jalisco y Aguascalientes y en la Ley del Trabajo de Espinoza Mireles.

"La segunda vertiente, ligada a las organizaciones inquilinarias del Distrito Federal, exigía el establecimiento de una ley inquilinaria que congelara los alquileres; ésta fue propuesta por el Diputado Filiberto Villarreal, en septiembre de 1917".⁵⁰

⁴⁹ *Ibidem.*

⁵⁰ Gran Diccionario Enciclopédico de México.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Finalmente, fue la primera propuesta la que privó en el texto del artículo 123 de la Constitución de 1917. No obstante, durante las siguientes tres décadas, los movimientos inquilinarios -orquestrados por activistas comunistas y anarquistas- tomarían una mayor fuerza, consiguiendo en la década de los cuarenta satisfacción a sus demandas: el congelamiento de los alquileres.

En 1922 el movimiento inquilinario conoció sus primeras victorias, al obtener el congelamiento de las rentas en las ciudades de Mérida y Veracruz.

"En ambos casos se trató de una respuesta estatal a las presiones de los grupos de inquilinos que encabezados por líderes anarcosindicalistas -como Herón Proal en Veracruz, también conocido como el "Lenin mexicano"-, se pusieron en huelga de pagos en esos tumultuosos años de reconstrucción postrevolucionaria".⁵¹ Sin embargo, debe reconocerse que ambos gobernadores estatales simpatizaban con la ideología comunista: "el yucateco Felipe Carrillo Puerto fue Presidente del Partido Socialista Obrero, mientras que Adalberto Tejeda fue líder de la Liga Nacional Campesina".⁵²

De esta suerte, las leyes inquilinarias que se adoptaron en esas plazas aparecen como un compromiso entre gobierno y los líderes sociales, destinado a hacer avanzar la situación política hacia la revolución socialista; aunque el único resultado visible fue el freno casi total de la inversión inmobiliaria en estas ciudades.

En otras plazas, los resultados fueron muy distintos. En Guadalajara, se constituyó un Sindicato Revolucionario de Inquilinos, promovido por una organización

⁵¹ DURAND NISEN, Jorge "El movimiento inquilinario, 1922" en: Urbanismo y Demografía, Lecturas Históricas de Guadalajara, III, INAH, 1992.

⁵² Revista Propiedad, Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León, diversos números de 1938 a 1940.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

anarcosindicalista ligada a la Confederación General de Trabajadores, apoyado por el Partido Socialista Revolucionario y el alcalde tapatío José Guadalupe Zuno. No obstante, la huelga de pagos de 1922 culminó con una manifestación en la que los izquierdistas se enfrentaron al sindicato de obreros católicos, resultando 8 muertos, numerosos heridos y la disolución progresiva del movimiento inquilinario. En el Distrito Federal -donde el movimiento inquilinario cobró vida entre 1923 y 1924- la Unión de Propietarios de casas actuó con determinación, proponiendo proyectos de construcción de vivienda barata. En Monterrey, no existe noticia de un sindicato de inquilinos sino hasta 1939.

Durante el período de Plutarco Elías Calles y el Maximato los movimientos inquilinarios se fueron diluyendo; sin bien aún estaban vivos en el desfile del primero de mayo de 1926, su acción dejó de ser importante hasta el Cardenismo.

En cambio, con la agitación generalizada del período presidencial de Lázaro Cárdenas los movimientos de inquilinos recobraron presencia. "Las primeras muestras de movilización se encuentran en 1935 en el puerto de Mazatlán, donde una huelga de pagos, derivó en un decreto de reducción al 50% de los alquileres de los trabajadores más humildes. Entre finales de 1937 y 1938 se dieron movimientos similares en Nayarit, Tamaulipas, Veracruz e Hidalgo, concluyendo, en diversos decretos a favor del inquilinato".⁵³

También en Nuevo León, Coahuila y otras entidades hubo iniciativas de leyes inquilinarias, aunque fueron bloqueadas por la presión de las Uniones de Propietarios. "El argumento esgrimido por los propietarios de inmuebles era que

⁵³ Es el caso de un estudio del COPEVI citado por PERLO COHEN, op. cit.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

durante la década de los treinta los alquileres habían aumentado a un ritmo inferior al de los salarios, pues durante la crisis de 1930 a 1933 se habían conocido disminuciones de hasta un 50% en términos reales. Declaraban además que las iniciativas de ley eran injustas y anticonstitucionales; enumerando más de 20 violaciones a la Constitución de 1917: De hecho, durante esos años las Uniones de Propietarios ganaron varios amparos contra las leyes estatales en la materia".⁵⁴

Sin embargo, las medidas más drásticas llegaron en el periodo de Manuel Ávila Camacho. El 10 de julio de 1942, en el marco de las disposiciones que acompañaban la entrada de México a la Segunda Guerra Mundial y mientras se seguían discutiendo los proyectos de legislación inquilinaria en varios congresos estatales, el Presidente de la República decretó el congelamiento de las rentas y un año más tarde obligó a los propietarios a prorrogar el contrato de arrendamiento. Si bien, las disposiciones tenían un carácter temporal -mientras durara el estado de guerra-, al finalizar su periodo el Presidente prorrogó los decretos hasta 1947. Aunque debe aclararse que estos decretos se aplicaron inicialmente en el Distrito Federal y en seguida en algunos estados como Chihuahua, Coahuila y Aguascalientes.

Socorro Martínez Fernández, señala: "Algunos analistas han propuesto que estas medidas fueron adoptadas con el fin de que el país aprovechara la coyuntura de guerra para acelerar el proceso de industrialización, manteniendo bajo control las demandas de aumento salarial de los trabajadores y obligando a los capitalistas a dirigir sus recursos hacia la industria".⁵⁵ Es posible que en su origen así haya sido,

⁵⁴ Artículo de la revista *El Economista*, órgano del Instituto de Estudios Económicos y Sociales, reproducido en la revista *Propiedad*, agosto de 1945.

⁵⁵ *Ibidem*.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

más con el paso del tiempo la legislación inquilinaria adquirió un carácter político estratégico para el Partido de la Revolución Mexicana (PRM).

"En efecto, durante el mes de agosto de 1945, el recientemente fundado sector popular del PRM (CNOP, luego UNE) organizó una serie de conferencias donde recuperaba para su causa las demandas de los movimientos inquilinarios; invitando al evento a 7 ligas organizadas en la capital del país para discutir un proyecto de Ley Inquilinaria y otro de Ley de la Habitación, ambos para el Distrito Federal".⁵⁶ A partir de ese momento, la Ley Inquilinaria pasó a formar parte de la plataforma política de ese partido, y de su estrategia de seducción de los sectores médicos urbanos.

"En 1947 la congelación de las rentas se prorrogó un año más, de tal suerte, que fue durante 1948 cuando se vivió la gran movilización inquilinaria. En el contexto de manifestaciones generalizadas por los altos costos de la vida, la movilización inquilinaria condujo a enfrentamientos y alianzas paradójicas, en donde se vio actuar conjuntamente a comerciantes y proletarios; pero también a propietarios e inquilinos".⁵⁷

El resultado fue la Ley Inquilinaria de 1948 que mantuvo el congelamiento de las rentas para las zonas más humildes del centro de la capital, aunque permitió el mercado libre en el resto de la ciudad.

Más que el congelamiento de las rentas de un cierto número de casas y vecindades de la capital y otras ciudades del país, como Monterrey y Tijuana, el

⁵⁶ SEDUE, Dirección de Política de Vivienda, la vivienda en arrendamiento en México, México, 1990, policopiado

⁵⁷ GARZA, Gustavo y SCHTEINGART, Martha la acción habitacional del Estado en México, México, El Colegio de México, 1978.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

efecto de la Ley Inquilinaria se dio en sus implicaciones sobre el Código Civil; primero del Distrito Federal y progresivamente copiado por todos los estados. Dicho Código reforzó las medidas de protección al inquilino, existentes algunas de ellas desde 1932, lo que abrió el paso a numerosos abusos; permitiendo sobre todo que el inquilino o su representante legal, pudieran recurrir a todo tipo de artificios jurídicos para permanecer en su alojamiento durante años sin pagar alquiler.

Realmente, fueron esas disposiciones de protección al inquilino las que ahuyentaron progresivamente a los inversionistas de la producción de vivienda en arrendamiento. Unos años más tarde, la inercia suscitada por la industrialización del país abría al capitalista amplias oportunidades de inversión rentable en sectores más dinámicos y con menos trabas jurídicas; entonces empezó el abandono masivo de la inversión en vivienda en arrendamiento, lo que impactó de manera sensible el equilibrio de la generación habitacional en el país, estas a groso modo, son las causas a las que obedeció la entrada del decreto de congelación de rentas.

3.2 LOS DECRETOS DE 1942 Y 1948

A continuación se analiza el problema que por falta de técnica jurídica, si así se le puede llamar, presentó el Decreto de 1948, cabe señalar que únicamente se analizara éste, por estar redactado en iguales términos que el de 1942. Este documento fue publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 30 de diciembre de 1948.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN.

MIGUEL ALEMÁN, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

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

DECRETO

El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

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

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

ART. 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;
- II. A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales respectivos.

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

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

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

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

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

ART. 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.

ART. 5o.— En los casos previstos en inciso 2, del artículo 2° 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 guantes 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.

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

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

ART. 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, a sus familiares, o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los con-venidos en el contrato;
- V. Porque el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos;

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.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

ART. 5o.— En los procedimientos judiciales o administrativos, pendientes de resolución ante las autoridades correspondientes, los interesados podrán hacer valer los benéficos que les concede la presente Ley.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción 1 del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente decreto en la residencia del Poder Ejecutivo general, en la ciudad de México, Distrito Federal a los veinticuatro días del mes de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho. Miguel Alemán.

Como puede observarse conforme a derecho, este Decreto no parecía revestir mayor problema que el causado a los propietarios de los bienes inmuebles, los cuales se vieron afectados en la época de su entrada en vigencia, debido a que les impedía alterar las cláusulas de los contratos existentes, en relación al precio que debía pagarse por concepto de renta; problema que habría de resolverse una vez que terminarían los conflictos armados en Europa, esto es la segunda guerra mundial.

Ahora bien en párrafos subsecuentes, se analizarán diversos conceptos doctrinales y legales que nos permitirán plantear una panorámica del ¿por qué? este Decreto, derivó en una problemática más grave de la que se pretendía resolver en esos años, tanto así, que aún en la actualidad, continúa causando controversias que habían de dirimirse ante autoridades Judiciales, en procedimientos extremadamente

largos y tediosos, dado las injustas normas y fallos judiciales que por cuestiones de intereses políticos, la mayoría de las veces, protegen o inclinan la balanza a favor del arrendador.

Si bien es cierto, que por regla general, dada la división de Poderes que establece la Constitución es que la ley tenga su origen en el Poder Legislativo, por excepciones previstas en la misma, esta puede originarse en el Poder Ejecutivo, hablándose entonces doctrinalmente, del decreto-ley y del decreto-delegado.

El decreto-ley se produce cuando la Constitución autoriza directamente al Poder Ejecutivo para expedir leyes sin necesidad de una delegación del Congreso; en estos casos, el origen de la autorización se encuentra directamente en la Constitución, en México se exige que el Ejecutivo de cuenta al Congreso del ejercicio de esta facultad, en la Constitución Federal está representado por las "disposiciones generales" que puede expedir el Consejo de Salubridad General en caso de epidemias de carácter grave o peligro de invasión de enfermedades exóticas en el país y de las medidas que haya puesto en vigor contra el alcoholismo y la venta de sustancias que envenenan a los individuos y degeneran la raza, de acuerdo al artículo 73 fracción XVI.

Por su parte el decreto-delegado supone que el Congreso de la Unión transmite al Ejecutivo facultades que le corresponden.

Tal es el caso previsto por el artículo 29 de la Constitución, según el cual, al suspenderse las garantías individuales con motivo de invasión, perturbación grave de la paz pública o cualquier otro que ponga a la sociedad en grave peligro o conflicto,

el Congreso concede las autorizaciones necesarias para que el Ejecutivo haga frente a la situación, dentro de esas autorizaciones se encuentra la de legislar en uso de esas facultades extraordinarias delegadas por el Congreso, las cuales por su propia naturaleza tienen carácter de transitorias

Esta transitoriedad o ámbito temporal de validez de la norma, resulta de vital importancia en el Decreto analizado, ya que las normas jurídicas emanadas bajo este supuesto, tienen una aplicación condicionada, se puede decir que la entrada en vigencia de una norma es fácil de comprobar; pues generalmente se encuentra consignada en los artículos transitorios que suelen contenerse al final de la Constitución, código o ley. Pero resulta difícil precisar el término de la vigencia temporal, pues sólo en contadas ocasiones el mismo, está establecido de antemano en el ordenamiento jurídico.

Cuando una ley indica, desde el momento de su publicación, la duración de su vigencia temporal, entonces se dice que tiene la misma es "determinada". Este es el caso de las normas promulgadas por el Presidente de la República en virtud de la suspensión de garantías que prevé el artículo 29 constitucional, el cual debe establecer un "tiempo limitado".

Bajo estos argumentos, el Decreto del 2 de junio de 1942 que en ocasión del estado de guerra en que se hallaba nuestro país, aprobaba la suspensión de algunas garantías y establecía en su Artículo 2º "la suspensión a que se refiere el artículo anterior, durará todo el tiempo que México permanezca en estado de guerra con Alemania, Italia y el Japón, o con cualquiera de estos países y será susceptible de

prorrogarse, a juicio del Ejecutivo, hasta treinta días, después de la fecha de cesación de las hostilidades."

Desgraciadamente los intereses políticos mencionados en el punto anterior, llevaron a la derogación de dicho artículo, con la entrada del documento de 1948, volviéndose éste un decreto o ley indeterminada en cuanto a su vigencia, no obstante que como se ha señalado este tipo de decretos, conforme a derecho, solo podrán conservarse vigentes temporalmente; esto originó una serie de problemas, que durarían varias décadas, mismos que se comentarán en el punto siguiente, para finalizar este apartado debe mencionarse que la prórroga del decreto de 1942, fue en demérito de los derechos que como propietarios debieran tener los arrendadores en un plano de igualdad jurídica con los arrendatarios. Aspecto que ha de enfatizarse pues el objeto de la presente investigación, es evitar que en un futuro, continúe vulnerándose la esfera de propiedad de los arrendatarios por interés político o disposiciones poco acertadas en materia inmobiliaria.

3.3 PROBLEMÁTICA HASTA 1993

Como se observó en capítulos anteriores desde las primeras luchas inquilinarias en los años veinte, el problema de la vivienda se expresó a través de formas de presión política. Como respuesta, los gobiernos posrevolucionarios incluyeron la política habitacional dentro de su agenda, primero como parte de la alianza que se estableció entre las organizaciones obreras y el partido, y posteriormente como una respuesta a las demandas de los miembros de las capas medias de la sociedad.

Esta respuesta gubernamental se dirigió en forma prioritaria a aquellas clientelas que prometieron su lealtad al sistema político o que amenazaron su estabilidad. Por lo mismo, la política de vivienda del gobierno se rigió más bien por criterios de tipo político, dejando la cuestión de la equidad en un segundo plano. La atención explícita y decidida a los sectores de menores ingresos fue tardía e insuficiente, de ahí que en los últimos años estos sectores hayan logrado incrementar su capacidad de organizarse y presionar al gobierno aún después del decreto de 1993, que se analizará posteriormente.

Aunado a estas razones, con el advenimiento de la prórroga al Decreto de 1942 los propietarios de bienes inmuebles se percataron de que el hecho de arrendar estos inmuebles, resultaba más perjudicial que benéfico, esto originó que el crecimiento de la oferta de inmuebles destinados al arrendamiento, fuera en decremento desde finales de los años cincuenta; así los que subsistieron, se ubicaron en segmentos del mercado fuera de peligro. "De esta forma, la escasa oferta organizada se dirigió a los segmentos superiores del mercado; aquellos con menor riesgo de conflicto jurídico y mayor capacidad de pago. Paralelamente, se desarrolló un mercado de arrendamiento de miseria en las colonias proletarias y zonas de invasión, donde los líderes sociales aprovecharon su poder para negociar contratos que resultaron más disparatados con respecto al nivel de ingresos de los inquilinos, que los sometidos al juego del mercado legal. Por último, la oferta se complementó mediante los alquileres de casas aisladas, propiedad de miembros de clase media y media alta, que al cambiar de residencia rentaban su habitación anterior de manera amigable; sin contratos ajustados a este decreto".⁵⁸

⁵⁸ "La vivienda", Enciclopedia Práctica de Economía, España, Ediciones Orbis, 1983.

Aunque conviene señalar que en este último caso, la conservación patrimonial de una casa para alquilar es propiciada por la dificultad que se tiene para incorporar la vivienda usada al mercado, por la escasez de créditos hipotecarios para este tipo de inmueble.

"La década de los sesenta fue la más dramática: de 1960 a 1970 el número de viviendas en alquiler en el país disminuyó de 2,940,000 a 2,815,000, con una tasa de crecimiento negativa de (0.45%) anual. Esta situación se manifestó desfavorablemente en la calidad de la vivienda, pues a pesar de que en estos años dieron inicio los programas de financiamiento de vivienda de interés social, al finalizar el decenio el índice de personas por vivienda alcanzó el nivel más alto del siglo: 5.82".⁵⁹

"No obstante, en las principales ciudades persistió una ligera tendencia positiva en la oferta, con una tasa de incremento entre 1.5 y 2% anual; contra 4 y 5% de la vivienda total. Lo anterior se acompañó de un desequilibrio persistente entre los aumentos del salario mínimo y el alquiler: así durante el período 1948-1970 en México, Guadalajara, Monterrey, León y Tijuana, el aumento del alquiler fue entre 1 y 2 puntos porcentuales superior al aumento de los salarios".⁶⁰

En la década de los setenta la situación mejoró considerablemente. La tasa de incremento en la vivienda en arrendamiento pasó a 3.09% anual, contra 3.76% para la vivienda en su conjunto. Ante la escasez de oferta organizada, los analistas han destacado la creciente importancia del arrendamiento total y parcial de viviendas en

⁵⁹ SCHTEINGART, Martha "Diez años de programas y políticas de vivienda", en: GARZA, Gustavo (Comp.) Una década de planeación urbano- regional en México 1978-1988. El Colegio de México, 1989, pp. 209-229.

⁶⁰ Ibidem.

las zonas marginadas. En cuanto a la situación de las ciudades antes mencionadas, solamente Monterrey conoció una disminución de la vivienda en arrendamiento.

"Finalmente, durante la dramática década de los ochenta, la vivienda en arrendamiento volvió a retroceder, pasando de 3,860,000 unidades en 1980 a 3,445,000 (no propias) en el censo de 1990. Además que de acuerdo con el censo esta última cifra incluye 2,347,000 viviendas en alquiler y 1,100,000 unidades prestadas; lo que viene a presentar un panorama aún más dramático para este tipo de solución habitacional".⁶¹

De esta suerte, la vivienda en arrendamiento pasó del 38% de la vivienda total en 1950 a solamente 21% en 1990, manteniendo una tasa del 2.01% anual contra 5.12% para la vivienda total. A título comparativo, señalemos que existen en nuestro país 35 habitaciones de alquiler por cada 1,000 habitantes, mientras en Suecia existen 259; en Alemania 240, en Suiza 225, en Francia 173, en Inglaterra 110, y en España 55.⁶² Para compararnos con aquellos países europeos habría que quintuplicar nuestro parque de vivienda en arrendamiento, a manera de situarnos en el promedio.

Por otra parte, suponiendo que la vivienda en arrendamiento hubiera crecido en esas 4 décadas a la misma tasa que la vivienda total, se contarían actualmente 5,809,000 unidades, lo que significarían 2,364,000 viviendas adicionales: casi la mitad del déficit habitacional calculado.

⁶¹ Ibidem.

⁶² LUGO GOYTIA, Manuel "Reactivación de la oferta de vivienda en arrendamiento", en: *Provienda*, No. 1, sept-oct 1989.

A partir de la década de los ochenta las autoridades estatales tomaron conciencia del problema provocado por la falta de oferta organizada de vivienda en arrendamiento. El diagnóstico mostraba una grave reducción del ritmo de crecimiento de la oferta de este tipo de habitación, un incremento de los alquileres a ritmo superior al del salario -producto en parte de la escasez de oferta- y la situación irregular en que se encontraban la mayoría de los inmuebles destinados a este objetivo; por otro lado, los propietarios de las casas habitación que en general se podían destinar al arrendamiento, evitaban la realización de contratos que los afectaran jurídica y fiscalmente.

Es de señalarse que toda esta problemática, evidentemente no sólo obedece a la prorroga de decreto de 1948, pero uno de los argumentos más fuertes para explicar el poco interés de los inversionistas en vivienda dada en arrendamiento, han sido los riesgos implícitos en las disposiciones del Código Civil, por ello, aparte de la acción sobre la rentabilidad y el financiamiento, que debiera efectuar la autoridad, debe actuarse sobre estos instrumentos jurídicos, con el fin de dar confianza a los inversionistas.

Por lo que respecta a las leyes en análisis, es decir de congelamiento de las rentas, debe destacarse que el Gobierno desde 1985, ha venido actuando ante la problemática más bien de forma simbólica, anteponiendo como atenuante, que las leyes de 1948 sólo afectaron propiedades en los centros antiguos de la ciudad de México, Monterrey, Tijuana y algunas otras ciudades. Por esta razón, los argumentos que señalan a los Decretos de 1942 y 1948 como responsables de la caída de la inversión de la vivienda en arrendamiento, no están tan alejados de la verdad.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En todo caso -como se menciona en la justificación del proyecto de tesis-, la autoridad buscó aprovechar los sismos de 1985, en los que se afectó gran mayoría de viviendas en arrendamiento, ubicadas en la ciudad de México, iniciando así una reconstrucción de las mismas, con la intención de transformar a los inquilinos en propietarios. En seguida, en 1987 se generalizó en el Distrito Federal el programa "Casa propia", mediante el cual se otorgaron créditos a los inquilinos de esas viviendas para que estuvieran en posibilidad de adquirirlas en propiedad.

No obstante, aún en 1993 existían numerosas habitaciones regidas bajo aquellos decretos obsoletos, cuya presencia dificultaba los proyectos de renovación urbana en los centros históricos de la ciudad de México y Monterrey, por ello, el Presidente de la República, Carlos Salinas de Gortari, envió al Congreso una iniciativa de ley conteniendo importantes reformas al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles que tendría grandes repercusiones sobre la generación de vivienda en arrendamiento.

En lo referente al Código Civil, las reformas consistían en la incorporación de contratos de menos de un año, la cancelación de la prórroga de contrato obligatoria y de los topes de los aumentos en los alquileres. Aunque debe recordarse, que estas transformaciones se habían iniciado desde 1985 al liberalizar las condiciones de los contratos permitiendo aumentos en los alquileres de hasta el 85% del incremento en los salarios mínimos -a causa de la alta inflación de esos años-. En cuanto al Código de Procedimientos Civiles la reforma de 1993 anuló el derecho de "tanto", cambiándose por un simple derecho de preferencia, decretándose que en caso de conflicto, el desalojo puede darse en 35 días y resolver en una sola audiencia.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

La reacción a las iniciativas de los inquilinos, encabezados por líderes del Partido de la Revolución Democrática, fue inesperada y violenta, pues llegaron a la ocupación de la Cámara de Diputados. Esto condujo al Ejecutivo Federal a prorrogar hasta 1995 la entrada en vigor de dichas modificaciones.

No obstante que por su parte, las asociaciones de propietarios también han ido mejorando las disposiciones de los contratos, introduciendo la fianza obligatoria, que constituye un elemento de protección importante en caso de conflicto.

Ahora bien, con base en este análisis, es fácil advertir que el aspecto político del problema de la vivienda no ha podido resolverse. Recapitulando, esta situación se debe en gran medida al incremento tan impresionante de la demanda real de este satisfactor básico, particularmente en los sectores de menores ingresos, y adicionalmente, por las dificultades con las que se encuentra el gobierno para dar respuesta adecuada a los demandantes de vivienda. La acción gubernamental ha tenido que enfrentar problemas a nivel directo, respecto de los obstáculos que ha encontrado para lograr satisfacer esta necesidad básica, y a nivel indirecto, por las dificultades que tiene para estimular la inversión privada, suficiente, en vivienda. Situación que se traduce generalmente, en cauces legales e institucionales, injustos con el arrendador.

En este contexto el desenvolvimiento de la vivienda de arrendamiento, sigue siendo lento y problemático; razón por la que debe plantearse como un eje de acción prioritario en la política relacionada con la vivienda; en la que el arrendador tenga la certeza de que sus intereses están completamente protegidos, sin descuidar la salvaguarda de los derechos del arrendatario, pero más aún, que en ninguna ley se

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

vea vulnerada la esfera de la justicia, ya que si bien, es cierto que como ejemplo de esta situación el Decreto de 1942 afectó, porcentualmente solo algunas viviendas, no menos cierto es que los propietarios de ellas jamás debieron ser privados de sus inmuebles. En este sentido, en el siguiente capítulo se analizará la situación actual del arrendamiento inmobiliario de manera mas detallada.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CAPÍTULO IV

LA SITUACIÓN ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

Durante los últimos años, en toda gran ciudad y el caso de la ciudad de México no es la excepción, existe un problema habitacional agudo, sobre todo para las clases más bajas 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 habían 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, deja de ser sino una añeja leyenda. La mayoría de las medidas habían venido a proteger en forma desmesurada a los inquilinos y ello ocasionó mayor escasez de viviendas para el arrendamiento. Esta situación comenzó con el decreto de congelación de rentas, en diciembre de 1948, citado en el capítulo inmediato anterior 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.

La interpretación jurisprudencial en la aplicación de aquel decreto limitó la aplicación del mismo a los contratos que ya estuvieran 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 afectados por el mismo.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Sin embargo, por reformas publicadas en el *Diario Oficial de la Federación*, del 30 de diciembre de 1992, aquel decreto que prorrogaba los contratos de arrendamiento quedó abrogado. Para ello se fijaron los plazos y condiciones a partir de las cuales empezaría a surtir efectos la abrogación

- a) A los 30 días para las casas o locales destinados a comercios o industrias.
- b) A los dos años para las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres.
- c) A los dos años para las casas o locales destinados exclusivamente a habitación y cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos o más.
- d) A los tres años, las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea de cien pesos y menos de doscientos cincuenta pesos.
- e) A los cuatro años, las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta de cien pesos.

Aparentemente, la razón por la cual se fijaron estos plazos, fue principalmente el hecho de que los arrendatarios, sobre todo los que menos renta pagaban; contarían con tiempo más que suficiente para encontrar una nueva vivienda. Principalmente se trataba de inquilinos que han habitado toda su vida estas casas, departamentos o vecindades pagando cantidades que se encontraban fuera de la realidad económica. Generalmente todos los inmuebles que se sujetan a renta congelada se encuentran en pésimas condiciones habitacionales, pues el dueño o el arrendador, en muy pocos casos, invirtió recurso material alguno para rehabilitarlos.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

El decreto en cuestión señala que se establecería un programa específico con soporte crediticio, facilidades administrativas y asesoría jurídica que permita apoyar a quienes tengan derecho a ocupar casas o locales destinados a habitación a efecto de promover la adquisición por parte de los arrendatarios de los inmuebles que ocupan, así como su rehabilitación, también buscará la reducción de costos. Se impone además a los propietarios de los inmuebles que tengan el carácter de históricos y artísticos la conservación y en su caso su restauración.

En los últimos años, las medidas legislativas que se han tratado de implantar en la ciudad de México dejan de ser protectoras y paternalistas a favor de los inquilinos. Parece ser que el peso de la balanza se encuentra ahora a favor de los propietarios de viviendas, es decir, a favor de los arrendadores.

En el presente capítulo se realiza un análisis de la situación jurídica actual del arrendamiento inmobiliario, enfatizando los aspectos relacionados con el aspecto controversial.

4.1 EL DECRETO QUE ABROGA LA PRÓRROGA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Como se citara, por reformas publicadas en el *Diario Oficial de la Federación*, del 30 de diciembre de 1992, el decreto de 1947 que prorrogaba los contratos de arrendamiento quedó abrogado, para ello se fijaron los plazos y condiciones a partir de las cuales empezaría a surtir efectos la abrogación:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- a) A los 30 días para las casas o locales destinados a comercios o industrias.
- b) A los dos años para las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres.
- c) A los dos años para las casas o locales destinados exclusivamente a habitación y cuya renta mensual fuera de doscientos cincuenta pesos o más.
- d) A los tres años, las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual fuera de cien pesos y menos de doscientos cincuenta pesos.

Bajo estos antecedentes nació el decreto de fecha 21 de julio de 1993 que vino a reformar, catorce artículos, adicionó un artículo y se derogaron quince artículos del Código Civil; así mismo, se reformaron seis artículos se adicionaron dos y se derogaron doce del Código de Procedimientos Civiles; dado el contenido de ésta disposición se le ha denominado como la ley anti-inquilinaria, ahora bien, ante la presión de ciertos sectores de la sociedad se consideró oportuno posponerlo con el Decreto del 23 de septiembre de 1993 con lo que la entrada en vigor del mismo se prorrogaría hasta el 19 da octubre de 1998 aunque resulta absurdo se legisló para el futuro, con tres excepciones a saber:

Aquellos inmuebles que no se encontraban arrendados al 19 de octubre de 1993; las construcciones nuevas, concluidas posteriormente a dicha fecha y los inmuebles destinados a uso distinto al habitacional a partir de entonces los arrendadores y los abogados litigantes deben tener muchísimo cuidado al momento de la aplicación e interpretación de la normatividad sobre arrendamiento y al derecho del tanto derivado de éste ya que para casa habitación se aplicarían los artículos anteriores a la reforma siempre y cuando el contrato se hubiere celebrado antes del

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

19 de octubre de 1993; y si éste se llevaba a cabo después de esa fecha se regulara por medio de las disposiciones contenidas en la Reforma mencionada.

Desgraciadamente, una vez que se cumplió el plazo para la entrada en vigor en forma íntegra de la Reforma del 23 de septiembre de 1993 que traía consigo el descongelamiento de rentas se volvió a posponer su completa aplicación hasta el 19 de abril de 1999, de acuerdo con lo señalado en el Decreto de fecha 19 de octubre de 1998, con esto lo que se buscaba era delegar el problema más grave, esto es el del Distrito Federal a la Asamblea Legislativa quien debería resolver dicho problema, es importante recordar que a partir del 1º de enero de 1999 la Asamblea Legislativa del Distrito Federal gozó de facultades para legislar en todo lo relacionado con arrendamiento, entre otras.

Con esta delegación del problema se esperaba que de una vez y por todas se realizara una verdadera reforma en materia de arrendamiento en la que se lograra una justa relación contractual entre el arrendador y el arrendatario, estableciéndose en forma clara y precisa los parámetros para el monto de la renta, su incremento, renovación del contrato, quién y de qué formase debería cubrirse el costo de las reparaciones urgentes del inmueble, entre otras cuestiones.

Desafortunadamente la Asamblea Legislativa del Distrito Federal no resolvió sobre las Reformas en Materia de Arrendamiento que traía inmerso el multicitado descongelamiento de rentas, puesto que después de un concienzudo estudio que abarcó del 19 de octubre de 1998 al 17 de abril de 1999 fecha en la que se decretó que se volvía a posponer la aplicación de las reformas del 19 de octubre de 1993 hasta el 30 de abril del año 2000 argumentando que la denominada ley Salinas o

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

antiquinaria se trataba de una ley incorrectamente pues su contenido y trascendencia requiere de un análisis exhaustivo, esto resulta vergonzoso pues durante seis largos años no se ha podido dar solución se aplican tal cual dichas reforman, son modificadas o simplemente se cancelan, para finaliza una vez que llego la fecha propuesta en el que parece un juego legislativo se volvió a prorrogar hasta el día 1° de 2002 la entrada en vigor del decreto sobre arrendamiento

Esto demuestra una vez más la ignorancia en materia jurídica de los órganos encargados de promulgar leyes y consecuentemente una legislación que no resuelve los retos que la evolución de la sociedad entraña en específico el Código Civil tiene disposiciones arcaicas como en lo referente a Derecho Familiar, Adopción, Derechos de los Discapacitados, etc. pero en materia de Contratos el atraso es aún mayor, pues dos de los contratos más importantes presentan serias deficiencias uno de ellos es el contrato de arrendamiento y el otro es el contrato de compraventa.

El Decreto de julio de 1993⁶³ citaba textualmente, lo siguiente:

ARTÍCULO PRIMERO. Se reforman los artículos 2398, segundo párrafo, 2406, fracción I; 2447; 2448; 2448-B; 2448-C; 2448-J; 2448-K; 2478; 2484; 2487; 2489; con las fracciones IV y V; y se derogan los artículos 2407, 2448-D, segundo párrafo; 2448-I; 2448-L; 2449.; 2450; 2451; 2452; 2453; 2484; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494; y 3042, último párrafo del Código Civil para el Distrito Federal.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se reforman los artículos 42; 114, fracción VI; 271, cuarto párrafo; 731; 957 a 966; y la denominación del Título Décimo Sexto-Bis; se

⁶³ Diario Oficial de la Federación: 21 de julio de 1993.

adicionan los artículos 285 con un último párrafo; y se derogan los artículos 489 a 499 y 525, último párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Posteriormente, el 28 de abril de 2000, se promulgó un nuevo Decreto, en la materia, ahora ya en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el cual citaba lo que a continuación se indica:

“Artículo Único. Se modifican los artículos: primero adicionándose una fracción IV; y segundo, modificando sus párrafos primero y segundo, del Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 17 de abril de 1999 sobre aplicación en el Distrito Federal de disposiciones en Materia Civil Común previstas en los Decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación los días 21 de julio de 1993, 23 de septiembre de 1993 y 19 de octubre de 1998 por los que se reforman entre otros ordenamientos, el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 1º En materia civil común son aplicables las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia federal y del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal previstas en los siguientes decretos:

- I. Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal; del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

- II. Decreto por el que se modifican los artículos transitorios del diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal; del Código de Procedimientos Civiles para el 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.
- III. Decreto por el que se reforman los artículos transitorios del diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal; del Código de Procedimientos Civiles para el 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 19 de octubre de 1998.
- IV. Decreto sobre la aplicación en el Distrito Federal de disposiciones en Materia Civil Común previstas en los Decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación los días 21 de julio de 1993, 23 de septiembre de 1993 y 19 de octubre de 1998 por los que se reforman entre otros ordenamientos, el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 17 de abril de 1999.

Artículo 2º. Las disposiciones del decreto mencionado en la fracción I del artículo anterior del presente decreto, se aplicarán desde el 31 de diciembre del año 2001, excepto en los casos previstos en el artículo transitorio segundo del artículo único del decreto mencionado en la fracción II del artículo anterior del presente decreto para los que se aplican desde el 19 de octubre de 1993 según lo disponen el artículo transitorio mencionado.

Asimismo, a los juicios y procedimientos judiciales actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 31 de diciembre del año 2001, derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas, que no se encuentren en los supuestos establecidos en el artículo transitorio del artículo único del decreto a que se refiere la fracción II del artículo anterior del presente decreto, se aplicaran hasta su conclusión, las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.⁶⁴

De esta forma se confirmó la apertura de la legislación en materia de arrendamiento inmobiliario, en dos vertientes, los inmuebles destinados a fines habitacionales y los destinados a actividades mercantiles.

4.2 LA CASA HABITACIÓN Y SU PRÓRROGA

Como anteriormente se mencionó, la razón para dar un mayor lapso a quienes arrendaran con fines habitacionales, tal vez, radicó en que eran sujetos que necesitaban, por su incapacidad económica, de un tiempo mayor, ya fuera para adquirir o para arrendar nuevos inmuebles, aunque, originalmente, el plazo de 2, 3 y cuatro años, era sumamente cómodo y afectaba los intereses de los dueños de los inmuebles, toda vez que los arrendatarios y sus fiadores, en su totalidad, habían fallecido, toda vez que si se considera que entre 1942 y 1993 existía una diferencia de 51 años, siendo el promedio de vida estimado de 70 años, para la nación

⁶⁴ Gaceta Oficial del Distrito Federal; 28 de abril de 2000.

mexicana, para contratar se debería ser mayor de edad, lo cual implica que el promedio de edades de los arrendatarios originales era superior a 21 años y para 1993, habían rebasado tal promedio.

No obstante, permanece sin solución este problema.

4.3 LOS LOCALES Y SU PRÓRROGA

En el caso de los locales confines comerciales y mercantiles, la prórroga comprendía 30 días para casas o locales dedicados a comercios o industrias y dos años utilizados por los trabajadores a domicilio o destinados a talleres.

Sin embargo, esto es exclusivamente, en lo que respecta a los locales que estuvieron o estaban comprendidos como de renta congelada. Aplicándose en los demás casos lo ordenado por el Código Civil para el Distrito Federal, en lo sustantivo y en lo procedimental lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Para los demás, las reformas del Código Civil para el Distrito Federal, prácticamente dejan en estado de indefensión a los arrendadores, puesto que de acuerdo con el artículo 2408 del Código Civil para el Distrito Federal: "El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en contrario."

Adicionalmente, el artículo 2409 del mismo Código establece que ni la transmisión de la propiedad extingue las responsabilidades.

Por su parte el artículo 2447 del Código distrital señala que "En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código."

El artículo 2448-J ratifica esta inclinación, cuando cita que "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 compra-venta;
- 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 compra-venta 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.

Durante los primeros días de enero de 2002, al ponerse en vigencia lo establecido por el Decreto de 28 de abril de 2000, existía una gran confusión, por ejemplo se mencionaba que "Al confirmar que el lunes entró en vigor la reforma a la ley inquilinaria por la cual se pueden efectuar desalojos masivos de habitantes en viviendas con renta congelada, el diputado perredista Edgar Torres Baltazar aseguró que la falta de resolución por parte de la Comisión de Vivienda de la ALDF provocará que se multipliquen los conflictos inquilinarios, y lamentó que no se hubiera emitido una nueva ley para dar solución a este problema.⁶⁵

En tanto, el presidente de dicha comisión, el también perredista Adolfo López Villanueva, negó que hubiera habido omisión o irresponsabilidad de su parte al no haber citado a los integrantes de dicha instancia legislativa para evitar que entraran en vigor las modificaciones de la reforma aprobada en 1993.

A su vez, los diputados panistas Rolando Solís Obregón y Víctor Hugo Gutiérrez Yáñez manifestaron que la negligencia del PRD en la ALDF hará que 510 mil familias sean desalojadas en estos días, principalmente quienes viven en la delegación Cuauhtémoc.

⁶⁵ Ibarra, María Esther; "Por negligencia del PRD entraron en vigor las reformas a la ley inquilinaria, acusan panistas"; *La Jornada*; miércoles 2 de enero de 2002, p. 33.

Al concluir el periodo ordinario del primer año de sesiones de la ALDF, el asunto no fue abordado, por lo que entran en vigor las reformas contenidas en el Código Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Edgar Torres precisó que de enero de 1999 a la fecha, en los juzgados civiles se presentaron unos 35 mil juicios inquilinarios en sus diferentes categorías: terminación de contrato, controversia de arrendamiento y, en especial, de desahucio, lo que significa que igual número de familias corren el riesgo de ser desalojadas, pacífica o violentamente. Explicó que a partir del 21 de julio de 1993, cuando se emite una nueva iniciativa de modificaciones y reformas a los códigos Civil y de Procedimientos Civiles en materia de arrendamiento, el contenido de dichas enmiendas implicaba la cancelación del derecho de los inquilinos y la creación del llamado derecho de preferencia, así como la jurisdicción voluntaria; es decir, notificación al inquilino de que el propietario ya no le quiere rentar y por tanto iniciará un juicio civil por terminación de contrato, controversia de arrendamiento o de desahucio.⁶⁶

Sobre este último punto, las reformas derogaron el juicio especial de desahucio, con lo que esta tipificación, al no existir se sumaría al juicio por terminación de contrato o al de controversia de arrendamiento.

También, señaló el diputado Torres, se libera el monto de las rentas, lo cual permite al propietario definir las al libre arbitrio, e incluso se autoriza a los caseros a fijar la renta en moneda extranjera.

⁶⁶ Ibidem

No obstante lo anterior, López Villanueva argumentó que la ALDF tendría que abordar un dictamen en torno a las rentas congeladas, pero que a la fecha "ni en la Comisión de Procuración de Justicia ni en la de Vivienda hay iniciativas referentes a este problema". Por eso, aseguró que mientras no haya una iniciativa, él en su calidad de presidente de la Comisión de Vivienda no puede dictaminar al respecto.

Entonces, "queremos dejar en claro que no hay omisión de nuestra parte, pues no existe iniciativa en torno a las rentas congeladas", agregó López Villanueva, y dijo que la posición del PRD es que en el periodo en que se revise el Código Civil pelearán para que se mantengan las rentas congeladas.

"No es el momento ni la obligación de la Comisión de Vivienda dictaminar, porque no existe tal iniciativa", insistió López Villanueva. Al respecto, Solís Obregón y Gutiérrez Yáñez aseguraron que el PAN revisará los amparos correspondientes y apoyará a las familias que lo requieran, a través de sus módulos de atención ciudadana y en sus propias oficinas de la ALDF".⁶⁷

"El *descongelamiento* de rentas inmobiliarias operó plenamente desde 1996, cuando, de acuerdo con el decreto de 1993, quedaron liberados los arrendamientos de viviendas que pagaban menos de 100 pesos anuales, señaló el juez 26 civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Miguel Ángel Robles Villegas".⁶⁸

Lo que entró en vigor de dicha reforma, explicó, es el tipo de procedimiento para dirimir las controversias en esta materia, agilizándolo, de manera que a partir de

⁶⁷ Cfr. *Ibidem*.

⁶⁸ Bolaños Sánchez, Ángel; "Opera el *descongelamiento* de rentas desde 1996, afirma juez"; *La Jornada*; jueves 3 de enero de 2002, p.33.

la fecha en que se presenta una demanda, el juez tiene un plazo de 25 a 35 días para desahogarla. Con el procedimiento anterior, el juicio podía prolongarse entre seis meses y un año.

4.4 ASPECTOS CONTROVERSIALES

El 21 de julio de 1993 se publicaron en el *Diario Oficial de la Federación*, reformas que modifican sustancialmente el juicio de arrendamiento inmobiliario urbano y en particular se reforman las siguientes disposiciones legales que regulan el arrendamiento, entre ellas el *Código Civil para el Distrito Federal*, en ese entonces, todavía, *en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal* y la *Ley Federal de Protección al Consumidor*.

Las reformas de 1993 introdujeron nuevas reglas de procedimiento que hicieron que el juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario fuera más ágil y expedito. Se trató de evitar al máximo la posibilidad de que alguno de los litigantes o de las partes entorpezca el procedimiento. El *Código de Procedimientos Civiles* en su artículo 957 señala que a las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones del título décimo sexto bis. Sin embargo, subsiste el último párrafo que 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. 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.

Se agregó a esta disposición legal un nuevo párrafo relacionado con las acciones que se intenten contra el fiador o terceros por controversias derivadas del arrendamiento relativo a que a las acciones que se intenten contra ellos deberán de aplicarse las reglas del Título relativo a las controversias en materia de arrendamiento.

También se aplicarán las nuevas reglas para la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador daños y perjuicios.

El artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece en su segundo párrafo una gran innovación al procedimiento ya que dispone que en la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir en el juicio exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que las partes no tuvieran en su poder.

El artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dispone que el juez del conocimiento una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, correrá traslado de ella a la parte demandada, y señalará fecha para la celebración de la Audiencia de Ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda. El demandado continúa gozando de un término para contestar y en su caso formular reconvencción dentro de los cinco días siguientes a la fecha de emplazamiento.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Una vez contestada la demanda y en su caso la reconvenición, el Juez admitirá las pruebas ofrecidas, las cuales deberán de desahogarse a más tardar en la Audiencia de Ley.⁶⁹

El artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece que desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la Audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

- I. 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 de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas y 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.

El artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dispone que 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.

⁶⁹ Gómez Lara, Cipriano: Derecho Procesal Civil: Harla, México, 2001, p. 393.

- 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 declaran desiertas por causa imputable al 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.

El artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dispone que 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.

El artículo 963 del mismo código señala que para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.

El artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece que los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este *código*, pero la resolución se pronunciará en la Audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

Por lo que respecta al artículo 965 dispone que para la tramitación de las apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

- 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 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 apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieren sido apelados durante dicho procedimiento
- II. En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria.

Finalmente, el artículo 966 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal señala que en los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en efecto devolutivo.

Se está ahora en el caso de la vigencia simultánea de dos articulados diversos, es decir, todos los artículos de la reforma de julio de 1993 que deberían estar plenamente en vigor, 90 días después de la publicación en el *Diario Oficial de la Federación* del decreto respectivo, por lo que tal vigencia debería de haber sido con toda plenitud, a partir del 19 de octubre de 1993. Sin embargo, poco menos de un mes antes, el 23 de septiembre de 1993, en un acto de miedo y de arrepentimiento el estado legislador da marcha atrás por las múltiples protestas y amenazas de los inquilinos se han prorrogado una y otra vez

¿Cómo? Bueno, si entra para unos y no entra para otros. ¿Para cuáles sí y para cuáles no? El decretito de reforma a la reforma aplaza la entrada en vigor de las disposiciones comentadas hasta el 19 de octubre de 1998 (cinco años después de la fecha inicial en que deberían de haber entrado en vigor).

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Lo anterior entraña el "siempre no", de la reforma. El "siempre sí" de la reforma está en la redacción mágica del artículo segundo Transitorio, reformado por el decreto de 23 de septiembre de 1993, en el que se establece que "siempre sí" estarán vigentes las reformas a partir del 19 de octubre de 1993 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.
- III. Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

Ello conduce a tener dos articulados diversos, ambos vigentes de los numerales 957 a 966 del *Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal*.

Consideramos que con estas reformas aunque se haya limitado su aplicación a los casos señalados, 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 anteriores vigentes se prestaban a vericuetos, retardos y complicaciones en detrimento de una buena administración de justicia en esta materia.⁷⁰

Para corregir la "omisión legislativa" en que incurrió su partido, el diputado perredista Armando Quintero Martínez solicitó a la presidenta de la Comisión de

⁷⁰ Gómez Lara, Cipriano, op cit, p. 395.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Gobierno, María de los Angeles Moreno, convocar a un periodo extraordinario, cuyo propósito sería modificar el artículo sexto transitorio del Código Civil y su respectivo de procedimientos, aprobados en 1993, y con ello "eliminar la posibilidad de que caseros e inmobiliarias lancen una ofensiva legal para obtener desalojos por instrucción de un juez".⁷¹

Mediante una carta, el ex presidente del PRD capitalino recuerda a Moreno Uriegas que en el Distrito Federal la resistencia al *descongelamiento* de las rentas ha generado "importantes y enérgicas luchas de los grupos más pobres, que son quienes habitan vecindades, ciudades perdidas y edificios en estado de abandono, y por una lamentable omisión legislativa se puede desencadenar una movilización popular masiva que debe evitarse con la intervención de la Asamblea Legislativa".

Agrega que la "grave omisión legislativa abre la posibilidad de que en las viviendas con renta *congelada* se promuevan incrementos ilimitados".

En conferencia de prensa, Quintero Martínez señaló que no es recomendable que el DF "vuelva a agitarse como en 1993", cuando un grupo de personas irrumpió en la Cámara de Diputados para exigir que se rechazaran las reformas que promovía en la materia el presidente Carlos Salinas de Gortari. Recordó que a esos inconformes, el panista Diego Fernández de Cevallos, entonces diputado federal, los llamó "descalzonados", porque se desnudaron.

⁷¹ Sánchez Romero, Graciela: "Propone Quintero periodo extra para corregir omisión en rubro inquilinario"; La Jornada; 3 de enero de 2002, p. 33.

El perredista confió en la sensibilidad social de Moreno Uriegas para evitar que "se concrete una injusticia que se había logrado evitar por más de ocho años".

Dado que diputados de Acción Nacional han atribuido esta "omisión legislativa" a la negligencia del presidente de la Comisión de Vivienda, el perredista Adolfo López Villanueva, Quintero argumentó: "Conozco los postulados de mi partido y bajo éstos actuó; lo único que puedo decir es que hubo una omisión legislativa que debemos corregir a la brevedad. No podemos esperar al periodo ordinario que inicia en marzo, porque ello implicaría permitir que se consume el desalojo de miles de familias pobres y muy pobres".

Por su parte, el también diputado del PRD Bernardino Ramos Iturbide advirtió que el costo político que su partido tendrá que pagar por esta omisión será muy alto, por "la irresponsabilidad del presidente de la Comisión de Vivienda", cuya "negligencia deja indefensas a cientos de familias que desde el martes viven con la incertidumbre de ser desalojados en cualquier momento". Abundó que en caso de no haber una solución expedita, la factura se le podría cobrar al PRD.

Señaló que es evidente que no hay comunicación en la fracción perredista, y que la división existente impide que se tomen decisiones adecuadas. "Ojalá se pueda restablecer el diálogo con los diputados de la Corriente de Izquierda Democrática (CID), quienes no se preocupan por el partido, sino por cuidar sus intereses".

Solo resta destacar que el Poder Legislativo carece de facultades para violentar el artículo 20 constitucional y atribuirse las facultades exclusivas del Ejecutivo, en materia de suspensión o disminución de las garantías individuales,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

consagradas en el artículo 29 constitucional, en los casos de invasión, perturbación grave de la paz pública o de cualquier otro que ponga a la sociedad en grave peligro o conflicto, como ocurrió en el caso del Decreto de 1942 que congelaba las rentas inmobiliarias, en plena Segunda Guerra Mundial, el cual debió establecer que sólo sería por un tiempo limitado, como lo ordena la Carta Magna.

Resulta oportuno retomar las palabras del Juez Robles Villegas para descartar la posibilidad de que por la entrada en vigor de dichas reformas se incrementara el número de demandas en los juzgados civiles del TSJDF, sobre todo relacionadas con el *descongelamiento* de rentas, pues esto se realizó de manera paulatina hasta quedar completamente liberadas en 1996. De este año a la fecha, el juzgado a su cargo recibió alrededor de 10 demandas de caseros para desalojar a inquilinos con renta *congelada*.

"Insisten las autoridades legislativas en decir que siguen *congeladas* las rentas, pero esto es equivocado, el *descongelamiento* operó plenamente, de manera paulatina, después del decreto publicado en el *Diario Oficial* de la Federación el 23 de septiembre de 1993, de modo que para 1996 ya había un régimen de rentas liberadas", puntualizó.

Explicó que antes de la entrada en vigor de las reformas había dos tipos de procedimiento para dirimir las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario; ahora opera un solo procedimiento especial, más rápido.

Así, los pasos del procedimiento anterior eran:

1. presentación de la demanda,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2. admisión de ésta,
3. emplazamiento y
4. contestación

En algunos casos, reconvención o contrademanda y posteriormente respuesta a la reconvención; audiencia previa, audiencia de reconciliación, apertura de juicio, admisión de pruebas, audiencia de preparación y desahogo de las pruebas; alegatos, y finalmente citación para la sentencia.

Después de la sentencia, se podía recurrir a la apelación y luego al amparo directo ante un tribunal colegiado, con lo que un juicio se podía prolongar hasta 18 meses.

Con el procedimiento nuevo, la ley obliga al juez a que después de que se presenta la demanda, en el auto de admisión señale fecha para desahogo, en 25 a 35 días posteriores.

El juez Robles Villegas advirtió que hace falta una reforma de fondo en esta materia, que sea equitativa para arrendadores y arrendatarios, pues hay muchos abusos de los primeros contra sus inquilinos.

Hay reformas a la legislación que "hemos llamado leyes de péndulo, pues, por ejemplo, la de 1993 se inclinó completamente hacia el lado de los caseros", mientras la de 1998, del otro lado, expuso.⁷²

⁷² Ibarra, María Esther, op cit., p. 33.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4.5 JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN

A continuación se insertan algunas tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, relacionadas con el arrendamiento de inmuebles que hacen evidente la falta de un criterio unificado para la resolución de las controversias, materia de tesis.

TESIS SELECCIONADA

Instancia: Tercera Sala
Época: Sexta Época.
Fuente: Apéndice de 1995
Parte : Tomo IV, Parte HO
Tesis: 654
Página: 483

Rubro

ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. LOS CONSULTORIOS MÉDICOS NO ESTÁN PROTEGIDOS.

Texto

El artículo 1o. del Decreto de 24 de diciembre de 1948 debe aplicarse en forma limitativa y no extensiva, por lo que no será aplicable el Decreto a caso alguno que no esté expresamente especificado en él. Por tanto, no puede considerarse a los consultorios médicos protegidos por el decreto, puesto que no se ejerce en ellos una actividad industrial o mercantil.

Precedentes

Sexta Época: Amparo directo 4919/57. Esteban G. Morales. 29 de agosto de 1958. Cinco votos. Amparo directo 7661/57. Jesús Desachy Ramos. 8 de

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

diciembre de 1958. Unanimidad de cuatro votos. Amparo directo 956/60. Salvador Mayor Aguilar. 27 de enero de 1961. Unanimidad de cuatro votos. Amparo directo 951/61. Joaquín Góngora Alonso y coag. 20 de agosto de 1962. Cinco votos. Amparo directo 7217/59. Angel Escamilla Pérez. 14 de noviembre de 1962. Unanimidad de cuatro votos. NOTA: Esta tesis se considera obsoleta, ya que a la fecha se estima que serían pocos los casos en que se controvirtiera si un consultorio médico está o no protegido por el decreto de prórroga indefinida.

TESIS SELECCIONADA

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Época: Octava Época

Localización

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Apéndice de 1995

Parte : Tomo IV, Parte TCC

Tesis: 437

Página: 300

Rubro

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION, OPORTUNIDAD DE HACER VALER LA PRORROGA DEL CONTRATO DE (REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 7 DE FEBRERO DE 1985).

Texto

Si bien es cierto que en términos del artículo 2448 del Código Civil, las disposiciones relativas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, son de orden público e interés social, la frase "a voluntad del arrendatario...", no significa que en cualquier tiempo esté en posibilidad de reclamar la prórroga del contrato de arrendamiento, sino tan sólo que queda a su libre albedrío reclamarla o no, pero si lo hace, deberá ejercerla

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

oportunamente, es decir, antes de que concluya el plazo de su duración.
PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER
CIRCUITO.

TESIS SELECCIONADA

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Época: Séptima Época

Localización

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Apéndice de 1995

Parte : Tomo IV, Parte TCC

Tesis: 439

Página: 302

Rubro

ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA AUNQUE EL
MIEMBRO SOBREVENIDO AL GRUPO ORIGINALMENTE PROTEGIDO NO
QUEDA AMPARADO POR EL DECRETO, SU INCORPORACION NO ES
CAUSA RESCISORIA DEL CONTRATO.

Texto

Conforme a lo dispuesto por el artículo 1o., inciso a), del Decreto de 24 de diciembre de 1948 y a la interpretación jurisprudencial que la Suprema Corte de Justicia ha dado a dicho mandamiento, el miembro que se incorpora al grupo familiar originalmente protegido por el Decreto, después de su vigencia no está amparado por tal ordenamiento legal y, por tanto, jurídicamente está impedido para ejercitar las acciones u oponer las excepciones derivadas de ese régimen protector, pero al mismo tiempo debe establecerse que el advenimiento de ese nuevo miembro al grupo original no es causa de la rescisión del contrato arrendaticio con base en lo establecido por el artículo 7o., fracciones II y III, del citado Decreto, en virtud de que esa incorporación no implica subarriendo, traspaso o cesión de los derechos inquilinarios sino

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

una participación familiar en el uso de la habitación. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Precedentes

Séptima Época: Amparo en revisión 714/80. Carlos Antonio Yaspik Gabriel. 15 de julio de 1981. Unanimidad de votos. Amparo directo 1551/80. La Mascota, S. A., Compañía Inmobiliaria. 29 de julio de 1981. Unanimidad de votos. Amparo directo 1691/80. Mauricio Salvador Chain Salomé. 12 de agosto de 1981. Unanimidad de votos. Amparo directo 1251/81. Eva Chang de Veteran. 2 de septiembre de 1981. Unanimidad de votos. Amparo directo 1474/81. María de Jesús Navarro Franco. 3 de diciembre de 1981. Unanimidad de votos. NOTA: Esta tesis deberá suprimirse después de cuatro años, contados a partir del 31 de diciembre de 1992, ya que será obsoleta, dado que el día 30 del mes indicado se publicó el decreto que abrogó el mencionado en la tesis que se analiza. En virtud de que tal abrogación es paulatina, conforme al artículo 1o. del decreto indicado, la supresión será oportuna hasta entonces.

TESIS SELECCIONADA

Instancia: Tercera Sala Época: Quinta Época

Localización

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Parte : Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 112

Página: 75

Rubro

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.

Texto

El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal que dispone que vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, sólo es aplicable tratándose de arrendamiento por tiempo determinado.

Precedentes

Quinta Época: Amparo civil directo 5919/42. Espinosa Chávez Alfonso. 21 de abril de 1944. Mayoría de cuatro votos. Amparo civil directo 5862/43. Vázquez Manuel. 7 de julio de 1944. Mayoría de cuatro votos. Amparo civil directo 8895/44. Kurts vda. de Mitchell Margarita. 16 de agosto de 1945. Cinco votos. Amparo civil directo 3890/45. Rodríguez de Ruiz María Inés. 30 de agosto de 1945. Cinco votos. Amparo civil directo 4285/45. Fábrica de Medias Full Fashion y Semifull Fashion, K.K.K. 11 de marzo de 1946. Cinco votos.

TESIS SELECCIONADA

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Epoca: Octava Epoca

Localización

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Apéndice de 1995

Parte : Tomo IV, Parte TCC

Tesis: 463

Página: 322

Rubro

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE, A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 2448 C DEL CODIGO CIVIL.

Texto

Para que proceda la prórroga de un contrato de arrendamiento, a que alude el artículo 2448 C del Código Civil del Distrito Federal, tendrá que solicitarse por el arrendatario, en forma expresa, antes de que fenezca el contrato, pues no se da por la simple ocupación del inmueble arrendado, y no hay tratamiento legal diverso para las prórrogas de arrendamiento de inmuebles

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

habitacionales y para inmuebles no habitacionales, puesto que la prórroga siempre se tendrá que solicitar en forma expresa antes de que fenezca el contrato. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Precedentes

Octava Epoca: Amparo directo 947/87. Aurelia Santillán de Vélez. 8 de mayo de 1987. Unanimidad de votos. Amparo directo 3417/87. Juan Avila Rivero. 14 de abril de 1988. Unanimidad de votos. Amparo directo 1813/88. Ramón Zorrilla Strother. 23 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Amparo directo 2073/88. Rosa Lira de Aguirre. 8 de julio de 1988. Unanimidad de votos. Amparo directo 3203/88. Mario Hernández Pacheco. 27 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. NOTA: Tesis I.3o.C.J/3, Gaceta número 10-12, pág. 117; Semanario Judicial de la Federación, tomo II, Segunda Parte-2, pág. 647. En igual sentido la jurisprudencia número 233 publicada en la página 425 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988, Segunda Parte, de rubro: "ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE".

TESIS SELECCIONADA

Instancia: Tercera Sala
Época: Sexta Época
Localización
Instancia: Tercera Sala
Fuente: Apéndice de 1995
Parte : Tomo IV, Parte SCJN
Tesis: 76
Página: 51

Rubro

ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. RESCISION DE LOS CONTRATOS PRORROGADOS.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Texto

La fracción I del artículo 7o. del Decreto de prórroga de contratos de arrendamiento en el Distrito Federal, constituye una excepción a lo dispuesto por el artículo 2489, fracción I, del Código Civil, por lo que la rescisión de los contratos prorrogados sólo procede cuando el inquilino ha dejado de pagar tres o más mensualidades; mas si sólo adeuda tres y la paga, aun cuando sea extemporáneamente pero antes de ser lanzado, desaparece la causa de rescisión. Sin embargo, por tratarse de una norma de excepción, es de aplicación estricta, lo que significa que si la mora es más grave, o sea, comprende más de tres mensualidades, entonces el pago de las rentas es ineficaz para extinguir la acción rescisoria.

Precedentes

Sexta Época: Amparo directo 5961/57. Angel Villazón Miranda. 9 de julio de 1959. Mayoría de cuatro votos. Amparo directo 985/59. Salvador Manzur Majul. 31 de marzo de 1960. Mayoría de cuatro votos. Amparo directo 1241/59. Rosa Ohrner de Ramírez. 4 de julio de 1960. Mayoría de cuatro votos. Amparo directo 2057/59. Bertha Araude Lanzagorta. 4 de agosto de 1960. Cinco votos. Amparo directo 6803/61. Ferretera, S. A. 25 de julio de 1962. Cinco votos.

TESIS SELECCIONADA

Instancia: Tercera Sala

Época: Sexta Época

Localización

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Parte : Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 73

Página: 50

Rubro

ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. FRAUDE A LA LEY.



Texto

Pueden cometer fraude a la ley tanto el arrendador con el propósito de descongelar las rentas y evitar los efectos de la prórroga a que se refiere el decreto de congelación de rentas, como el inquilino que traspasa el local arrendado a otras personas bajo las mismas condiciones de congelación y prórroga, aunque éstas sean parientes suyas, pero que no habiten con él; y en cada caso debe hacerse el análisis específico, para descubrir e impedir el fraude.

Precedentes

Sexta Epoca: Amparo directo 4338/57. Agustín San Miguel y coag. 24 de julio de 1958. Mayoría de cuatro votos. Amparo directo 4704/58. Ana María C. vda. de Chanona. 13 de julio de 1959. Cinco votos. Amparo directo 4800/58. Rodolfo Río Amora. 23 de julio de 1959. Cinco votos. Amparo directo 6435/58. Rosario Reyes vda. de Alvarez y coag. 6 de enero de 1960. Cinco votos. Amparo directo 2401/60. María Delfina Sigler. 13 de abril de 1961. Cinco votos.

TESIS SELECCIONADA

Instancia: Tercera Sala Epoca: Sexta Epoca

Localización

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Parte : Tomo IV, Parte SCJN

Tesis: 71

Página: 49

Rubro

ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. EL DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948, NO ES APLICABLE A LOS CONTRATOS CELEBRADOS CON POSTERIORIDAD A LA FECHA DE SU PROMULGACIÓN.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Texto

Solamente los contratos celebrados con anterioridad al primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve, quedaron prorrogados por el Decreto de veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, atendiendo a que no puede prorrogarse lo que aún no existe, ya que en el Decreto el legislador expresa y concretamente se refirió a los arrendamientos ya existentes, según se desprende de su texto y de la exposición de motivos relativa.

Precedentes

Sexta Época: Amparo directo 2436/56. Luis Mendiola. 31 de julio de 1957. Cinco votos. Amparo directo 4186/54. Lilia López de Zybin. 1o. de agosto de 1957. Cinco votos. Amparo directo 1523/57. Agustín Guzmán Ramírez. 22 de noviembre de 1957. Unanimidad de cuatro votos. Amparo directo 145/57. Arnulfo Lara Armenta. 10 de febrero de 1958. Unanimidad de cuatro votos. Amparo directo 7166/58. Asia Usó de Millán. 22 de abril de 1960. Unanimidad de cuatro votos.

TESIS SELECCIONADA

Instancia: Tercera Sala
Época: Octava Época
Localización:
Instancia: Tercera Sala
Fuente: Apéndice de 1995
Parte : Tomo IV, Parte SCJN
Tesis: 65
Página: 43

Rubro

ARRENDAMIENTO. CUANDO EL DEMANDADO SE ALLANA A LA PRETENSIÓN DEL ACTOR QUE RECLAMA LA PRORROGA CONCEDIDA POR EL ARTICULO 2448-C DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y SE OPONE A QUE VENCIDA LA PRORROGA CONTINÚE OCUPANDO EL

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

INMUEBLE ARRENDADO, PROCEDE DECRETAR LA DESOCUPACIÓN DEL MISMO.

Texto

Al allanarse el demandado a la pretensión del actor y oponerse a que el arrendatario continúe en posesión del inmueble arrendado al vencerse la prórroga, reconociendo los hechos por él invocados, prácticamente se da fin al juicio, pues conforme al artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, tal conducta acarrea la citación para sentencia y si el actor, limitó la materia de la acción única y exclusivamente al derecho de ocupar el inmueble objeto del arrendamiento hasta el vencimiento de la prórroga, la sentencia que el juez del conocimiento pronuncie, con vista al allanamiento, así debe declararlo, esto es, otorgar la prórroga solicitada y, en vía de consecuencia, ordenar la desocupación de la finca una vez vencida la prórroga, sin que sea necesario que el demandado así lo impetre en vía de reconvencción o en posterior juicio. La razón de esta conclusión radica en que el propio ejercicio del derecho a la prórroga del arrendamiento ejercido por el inquilino limita su derecho en relación al tiempo del arrendamiento y, por ello, ante el allanamiento del demandado a su pretensión debe resolverse sobre su terminación, de tal suerte que es inconcuso que, una vez expirado el plazo de la prórroga, no queda más que desocupar el inmueble dentro del término que al efecto debe señalar el juez del conocimiento en la sentencia definitiva.

Precedentes

Octava Época: Contradicción de tesis 13/90. Entre las sustentadas por el Primer y Quinto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 5 de octubre de 1990. Unanimidad de cuatro votos. NOTA: Tesis 3a./J.43/90, Gaceta número 36, pág. 23; Semanario Judicial de la Federación, tomo VI, Primera Parte, pág. 189.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TESIS SELECCIONADA

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Época: Novena Época

Localización

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Parte : IV, Julio de 1996

Tesis: VIII.2o.23 C

Página: 371

Rubro

**ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A NEGOCIO O INDUSTRIA,
PRORROGA ADICIONAL. (LEGISLACION DEL ESTADO DE COAHUILA).**

Texto

El artículo 2379, del Código Civil para el Estado de Coahuila, concede el derecho al arrendatario de fincas destinadas a la habitación, de obtener además de la prórroga legal o forzosa de un año, una adicional, cuando la finca sea destinada a negocio o industria. Dichas prórrogas sólo proceden cuando se trata de contratos por tiempo determinado, en virtud de que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia número 234, que bajo el rubro: "ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE." aparece publicada en la página 426, de la Segunda Parte, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1988, interpretó el artículo 2485, del Código Civil para el Distrito Federal (actualmente derogado), correlativo del artículo 2379, del Código Civil para el Estado de Coahuila, antes de su reforma contenida en el Decreto de veintidós de enero de mil novecientos cuarenta y tres, en el sentido de que la prórroga legal o forzosa sólo es aplicable tratándose de arrendamientos por tiempo determinado. Por lo tanto, la adición al precepto legal del Código Civil del Estado en cuanto establece una prórroga adicional, debe entenderse que hace referencia a los contratos por tiempo determinado, al no hacer distinción alguna y subsistir su redacción

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

original en la parte a que se refiere la jurisprudencia invocada. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Precedentes

Amparo directo 283/96. Papelería Lagunera, S.A. 13 de junio de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Elías H. Banda Aguilar. Secretaria: Arcelia de la Cruz Lugo.

TESIS SELECCIONADA

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Época: Novena Época

Localización

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Parte : IV, Octubre de 1996

Tesis: I.3o.C.119 C

Página: 497

Rubro

ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL CONTRATO DE. PROCEDE CUANDO UNA SOCIEDAD ARRENDATARIA SE FUSIONA FORMANDO UNA NUEVA, SIN CONTAR CON EL CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR.

Texto

En términos de lo dispuesto por los artículos 222 a 226 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, la fusión de sociedades tiene como finalidad práctica la formación de un organismo social nuevo, que naturalmente resultará de dimensiones mayores respecto de aquellos que se fusionan, lo que conduce a la unificación jurídica y económica de dos o más empresas, dando lugar a un sujeto único, ahí donde existían dos o más, antes de la fusión. Así, la fusión de sociedades puede realizarse por incorporación, que opera cuando una sociedad incorporante absorbe a otra incorporada asumiendo todas las obligaciones o adquiriendo derechos para crear una nueva. En consecuencia,

si se demanda la rescisión de un contrato de arrendamiento, en virtud de que la sociedad arrendataria que celebró el contrato se fusionó con otra diversa, sin autorización del arrendador, según lo pactado, desapareciendo ésta, y subsiste la nueva sociedad fusionante, a quien se le cedieron todos los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento, ello lleva a establecer que, la sociedad fusionante es un tercero ajeno a la relación contractual de arrendamiento ya que al cederle la sociedad fusionada todos los derechos y obligaciones pactados en el contrato de arrendamiento, sin contar con el consentimiento del arrendador, incumple con la obligación pactada, incurriendo en causa de rescisión, toda vez que el arrendamiento es un derecho personal entre el arrendador y el arrendatario, cuya naturaleza jurídica se desvirtuaría con la cesión a otra persona, ya que no existe un poder inmediato sobre la cosa, de tal manera que al no respetarse lo pactado surge la condición resolutoria. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Precedentes

Amparo directo 5063/96. Casimiro Camacho Martínez. 12 de septiembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.

TESIS SELECCIONADA

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Época: Novena Época

Localización

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Parte : III, Junio de 1996

Tesis: II.1o.C.T.51 C

Página: 786

Rubro

ARRENDAMIENTO; RESCISION DE CONTRATO, CUANDO HABIENDOSE PACTADO QUE LA LOCALIDAD SE DESTINARIA A LA VENTA DE ABARROTES Y VERDURAS, SE VARIA SU OBJETO, EXPENDIENDOSE, ADEMAS, VINOS Y LICORES.

Texto

Si en el contrato de arrendamiento base de la acción, las partes estipularon que la localidad arrendada se destinaría exclusivamente para la venta de abarrotes y verduras, y las constancias procesales arrojan que la arrendataria utilizó el inmueble alquilado, además, para la venta de vinos y licores, es claro que la causa de rescisión de contrato invocada por el demandante se prueba plenamente, cuenta habida que, por un lado, tal actitud del arrendatario evidencia que unilateralmente varió lo expresamente pactado por los contratantes en cuanto al uso del local y, en otro orden, estos últimos productos en modo alguno pueden catalogarse como accesorios o similares de los primeramente mencionados, por ende, se dio una alteración sustancial al giro para el que se ocuparía el predio; máxime que los vinos y licores en torno a su venta, tienen una reglamentación especial, como restricción de expendierlos a menores de edad, en días festivos marcados en la Ley Federal del Trabajo, y de elecciones municipales, estatales o federales, etcétera, lo cual no rige para los abarrotes y verduras. **PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.**

Precedentes

Amparo directo 346/96. Olga Vargas Huerta. 15 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Pérez González. Secretario: Octavio Bolaños Valadez.

TESIS SELECCIONADA

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Época: Novena Época

Localización

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Parte : II, Agosto de 1995

Tesis: XX.43 C

Página: 488

Rubro

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LA CADUCIDAD DE LA ACCIÓN
DECRETADA EN EL JUICIO DE RESCISIÓN, NO PUEDE APLICARSE AL
JUICIO DE TERMINACIÓN DEL.**

Texto

Es inexacto que se actualice la excepción de caducidad de la instancia, decretada en un diverso juicio relativo a la acción de rescisión del contrato de arrendamiento, si se demanda la terminación del contrato de arrendamiento del mismo bien inmueble, en virtud de que se trata de acciones completamente distintas o diferentes como son la terminación y rescisión, que aun cuando conducen a un mismo fin, la causa o los hechos que las generan son completamente distintos. TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

Precedentes

Amparo directo 260/95. César Augusto Caballero Escandón. 16 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Stalin Rodríguez López.

4.5 PROPUESTA DE REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL Y AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

Las reformas que deberán efectuarse a los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, son las siguientes:

CÓDIGO CIVIL

Actualmente el artículo 2398 cita:

Artículo 2398. Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto

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

Deberá decir:

Artículo 2398. Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación. **Tratándose de las fincas destinadas al comercio o a la industria, se procederá de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Comercio, en sus artículos 4º y 1050.**

Resulta oportuno aclarar que estos artículos establecen:

Artículo 4º Las personas que accidentalmente, con o sin establecimiento fijo, hagan alguna operación de comercio, aunque no son en derecho comerciantes, quedan sin embargo sujetas por ella a las leyes mercantiles. Por

tanto, los labradores y fabricantes, y en general todos los que tienen planteados almacén o tienda en alguna población para el expendio de los frutos de su finca, o de los productos ya elaborados de su industria o trabajo, sin hacerles operaciones al expenderlos, serán considerados comerciantes en cuanto concierne a sus almacenes o tiendas.

Artículo 1050. Cuando conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra naturaleza civil, la controversia que del mismo se derive se registrará conforme a las leyes mercantiles.

Así, los arrendamientos inmobiliarios en que participe un "comerciante", pasarán a ser materia mercantil y por lo tanto del fuero federal.

Respecto al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, considerando el orden público y el interés social, debe proteger tanto los intereses del arrendador como del arrendatario. En el caso de los herederos legítimos del arrendador resulta importante establecer medidas que los protegen ante cualquier eventualidad, por lo que se propone la siguiente reforma al artículo 2448-H del Código para el Distrito Federal.

Actualmente cita:

Artículo 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.

Deberá citar:

Artículo 2448 H. El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación termina por la muerte del arrendador o por la del arrendatario, así como por los motivos establecidos en las leyes.

Finalmente en lo que respecta al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal se propone la siguiente reforma:

El artículo 957 indica:

Artículo 957.- A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, 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, se sujetará a lo dispuesto en este título.

Deberá citar lo siguiente:

Artículo 957.- A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título, **con excepción de los arrendamientos en los que participe como arrendador o**

arrendatario una persona que se repute como comerciante, según lo dispuesto por los artículos 4º. Y 1050 del Código de Comercio, en cuyo caso se considerará jurisdicción federal, o cuando el arrendador fallezca, en cuyo evento, concluirán los derechos y las responsabilidades del arrendador y del arrendatario. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, 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, se sujetará a lo dispuesto en este título.

CONCLUSIONES

La hipótesis que la tesista se planteó para la elaboración del trabajo de comprobación o tesis y que sería retomada en las conclusiones para explicar su confirmación o en su defecto su rechazo, así como las razones que conducen a tal afirmación, respecto a que:

El actual marco jurídico vigente aplicable al arrendamiento, cuyo origen se encuentra en las condiciones excepcionales de la Segunda Guerra Mundial, han conducido a que los arrendadores se encuentren en una situación de desventaja ante los actos controversiales, lo cual obliga a una reforma a los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Al término del trabajo se concluye que la hipótesis fue acertada por las siguientes consideraciones:

PRIMERA: El arrendamiento es el más importante de los contratos llamados de uso y disfrute y es aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto.

SEGUNDA: La doctrina señala que el arrendamiento es civil cuando no sea mercantil ni administrativo. El arrendamiento es civil:

- Cuando recaee sobre bienes inmuebles.
- Cuando se celebra respecto a bienes muebles sin el propósito de especulación comercial.

- Cuando recae sobre bienes que no pertenecen a la Federación, a los estados o municipios.

TERCERA: En el arrendamiento Fincas urbanas, la legislación sobre la materia ha sido objeto de cuidadosa atención por la trascendencia social que fundamentalmente, se reconoce al problema de la vivienda. En obsequio a la salud del arrendatario, no podrá ser objeto de arrendamiento ninguna finca urbana que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley Federal de Salud.

CUARTA: El arrendador que no haga las obras que ordene la Secretaría de Salud o autoridad competente, como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa. La indemnización proveniente de dicha responsabilidad no es renunciante anticipadamente.

QUINTA: El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos legales para serlo. Tratándose de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

SEXTA: El Decreto de 1942 que establecía las viviendas de renta congelada y que por vicios del sistema y por la falta de cultura jurídica de los legisladores se ha venido prorrogando, es abiertamente violatorio de las garantías individuales consagradas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el hecho de que Manuel Avila

Camacho no respetara el contenido del artículo 29 constitucional no libera a los regímenes sexenales que le sucedieron de la responsabilidad de la violación a los derechos de los arrendadores.

SÉPTIMA: Es factible que tratándose de el arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, pero sin subarriendos, la legislación haciendo uso del espíritu humanitario que debe regir la aplicación del derecho, fuera menos dura y aun siendo imparcial que tendiera a la protección del más débil, situación que no puede darse cuando el arrendatario es una persona física o moral dedicada al comercio.

OCTAVA: En los casos en que el arrendatario se dedique a cualquiera de las actividades contempladas por la legislación mercantil, el mismo Código de Comercio es claro, cuando en su artículo 1050 menciona que "Cuando conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil la controversia que del mismo se derive se regirá conforme a las leyes mercantiles". Lo anterior convierte al contrato de arrendamiento, cuando se trate de locales comerciales en un contrato mercantil y por lo mismo no le puede ser aplicada la legislación civil en los casos controversiales.

NOVENA: Por todo lo expuesto se hace necesario, a la brevedad, abrir un nuevo capítulo en el Código de Comercio que norme el arrendamiento de inmuebles dedicadas a actividades mercantiles, derogándose lo conducente del Código Civil para el Distrito Federal,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

o en última instancia realizar las reformas que en este trabajo de tesis se proponen.

Primavera de 2002.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. **3er. Curso de Derecho Civil**; Porrúa, México, 1983, p. 231.

AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. **Curso de Derecho Civil**; Quinta ed. Porrúa México, 1987.

BOLAÑOS SÁNCHEZ, Ángel; "Opera el *descongelamiento* de rentas desde 1996, afirma juez"; **La Jornada**; jueves 3 de enero de 2002.

BONECASE, Julien. **Elementos de Derecho Civil**; Tomo II, Cajica, México, 1966.

CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho Civil Español, Común y Foral**; Tomo III, Reus, España, 1967, p. 280.

CHIRINO CASTILLO, Joel. **DERECHO CIVIL: Contratos Civiles**. SEI, México, 1982.

ESCÁRPITA V. Adolfo; **Contrato de Arrendamiento**, Paidós, Argentina, 1996.

ESPÍN CÁNOVAS, Diego; **Manual de Derecho Civil Español: Obligaciones Y Contratos**, Vol. III, Editoriales de Derecho Unidas, Madrid, 1983.

GARZA, Gustavo y Schteingart Martha; **La acción habitacional del Estado en México**, México, Colegio de México, 1978.

GASPERI, Luis de. **Derecho Civil Comercial**; Tomo V, Cajica, México, 1981.

GASPERI, Luis de. **Tratado de Derecho Hereditario**; TEA, Argentina, 1963.

GÓMEZ LARA, Cipriano; **Derecho Procesal Civil**; Harla, México, 2001.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

GONZÁLEZ ALCANTARA, Juan; **Derechos y Obligaciones del Arrendatario**; Aguilar, México, 2000.

LOZANO NORIEGA, Francisco, **Cuarto Curso de Derecho Civil: Contratos**, 6ª. Ed. Asociación Nacional de Notariado Mexicano, México, 1994.

MESSINEO, Francesco. **Manual de Derecho Civil Comercial**; Ediciones Jurídicas Europa-América, Argentina, 1984.

PETIT, Eugene, **Tratado Elemental de Derecho Romano**, Porrúa, México, 1990.

PINA VARA, Rafael de; **Elementos de Derecho Mercantil Mexicano**; Porrúa, México, 1992.

PINA, Rafael de, **Derecho Civil Mexicano**, Porrúa, México, 1992.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, **Compendio de Derecho Civil**; Porrúa, México, 1970.

ROJINA VILLEGAS, Rafael; **Contratos Civiles**; Porrúa, México, 1981.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho Civil Mexicano**; Tomo 6, Contratos I y II, Porrúa México, 1993.

RUGGIERO, Roberto de. **Instituciones de Derecho Civil**; Trad. de la 5ª. ed. Madrid, 1975.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón; **De los Contratos Civiles**, Porrúa, México, 1998.

VALENCIA ZEA, Arturo. **Derecho Civil**, Romo III, Temis, Bogotá, 1971.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

FUENTES LEGALES:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Porrúa, México, 2000.

Ley Federal de Protección al Consumidor, Porrúa, México, 2001.

Ley Inquilinaria, Porrúa, México, 1997.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Porrúa, México, 2000.

Código Civil para el Distrito Federal, Porrúa, México, 2000.

Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Diccionario Jurídico Mexicano. Porrúa, México, 1992.

HEMEROGRAFÍA:

Diario Oficial de la Federación; 21 de julio de 1993.

El Economista, órgano del Instituto de Estudios Económicos y Sociales, reproducido en la revista *Propiedad*, agosto de 1945.

Revista Propiedad, Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León, diversos números de 1938 a 1940.

IBARRA, María Esther; "Por negligencia del PRD entraron en vigor las reformas a la ley inquilinaria, acusan panistas"; **La Jornada**; miércoles 2 de enero de 2002.



DURAND NISEN, Jorge "El movimiento inquilinario, 1922" en: Urbanismo y Demografía, Lecturas Históricas de Guadalajara, III, INAH, 1992.

LUGO GOYTIA, Manuel "Reactivación de la oferta de vivienda en arrendamiento", en: **Provivienda**, No. 1, sept-oct 1989.

SÁNCHEZ ROMERO, Graciela; "Propone Quintero periodo extra para corregir omisión en rubro inquilinario"; **La Jornada**; 3 de enero de 2002.

OTRAS FUENTES:

Enciclopedia Jurídica Española. De Seix. España, 1982.

SCHTEINGART, Martha "Diez años de programas y políticas de vivienda", en: GARZA, Gustavo (Comp.) **Una década de planeación urbano- regional en México 1978-1988.** El Colegio de México, 1989.

SEDUE, Dirección de Política de Vivienda, la vivienda en arrendamiento en México, México, 1990, policopiado

Enciclopedia Práctica de Economía, "La Vivienda", España, Ediciones Orbis, 1983.

Gaceta Oficial del Distrito Federal; 28 de abril de 2000.

Gran Diccionario Enciclopédico de México. México, 2000.

INFONAVIT Apuntes para la historia de la habitación obrera en México, México, Infonavit, 1992.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN