



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTONOMA DE  
MEXICO

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ACATLAN



" LA APLICACIÓN DEL USUFRUCTO COMO ALTERNATIVA PARA GARANTIZAR LA  
POSESIÓN POR MÁS DE CINCO AÑOS DE INMUEBLES PARA USO COMERCIAL EN EL  
ESTADO DE MÉXICO. "

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

CLARA GABRIELA GÓMEZ DOMÍNGUEZ

ASESOR: LIC. JUAN JOSÉ LÓPEZ TAPIA



JULIO DE 2005

m346371



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## AGRADECIMIENTOS.

### A DIOS.

Por haberme dado la fortaleza y la paciencia para concluir mis metas.

### A MI MADRE:

Porque todo lo que soy se lo debo a ella.

### A MI ESPOSO:

Por todo el apoyo que me ha brindado y por la influencia positiva que ha ejercido sobre mí, durante estos años.

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: Clara Gabriela Gómez

Dominguez  
FECHA: 06/07/13

FIRMA: 

## INDICE.

	Pag.
Introducción.....	4
<b>1.- Teoría del Contrato.</b>	
Análisis de los elementos de existencia.....	11
De la forma de los contratos.....	18
De las obligaciones que se generan en los contratos.....	21
Cláusulas de los contratos.....	25
Interpretación de los contratos.....	29
Clasificación general de los contratos.....	35
<b>2.- El Contrato de Arrendamiento.</b>	
Concepto.....	44
Características.....	47
Clases de arrendamiento.....	50
Elementos esenciales y de validez.....	57
Obligaciones del arrendador.....	65
Obligaciones del arrendatario.....	74
Término del arrendamiento.....	79
Causas de Rescisión.....	83
Transmisión de la propiedad durante el arrendamiento.....	85
Subarrendamiento.....	87
<b>3.- El Usufructo.</b>	
Origen y Naturaleza Jurídica.....	91
Concepto.....	94
Características generales.....	97
Bienes sobre los que recae.....	102
Elementos constitutivos.....	104
Clasificación del usufructo.....	106
Formas de constituir el usufructo.....	109
Derechos y obligaciones del usufructuario.....	111
Derechos y obligaciones del nudo propietario.....	116
Extinción del usufructo.....	120
Consecuencias fiscales.....	126

**4.- Análisis del artículo 7.672 del nuevo Código Civil del Estado de México y sus consecuencias jurídicas. Aplicación del Usufructo.**

Análisis y crítica a la Exposición de motivos del Código Civil vigente para el Estado de México.....	133
Diferencias entre el artículo 7.672 del nuevo Código Civil del Estado de México y el artículo 2252 del Código anterior.....	138
Análisis de las consecuencias jurídicas que genera el artículo 7.672 del Código Civil del Estado de México.....	141
Alcances de la promesa de arrendamiento en el ámbito jurídico. Análisis de jurisprudencia.....	145
Crítica a la fracción II del artículo 8.45 en relación con el artículo 7.672 del Código Civil del Estado de México y sus consecuencias jurídicas.....	149
Aplicación de la figura jurídica del Usufructo como alternativa al Arrendamiento, para garantizar la posesión de inmuebles para uso comercial en el Estado de México, por más de cinco años.....	153
Proyecto de Contrato de Usufructo.....	158
<b>Conclusiones.....</b>	<b>172</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>175</b>

## INTRODUCCIÓN.

El pasado siete de junio de dos mil dos, fue publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado de México, el nuevo Código Civil del Estado de México, decretado por la H. LVI Legislatura del Estado de México. Con dicho ordenamiento se abroga el Código de 1956, y que a pesar de que esta nueva legislación retoma diversos aspectos del anterior, el mismo se presenta como un ordenamiento jurídico novedoso.

Por una parte, se cambian títulos, capítulos, artículos, cambios de secuencia y de relación y se adopta la creación del título correspondiente a cada artículo, lo cual permite una mejor y efectiva consulta del mismo. Por otro lado, el mismo contiene una depuración de disposiciones jurídicas, justificada según versa en la exposición de motivos, en que las mismas por su naturaleza, pertenecen a materias reglamentarias o a otras ramas del derecho, obteniendo con ello "un Código Civil acorde no sólo a los requerimientos actuales, sino también a los futuros".

Como todo ordenamiento jurídico, el mismo contiene aspectos positivos, pero asimismo adolece de diversas imprecisiones jurídicas, lo cual refleja que el trabajo legislativo que le dio origen no fue del todo adecuado.

Es así, como surge el artículo 7.672, que dada su redacción, para su análisis nos tenemos que remitir al antes 2252 en su segundo párrafo, el cual señalaba: **"El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria"**. El nuevo artículo 7.672 señala: **"El plazo máximo de vigencia de un contrato de arrendamiento, será: I. Dos años respecto de bienes muebles; II. Tres años en tratándose de inmuebles urbanos destinados a casa habitación; III. Cinco años respecto de inmuebles destinados a comercio, oficina, consultorio o similares; IV. Cinco años si el bien inmueble rustico es destinado a fines agrícolas o ganaderos; V. Veinte años en tratándose de inmuebles destinados a la industria."**

Dicha modificación, ha causado afectación en las relaciones comerciales existentes entre arrendadores y arrendatarios, sobre todo en aquellos referentes al uso comercial, ya que ahora en el Estado de México, no se permiten contratos de arrendamiento de inmuebles destinados al comercio, cuya vigencia exceda los cinco años, lo cual repercute enormemente en las inversiones que aquellos empresarios quisieran realizar en este Estado, así como de aquellos inversionistas que ya tienen establecidos sus comercios y cuyos contratos celebrados con anterioridad, se encuentran vencidos, obligándolos a renovar sus contratos por sólo cinco años como máximo.

En este sentido, los arrendatarios comerciales, pierden la seguridad jurídica ya que en este plazo de cinco años, no recuperan la inversión realizada y cuando sus negocios empiezan a despuntar corren el riesgo latente, de que el arrendador ya no quiera renovarles el contrato.

Algunos inversionistas y comerciantes ya establecidos desde hace años en el Estado de México, han tratado de salvar este término a través de Contratos de Promesa de Arrendamiento, en el cual obligan al arrendador a otorgarles un nuevo contrato de arrendamiento al término del primero. Pero esto, según se analizara en el desarrollo de la tesis, no representa ninguna seguridad jurídica para los mismos, ya que a pesar de que dichos contratos en la práctica se realizan en Escritura Pública otorgada ante Notario, su inscripción ante el Registro Público sólo se limita a una simple anotación preventiva, la cual de acuerdo a jurisprudencia establecida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que también será analizada, no otorga derechos contra terceros, por lo que siempre se correrá el riesgo de que el inmueble pueda ser vendido, embargado, hipotecado o en cualquier otra forma, transmitido a terceros.

Es por ello, que a través del análisis comparativo de la figura jurídica del Arrendamiento y del Usufructo, propongo en el desarrollo de esta tesis, la aplicación de este último, como una forma alterna al arrendamiento, para garantizarles a los inversionistas que requieran inmuebles para destinarlos al comercio, y que no deseen o no puedan adquirirlos en propiedad, una posesión en las mismas condiciones, por más de cinco años, a efecto de no desalentar el destino de bienes inmuebles al comercio.

Dicha propuesta, se realizará en primer término a través del estudio del Contrato en general, desde el punto de vista de la Teoría del Contrato, analizando los elementos de existencia, la forma, las obligaciones que se generan, las cláusulas, la interpretación y la clasificación general de los contratos, lo cual se abarcará en el Capítulo 1.

Posteriormente, en los Capítulos 2 y 3, serán analizadas las figuras jurídicas de Arrendamiento y Usufructo respectivamente, estudiando sus conceptos, características generales, clasificación, elementos de existencia y de validez, obligaciones de las partes, causas de rescisión, cesión de derechos, formas de constitución, rescisión, extinción y consecuencias fiscales.

En el capítulo 4 se analizará el artículo 7.672, antes 2252, del nuevo Código Civil del Estado de México, a través del estudio de la exposición de motivos y de la comparación entre ambos preceptos, estableciéndose las diferencias existentes entre los mismos.

Por último, en el Capítulo 5, se realizará el estudio de las consecuencias jurídicas que generó el artículo 7.672, sobre todo entre los comerciantes que ya se encuentran establecidos en el Estado de México y los nuevos inversionistas que quieren incursionar en este Estado. Asimismo, en dicho capítulo estudiaremos la promesa de Contrato de Arrendamiento, como la forma en que actualmente

los arrendatarios de bienes inmuebles de uso comercial, se encuentran esquivando el plazo de cinco años, así como los alcances legales que dichas promesas tienen.

Del mismo modo, en el capítulo 5 se analizará la contradicción existente entre el artículo 7.672 en relación con la fracción II del artículo 8.45 del Código Civil vigente en el Estado de México, al establecer como contratos de arrendamiento objeto de inscripción los mayores a seis años, lo cual permite concluir que ningún contrato de Arrendamiento para uso comercial puede inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, por lo que en consecuencia, los efectos contra terceros no se producirán.

Por último, en el mismo capítulo 5 se propondrá la aplicación del Usufructo como una alternativa a los terceros no propietarios, para garantizarles una posesión de inmuebles destinados al comercio, por más de cinco años, representándoles una seguridad tanto jurídica como económica, al tener la certeza de que sus inversiones se recuperarán en los términos y plazos que sus propios negocios exijan, analizando de manera exhaustiva los beneficios y consecuencias que dicha figura jurídica conlleva.

# **CAPITULO I.**

## **TEORIA DEL CONTRATO.**

Antes de iniciar el presente capítulo, he de hacer referencia a que la Teoría del Contrato es extensa y que su estudio requiere de cierta especialización, sobre todo tomando en consideración que existen diversos tratadistas que han estudiado el tema y que han elaborado sus propias teorías. Sin embargo, a pesar de no ser el tema principal en el desarrollo de esta tesis, considero que es de vital importancia conocer los principios básicos de los contratos, para entonces, poder entender a ciencia exacta la naturaleza jurídica del Arrendamiento y del Usufructo.

Por lo anterior, en este capítulo, se desarrollarán aspectos básicos de la Teoría del Contrato, que si bien es cierto, no se encuentran pormenorizados, ya que el análisis exhaustivo del tema tendría que ser motivo de un extenso trabajo, no menos cierto es que podremos tener una visión clara del tema a grandes rasgos.

Asimismo, y para efectos de comprensión de este capítulo, debo indicar que me referiré en todo momento y en repetidas ocasiones al Código Civil para el Distrito Federal, razón por la cual en algunas ocasiones sólo se mencionara como el Código Civil, no debiendo olvidar que es este ordenamiento el que describo.

Ahora bien, para poder iniciar el estudio general de la Teoría del Contrato, debemos definir en primer término el concepto de "Contrato", y hacer una diferencia entre este y el Convenio, ya que podría parecer que se trata de la misma figura jurídica, sin embargo, la doctrina apunta diferencias entre ambas.

La mayoría de los autores para iniciar el estudio de la Teoría General de los Contratos, recurren al análisis del Convenio en sentido amplio y además al artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual establece "que es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones" y en el artículo siguiente, es decir, el artículo 1793, se señala que los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos; por lo tanto, por exclusión se afirma que el convenio en sentido estricto modifica y extingue esos derechos y obligaciones.

De acuerdo al Diccionario Jurídico Mexicano publicado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, el Convenio (que deriva del latín *convenire*, ser de un mismo parecer, ajuste o concierto entre dos o más personas), es "el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones..."<sup>1</sup>

Asimismo, se define al Contrato (del latín *contractus*, derivado a su vez del verbo *contrahere*, reunir, lograr, concertar), como "un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de

---

<sup>1</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas. Universidad Nacional Autónoma de México, Diccionario Jurídico Mexicano. Editorial Porrúa, S.A. 1999. página 739.

dos o más personas y que produce ciertas consecuencias jurídicas (creación o transmisión de derechos y obligaciones) debido al reconocimiento de una norma de derecho. ..."<sup>2</sup>

Para Bejarano Sánchez el contrato es una especie de convenio, ya que el mismo señala que "convenio es el acuerdo de dos o mas personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones" (artículo 1792 del Código Civil); asimismo, los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos" (artículo 1793 del Código Civil). "Por exclusión, los que modifican o extinguen derechos y obligaciones se llaman convenios en sentido estricto..."<sup>3</sup>

Por otro lado, Ricardo Treviño García, distingue al convenio en dos categorías: Convenio en *stricto sensu* y Convenio *lato sensu*.

Al primero lo define como "el acuerdo de voluntades que tiene por objeto, modificar o extinguir derechos y obligaciones, así reales como personales" y al segundo como "el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones."<sup>4</sup>

De este modo, infiere que el convenio *lato sensu* es el concepto general, y el contrato y el convenio *stricto sensu*, son sus connotaciones particulares. En este sentido, Treviño diferencia el contrato y el convenio *stricto sensu*, en que al primero de ellos le corresponde la función positiva, es decir, la de crear o transmitir, y por el contrario, al convenio le corresponde la función negativa, o sea, la de modificar o extinguir.

Como puede observarse, los autores citados indican al convenio como género y al contrato como una de sus dos especies, apareciendo el convenio, en sentido estricto, como la otra especie.

De acuerdo a José Alfredo Domínguez Martínez, el señalamiento relacionado de género y especie no es tan afinado como parece, pues de un análisis de los conceptos antes citados, se desprende que el concepto de convenio señala que lo creado, transferido, modificado o extinguido en su caso, son obligaciones, sin alusión alguna a los derechos reales y, por el contrario, el contrato, es el

---

<sup>2</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas. *idem*. página 691.

<sup>3</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, Obligaciones Civiles, 3ª ed., Ed. Harla, México, 1991. p.31

<sup>4</sup> TREVIÑO GARCÍA Ricardo, Los Contratos Civiles y sus Generalidades, 5ª Edición, Ed. MC GRAW HILL, Serie Jurídica, México, 1996. Tomo I, Pag. 41

convenio cuya materia es la producción y transferencia de las obligaciones y derechos, haciendo la observación que en el artículo 1792 no se mencionan a los "derechos" y sin embargo en el artículo 1793 sí se hace.

Ahora bien, aquellos contratos por los que se producen y transmiten obligaciones sí reconocen su género en el concepto de convenio contenido en el artículo 1792, pero por el contrario, los contratos que producen y transmiten derechos reales que se encuentran previstos en el artículo 1793, al señalar "las obligaciones y derechos" desconocen como género al concepto del artículo 1792, toda vez que los actos jurídicos asignados a los convenios son únicamente las obligaciones y no los derechos reales, como pudieran ser el usufructo o la hipoteca.

Por otra parte, Domínguez Martínez, señala que "por **convenio** debemos entender, como género, **el acuerdo o la convención de dos o más personas que puede ser de cualquier índole, jurídica o no; por contrato** en tanto, **especie de aquél, debe entenderse el acuerdo de dos o más personas cuyo objeto sea jurídico**".<sup>5</sup>

En conclusión, y considerando todos los conceptos aquí relacionados, y en especial los tomados del Código Civil, podemos determinar que por **contrato** debe entenderse el acuerdo de voluntades de dos o más personas para **crear, producir o transferir derechos y obligaciones** y, en consecuencia, el **convenio** es aquel que **modifica o extingue dichos derechos y obligaciones**.

---

<sup>5</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, Derecho Civil, 5ª ed., Ed. Porrúa, México, 1996. pag. 16.

## ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

En cuanto a los elementos de existencia de los contratos, el Código Civil en su artículo 1794 nos señala los siguientes:

- a).- El consentimiento.
- b).- El objeto que pueda ser materia del contrato.

### El consentimiento.

El consentimiento "es el acuerdo de dos o más voluntades destinadas a producir consecuencias o fines de interés legal en la celebración de cualquier convenio o contrato".<sup>6</sup> Es un requisito de existencia del contrato de acuerdo a lo establecido en los artículos 1794 y 2224 del Código Civil. Si no existe consentimiento no habrá contrato.

El consentimiento nace en el instante en que legalmente se produce el acuerdo de voluntades de las partes que intervienen en una relación jurídica en formación, o sea, cuando coinciden entre sí las voluntades individuales de cada uno de los interesados.

Técnicamente el concepto tiene este significado en la doctrina y en las legislaciones de los diversos sistemas jurídicos. Las numerosas definiciones del consentimiento, concuerdan con los principios expuestos. Joaquín Escriche, en su Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia, lo define como "la adhesión a la voluntad de otro; o el concurso mutuo de la voluntad de las partes sobre un hecho que aprueban con pleno conocimiento".

Cabe señalar que existen disposiciones del Código Civil que denominan "consentimiento" a simples manifestaciones individuales de voluntad, como ocurre con los artículos 155, 181, 187, 238, 240, 397, 426, 427 y 1908, entre muchos otros, en donde en el fondo, se refiere a autorizaciones, aprobaciones o conformidades unilaterales y no de acuerdo de voluntades. En este orden de ideas tenemos que en la legislación mexicana, el consentimiento tiene dos acepciones uno como acuerdo de voluntades y otro como autorización.

---

<sup>6</sup> CANALES MENDEZ, Javier. Gran Diccionario Jurídico de los Grandes Juristas. Editores Libros Técnicos. México, 1999. pag. 648.

Ahora bien, tenemos que en el proceso de formación del consentimiento, se distinguen dos etapas: la oferta y la aceptación.

La oferta, denominada también propuesta o policitación, consiste en la declaración unilateral de voluntad que hace una persona a otra u otras, proponiéndoles la celebración de un contrato. Esta puede emanar no sólo del que desea obligarse, sino también de quien pretende adquirir un derecho. Poco importa cual de las dos partes tome la iniciativa, en especial cuando se trata de contratos bilaterales donde ambas partes son recíprocamente acreedoras y deudoras.

Para que la oferta sea eficaz y sea tomada en consideración por el destinatario, debe ser seria y concreta. Esto quiere decir que debe contener los datos necesarios para la plena individualización del contrato que se ofrece celebrar, describiéndolo en todos sus detalles y pormenores.

La oferta puede ser expresa cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos y tácita cuando resulte de hechos o de actos que la presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o convenio, la voluntad deba manifestarse expresamente, como lo dispone el artículo 1803 del Código Civil.

La oferta puede hacerse a personas presentes o no presentes, cuando estas últimas se encuentren en lugares distintos. Si se hace a una persona que se encuentre presente, puede el proponente fijar un plazo para la aceptación o exigir la respuesta de inmediato; en caso de que no se fije plazo, la respuesta debe darse de inmediato.

Si esta es aceptada sin modificación alguna el contrato queda perfeccionado en ese mismo instante, ya que puede decirse que el consentimiento se ha formado al producirse el acuerdo de voluntades entre el proponente y el aceptante. Si por el contrario, la oferta es rechazada, la ausencia del consentimiento impide la formación del contrato por ser un requisito de existencia del mismo, es decir, la falta de consentimiento trae como consecuencia la inexistencia jurídica: el proponente queda desligado de todo compromiso y la oferta sin efecto legal alguno, tal como lo dispone el artículo 1805 del Código Civil.

Asimismo, tenemos que cuando la oferta se hace a una persona presente fijándole un plazo para aceptar, el proponente queda ligado con su oferta hasta la expiración del plazo, tal como lo señala el artículo 1804 antes citado.

Las ofertas pueden hacerse a una o varias personas, sobre uno o varios objetos y a personas determinadas e indeterminadas. En cambio la aceptación debe hacerse a persona determinada: el proponente.

Si la oferta se hace a varias personas, unas pueden aceptarla y otras rechazarla, entonces el contrato se celebrará entre el proponente y los que acepten. No debemos perder de vista que si la oferta se hace a varias personas conjuntamente y se exige la aceptación conjunta, el rechazo de cualquiera de ellas impedirá la formación del contrato. A la misma conclusión puede llegarse cuando la oferta comprende varias cosas. Si se les considera como un conjunto indivisible, el rechazo a una de ellas obstaculizará la formación del contrato, pero en el caso contrario, podrán celebrarse contratos parciales.

Por otro lado, no debemos confundir la oferta con la simple proposición a la celebración de un contrato, ni con los actos o entrevistas preliminares que se efectúen antes de que se haga formalmente la propuesta. Tampoco debe confundirse la propuesta con el pre-contrato o contrato de promesa, en donde ya existe un acuerdo previo de voluntades para la celebración de un contrato.

Cabe señalar que la persona a quien se propone la celebración de un contrato, debe aceptarlo en los mismos términos en que se le ofrece, si la modifica, dichas modificaciones se considerarán como una contraoferta o nueva oferta. En este caso se invierten los papeles de las partes, tal como lo dispone el artículo 1810 del Código Civil que a la letra dice: "El proponente quedará libre de su oferta cuando la respuesta que reciba no sea una aceptación lisa y llana, sino que importe modificación de la primera. En este caso la respuesta se considera como nueva proposición que se regirá por lo dispuesto en los artículos anteriores."

Al ser el consentimiento un elemento básico en la existencia del contrato, tenemos que cuando este no existe, el contrato es nulo. En este orden de ideas y de acuerdo a la doctrina, podemos establecer tres casos de ausencia de consentimiento en los contratos, a saber:

**a). Error en la naturaleza del contrato.-** Que se presenta cuando las partes sufren una confusión sobre el contrato que están celebrando.

**b).- Error sobre la identidad del objeto.-** Que se configura cuando una parte otorga su consentimiento sobre un determinado objeto, y la otra lo otorga para objeto distinto; y

**c).- Simulación absoluta.-** Que se presenta cuando el acto no tiene nada de real, es decir, que es un acto ficticio simulado ya sea por una de las partes que intervienen en el contrato para afectar a la contraria, o bien, entre las dos partes, para eludir obligaciones o responsabilidades con terceros.

La falta de consentimiento, señala Ricardo Treviño García en su libro Contratos Cíviles y sus Generalidades, "produce la inexistencia del acto, según se ha dicho en repetidas ocasiones, tal como lo establece el artículo 2224 del Código Civil, y con todas las características de esta ineficacia; asimismo, dicho acto **no produce ningún efecto de derecho, no es susceptible de valer por**

confirmación ni por prescripción y, finalmente, su inexistencia puede invocarse por todo interesado".<sup>7</sup>

### El objeto.

La palabra objeto viene del latín escolástico *objetum* que significa "cuerpo material, real", propiamente "colocado frente a uno". En el lenguaje gramatical *objetum* designó el complemento directo, de donde se generalizó el sentido de "cosa a la cual se refiere o sobre la cual actúa una acción".

El objeto de un contrato, según señala el Gran Diccionario Jurídico de los Grandes Juristas es aquel de las obligaciones que hace nacer ese contrato, o bien de las obligaciones en sí mismas que nacen del contrato; de dar, de hacer y de no hacer.

El objeto de un contrato, es la sustancia del negocio correspondiente, la cual se encuentra compuesta de derechos reales o de obligaciones creadas o transmitidas; es la creación (producción, en términos de nuestra legislación civil) o trasmisión (transferencia también según dicha ley) de derechos reales o de obligaciones. Ahora bien, el Código Civil se refiere al objeto como la cosas, o el hecho en su caso, tal como lo señalan los artículos 1794 y 1824, que a la letra dicen:

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

I.- Consentimiento:

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

Artículo 1824.- Son objeto de los contratos:

I.- La cosa que el obligado debe dar;

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

Ahora bien, en la práctica se ha confundido el objeto de los contratos con el objeto de las obligaciones, confusión que tiene origen en el artículo 1824 antes citado, pero doctrinalmente se

<sup>7</sup> TREVIÑO GARCÍA Ricardo, Los Contratos Civiles y sus Generalidades, *ibidem*. Pag. 47.

distingue entre objeto directo y objeto indirecto de un acto jurídico. El primero es la creación, trasmisión, modificación o extinción de una obligación o derecho, ya sea real o personal y el segundo, es la cosa que se debe dar, el hecho que se debe realizar o no realizar; es decir, la prestación positiva o negativa.

En este orden de ideas, tenemos que en las obligaciones de dar, los requisitos del objeto son los siguientes:

#### **1.- La posibilidad física.**

La cosa objeto del contrato debe existir en la naturaleza. Sin embargo, el Código Civil permite que las cosas futuras puedan ser objeto de un contrato, ya que hay la posibilidad de que lleguen a existir; no así los bienes que formarán una herencia, aunque el posible testador preste su consentimiento. Otra excepción al mismo principio, se da para el contrato de donación, el cual declara que ésta no puede comprender los bienes futuros.

#### **2.- Posibilidad jurídica.**

En primer lugar, para que la cosa tenga posibilidad jurídica, debe estar en el comercio. La ley no declara qué cosas están en el comercio, pero sí indica en sus artículos 747 a 749, las cosas que se encuentran fuera del comercio y por qué razón; estableciendo que están fuera del comercio por su naturaleza las cosas que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente y, por disposición de la ley, las cosas que la misma ley declara irreductibles a propiedad particular.

En segundo lugar, la cosa debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie, existiendo tres clases de determinación: la individual que es aquella en la cual se presentan ciertas características de las cosas, de tal manera que se pueda distinguir de cualquier otra, como pudieran ser la ubicación o por las medidas y colindancias de un inmueble; la determinación en especie, tal como la designación de color, peso, medida, color, calidad, entre otros y la determinación en género.

Por otro lado, el hecho (positivo o negativo) del contrato, debe ser posible y lícito. En efecto, el hecho debe ser posible físicamente y, aunque el legislador no declara cuando un hecho es posible físicamente, si establece como imposible el hecho que no puede existir por ser incompatible con una ley de la naturaleza a la cual necesariamente deba sujetarse y que constituye un obstáculo para su realización, es decir, el hecho no debe ir en contra de la ley natural o física. Por otro lado, el hecho también debe ser posible jurídicamente, lo cual significa que no debe de ir en contra de ninguna norma que necesariamente lo rija y que por lo tanto, constituya un obstáculo insuperable para su realización.

Del mismo modo, el hecho para que se configure debe ser lícito, es decir, no debe ser contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres, tal como lo establece el artículo 1830 del Código Civil.

En este último punto, debemos advertir que a pesar de que los conceptos de posibilidad jurídica y licitud nos pudieran parecer iguales, existe una diferencia notable entre ambos. En efecto, la imposibilidad jurídica se distingue de la ilicitud, porque en ésta el acto jurídico se realiza, llega a tener nacimiento y puede tener consecuencias según el grado de nulidad; pero la norma no ha impedido que el acto o la prestación tengan nacimiento, sin embargo, lo imposible jurídicamente, es aquello que no llega a realizarse porque la norma de derecho establece ciertos supuestos necesarios, que de no observarse en el acto, aún cuando tengan aspecto material, no tendrán existencia jurídica.

Ahora bien, no podemos cerrar este subcapítulo sin antes hablar de los **elementos de validez** de los contratos, los cuales de acuerdo a Ricardo Treviño García, en su libro Contratos Civiles y sus Generalidades, se dividen en:

- a.- Ausencia de vicios del consentimiento.
- b.- Lesión.
- c.- Capacidad; y
- d.- Forma.

Por **ausencia de vicios del consentimiento** se entiende la inexistencia de vicios tales como el **error**, que es un falso concepto de la realidad o el conocimiento equivocado de una cosa, un hecho o una norma jurídica o la inadecuación de algo o de alguien con la realidad; el **dolo**, por el cual debemos entender los contratos, sugerencias o artificios que se empleen para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; la **mala fe**, por la cual se entiende la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido, es decir, que este caso supone que uno de los contratantes ya está en el error y el otro lo conoce sin advertírselo, para aprovechar a su favor dicha situación y, por último la **violencia**, que es el empleo de 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.

Por **lesión**, de acuerdo a diversos tratadistas debemos entender la explotación que una de las partes hace de la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obteniendo un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga.

La capacidad por su parte, es la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones. Existen dos clases de capacidades: la de goce que es la posibilidad de ser sujeto de derechos y obligaciones y la de ejercicio es la que se adquiere en la mayoría de edad y que sirve para actuar, ejercitar derechos, contraer obligaciones y celebrar cualquier acto jurídico.

Y por último, la forma que es el medio al que tenemos que recurrir para la exteriorización del consentimiento, a fin de que el acto sea válido, pudiendo ser la manifestación por escrito, la utilización de palabras específicas o la celebración de actos ante determinadas personas.

Si del análisis correspondiente a un contrato, se desprende la falta de un elemento esencial o en su caso de un elemento de validez, se da lugar en consecuencia, a la nulidad o inexistencia del contrato, cuyas reglas para hacerse valer, quedan definidas y delimitadas en el Código Civil.

En conclusión tenemos que cuando en la celebración de un contrato se satisfacen todas las exigencias impuestas a sus elementos tanto esenciales como de validez, estaremos frente a una figura contractual plenamente válida, la cual satisfará las intenciones de las partes en dicha celebración.

Por último, si además de darse el consentimiento, este corresponde a personas capaces, cada una de las voluntades que participan en dicho contrato, se manifestaron con plena conciencia de lo que estaban haciendo y con libertad, sin sufrir cualquier error y miedo que afectaran la voluntad y además, de que en su correspondiente manifestación, se observaron las formalidades establecidas al efecto por la ley, y tanto los derechos y obligaciones, así como en general las prestaciones y las conductas intervinientes no contrariaron ley alguna de orden público o buena costumbre, entonces se estará ante un contrato que cumplirá con las intenciones de quienes lo celebraron, en el sentido de ver reguadas sus conductas por las consecuencias inherentes a dicho contrato.

## DE LA FORMA DE LOS CONTRATOS

Cuando la ley exige determinada forma para la celebración de un contrato, dicha formalidad es un elemento de validez del propio contrato, tal como quedó establecido en el subcapítulo anterior, ya que la omisión de esa forma exigida por la ley hace que dicho contrato pueda ser impugnado de nulidad relativa, como lo establece el artículo 2228 del Código Civil.

Ahora bien, precisamente acerca de la forma en los contratos, nuestro actual Código civil contiene disposiciones al parecer contradictorias y contrastantes entre sí.

En efecto, por una parte el legislador en los artículos 1832 y 1796 declara la consensualidad en la celebración de todos los contratos, y señala como una excepción la formalidad para la celebración de determinados contratos; pero, por otra parte, se advierte al analizar cada uno de los contratos en particular, que la mayoría de los contratos reglamentados en el Código Civil son contratos formales. En realidad, al reglamentar los contratos en especial se convierte la regla general en excepción y la excepción, en regla general.

De acuerdo a Ramón Sánchez Medal en su obra De los Contratos Civiles, "este renacimiento o supervivencia del formalismo en materia de contratos tiene, sin embargo, una significación diferente a la que tuvo el formalismo en el primitivo Derecho Romano, donde se reconocía o se atribuía un valor autónomo a la forma, independientemente de la voluntad o del contenido de la misma, por una creencia en la fuerza propia de las palabras mismas, que sí no eran pronunciadas o escritas exactamente como lo ordenaba el "jus civile", no se producían los efectos del contrato."<sup>8</sup>

Actualmente la forma se exige en la elaboración de contratos por interés público en evitar los litigios, dotar de precisión a las obligaciones asumidas y por seguridad y protección de ciertos bienes de mayor importancia, como los derechos reales, además de que se induce a una mayor reflexión a los contratantes.

El Código Civil vigente, permite depurar en un contrato el vicio de la falta de forma exigida por la ley, a través tanto de la ratificación expresa, es decir, mediante la reiteración del contrato con las formalidades legales omitidas, lo cual extingue por confirmación la acción de nulidad; o bien, a través del cumplimiento voluntario de dicho contrato, mediante su ratificación tácita. Sin embargo, tanto en la confirmación o ratificación expresa, como en la ratificación tácita o cumplimiento voluntario, son las dos partes las que han convalidado el contrato que se celebró sin la formalidad de la ley.

<sup>8</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, 14ª ed., Ed. Porrúa, México, 2001. pag. 67

El problema se suscita cuando sólo una de las partes pretende hacer valer la nulidad relativa del contrato celebrado con omisión de la forma exigida por la ley. Al respecto el Código de 1884 expresamente prohibió la práctica existente entonces de permitir a una de las partes demandar judicialmente a la otra el otorgamiento de la formalidad omitida, para exigirle después el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato revestido ya de la formalidad omitida. Se consideró entonces, que tal práctica afectaba de nulidad el contrato por una parte, y permitía a través de la acción "pro forma", sobre otorgamiento de la formalidad omitida, el aprovechamiento posterior de dicho contrato como si fuera válido.

El Código Civil vigente, reformó en este punto al Código de 1884, permitiendo expresamente el ejercicio de la acción "pro forma", en virtud de que estableció que cuando la ley exija determinada forma para un contrato, si no reviste esa forma, pero consta la voluntad de las partes de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal, tal como lo dispone el artículo 1833 del Código Civil del Distrito Federal que textualmente señala:

"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."

Es decir, cuando un contrato no ha revestido la formalidad exigida por la ley, si la voluntad de las partes ha quedado manifiesta de manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley.

Esta reforma no implica ninguna contradicción, porque si una de las partes demanda judicialmente la nulidad del contrato, la otra parte, al ser emplazada a juicio, puede reconvenir el otorgamiento de la formalidad omitida, en cuyo supuesto debe prevalecer esta última acción frente a la primera por respeto al mencionado principio de que nadie puede ir en contra de sus propios actos "adversum factum suum quis venire non potest"; pero si dicho demandado no reconviene el otorgamiento de la forma, con su actitud pasiva y omisa, se conforma prácticamente con dicha nulidad y se configura entonces en el fondo una revocación del contrato por parte de los dos contratantes: por parte del contratante que demanda, al intentar la acción de nulidad relativa por falta de forma, y también por parte del otro contratante por virtud de su conformidad tácita toda vez que no reconvinó o intentó la acción "pro forma".

En este último caso, aunque procede la acción de nulidad no se rompe el principio de la conservación del contrato, ni tampoco el principio de que nadie puede ir en contra de sus propios actos, toda vez que tendría aplicación entonces otro principio en el sentido de que el contrato nace por mutuo consentimiento, entonces también puede deshacerse o revocarse por mutuo disenso.

La forma exigida por la ley para la celebración de un determinado contrato, debe observarse tanto en la oferta como en la aceptación de la misma, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1834 del Código Civil del Distrito Federal, que a la letra dice:

“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 ellas no puede o no sabe firmar, lo hará la otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.”

Finalmente, aunque la falta de la formalidad exigida por la ley hace que el contrato pueda ser invalidado y que mientras no revista esa forma legal no será válido; sin embargo, tal defecto de formalidad sólo produce la nulidad relativa del contrato, tal como dispone el artículo 2228 del Código Civil, al señalar que **“La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo”**.

Lo anterior no impide que dicho contrato produzca provisionalmente sus efectos hasta que se declare su nulidad, razón por la cual el cumplimiento voluntario de ese mismo contrato por pago, novación o por cualquier otro modo, requiere la ratificación tácita del mismo y extingue la referida acción de nulidad, según se desprende de la lectura del artículo 2234.

Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sustentando el criterio de que cuando exige la ley que contrato se otorgue en escritura pública, la ineficacia se purga, a pesar de la inobservancia de la forma, cuando voluntariamente lo cumplen los que lo celebran, dado que el cumplimiento voluntario se tiene como ratificación y extingue la acción de nulidad, por lo que cada uno de los contratantes puede exigir del otro el otorgamiento de la escritura respectiva:

## DE LAS OBLIGACIONES QUE SE GENERAN EN LOS CONTRATOS

El derecho civil se refiere a la persona, entre otras cosas, en relación con su actividad económica y ésta puede ser en un plano de colaboración. Cuando los actos económicos se realizan en exclusividad estamos en presencia de derechos reales, más cuando la actividad se realiza en colaboración de unos hombres con otros, estamos en presencia de derechos personales que ameritan la distinción entre deudor y acreedor y vínculo que los relaciona.

La obligación es un vínculo jurídico por el que somos constreñidos por la necesidad de pagar alguna cosa según las leyes de nuestra ciudad. Por esa razón mientras que los derechos reales tienen por contenido el poder que el sujeto tiene sobre un bien, en los derechos personales se persigue la satisfacción que el deudor va a realizar en interés del acreedor.

El vínculo, nos impone la necesidad de pagar, por esa razón el orden jurídico exige que las obligaciones tengan una fuente de donde nazcan, ya que la imposición de una obligación sin una fuente no tendría razón de ser, ni estaríamos en presencia de un orden jurídico sin ella, pues bien, las obligaciones nacen de un acuerdo de voluntades, de un ilícito o de cierto derecho propio, según las varias especies de causas y por esa razón se habla de la necesidad de pagar alguna cosa, añadiéndose que el pago debe hacerse de acuerdo a nuestra legislación, por lo que podemos concluir que el vínculo esta reconocido por nuestro orden jurídico.

Generalmente, los tratadistas han desarrollado el concepto de obligación a raíz de la presencia de un deudor y un acreedor, conceptos que anteriormente a la promulgación del Código Civil de 1928 resultaban aplicables, pero que sin embargo con el nuevo Código, carecían de sentido. En efecto, esto obedece a que el Código de 1928 adopta la figura jurídica de la declaración unilateral de la voluntad como fuente de obligaciones, quebrando con ello la noción clásica de obligación identificada como crédito, pues deja de ser exacto que la obligación sea la relación jurídica entre acreedor y deudor, pues la ley determina la existencia de obligaciones en las cuales no hay acreedor, aunque sí existe obligado, pero no deudor.

De acuerdo al derecho actual, en la obligación se distingue el débito y la responsabilidad, entendiéndose que aquél es la prestación o deuda y la responsabilidad es sujeción patrimonial. Con esta distinción se puede observar que habrá obligaciones que tengan débito sin responsabilidad como ocurre con las obligaciones naturales, tales como el pago de una deuda prescrita o el cumplimiento del deber moral, que no dan derecho a repetir por pago de lo indebido; es decir, las obligaciones naturales no sólo se caracterizan porque no producen acción, sino porque lo que se ha pagado no puede ser repetido. Del mismo modo, podría haber responsabilidad sin deuda como es el caso de la responsabilidad del que da garantías en cumplimiento de una deuda ajena.

De acuerdo al Código Civil son fuente de las obligaciones los contratos, la declaración unilateral de la voluntad, el enriquecimiento ilegítimo, la gestión de negocios y los hechos ilícitos. Algunos tratadistas como Pothier añaden a estas fuentes de obligaciones una más: la ley, explicando que en ocasiones el nacimiento de una obligación no es un hecho determinado, sino una disposición de carácter normativo, tales como las obligaciones surgidas de instituciones como la tutela o los alimentos.

En el derecho civil mexicano, encontramos que no sólo son fuentes de obligaciones las contenidas en el título primero de la primera parte, libro cuarto del Código Civil, sino que también las relaciones familiares producen obligaciones cuyo contenido es, en ocasiones, a la vez patrimonial y extrapatrimonial.

En todo caso, las obligaciones sólo pueden ser de tres tipos: de dar, de hacer y de no hacer, tal como lo establece el artículo 1824 del Código Civil en cita que señala:

**Son objeto de los contratos:**

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

**Son obligaciones de dar** aquellas cuyo objeto sea:

- a) La traslación de dominio de cosa cierta y determinada.
- b) La enajenación temporal del uso y goce de cosa cierta.
- c) La Restitución de cosa ajena y entregada con anterioridad, y
- d) El pago de la cosa debida.

**Son obligaciones de hacer** aquellas en las cuales el deudor queda obligado a la realización de un acto o prestación de un servicio, como pudieran ser las obligaciones a las que se comete una persona en un contrato de prestación de servicios profesionales, derivadas del ejercicio de su profesión, o bien, un contrato de garantía de un bien mueble, en el que el deudor se obliga a brindar mantenimiento o cambiar refacciones a un determinado bien. Generalmente estas obligaciones se identifican como obligaciones derivadas de crédito, de prestación de un servicio o cosa cierta.

Son **obligaciones de no hacer** aquellas en que la prestación que la sustenta consiste básicamente en abstenerse de realizar algún hecho o en tolerar que otro haga algo.

Ahora bien, cabe señalar que toda obligación puede estar sujeta a diferentes modalidades: unas relativas a su eficacia como son el plazo, el término y la condición; otras relativas al objeto de la obligación, como son las obligaciones conjuntivas, alternativas o facultativas, y por último, otras que se refieren a los sujetos de la obligación como son las mancomunadas y las solidarias.

Las obligaciones conjuntivas son aquellas en que un mismo deudor está obligado a varias prestaciones originadas en un sólo acto jurídico. En la doctrina se discute si se puede hablar de obligaciones conjuntivas o si cada una de las prestaciones forma una obligación simple. Sin embargo, debemos entender que si en el contrato se pacta que el deudor se libera de su obligación sólo hasta que cumpla con todas y cada una de las prestaciones contenidas en el contrato, se trata entonces de una obligación conjuntiva (artículo 1961 del Código Civil).

Por otro lado, tenemos que las obligaciones alternativas son aquellas en las cuales, existiendo varios objetos, el deudor tiene la posibilidad de cumplir con alguno de ellos. (artículo 1962)

Las obligaciones facultativas son aquellas en las cuales existe un sólo objeto, pero el deudor tiene la posibilidad de sustituirlo por otro al momento de cumplir con su obligación.

Ahora bien, por obligaciones mancomunadas debemos entender aquellas en que existe una pluralidad de deudores o de acreedores y en donde se considera que la deuda está dividida en tantas partes como deudores o acreedores existan, teniendo cada una de esas partes una deuda distinta de las otras, tal como lo establece el artículo 1984 y 1985 del Código Civil.

Son solidarias aquellas obligaciones en que existiendo pluralidad de acreedores (solidaridad activa) o de deudores (solidaridad pasiva) cada una de aquellas puede exigir a cada uno de éstos el total cumplimiento de la obligación, según se desprende de la lectura de los artículos 1987 y 1989 del Código Civil.

Por último y para concluir, cabe señalar que las obligaciones se extinguen por su cumplimiento a través de las siguientes figuras jurídicas:

1.- El pago (artículo 2062 del Código Civil).

2.- Por compensación, cuando dos personas son deudores y acreedores recíprocamente (art. 2185)

3.- Por confusión de derechos, cuando las calidades de deudor y acreedor se reúnen en una misma persona (art. 2206)

4.- Por remisión o condonación de la deuda cuando el acreedor renuncia a su derecho, excepto si tal renuncia esta prohibida por la ley (art. 2209), y

5.- Por novación, cuando los contratantes alteran substancialmente los términos de su contrato, sustituyendo la antigua obligación por una nueva (art. 2213).

## CLAUSULAS DE LOS CONTRATOS

Del latín cláusula, de clausus: cerrado, se define como cada una de las disposiciones de un contrato, tratado, testamento o cualquier otro documento análogo, público o particular. Clausa o cláusula, literalmente "Cierre", designaba en latín la conclusión de una obra o carta, virtualmente un "punto y aparte". De esta acepción se pasó fácilmente a la de párrafo. Esta última acepción desalojó la que esta palabra tenía en el lenguaje jurídico, donde originalmente designaba solamente el último párrafo o cierre de una ley.

Aplicado dicho concepto en sentido jurídico, debemos entender por cláusula las condiciones de que consta un contrato, tratado o testamento.

La doctrina ha distinguido tres clases de cláusulas en los contratos:

### **Cláusulas esenciales.**

Son las cláusulas sin las cuales el contrato no puede subsistir, es decir, que son cláusulas que no pueden suprimirse ni por convenio, so pena de hacer desaparecer el contrato de que se trate, como por ejemplo, pretender eliminar en lo absoluto la obligación de conceder el uso o goce temporal de la cosa arrendada en el arrendamiento.

Para Gutiérrez y González, en su texto denominado Derecho de las Obligaciones, las cláusulas esenciales "son las que dan su calificación jurídica al acto que se celebra y sin las cuales no se puede concebir la existencia del contrato, o bien en su ausencia, el contrato tendrá una denominación jurídica diversa".<sup>9</sup>

Estas cláusulas que se deben cumplir porque la ley las determina pueden o no consignarse expresamente en el contrato.

### **Cláusulas Naturales.**

Son aquellas que derivan de la propia naturaleza del contrato, también identificadas como aquellas que aunque no se pongan se dan por puestas. Es decir, son aquellas que están sobreentendidas en el contrato, cuando las partes no se han explicado, pero que, no siendo de la esencia del contrato

---

<sup>9</sup> GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto; Derecho de las obligaciones, Quinta Edición, Editorial Cajica, Puebla, México, 1986. pag. 365.

pueden ser suprimidas en él por una explicación formal. Las cláusulas naturales son consecuencia ordinaria del contrato, por lo que se tienen por puestas, salvo pacto en contrario, como pudieran ser por ejemplo la renuncia al beneficio de orden y excusión establecido para el fiador en el arrendamiento.

Gutiérrez y González señala que son aquellas que sin ser esenciales a la vida del acto, derivan del régimen legal complementario de éste, no obstante que los otorgantes nada hayan dicho al respecto, pero también por acuerdo de estos, se pueden excluir en la convención.<sup>10</sup>

### **Cláusulas accidentales.**

Son aquellas que sólo a voluntad de las partes aparecen en el contrato, como serían, la forma de pago, lugar del pago o de la entrega de la cosa. Es decir, son las cláusulas que requieren de pacto expreso, y las obligaciones se imponen en la medida de ese pacto y no en función de normas supletorias, como por ejemplo la autorización al arrendatario para ceder sus derechos a tercera persona.

Ahora bien, a pesar de que la doctrina enmarca las cláusulas de los contratos en estos tres grandes rubros, algunos tratadistas han realizado diversas clasificaciones de las cláusulas de un contrato, atendiendo a su contenido, pudiendo enumerar entre ellas las siguientes:

### **Cláusula Penal.**

Consiste en el pago de una pena en dinero que el obligado promete satisfacer a quien tiene el derecho de exigirle el cumplimiento, o a una tercera persona en el supuesto de que incumpla o cumpla defectuosamente su obligación. La cláusula penal tiene como función evaluar anticipadamente los daños y perjuicios que pudieran causarse por el incumplimiento contractual y fungir como sustitutiva de dichos daños y perjuicios. La cláusula penal sigue la suerte del contrato: si el contrato es nulo, es nula la cláusula penal (artículo 1841 del Código Civil).

### **Cláusula limitativa de responsabilidad.**

Es aquella que tiene la finalidad de limitar la responsabilidad civil; tiene su límite cuando ésta proceda de dolo, tal como lo establece el artículo 2106 del Código Civil. También se tiene como la cláusula que exime a una de las partes de la responsabilidad sobreviniente de los perjuicios que con motivo de su cumplimiento pudiera ocasionarse a los terceros.

---

<sup>10</sup> *Idem.* pag. 366

**Clausula Rebus sic stantibus.**

Es una cláusula derivada del derecho canónico que se encuentra implícita en todos los contratos y en virtud de la cual las partes se obligan mientras las condiciones bajo las cuales se formó el contrato persistan.

**Cláusula Accesoría.**

Es aquella que por su carácter depende jurídicamente de otra principal.

**Cláusula Adicional.**

Es la cláusula que se inserta a un acto jurídico (contrato) para aclarar sus alcances o favorecer su interpretación, pero de ningún modo afecta la validez del mismo.

**Cláusula Compromisoria.**

Es aquella que las partes insertan en el contrato para que en caso de surgir diferencias con motivo del cumplimiento del contrato, estas sean solucionadas exclusivamente por jueces árbitros o amigables componedores. En realidad se trata de una simple renuncia de la jurisdicción judicial que se autoriza debido a la disponibilidad de los derechos que afecta, pero cabe aclarar que no alcanza a aquellos en que se halla comprometido el orden público.

**Cláusula de Arrepentimiento de la Compra Venta.**

Es una facultad que se reservan el comprador, el vendedor o ambos a la vez, de dejar sin efecto el contrato restituyéndose recíprocamente lo que hubieran recibido o lo más o menos que se estipulase.

**Cláusula de Caducidad.**

Es aquella que se inserta en un contrato con el objeto de sujetar su cumplimiento, o determinada reclamación que las partes se consideran con derecho a efectuar, a un plazo resolutorio extintivo.

**Cláusula de Competencia.**

Es la que se inserta en el contrato con el objeto de determinar la competencia judicial en caso de surgir diferencias en lo que respecta a su interpretación o cumplimiento.

**Cláusula de Elección de Domicilio.**

Es la cláusula en donde las partes determinan un domicilio, generalmente distinto del real, con el objeto de que las actuaciones judiciales o extrajudiciales sean notificadas o realizadas en el mismo.

**Cláusula Rescisoria.-** Es aquella que las partes insertan en un contrato y en virtud de la cual y previo acuerdo pueden dejarlo sin efecto.

## INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS

La expresión interpretación proviene del latín *interpretatio (onis)* y ésta, a su vez, del verbo *interpretor (aris, ari, atus, sum)* que significa servir de intermediario, venir en ayuda de; y en este último sentido, por extensión: explicar. El verbo *interpretor* deriva del sustantivo *interpres*: intermediario, agente.<sup>11</sup> Es importante observar que *interpres* designa, también al traductor, el intermediario que pone en lenguaje accesible lo que se encuentra en un lenguaje desconocido. De ahí que *interpres*, por extensión, se aplique a aquel que explica, al que esclarece, al que da sentido.

*Interpretatio*, consecuentemente, significa explicación, esclarecimiento, o bien traducción. La idea de mediación es clave en la noción de *interpretatio* y decisiva en los usos jurídicos de la expresión.

La etimología de *interpretatio* es aún determinante en el significado de interpretación y de sus equivalente modernos. En un sentido general interpretar significa explicar, esclarecer y, por ende, descifrar (el sentido de alguna cosa). El interprete es el mediador que comunica a los demás el significado que se atribuye a ciertos signos o acontecimientos. El interprete pone en conocimiento de otros, traduce en un lenguaje inteligible, descifra, el sentido que corresponde (según ciertos métodos) a determinados signos, fórmulas o sucesos.

De ésta forma, tenemos que interpretar consiste en dotar de significado, mediante un lenguaje significativo, a ciertos objetos (signos, fórmulas o textos); el interprete determina su sentido y alcance. Es la actividad intelectual encaminada al esclarecimiento del verdadero sentido de una norma legal, de un contrato, de un testamento y, en general, de cualquier acto jurídico. Aplicado a los contratos, es la explicación o declaración del sentido de alguna cosa que parece oscura o dudosa.

Ahora bien, existen normas para interpretar otras normas jurídicas, y normas para interpretar los contratos (estas últimas descritas en los artículos 1851 a 1857 del Código Civil). Las primeras realizan una interpretación esencialmente objetiva de la ley, en tanto que las segundas tienen una función más compleja, porque llevan a cabo una interpretación preponderantemente subjetiva, para indagar la intención común de las partes, y a la vez objetiva.

En efecto, las normas para interpretar los contratos se dividen en dos grupos: las normas para investigar la intención común de las partes, contenidas en los artículos 1851 y 1852, y las normas para eliminar las dudas y ambigüedades del contrato, contenidas en los artículos 1853 a 1856 del mismo ordenamiento legal.

---

<sup>11</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas. *ibidem*. página 1793.

Mediante la interpretación del contrato se trata de fijar el significado y alcance de los términos planteados y de las cláusulas convenidas por las partes. La interpretación del contrato vuelve a plantear la necesidad de atenderse para tal interpretación a la sola voluntad interna de las partes, o bien, recurrir exclusivamente a la voluntad declarada por las mismas partes. En realidad, la teoría de la voluntad interna y la de la voluntad declarada son posiciones extremas, ya que la sola voluntad interna no tiene relevancia jurídica, en virtud de que las reservas mentales no sirven de guía para la interpretación del contrato, como tampoco tiene trascendencia jurídica en forma escueta la voluntad declarada, en vista de que no son de tomarse en cuenta las declaraciones hechas sólo por hacerías.

En este orden de ideas, para interpretar el contrato no hay que pronunciarse únicamente por la voluntad interna, ni sólo por la voluntad declarada, sino que tenemos que acudir a la voluntad interna declarada, o sea ir al encuentro de la intención común de las partes en la medida que ambas exteriorizaron su voluntad interna.

El hecho fundamental que sirve para interpretar el contrato es la voluntad interna o la intención común que las partes han exteriorizado a través de las palabras, de los términos o de las cláusulas que han empleado ellas al celebrar el contrato. Debido a esto cuando los "términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas (*In claris non fit interpretatio*), tal como lo establece el artículo 1851 del Código Civil que señala:

**"Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.**

**Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esta sobre aquellas."**

Por esta misma razón lo que ante todo debe buscarse al interpretar el contrato es la "intención de los contratantes", siempre que se trasluzca ella a través de los términos claros empleados por los contratantes, pues si las palabras usadas fueran contrarias a la intención de las partes, deberá prevalecer esta intención sobre aquellas palabras; pero aún también en este caso de divergencia entre las palabras y la intención, se trata de una voluntad interna que ha sido declarada o manifestada aunque sea en forma inadecuada, esto es, con palabras impropias hacia el exterior.

Tiene tanta importancia la intención común o la voluntad interna de los contratantes en la interpretación del contrato, que cuando no es posible descubrir frente a las dudas, equivocaciones o ambigüedades de las palabras o cláusulas empleadas por los contratantes, cuál fue la voluntad

interna o la intención común de los mismos, el contrato se considera nulo, dado que en el fondo no hubo el acuerdo de voluntades, según se desprende de la lectura del artículo 1857 del Código Civil al señalar:

**“Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán a favor de la menor trasmisión de derechos e intereses; si fuere oneroso se resolverá la duda a favor de la mayor reciprocidad de intereses.**

**Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayeran sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fue la intención o la voluntad de los contratantes, el contrato será nulo.”**

Otro reconocimiento explícito de que para la interpretación del contrato tiene la máxima importancia la intención común de los contratantes, se encuentra en la regla de hermenéutica acogida en nuestra legislación: “Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar” (artículo 1852).

Los preceptos anteriores, como ya se indicó, tienden a descubrir la intención común o voluntad interna de los contratantes y por ello, realizan lo que se llama la interpretación subjetiva, histórica o concreta.

Ahora bien, tenemos que las normas establecidas en los artículos 1853 a 1856 son para eliminar dudas o ambigüedades en las palabras, términos o cláusulas del contrato, y por esa razón se les llama normas de interpretación objetiva o abstracta.

Dentro de este grupo de normas para la interpretación objetiva del contrato, no debemos olvidar mencionar el principio de la conservación del contrato, del cual puede considerarse como una importante aplicación la siguiente regla: “Si alguna cláusula de los contratos admitiera diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efectos” (artículo 1853). La justificación de esta norma es evidente, pues resulta más sensato sostener que cuando las partes celebraron un contrato lo hicieron para que produjera algún efecto y no simplemente para realizar algo completamente inútil o desprovisto de todo efecto. Esta norma de interpretación se encuentra formulada en el principio general de derecho que reza: **“In dubio benigna interpretatio adhibenda est, ut magis negotium valeat quam pereat”**. Sin embargo, esta misma regla no autoriza a interpretar el contrato, en caso de ambigüedad, en el sentido más adecuado para que produzca el máximo efecto, sino simplemente para que produzca efectos jurídicos y no sea algo carente de todo efecto y enteramente inútil.

Asimismo, para la interpretación objetiva del contrato hay que seguir la misma regla que para la interpretación de las normas jurídicas, observándose al respecto la llamada interpretación sistemática, por virtud de la cual las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, como lo establece el artículo 1854 del Código Civil.

Del mismo modo, con esta interpretación sistemática del contrato, a las palabras empleadas por las partes, aunque tengan diversas acepciones, hay que darles la significación más acorde con la naturaleza y el objeto del contrato de que se trata (artículo 1855). Esta regla no significa que para la interpretación correcta del contrato haya de respetarse por fuerza la calificación o el nombre que las partes hayan aplicado al contrato, dado que la calificación exacta o el "*nomen juris*" del contrato, depende de la naturaleza misma de las prestaciones convenidas y, por consiguiente, del contrato que en realidad celebraron las partes, aunque ellas le hubieren dado un nombre distinto.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido en tesis de jurisprudencia que "La naturaleza de los contratos depende no de la designación que le hayan dado las partes, la cual en ocasiones puede ser errónea, sino de los hechos y actos consentidos por las mismas en relación con las disposiciones legales aplicables:

**CONTRATOS. INTERPRETACION DE LOS.** La naturaleza de los contratos depende, no de la designación que le hayan dado las partes, que puede ser errónea, sino de los hechos y actos consentidos por las mismas, en relación con las disposiciones legales aplicables; atenta la regla de interpretación del Código Civil vigente: "si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas".

Sexta Época:

Amparo civil directo 4481/40. F. A. Veerkamp. 19 de enero de 1942. Cinco votos.

Amparo directo 3374/53. Olga Padrón de Aguilar. 20 de enero de 1954. Cuatro votos.

Amparo directo 4279/55. María Carmen Huerta vda. de Ruiz. 8 de agosto de 1957. Cinco votos.

Amparo directo 2348/57. María Cristina Milchorena. 19 de noviembre de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 5484/59. María de la Cruz Consuelo Flores de Hoyos y coags. 1.º de diciembre de 1960. Cinco votos.

Sexta Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Apéndice de 1995. Tomo: Tomo IV, Parte SCJN. Tesis: 182. Página: 125

Por otro lado, tenemos que se encuentra muy ligada a la interpretación del contrato, la cuestión relativa a la integración del contrato, toda vez que es muy raro que las partes al celebrar el contrato tengan presentes todas las consecuencias, alcances y efectos que va a tener dicho contrato, por lo

que es indispensable integrar el contrato, completando con normas supletorias establecidas por el legislador, las omisiones o lagunas que las cláusulas convenidas por las partes hubieren dejado.

Para tal efecto, en la integración del contrato hay que tomar en cuenta que las cláusulas que se refieren a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, deben tenerse por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas cuando lo permita la ley.

La ausencia de normas supletorias específicas o propias en los contratos innominados a atípicos plantea un importante problema de integración e interpretación de tales contratos, cuya solución se estudia al tratar de esta clase de contratos. Asimismo, la falta de normas legales supletorias para los contratos en el Derecho Anglosajón explica la redacción reiterativa y engorrosa de sus contratos.

Si las cláusulas convenidas entre las partes y las normas supletorias establecidas por la ley a propósito de cada contrato en especial resultaran todavía insuficientes, la interpretación deberá continuarse con las consecuencias que deriven de la buena fe, del uso, o de otras disposiciones legales, según se establece en el artículo 1796 del Código Civil, y finalmente con los principios generales del derecho, y en especial los fundados en la equidad. A esta interpretación la doctrina la denomina como interpretación integradora del contrato.

Por último, aunque no fueron acogidas expresamente por nuestro Código, Ramón Sánchez Medal<sup>12</sup> analiza otras reglas de lógica que el derecho comparado ha establecido para la interpretación de los contratos, entre las que encontramos las siguientes:

a.- El contrato debe ser interpretado de acuerdo con la buena fe, la cual de acuerdo al Código Civil Italiano de 1942, es la recíproca lealtad de conducta entre las partes y que, según Planiol, es la obligación de conducirse como hombre honrado y concienzudo no solamente en la formación, sino en la ejecución del contrato y de no atenerse a la letra de éste, o sea el deber de actuar con honradez.

A pesar de no haber sido invocado este principio por nuestro legislador para la interpretación del contrato, tiene de todas maneras cabida legítima, porque también para la ejecución de los contratos y, por tanto, para determinar el alcance de las obligaciones que deben ejecutarse, hay que apegarse a la buena fe.

---

<sup>12</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, De lo Contratos Civiles, *ibidem*. pag. 80-81

b.- En caso de contratos tipo o contratos de adhesión o condiciones generales del contrato, cuando surgen dudas sobre el significado o alcance de alguna palabra o cláusula, la interpretación deberá hacerse en el sentido más favorable para el contratante a quien se impusieron las cláusulas y en contra del autor de las mismas. Esta es una de las diferencias que se señalan en la doctrina entre los contratos de adhesión y los contratos paritarios o de igual a igual (Interpretación contra el autor de la cláusula). Las cláusulas insertas en las condiciones generales del contrato o en formularios dispuestos por uno de los contratantes se interpretarán en caso de duda a favor del otro, según lo ha dispuesto el Código Civil.

c- Para esclarecer la intención común de las partes, se deberá apreciar su comportamiento total, aún posterior a la conclusión del contrato. Esta regla no es sino la aplicación del principio general del derecho que reza "*ex antecedentibus et consequentibus recta fit interpretatio*", que en muchas ocasiones constituye la clave fundamental para descubrir, a través del comportamiento de las mismas partes, que fue lo que éstas quisieron convenir en el contrato.

Por último, cabe señalar que por regla general, de acuerdo al criterio sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en jurisprudencia, los contratos deben interpretarse atendiendo a su literalidad, siendo aplicables los principios generales del derecho que señalan *ebus sic stantibus*, que significa que lo no previsto por las partes no debe cumplirse y el principio *res inter alios acta*, que quiere decir que los efectos de los contratos sólo afectarán a las partes, es decir, a sólo quienes lo celebran.

## CLASIFICACION GENERAL DE LOS CONTRATOS

Doctrinariamente encontramos que algunos autores clasifican los contratos en forma personalísima, lo cual es válido, algunos atendiendo a su fin los clasifican como traslativos de dominio, de uso, de prestación de servicios, de garantía, etc., dejando a salvo la clasificación de los contratos innominados porque su celebración resulta ser una mezcla de dos o más contratos y además carecen de reglamentación para elaborarse. Sin embargo, por más prácticas y acertadas, atenderemos a la clasificación de los maestros Rafael Rojina Villegas y Ricardo García Treviño, la cual es la siguiente:

### 1.- Contratos Unilaterales.

El contrato es unilateral cuando los derechos son para una parte y las obligaciones para la otra, tales como la promesa unilateral de venta o la promesa unilateral de compra. En este sentido el artículo 1835 del Código Civil señala: *"El contrato es unilateral, cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada."* No debemos confundir el acto unilateral con el contrato unilateral, ya que el primero es aquél cuya existencia se determina por la declaración de una sola voluntad. Desde este punto de vista, el contrato es un acto bilateral, ya que su existencia requiere la declaración de dos o más voluntades; pero del acuerdo de voluntades pueden derivarse derechos para una parte y obligaciones para la otra, que es lo que sucede en un contrato unilateral.

### 2.- Contratos Bilaterales.

Son aquellos contratos que originan derechos y obligaciones para ambas partes. De este modo, tenemos que el artículo 1836 del Código Civil, señala que *"El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente"*, tales como el arrendamiento.

### 3.- Contratos Onerosos.

Son los contratos en los que se estipulan contraprestaciones (provechos y gravámenes) económicas recíprocas, tal como lo dispone el artículo 1837 al señalar *"Es contrato oneroso aquél en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, ..."*

No debemos confundir el contrato bilateral con el oneroso, en virtud de que una cosa son los derechos y obligaciones y otro lo son los provechos y gravámenes. En este sentido, tenemos que en los contratos onerosos siempre existirá una contraprestación económica a cambio de la obligación principal, mismas que deben estar compensadas, como por ejemplo, en la compra venta, la obligación principal es la entrega de un bien, la cual se dará a cambio de un precio (contraprestación económica) que se debe satisfacer al momento en que la primera se cumpia.

#### **4.. Contratos Gratuitos.**

Son gratuitos los contratos en los cuales el provecho es solo para una de las partes, tal como lo establece el artículo 1837 del Código Civil. En este tipo de contratos tenemos como ejemplos la donación y el comodato entre otros.

Cabe señalar que es posible que exista un contrato bilateral que sea a la vez, gratuito, como el comodato, en donde la principal obligación para el comodante es la de restituir la cosa; pero la obligación del comodatario no es un gravamen o carga, ya que cuando la cumple restituyendo la cosa objeto del contrato, no experimenta ninguna disminución en su patrimonio, pues está devolviendo una cosa que no le pertenece. En este caso, también la carga solo está en el comodatario que es quien presta a título gratuito un bien y el comodatario no eroga cantidad alguna por el mismo, por lo que como ya se comentó, su patrimonio no sufre detrimento alguno.

#### **5.- Contratos Conmutativos.**

Es aquel en que las prestaciones establecidas en el mismo son ciertas y determinadas desde la celebración del contrato. Es decir, desde que se celebra el contrato, las partes conocen los provechos y gravámenes que obtendrán o adquirirán derivados de dicho contrato.

En este tipo de contrato, debemos hacer la aclaración que el legislador señala en su artículo 1838, que en el contrato conmutativo las partes pueden apreciar inmediatamente el beneficio o pérdida que dicho contrato les cause. Al respecto Treviño García se manifiesta en contra, toda vez que señala, las partes en la celebración del contrato, pueden conocer a qué tanto ascendieron sus prestaciones, pero ignorar si obtuvieron un beneficio o una deuda, pues esto dependerá de factores económicos, políticos, circunstanciales, entre otros.<sup>13</sup>

#### **6.- Contratos Aleatorios.**

Un contrato es aleatorio cuando la cuantía de la prestación debida depende de un acontecimiento incierto, es decir, en la firma del contrato, las partes desconocen los provechos y gravámenes que obtendrán con el mismo. Como ejemplos de este tipo de contratos, tenemos el juego y la apuesta, la renta vitalicia y la compra de esperanza, que se encuentran regulados en los artículos 2764 a 2793 del Código Civil.

<sup>13</sup> TREVIÑO GARCÍA Ricardo, *ibidem*. Pag. 79.

### **7.- Contratos Principales.**

Son aquellos que existen y valen por sí mismos, es decir, que tienen existencia propia y no dependen de ningún otro contrato, tales como la compra venta.

### **8.- Contratos Accesorios.**

Son los contratos que no tienen existencia propia, o sea, aquellos que dependen de otro y que por lo tanto, corren la misma suerte del principal, como serían los llamados contratos de garantía (prenda, la fianza y la hipoteca).

### **9.- Contratos instantáneos.**

Son instantáneos los contratos que producen sus efectos en un sólo acto, es decir, sus efectos y consecuencias se agotan en el momento mismo de su celebración, tales como la compraventa al contado.

### **10.- Contratos de Tracto Sucesivo.**

Son aquellos que producen sus efectos a través del tiempo, se identifican porque sus consecuencias y obligaciones se dan de momento a momento, es decir, en periodos de tiempo; teniendo como ejemplos el arrendamiento o la compra venta en abonos.

### **11.- Contratos consensuales, en oposición a reales.**

Es consensual el contrato, en oposición a real, cuando se perfecciona por el solo consentimiento, sin necesidad de entregar la cosa, tales como el arrendamiento.

### **12.- Contratos Reales.**

Se denominan así porque se perfeccionan con la entrega de la cosa, es decir, no basta con el simple consentimiento, sino que se tiene que entregar materialmente la cosa.

### **13.- Contratos Consensuales en oposición a formales.**

El contrato es consensual en oposición a formal, cuando no requiere, para su validez, que el consentimiento se manifieste por determinado medio, sino que, por el contrario, se da entera

libertad a las partes, para que lo manifiesten como ellas deseen, expresa o tácitamente, pero dentro de lo estipulado por la ley.

En principio, los contratos son consensuales, pues los artículos 1796 y 1832 así lo indican, y sólo son formales en los casos designados expresamente por la ley.

#### **14.- Contratos Formales.**

Son aquellos en que para su celebración, la ley ordena que el consentimiento se manifieste por determinado medio, generalmente por escrito.

En nuestra legislación, se acepta un sistema ecléctico o mixto respecto de las formalidades, ya que en principio, se considera que el contrato es consensual, y sólo cuando el legislador imponga determinada formalidad, debe cumplirse con ella, pues de lo contrario, el acto estará afectado de nulidad relativa, tal como lo establecen los artículos 2228, 2229 y 2231 del Código Civil.

Existen también las llamadas formalidades ad probationem que son las realizadas, a fin de poder demostrar la celebración de un acto, pero que no constituyen elemento de validez. Tenemos como ejemplos de estos contratos la compraventa de bienes inmuebles, el arrendamiento que exceda en su renta de cien pesos al año, entre otros.

#### **15.- Contratos Nominados.**

Son los regulados por el Código Civil y que reciben un nombre determinado y además típicos porque tienen regulación especial.

#### **16.- Contratos Innominados.**

Contrarios a los anteriores no están regulados expresamente por la ley, se celebran sin afectar disposiciones de orden público, e independientemente de eso, las partes lo pueden celebrar atendiendo a lo establecido en el artículo 1858 que señala:

**“Los contratos que no estén especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos; por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en este ordenamiento.”**

Usando la terminología del legislador, podemos deducir que es nominado el contrato regulado en el Código, e innominado el que no lo está.

Asimismo, debe considerarse que las partes pueden celebrar no tan sólo contratos reglamentados, sino los que no lo están, atendiendo a las necesidades de sus negociaciones, conforme al principio de la autonomía de la voluntad que indica que las partes tienen absoluta libertad para celebrar los convenios que deseen con la única condición de que estos sean lícitos, es decir, que no vayan en contra de la ley o de las buenas costumbres.

Por último y a efecto de concluir este capítulo, señalaremos la clasificación de los Contratos regulados por el Código Civil:

<b>Contratos Preparatorios:</b>	La Promesa de Contrato.
<b>Contratos Traslativos de dominio:</b>	La Compraventa, Permuta, Donación y Mutuo.
<b>Contratos traslativos de uso y disfrute:</b>	Arrendamiento. Subarrendamiento y Comodato.
<b>Contratos de prestación de servicios:</b>	Depósito, mandato, Prestación de Servicios Profesionales, Obras a Precio Alzado, Transporte y hospedaje.
<b>Contratos de realización de un fin común:</b>	Asociación, Sociedad, Aparcería agrícola y ganadera.
<b>Contratos aleatorios:</b>	Juego y Apuesta, Renta Vitalicia, y Compra de Esperanza.
<b>Contratos de Garantía:</b>	Fianza, Prenda e Hipoteca.
<b>Contratos que previenen controversias:</b>	Transacción.

**CAPITULO II**

**EL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO**

El Contrato de Arrendamiento representa sin duda uno de los instrumentos legales que imprimen mayor dinamismo a las relaciones que generan las actividades tanto de particulares como de personas morales hoy en día. En el caso de nuestro país, el arrendamiento es el contrato que mayor tiempo ha ocupado a nuestros legisladores, sobre todo en lo que se refiere al caso del arrendamiento de casa habitación, reflejando ello en buena medida la trascendencia que ha tenido el problema de la vivienda, prácticamente durante toda la segunda mitad del Siglo XX, traduciéndose en diversas disposiciones y modificaciones casi nunca exentas de controversias y polémicas que han conducido a la continua discusión sobre todo en el ámbito social y político.

En este contexto, el autor José Alfredo Domínguez Martínez en su obra "Derecho Civil, Contratos", apunta algunas observaciones interesantes respecto a las numerosas modificaciones que se han dado en nuestro el Código Civil referentes al arrendamiento:

- El arrendamiento es el contrato con más disposiciones legales para su regulación en el Código Civil. Inicialmente eran noventa y nueve; han aumentado y el contrato siguiente en ese aspecto es la compraventa con setenta y nueve preceptos.
- En los años de vigencia del Código Civil, el contrato de compra-venta ha visto disminuido el número de sus preceptos que lo regulan; en cambio, los del arrendamiento han aumentado y en algunas épocas han sido más de ciento diez.
- Es la figura contractual cuya regulación legal ha sufrido más modificaciones en la vigencia del Código del 28. Son por lo menos tres de trascendencia.

Sigue refiriendo el autor que " del 1º de enero de 1999 en adelante debe tenerse buen cuidado, dadas las reformas constitucionales con vigencia a partir de entonces, con las modificaciones respecto a este contrato, pues si lo normal es que provengan de la Asamblea Legislativa del D.F. como sucedió con la del 17 de abril de 1999 que provocó la vacación del Decreto publicado el 21 de julio de 1993, nada impide que para efectos de la materia federal, el Congreso modifique el texto vigente. Más aún, en ese ámbito el arrendamiento aparece modificado por última vez por el decreto del 19 de octubre de 1998 de tal manera que hasta allí llegaron las reformas federales a la fecha.

- El arrendamiento dio lugar a la creación de Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario con separación de la materia de los Tribunales de lo Civil.
- La posición de las autoridades frente a la problemática impuesta por la satisfacción de las necesidades habitacionales, ha sido desatinada y ha pretendido compensar a los

arrendatarios contra su desigualdad económica y social, con un tratamiento legal y procesal, favorable y protector.<sup>14</sup>

En este tenor, Ramón Sánchez Medal en su obra "De los Contratos Civiles", anota:

"Durante más de medio siglo –de 1932 a 1985- se mantuvo estático el texto original del Código Civil sobre el contrato de arrendamiento, procurando cierto equilibrio entre los derechos y obligaciones del inquilino y los del arrendador.

Unas reformas extremistas del año de 1985 al Código Civil inclinaron abiertamente la legislación a favor de los inquilinos de fincas para uso habitacional, concediéndoles dos prórrogas legales del contrato de un año cada una, limitando durante ellas el monto de la renta, y otorgándoles un derecho del tanto a manera de un gravamen clandestino.

Posteriormente, las reformas extremistas del año de 1993 al Código Civil y al de Procedimientos Civiles, inclinaron abiertamente la legislación a favor de los arrendadores de fincas urbanas, implantando un conjunto de innovaciones tendientes a hacer prevalecer y respetar de manera irrestricta el principio de la autonomía de la voluntad..."

El fondo de las reformas de 1993 en materia de arrendamiento es, por una parte, que en la legislación sustantiva prevalezca a toda costa el principio de la autonomía de la voluntad, y para ello se suprimieron todas las prórrogas legales del arrendamiento, no sólo la de los dos años de las reformas de 1985, sino aún la de un año prevista en el artículo 2485, se suprimió el derecho del tanto, concediéndose sólo un derecho de preferencia para el caso de venta en ciertos arrendamientos, y se suprimió también el derecho de preferencia del inquilino para nuevos arrendamientos, dejándose así la más amplia libertad para la fijación del monto de la renta en cada contrato aislado de arrendamiento; y por otra parte, hace en la legislación procesal que se dé cumplimiento también al mismo principio de la autonomía de la voluntad, agilizándose para ello el trámite de los juicios de arrendamiento, reduciendo en ellos los plazos para los escritos que fijan la controversia, exigiendo que las mismas partes sean las que aporten sus pruebas, reduciendo a una sola audiencia el desahogo de éstas, permitiendo la ejecución provisional de la sentencia que condene a la desocupación por ser ella solo apelable en el efecto devolutivo, y suprimiendo la apelación extraordinaria.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, José Alfredo, Derecho Civil, Contratos, Porrúa, México

<sup>15</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, 19ª ed., Porrúa, México, pp. 234-236.

Lo anterior nos da una idea de los alcances que en nuestro país han tenido las reformas en materia de arrendamiento inmobiliario de casa habitación, confirmando que las repercusiones sociales que se han derivado de su aplicación, invitan a reflexionar sobre la imperiosa necesidad de implementar las políticas estructurales que permitan impulsar los programas de vivienda con los cuales pueda aliviarse una de las mayores carencias básicas de nuestra población, que indudablemente representa un detonante social que de ninguna manera debe soslayarse. Pero no es sólo el legislar para inclinar la balanza de un lado o de otro de acuerdo a los vaivenes políticos, sino de hacer prevalecer el estado de derecho, la autonomía de la voluntad de las partes contratantes y propiciar así la armonía del mercado y las relaciones económicas de particulares y empresarios.

## CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.

Conceptualmente, son pocas las diferencias que encontramos respecto a las definiciones asentadas, tanto en la legislación existente como entre los tratadistas que se ocupan del tema y la doctrina respectiva en general que en ello se circunscribe.

En tal sentido, podemos decir que El Arrendamiento es un Contrato mediante el cual una parte, Arrendador, se obliga a transferir, de modo temporal, el uso o goce de una cosa a otra parte, Arrendatario, y éste a su vez a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

En nuestra legislación, tenemos que el Código Civil para el Distrito Federal (CCDF), en la primera parte del artículo 2398, da la siguiente definición: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado".

Una referencia digna de ser mencionada es la que se encuentra en el artículo 1473 del Proyecto de Código Civil Español de Florencio García Goyena, definiendo al arrendamiento como "un contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce o el uso de una cosa... por un precio determinado", agregando que "las obligaciones del vendedor y arrendador vienen a ser las mismas, salvo que en la venta se trata de la propiedad y en el arriendo del uso o goce de la cosa", nuestros dos primeros códigos civiles, el de 1870 (art. 3068) y el de 1884 (art. 2936), definían al arrendamiento como "contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto".<sup>16</sup>

De lo anterior podemos entonces confirmar que el Código actual retocó solo la definición antes mencionada, para quedar, como ya se ha mencionado, conforme a lo establecido por el artículo 2398 del Código Civil; conformándose solo en realidad con sustituir el verbo "ceder" por el verbo "conceder".

Por su parte, Sánchez Medal refiere que el Código Civil Francés en su artículo 1709, definía con acierto el arrendamiento como el "contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que la otra goce de una cosa durante cierto tiempo, y mediante un cierto precio que ésta se obliga a pagarle", definición ésta que corrige el defecto de las antes mencionadas, ya que los verbos "ceder" y "conceder" que se emplean en las citadas definiciones, significan una acción instantánea, propia de la compraventa en la que en un instante dado se transmite al comprador la propiedad de la cosa vendida y con ello se cumple por completo esa obligación esencial de la compraventa; y no se da a

<sup>16</sup> Ibid. p. 233.

entender con ninguno de esos dos verbos la acción *continua, duradera o de tracto sucesivo* que es característica del arrendamiento, razón por la cual conviene definir al arrendamiento como "contrato por el que el arrendador se obliga a suministrar o proporcionar el goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto" El verbo "suministrar" del que deriva el "suministro" equivale también al verbo "proporcionar" que usa el actual Código Civil Portugués en su artículo 1022, que define al arrendamiento como "contrato por el que una de las partes se obliga a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante una retribución". El goce temporal incluye en el arrendamiento, como en el Derecho romano, el uso y los frutos de la cosa ("*praestare uti frui*").<sup>17</sup>

Para Jorge Alfredo Domínguez Martínez, y en consideración a lo establecido por la disposición establecida en nuestro Código Civil, la definición más correcta del Contrato de Arrendamiento como "El contrato por el que una persona, el arrendador, se obliga a permitir el uso o goce temporal de un bien mueble o inmueble en todo caso no consumible, a otra persona, el arrendatario, que a su vez se obliga con el primero, a cambio de ese uso o goce temporal, a pagar por ello un precio cierto y en relación a este concepto señala algunos comentarios:

\_ Las partes son dos: el arrendador en primer lugar a quien corresponde la obligación de transmitir el uso o goce del bien objeto del contrato a la otra parte; le corresponde igualmente el derecho al pago de un precio cierto. También participa el arrendatario, con su obligación de pagar ese precio al arrendador y tiene el derecho correlativo de usar o gozar lo arrendado.

\_ Bien sea "recíprocamente" como se señala en el artículo 2398 del Código Civil, o bien lo sea como se indica en el concepto ofrecido por el mismo autor, "a cambio de ello", una u otra mención ponen de manifiesto el vínculo sinalagmático habido en el Contrato.

\_ El uso o goce que el arrendador se obliga a transmitir y que en su caso, el arrendatario tiene derecho de exigir, es temporal por definición; se excluye por ello la posibilidad de que fuere permanente o perpetuo.

\_ El arrendador tiene a su cargo la obligación de transmitir el uso o el goce del bien de que se trate.

El uso se circunscribe a la utilización de la cosa por el arrendatario; el goce en tanto permite no sólo esa utilización sino también su aprovechamiento.

\_ El bien objeto del Contrato de Arrendamiento puede ser mueble o inmueble.

---

<sup>17</sup> *Ibid.* pp. 233-234

\_ La temporalidad del Contrato del contrato se traduce en la devolución de la cosa del arrendatario al arrendador cuando la relación contractual llega a su término.

\_ El arrendatario por su parte, debe cubrir a cambio de lo que es a su favor, un precio cierto, el cual no necesariamente es en dinero. Si el Contrato de Arrendamiento es sobre un inmueble, ese precio se llama renta y si es sobre muebles se llama alquiler (artículo 893 del Código Civil.).

\_ En suma, la dinámica del arrendamiento se da en tres diversas manifestaciones de las prestaciones señaladas en el artículo 2011 del Código; participa la transmisión del uso o goce temporal de una cosa ( del arrendador al arrendatario); el pago de cosa debida ( con toda claridad en el precio de parte del arrendatario al arrendador) y la restitución de cosa ajena terminado el contrato como consecuencia de esa terminación ( del arrendatario al arrendador).<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> DOMÍNGUEZ, MARTÍNEZ, op. cit. pp. 385-386.

## CARACTERÍSTICAS DEL ARRENDAMIENTO.

A partir de las definiciones establecidas en el punto anterior, y de acuerdo a los lineamientos señalados por los diferentes autores que abordan este tema, se desprende que el arrendamiento es un Contrato con las características que mencionaremos a continuación, de acuerdo al orden que marca el autor Ricardo Treviño García en su obra "Los Contratos Civiles y sus Generalidades":

### ***\_ Translativo de uso***

En virtud de que el objetivo principal es, como lo dice el artículo que lo define, transferir el uso o goce de una cosa, siendo dicha concesión temporal.

### ***\_ Principal***

El arrendamiento es un contrato principal porque no depende de ningún otro contrato.

### ***\_ Bilateral***

Porque hay derechos y obligaciones recíprocos. Por parte del arrendador la principal obligación es conceder el uso o goce y, por parte del arrendatario, pagar un precio cierto y determinado.

### ***\_ Oneroso***

En virtud de que hay provechos y gravámenes para ambas partes. El provecho que recibe el arrendador, cuando se le paga un precio cierto y determinado, reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y, a la inversa, el provecho que obtiene el arrendatario, por el uso o goce de la cosa, reporta el gravamen de pagar un precio cierto y determinado. El arrendamiento siempre es, en consecuencia, un contrato oneroso.

### ***\_ Consensual en oposición a real***

Puesto que es suficiente el solo consentimiento de las partes para la existencia del contrato, no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

### ***\_ Formal***

El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador (Art. 2406 del CCDF).

### De tracto sucesivo

El arrendamiento, por su propia naturaleza, prolonga sus efectos a través del tiempo. No se puede concebir el arrendamiento como un contrato instantáneo.

### Conmutativo

Las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración.<sup>19</sup>

Otros autores abundan de manera más profunda sobre estas características, básicamente con las mismas definiciones, pero con algunas variantes que se enriquecen por el aspecto analítico y doctrinario, remitiéndonos a los artículos del Código Civil que por su contenido refieren dichos conceptos.

Ramón Sánchez Medal se refiere brevemente a estas características anotando que el arrendamiento es un contrato *bilateral* en sentido estricto, *oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o de ejecución duradera*, y que tiene parcialmente el carácter de *"intuitu personae"* por lo que se refiere al arrendatario, en atención a que éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador (2480 del Código Civil), aunque, salvo pacto en contrario, no termina el contrato por muerte del inquilino (artículo 2408).

Además, señala que es un contrato formal, porque debe otorgarse por escrito, imputándose al arrendador la falta de esta formalidad, y debiendo además, cuando versa sobre bienes inmuebles y en algunos casos, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad (artículos 3042-III y 2446, in fine). En el Distrito Federal, el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se considera de orden público y de interés social, prohibiéndose cualquier renuncia a cualquier de las disposiciones que lo regulan (artículos 2448, 2448-A, 2448-B, 2448-G, y 2448-H).<sup>20</sup>

Por su parte, Domínguez Martínez, apunta que el Contrato de Arrendamiento es **Bilateral o sinalagmático**<sup>21</sup> porque genera obligaciones recíprocas; una de las partes es acreedor y deudor de la otra. El concepto legal habido en el artículo 2398 del Código alude expresamente a esa reciprocidad; así, las obligaciones y los derechos de una de las partes son interdependientes de

<sup>19</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo, Los contratos civiles y sus generalidades, 5ª ed., Mc Graw-Hill, México, pp. 146

<sup>20</sup> SÁNCHEZ MEDAL, op. cit. pp. 234

<sup>21</sup> GRAN DICCIONARIO JURÍDICO DE LOS GRANDES JURISTAS, CANALES MÉNDEZ (Recopilador), Editores Libros Técnicos, México, p. 1018. SINALAGMÁTICO: "Contrato en el que se generan entre ambas partes derechos y obligaciones recíprocos. Se aplica a los contratos que producen obligación con respecto a cada uno de los contratantes, como el comodato, el depósito, la prenda, la venta el arrendamiento, el mandato y la sociedad".

los derechos y las obligaciones de la otra. En los artículos 2431, 2432 y 2433 se ve con toda claridad la existencia en el estatuto rector del contrato de ser condicionamiento recíproco; es más, una obligación subsistente suspende vigencia en caso de que la otra parte, por una razón u otra, no pueda cumplir. Ello pone de manifiesto, de acuerdo al autor, el vínculo sinalagmático funcional. De ello puede deducirse que cuando una causa ajena a la voluntad de las partes hace que el arrendatario sea privado del uso de lo arrendado, suspende la obligación a su cargo de pagar el importe de la renta y si la privación se prolonga por más de dos meses, queda facultado por ley a demandar la resolución del contrato (artículo 2431). Si el impedimento es parcial podrá disminuirse en todo caso el importe de la renta en la proporción correspondiente (artículo 2432). Además, por así ordenarlo el artículo 2433, lo preceptuado en las dos disposiciones anteriores es inderogable por la voluntad de las partes, al declarar dicho precepto irrenunciables los derechos conferidos al arrendatario en dichas disposiciones.

Nos dice también que el Contrato de Arrendamiento un contrato **oneroso** pues ambas partes obtienen provechos y soportan gravámenes también con interdependencia; el beneficio a uno grava al otro participante y viceversa. El uso con el que el arrendatario se ve beneficiado es algo de lo que el arrendador se priva; el arrendador por su parte recibe la renta y con ello se beneficia, en tanto que ésta es a su cargo y en detrimento del patrimonio del arrendatario.

Es además un contrato **conmutativo** porque las prestaciones de las partes son ciertas desde la celebración del contrato, con lo que se alcanzan los extremos de la primera parte del artículo 1838 del Código; además, como fuere, mientras los efectos del Contrato estén vigentes y se están generando las prestaciones a cargo de ambas partes porque el arrendatario esté en el uso de la cosa y por ello deba cubrir la renta al arrendador, la medida de esas prestaciones es en todo caso conocida por los contratantes, pues el uso se tiene respecto de un bien identificado y la renta debe estar fijada o por lo menos señalados los factores para su determinación.

El arrendamiento es **principal** pues se da sin depender de ninguna otra figura contractual.

Cabe considerar al arrendamiento como contrato **consensual en oposición a real**, pues la entrega del bien arrendado no es presupuesto contractual sino que la obligación de entregarlo es una consecuencia del contrato (artículo 2412, fracción I).

La temporalidad en el uso o en el goce que caracteriza al arrendamiento, así como el pago de la renta en toda su duración, todo lo cual implica un desplazamiento en el tiempo justo para la generación de las obligaciones a cargo de las partes, traen como consecuencia calificar al contrato de **tracto sucesivo** y no de tracto instantáneo.<sup>22</sup>

<sup>22</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, op. cit. pp. 387-389.

## CLASES DE ARRENDAMIENTO

Las clasificaciones que en este apartado se anotan, como derivación tanto del estudio de los autores referidos, de los principios generales del derecho y de la doctrina en general, nos dejarán al final una clara idea del papel preeminente que el arrendamiento guarda en las relaciones económicas y comerciales de la actualidad.

Tenemos entonces que los tres tipos de arrendamiento que existen deben su clasificación a la legislación que lo regula. Recogemos los conceptos básicos que al respecto señala el autor Ricardo Treviño García.

- **Arrendamiento Civil**

El arrendamiento obtendrá el carácter de civil, por exclusión; es decir, cuando no sea mercantil ni administrativo.

- **Arrendamiento mercantil**

Según la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio, adquiere ese carácter cuando recae sobre bienes muebles y existe el propósito de especulación mercantil.

- **Arrendamiento administrativo**

Lo es cuando recae sobre bienes que pertenecen a la Federación, a los estados o a los municipios. Cuando estas entidades públicas celebran contratos de arrendamiento, estamos en presencia de un arrendamiento administrativo. El artículo 2405 del Código Civil prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los empleados y funcionarios públicos tomar en arrendamiento los bienes que, con tal carácter, administren.<sup>23</sup>

Por su parte, en su obra *Contratos en Particular*, el autor Domínguez Martínez realiza un interesante análisis de la naturaleza del arrendamiento de acuerdo a estas clasificaciones, haciendo énfasis en que diferenciar a los arrendamientos con naturaleza mercantil o administrativa

<sup>23</sup> TREVIÑO GARCÍA, op. cit. p. 147.

del arrendamiento civil, nos permite observar de nueva cuenta el predominio de la disciplina comprensiva de lo civil, por su prevalencia como tal, sin necesidad de reserva expresa e inclusive al contrario, con el privilegio de ordenar lo que es de naturaleza correspondiente a otras disciplinas.

Continúa apuntando que en consideración con esa generalidad de lo civil contra la estricta especialidad correspondiente a cualquier otra disciplina, particularmente en este caso la mercantil, los arrendamientos de esta última naturaleza están señalados limitativamente en la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio, según la cual, son aquellos que recaen sobre "mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías" y que son con ánimo de especulación comercial.

En todo caso, no obstante la participación de ese propósito especulativo en un arrendamiento de inmuebles, éste será civil pues no está expresamente señalado como mercantil por la fracción II del precepto citado, que es la disposición a la cual corresponde señalar la mercantilidad de dicho arrendamiento inmobiliario. De esta manera, tenemos que fuera de los arrendamientos con propósito de especulación comercial y cuyo objeto sean los bienes inmuebles, los que sí son mercantiles, ningún otro arrendamiento tiene ese carácter y por ello en todo caso, fuera de los indicados, cualquier arrendamiento es de naturaleza civil. Como tales, cabe considerar al arrendamiento sobre muebles sin propósito de especulación comercial, y al arrendamiento sobre inmuebles con o sin ese propósito especulativo.

Abundando sobre este particular, agrega el autor que al arrendamiento mercantil le es aplicable la regulación prevista en los ordenamientos civiles para el arrendamiento en general, dada la omisión de disposición alguna al respecto por las leyes mercantiles, sin más excepción que la de la figura compleja del arrendamiento financiero regulado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, con algunos aspectos especiales contenidos en las disposiciones de este ordenamiento, en todo lo que se es omiso le es aplicable la regulación contenida en el Código Civil.

La nota distintiva y característica del arrendamiento administrativo, por su parte, es en última instancia que el bien arrendado pertenezca a una persona de Derecho Público, pues según lo establecido por el artículo 2411 del código, "los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos (del Dominio Público del Distrito Federal, según el Código Local) estarán sujetos a las disposiciones de derecho administrativo y en los que no estuvieren a las disposiciones de este título.

En este contexto analítico, se refiere que un arrendamiento participa de la naturaleza administrativa cuando el bien arrendado pertenece a la Federación, a los Estados o a los Municipios, porque así lo indica el Código Civil, el que incluso ordena su aplicación ante la falta de disposición del Derecho Administrativo.

En tal sentido, la Ley General de Bienes Nacionales no tiene en realidad disposiciones rectoras de un arrendamiento distinto al que está incorporado en el Código Civil; dicha ley se refiere sólo al contrato que nos ocupa para excluirlo de la posibilidad de celebración respecto de los bienes del dominio público de la Federación (artículo 25) y para permitirlo a propósito de los bienes de su dominio privado (artículo 58 fracción V y 71) y en su caso, para la fijación por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales del monto de las rentas que deba cobrar o deba pagar la Federación cuando es arrendadora o arrendataria. Por ello, a los arrendamientos administrativos les es aplicable lo dispuesto por el Código Civil, sin más excepción que las reglas para la fijación de las rentas.

Por último, menciona que las características que en particular tenga el bien objeto de un contrato de arrendamiento permite señalar lo que define el autor como algunas especies de dicho contrato, cada una con su respectiva regulación en el Código Civil.

Se refiere por una parte al arrendamiento sobre bien inmueble en general. Esta es la figura que ocupa más la atención de la ley pues no sólo en las disposiciones generales contenidas en el capítulo del título relativo, sino en los status de las partes (capítulos II y III), que corresponden a cualquier arrendamiento se alude frecuentemente a la finca arrendada.

Respecto del arrendamiento de inmuebles, hay en la ley disposiciones en especial para el "arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación" (capítulo IV) y al "arrendamiento de fincas rústicas" (capítulo V), de tal manera que por exclusión, las disposiciones generales le serán aplicables a los arrendamientos cuyos objetos sean fincas urbanas con destino diverso a la habitacional.

Aparte está el arrendamiento sobre bienes muebles también con una regulación específica (capítulo VI); en él se incluye el arrendamiento de semovientes.<sup>24</sup>

Sobre este último aspecto, en referencia a las que los autores denominan especies de arrendamiento, Sánchez Medal también aborda el tema, señalando que hay sólo arrendamiento civil sobre bienes inmuebles, puesto que tradicionalmente no se considera el arrendamiento mercantil sobre bienes raíces; en tanto que el arrendamiento sobre mueble puede ser arrendamiento civil o arrendamiento mercantil, según los casos (Artículo 75-I y II del Código de Comercio). Debido a esta diferencia, aunque se trate de un arrendamiento de inmueble en el que ambas partes sean comerciantes, los únicos relativos a tal contrato deben tramitarse en la vía civil y no en la vía mercantil.

---

<sup>24</sup> DOMÍNGUEZ, MARTÍNEZ, op. cit. pp. 390-391.

Al respecto, menciona que en los últimos tiempos han cobrado gran importancia los arrendamientos mercantiles de bienes muebles: automóviles, de máquinas copiatoras, de máquinas electrónicas, de aparatos de sonido, de equipo, de ropa para ceremonias, etc., pero en ocasiones se pretende disfrazar de arrendamientos verdaderas compraventas, de acuerdo al análisis que se presenta en el siguiente punto, donde el autor lleva a cabo un minucioso y profundo análisis sobre las similitudes y diferencias precisamente entre el Contrato de Compraventa y el Arrendamiento.

De esa manera, nos dice el autor que teóricamente son muy claras las diferencias que se observan en abstracto entre la compraventa y el arrendamiento. En el primer contrato hay transmisión del derecho real de propiedad, inmediata o diferida, y pago de precio cierto precisamente en dinero; y en el segundo contrato hay sólo nacimiento de obligaciones o derechos de crédito y el precio cierto puede consistir en otros bienes que no sean precisamente dinero. Sin embargo, hay ocasiones en que puede confundirse el arrendamiento con la compraventa, cuando el objeto del contrato es un determinado bien cuyos frutos o productos pasan a ser propiedad de la persona a quien se concede el disfrute de dicho bien por la otra parte, como ocurre en los contratos para la explotación de una mina de arena, de un banco de cantera o de piedra, o de una huerta de árboles frutales. En estos casos, habrá arrendamiento si el precio se fija por unidad de tiempo; y será compraventa si el precio se fija por unidad de frutos o de productos que se perciban.

Se considera compraventa y sujeta a una reglamentación imperativa (artículos 2310 a 2315), el llamado "arrendamiento-venta", por virtud del cual uno de los contratantes entrega al otro una cosa determinada para que use de ella por cierto tiempo, durante el cual la parte que la recibe debe pagar cantidades periódicas de dinero que en su cuantía exceden del precio comercial de ese uso, y con el pacto de que al cubrirse la última de tales cantidades o al pagarse además de ella un simbólico precio adicional, se convertirá en propietaria de la cosa.

"Se reglamentó, dice a este respecto la exposición de motivos del Código Civil en 1928, lo más completamente posible el contrato de promesa de venta, con el fin de evitar que muchas de las ventas que ahora se hacen por las compañías de máquinas de coser, por las agencias de automóviles, de fonógrafos, de pianos, etc., así como por las que venden terrenos en las colonias de reciente formación, se disfracen de contratos de arrendamiento con grave perjuicio de los compradores y, en ocasiones, de las mismas empresas".

Al respecto, el Diccionario Jurídico Mexicano refiere la diferencia entre compraventa y arrendamiento: "Aparentemente la diferencia es clara. La dificultad se presenta en algunos casos concretos como la explotación de una mina, o cantera, en donde el arrendatario hace suyo parte del mineral, por ejemplo. La doctrina mexicana ha considerado que aunque la cosa objeto del contrato sufra un desgaste o merma, en algunos con mayor incidencia, como es la explotación de productos naturales, se trata de arrendamiento".<sup>25</sup>

<sup>25</sup> DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, Instituto de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M, 6ª ed., Porrúa, México, p. 21

No obstante la claridad que pudiera interpretarse a partir de los conceptos que diferencias perfectamente al arrendamiento de la compra venta, Sánchez Medal refiere que durante estos últimos años han aparecido y proliferado numerosas "compañías arrendadoras" que se dedican a la venta, bajo la forma de "arrendamientos financieros", de vehículos o de equipo y maquinaria, con ventajas o perjuicios, según los casos, para los diversos interesados en este tipo de operaciones.

Se anota como una referencia importante por parte del mismo autor que en el creciente desarrollo de esta clase de contratos sólo se han tomado en cuenta los aspectos fiscales o financieros, prescindiéndose de la real estructura jurídica de tales actos. A ello se debe que sólo los contadores, los fiscalistas y los banqueros hayan sido llamados a opinar sobre la posibilidad o conveniencia de este sistema.

Respecto a lo anteriormente señalado, se resalta el hecho de que no pocas instituciones de crédito canalizan parte de sus inversiones productivas para financiar a las compañías arrendadoras, haciendo así posible a éstas adquirir los bienes que ellas a su vez van a dar en aparente arrendamiento a particulares o a empresas, percibiendo de esta manera apreciables utilidades con las diferencias en el tipo de réditos que pagan y de los intereses que cobran. Además, dichas arrendadoras no corren mayores riesgos, pues suelen documentar las supuestas ventas con títulos de crédito a su favor y, además, sin necesidad de inscripción alguna en el Registro Público de la Propiedad, los bienes en cuestión no pueden ser embargados por los acreedores de sus clientes porque han sido entregados a éstos en simple arrendamiento.

Asimismo, los particulares o las empresas que reciben esos bienes a título de arrendamiento, se benefician grandemente en atención a que las rentas que pagan a la compañía arrendadora son deducibles para el pago del impuesto sobre la renta y para el pago de participación sobre utilidades a sus trabajadores, permitiéndoles a la vez una "depreciación acelerada" de esos bienes, ya que si éstos fueran comprados abiertamente, aunque fuera en abonos, formarían parte de los activos fijos de esos particulares o empresas, quienes sólo podrían obtener su lenta depreciación en un plazo de diez años a razón de un diez por ciento anual.

Hay en el fondo de este generalizado sistema un problema que radica en determinar la verdadera naturaleza jurídica de estas contradictorias operaciones que vienen realizando las llamadas "compañías arrendadoras".

Lo anterior pone de manifiesto, según Sánchez Medal, que es necesaria la interpretación sistemática de cada "arrendamiento financiero", porque bajo este nombre genérico y confuso se encubren muy diferentes figuras contractuales. Así, si la opción terminal en dicho contrato es la transmisión automática de la propiedad al llamado arrendatario, una vez que éste pague la última cantidad de dinero, que es lo que ordinariamente acontece, habrá una compraventa a plazos, la cual puede ser impugnada de nulidad cuando constituya una venta con pacto de retroventa prohibido por la ley (artículos 8 y 2302 del Código Civil), pues ocurre a veces que el dueño de un bien

determinado, por ejemplo del techo metálico instalado en una bodega de su propiedad, conviene con una de las organizaciones auxiliares de crédito llamadas "arrendadoras" en venderte dicho bien, el cual inmediatamente es objeto de un "arrendamiento financiero" con opción terminal de venta a favor de su original propietario. Resalta el autor que tal mixtificación del arrendamiento no es otra cosa que un verdadero fraude a la ley. Si la opción terminal es sólo la prórroga del arrendamiento, habrá arrendamiento. Si la opción terminal es una promesa unilateral de venta a favor del arrendatario habrá una unión externa de contratos y esto mismo sucederá si se amontonan al mismo tiempo esas diversas opciones terminales en un mismo texto contractual. Sin embargo, en ocasiones se le ha considerado como una compleja operación de crédito de financiamiento que no se identifica ni con la compraventa, ni con el arrendamiento.

Este interesante análisis viene a confirmar uno de los más graves problemas que tenemos en nuestro país y que se refiere al hecho de que por falta de una legislación idónea y actualizada que regule bajo criterios claros y precisos las relaciones económicas y mercantiles entre particulares, empresas y gobierno, da lugar a confusiones jurídicas y distorsiones generadas muchas ocasiones por el afán de buscar alternativas no siempre apegadas a derecho para sortear los complicados procesos a los que se ven sometidos los ciudadanos y empresarios que afectan su economía, sus ingresos y su estabilidad, lo que culmina siempre en una incertidumbre jurídica permanente que desalienta definitivamente la inversión y por ende el crecimiento económico.

Finalmente, a partir de los planteamientos del mismo autor Sánchez Meda, es importante que distingamos el arrendamiento de otro tipo de contratos que forman parte de esa dinámica económica y mercantil actual, para evitar ciertas confusiones por las formas en que se aplican los mismos y por la propia afinidad que guardan con el arrendamiento, como lo sería inclusive ciertas formas de ventas a plazos o en abonos debido a las múltiples ventajas que ofrecen por igual a compradores y vendedores pero dándose el caso de que en ocasiones no se entrega la cosa hasta liquidar el último pago de acuerdo a los plazos establecidos, lo cual resulta aberrante; o el llamado contrato de garage o de estacionamiento o de aparcamiento que es considerado por Planiol como un arrendamiento, en tanto que otros como Rezzónico lo conceptúa como un contrato atípico. El Reglamento de Estacionamientos Públicos del D.F. lo describe en su art. 1º como un contrato de depósito. El contrato bancario de cajas de seguridad es tratado como un arrendamiento por algunos autores (Aldrighetti, Pacchioni, D'Angelo, Garrigues), en tanto que otros autores lo estiman como depósito (Bofaffio) o como un contrato complejo o innominado impropio (Arcangeli), que es una especie modificada de un tipo ya existente del que se diferencia porque le falta un elemento esencial; o como un contrato mixto (Mossa).

El arrendamiento se distingue también del usufructo y del derecho de uso y habitación, ya que todos éstos son verdaderos derechos reales, mientras que el derecho del arrendamiento es un derecho personal o de crédito. En el arrendamiento tiene el arrendador la obligación de entregar y conservar la cosa en estado de servir para el uso convenido o natural de la misma cosa y de garantizar ese uso al arrendatario, en tanto que en el usufructo no tiene el nudo propietario ninguna obligación específica, sino que él, como cualquier tercero, simplemente ha de abstenerse de realizar cualquier acto que impida o entorpezca al usufructuario el uso y disfrute de dicha cosa, por lo que en el

usufructo nadie garantiza el uso de la cosa, y, en cambio, en el arrendamiento es el arrendador quien garantiza al arrendatario el uso de la cosa, por lo que si ésta se pierde por caso fortuito o fuerza mayor durante la vigencia del arrendamiento, el arrendatario a partir de entonces no está obligado a pagar renta, a diferencia de la venta en abonos del usufructo temporal de esa misma cosa, porque en tal caso subsiste la obligación de pagar la totalidad de esos abonos.

El "contrato de exposición", por virtud del cual se asigna una porción de terreno, en el local destinado a una feria o exposición, para la exhibición de ciertos artículos, es considerado a veces como arrendamiento, otras veces como contrato de presentación de servicios, o bien como contrato de depósito.

En el contrato de portería se pretende descubrir también un arrendamiento, aunque en realidad no lo hay, como tampoco existe el comodato, dado que en el fondo hay que considerar que el portero se le concede el uso de una localidad, más bien como un instrumento de trabajo, para que pueda encargarse de la custodia de una determinada finca.<sup>26</sup>

Es entonces muy importante que tengamos siempre presentes estos conceptos en las operaciones y movimientos que forman parte de nuestra dinámica económica y comercial y que podrían causarnos perjuicios en nuestro patrimonio, si al momento de hacer valer nuestros derechos aparecen estos elementos de confusión y enrarecimiento jurídico.

---

<sup>26</sup> SÁNCHEZ MEDAL, op. cit. pp. 238-242.

## ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ.

El planteamiento que nos presenta de una manera clara y precisa los elementos esenciales y de validez del Contrato de Arrendamiento es del autor Ricardo Treviño en su obra "Los contratos civiles y sus generalidades", de la siguiente manera:

- **ELEMENTOS ESENCIALES**

- **Consentimiento**

Por lo que a este elemento se refiere, podemos decir que se siguen aquí las reglas generales de los contratos. En el caso particular del arrendamiento se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra parte está conforme con dicha concesión, aceptando pagar, por ese uso o goce, un precio cierto y determinado.

- **Objeto**

En el arrendamiento el objeto está constituido tanto por la cosa cuyo uso o goce se concede, como por el precio cierto y determinado.

- **La cosa**

En cuando a la cosa, según el artículo 2400, son susceptibles de arrendamiento todas las cosas, exceptuando las consumibles, aquéllas cuyo arrendamiento se encuentra expresamente prohibido por la ley y los derechos estrictamente personales.

Los derechos de uso y habitación, así como los que se derivan del comodato, no pueden darse en arrendamiento (Arts. 1051 y 2500 del CCDF).

Las tierras ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato de aprovechamiento celebrado por el núcleo de población ejidal o por los ejidatarios titulares, según se trate de tierras de uso común o parceladas, respectivamente. Los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a treinta años, prorrogables según se desprende del Artículo 45 de la Ley Agraria.

Por otra parte, se establecen prohibiciones respecto a ciertas personas, tal y como lo señala el artículo 569, que prohíbe al tutor arrendar los bienes de su mujer, hijos o hermanos por

consanguinidad o afinidad. Si lo hace, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para removerlo del cargo.

Los magistrados, jueces y cualesquiera otros empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento, ni por sí ni por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan (Art. 2404 del CCDF). El artículo 2405 del CCDF también prohíbe expresamente a los encargados de establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que, con los expresados caracteres, administren.

Además, la cosa objeto de arrendamiento debe reunir los requisitos que señala el artículo 1852 del Código Civil: que exista en la naturaleza, que sea determinada o determinable en cuanto a su especie y que esté en el comercio. Las cosas futuras sí pueden darse en arrendamiento (Art. 1826 del CCDF).

### — El precio

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

En los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, la renta deberá estipularse en moneda nacional (Art. 2448-D del CCDF).

### • ELEMENTOS DE VALIDEZ

Son los mismos de todo contrato: ausencia de vicios de la voluntad, capacidad, forma y licitud en el objeto, motivo, fin o condición. Solamente nos referimos a la capacidad y a la forma, por considerar que son los que presentan mayor interés; los demás siguen las reglas generales de los contratos.

### — Capacidad

Respecto a este elemento de validez, podemos decir que basta la capacidad general para celebrar este contrato; pero no tan sólo los propietarios lo pueden celebrar, sino también todas aquellas personas que sin serlo pero que teniendo el uso o goce, estén facultadas para hacerlo.

En primer lugar se hace referencia a los arrendatarios; éstos, de conformidad con lo previsto en el artículo 2480 del Código Civil, no pueden subarrendar la cosa arrendada, en todo ni en parte, ni

ceder sus derechos sin el consentimiento del arrendador. Si el arrendatario celebrare un subarrendamiento sin permiso del arrendador, éste podrá pedir la rescisión, y el arrendatario y el subarrendatario responderán solidariamente de los daños y perjuicios (Art. 2480 y Frac. III del Art. 2489 del CCDF).

Por lo que respecta al comodatario de acuerdo con el artículo 2501 del Código Civil, no puede, sin permiso del comodante, conceder el uso de la cosa dada en comodato; por lo que su derecho no lo faculta para celebrar arrendamiento. Por otra parte, el contrato de comodato termina, de conformidad con el artículo 2512, in fine, cuando el comodatario ha autorizado a un tercero a servirse de la cosa, sin consentimiento del comodante. En cuando al aparcerero, dada la naturaleza del contrato de aparcería agrícola, no está facultado para dar el predio rústico, objeto del contrato de aparcería, en arrendamiento, pues se supone que él debe personalmente cultivar la finca.

El usuario y el habitante, en virtud de que tienen derechos personalísimos, no pueden celebrar contratos de arrendamiento con los bienes objeto de sus derechos, según se desprende del artículo 1051 del Código Civil. En cambio, el usufructuario sí está facultado para celebrar contratos de arrendamiento; pero éstos no podrán tener una duración mayor que la de su derecho. (Art. 1002, en relación con el Art. 2493 del CCDF).

Los consortes ya no requieren de la autorización judicial para celebrar entre sí el contrato de arrendamiento, en virtud de que fue derogado el artículo 174 del Código Civil para el Distrito Federal

Ningún copropietario debe arrendar la cosa indivisa sin el consentimiento de los otros copropietarios (Art. 2403 del CCDF).

Por lo que respecta a las personas que ejercen la patria potestad, la segunda parte del artículo 436 del Código Civil establece que no pueden celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años, ni renta anticipada por más de dos.

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 autorización judicial.

El arrendamiento, hecho de conformidad con la ley, subsistirá por el tiempo convenido aun cuando se acabe la tutela; pero es nula esta anticipación de renta o alquiler por más de dos años (Arts. 573 y 574 del CCDF).

El albacea sólo puede dar en arrendamiento, hasta por un año los bienes de la herencia. Para arrendarlos por mayor tiempo necesita del consentimiento de los herederos o de los legatarios en su caso (Art. 1721 del CCDE).

También los mandatarios pueden dar en arrendamiento, de acuerdo con las facultades que les confieran los poderes que se les hubieren otorgado, Es lógico pensar que dichos arrendamientos necesariamente se tendrán que ajustar a los límites de los mandatos, en los casos de mandato especial, pues tratándose de mandatos generales para ejecutar actos de administración, los mandatarios están facultados para realizar cualquier clase de arrendamiento.

Cabe señalar que existen también establecidas en nuestra legislación ciertas prohibiciones para recibir en arrendamiento. En primer lugar, el Código Civil prohíbe que los tutores puedan arrendar para sí los bienes del incapacitado, sus ascendientes, su mujer, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hicieren, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se les remueva (Art. 569 del CCDF).

Los magistrados, jueces y cualesquiera otros empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deben arrendarse en aquellos negocios en que intervengan. Los encargados de establecimientos públicos y los funcionarios y empleados públicos, tampoco puedan tomar en arrendamiento los bienes que, con los expresados caracteres, administren. (Arts. 2404 y 2405 del CCDF).

No debe darse en arrendamiento la misma cosa al mismo tiempo a otra persona, si se hace, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de éste, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada. (Art. 2446 CCDF).

### **\_\_\_ Forma**

Este contrato es formal, en razón de que para su validez requiere que se otorgue por escrito. La falta de dicha formalidad se le imputará al arrendador (Art. 2406 del Código Civil).

Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación deberán contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I.- Nombres del arrendador y arrendatario.
- II.- La ubicación del inmueble.
- III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía, en su caso.

VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII.- El término del contrato.

VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan, adicionalmente a las establecidas en la ley. (Art. 2448-F del CCDF).

Por otra parte, la fracción III del artículo 3024 establece que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por más de seis años, o con adelanto de renta por más de tres, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

La falta de inscripción no afecta la validez del contrato, sino que produce las consecuencias que se señalan en el artículo 3007 del Código Civil, que dice: "Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero".<sup>27</sup>

Algunos otros autores abordan los elementos esenciales y de validez desde una perspectiva básicamente similar a la anterior pero con algunos aspectos interesantes, partiendo como lo señala Jorge Alfredo Domínguez Martínez, del consentimiento como primer elemento esencial para incluir en el mismo apartado lo referente a los elementos de validez que lo rigen y que son la capacidad, la ausencia de vicios y la forma.

#### A) Consentimiento

Se plantean tres ideas a propósito del consentimiento.

1) Las partes en el arrendamiento son el arrendador y el arrendatario. El primero es quien se obliga a transmitir y en su caso transmite el uso o el goce temporal de lo arrendado al segundo; éste, por su parte se obliga a pagar a aquél un precio cierto, a cambio de ese uso o goce.

Si bien la oferta inicial puede provenir de cualquiera de las partes, normalmente quien suele ofrecer es quien va a dar en arrendamiento y quien quiere recibir se acerca a conocer los términos y condiciones en que se ofrece, todo sin perjuicio claro está, de que en última instancia el oferente inicial termine aceptando una última contraoferta.

<sup>27</sup> TREVIÑO GARCÍA, op. cit. p. 147-151.

ii) Es interesante tener presente por otra parte, que como el arrendamiento es ahora un contrato formal, el consentimiento no puede manifestarse tácitamente. Sea cual fuere el objeto del contrato, es decir, fuere un bien mueble o un bien inmueble, el consentimiento deberá integrarse por manifestaciones expresas de voluntad.

iii) No obstante que el arrendamiento es en casi todas sus manifestaciones un acto de administración, y que por ello le serían aplicables las reglas generales para esos actos, contenidas en los artículos 947 y 948 del Código Civil para los bienes en copropiedad y de las que se desprende que los actos de esa naturaleza se decidirán por mayoría tanto de personas como de representaciones, ello no es aplicable al arrendamiento, pues conforme al artículo 2403 del Código Civil, "no puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios". En esas condiciones, la voluntad del arrendador respecto de un bien en copropiedad requiere formarse por la de todos los partícipes.

## **B) Elementos de validez relacionados.**

### **a).- Capacidad de ejercicio.**

Es importante resaltar, a propósito de la capacidad e incapacidad de ejercicio, en el sentido de que descartemos, de acuerdo a la opinión de Domínguez, por considerarla carente de todo fundamento legal y substancial, esa concepción tenida por un sector de la doctrina de considerar la existencia de una supuesta capacidad general y otras también supuestas capacidades especiales; la capacidad o incapacidad de ejercicio se originan en cuestiones cuyo origen y motivo es la madurez o la inmadurez mental, bien sea en la realidad (incapacidad o capacidad natural) o bien por calificación de la ley (incapacidad o capacidad legal).

Más aún, en la doctrina encontramos opiniones que mezclan y confunden no sólo a esa supuesta capacidad general, con una supuesta capacidad especial, sino inclusive a la capacidad de goce con la capacidad de ejercicio, con lamentable soslayo de la relación interdependiente que hay entre la capacidad de goce y el objeto directo del contrato, porque esa aptitud de titularidad es de los derechos y obligaciones que en su caso sin la substancia jurídica del acto que se trate, o sea, el objeto de directo de la figura contractual.<sup>28</sup>

El autor Aguilar Carbajal nos señala de manera muy clara tal distinción jurídica:

<sup>28</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, op. cit. pp. 391-393.

"Analizando las disposiciones legales, llegamos a la conclusión de que nos darán una oportunidad más para distinguir entre capacidad y legitimación. La capacidad para dar en arrendamiento la encontramos en los mayores de edad y los menores de edad emancipados, respecto de los bienes muebles e inmuebles. En cambio tendrán legitimación para arrendar: el propietario; los que por contrato tengan el uso y goce de un bien, siempre que estén autorizados para darlo en arrendamiento; los que por virtud de un derecho real estén autorizados para conceder el uso y goce a otra persona, como acontece en el usufructo y los que finalmente estén autorizados por la ley, en calidad de administradores de bienes ajenos".<sup>29</sup>

Nos referiremos ahora simplemente a la capacidad e incapacidad de ejercicio.

#### **b) Acto de Administración o acto de dominio para el arrendador.**

Tanto por consideraciones teóricas como en atención a lo que se desprende de las disposiciones legales aplicables, el contrato de arrendamiento puede ser considerado respecto del arrendador en ciertos supuestos como acto de administración y en otros de dominio. Deja además abierta la posibilidad de hacer referencia a una tercera categoría de actos sostenida por un sector de la doctrina y son los llamados actos de administración extraordinaria

Ciertamente, desde el punto de vista teórico, es constante e invariable la aplicación al arrendamiento de los principios en los que los actos de administración se sustentan.

También, señala Sánchez Medal, en algunos principios aplicables al contrato en cuestión por regla general aplicable al arrendador, cuando por virtud de la ley o por convenio, una persona tiene la administración de un bien ajeno puede darlo en arrendamiento (artículo 2402), ya que comúnmente el arrendamiento es un acto de administración.<sup>30</sup>

El arrendamiento- afirma por su parte, Rojina Villegas- se reputa como un acto de administración y, por lo tanto, no se requiere en un principio la capacidad para ejecutar actos de dominio.<sup>31</sup>

Como consecuencia de la celebración del arrendamiento, el arrendador conserva la propiedad de lo arrendado sin sufrir o sin tener por qué sufrir más detrimento en su patrimonio que verse privado del uso de la cosa que le transmite al arrendatario y además, a cambio de ello, recibe el importe de

<sup>29</sup> AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo, Contratos Civiles, 2ª ed. Porrúa, México, 1977, p. 153.

<sup>30</sup> SÁNCHEZ MEDAL, op. cit. p. 244.

<sup>31</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, Contratos, Tomo Sexto, Volumen I, 5ª ed. , Porrúa, México, 1985, p. 560.

la renta o del alquiler. Por esa razón, desde el punto de vista teórico, el arrendamiento es el prototipo de los actos de administración, al no haber en última instancia disminución alguna en el activo del patrimonio del arrendador que no fuere compensada, además de que ese activo en nada se pone en riesgo de no ser por situaciones fácticas e ilícitas.

De acuerdo a lo antes señalado, se aborda un punto que reviste interés, en el sentido de que, como nos dice Domínguez Martínez, es frecuente calificar el arrendamiento de duración prolongada como acto de administración extraordinaria y cita a Planiol:

"Sin embargo \_afirma Planiol al respecto\_ el arrendamiento se considera como un acto de administración ordinaria, a condición de que no se comprometa el futuro por mucho tiempo. En este punto de vista, la ley ha clasificado los arrendamientos en dos clases, según su duración. El arrendamiento que sobrepasa de nueve años, se considera como un acto grave, que excede el de la simple administración. Por tanto, es imposible de parte de personas cuya capacidad no es plena, o de los administradores que no tienen plenas facultades".

Nos sigue diciendo este autor que las opiniones sustentadas en disposiciones legales de ordenamientos nacionales sólo permiten considerar a los actos de administración y a los actos de dominio. Un ejemplo de esa posición limitativa son los poderes generales a los que se refieren los párrafos II y III del artículo 2554 del Código Civil. No obstante, precisamente cuando se alude a los arrendamientos de larga duración o bien a un anticipo considerable de rentas, suele recurrirse a la fórmula de acto de administración extraordinaria o bien, en su caso, a la de acto de dominio. Respecto a ello, el autor refiere lo expresado por los autores Sánchez Meda! y Aguilar Carbajal, al citarlos:

"...Los arrendamientos de larga duración o con anticipos considerables de rentas -señala Sánchez Meda!- son actos de administración extraordinaria o constituyen ya un acto de dominio..."

"Sin embargo - afirma Aguilar Carbajal- para puntualizar esa salvedad- si el arrendamiento es por más de cinco años, se equipara a un acto de dominio para los administradores de bienes ajenos..."

En este contexto, se debe tomar en cuenta, de acuerdo a lo señalado por Domínguez Martínez, que del texto de los artículos aplicables se desprende que los arrendamientos considerados por la ley como de duración larga o de anticipo considerable de renta, son los de más de cinco años y en su caso, en los cuales se anticipa una renta por más de dos años (artículos 436 y 573 del Código Civil). Ello se fortalece con las disposiciones contenidas en la regulación registral, pues con una aproximación muy considerable, y que en la realidad debía uniformarse, se establece en la fracción III del artículo 3042 que en el Registro Público de la Propiedad se inscriben "los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años;..."

Precisamente estos arrendamientos de larga duración y de anticipo cuantioso celebrados por los representantes legales que son destinatarios de las disposiciones relativas, son actos de dominio dadas las autorizaciones especiales necesarias de obtenerse por dichos representantes.<sup>32</sup>

<sup>32</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, op. cit. pp. 391-393.

## OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Las obligaciones tanto del Arrendador como del Arrendatario están claramente establecidas en nuestro Código Civil para el Distrito Federal en su Capítulo II, de manera que atenderemos este orden, enriqueciendo su contenido con el comentario de algunos autores.

- ***Transmitir el uso o goce temporal de una cosa***

El arrendador tiene, como principal obligación, la de transferir el uso o goce temporal de la cosa objeto del contrato, obligación que se encuentra establecida en la definición que da el artículo 2398. La transmisión es temporal, en virtud de que el mencionado artículo expresamente lo ordena, pues en su segunda parte dice: "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas a comercio o a la industria." El artículo no fija ningún plazo para la finca rústica, pero se sobreentiende que también debe ser temporal.

La razón de la temporalidad del contrato de arrendamiento se justifica debido a que si fuera perpetuo, prácticamente dejaría de ser traslativo de uso, ante la imposibilidad del propietario para poder disponer de sus cosas.

Al respecto, Rojina Villegas nos dice que esta enajenación temporal se clasifica en nuestro derecho como obligación de dar y tiene interés su clasificación, para aplicar las reglas de las obligaciones de dar, contrariamente de lo que ocurre en el derecho francés, en el cual es una obligación de hacer y, por consiguiente, se aplican las reglas generales de esta clase de obligaciones. Los franceses dicen que es una obligación de hacer, porque el Código Napoleón dispone que el arrendador está obligado a "hacer gozar" al arrendatario de la cosa, lo que lleva a pensar que es una cuestión de terminología. En la doctrina se han considerado como obligaciones de dar no sólo las traslativas de dominio, sino también las de uso y así lo reconoce la doctrina francesa, de manera que en cuestiones técnicas, los términos impropios de la ley no deben prevalecer para resolver una cuestión estrictamente científica. Es decir, que, en el mismo derecho francés, a pesar de que el Código habla de la obligación del arrendador para hacer gozar al arrendatario, debe considerarse que se trata de una obligación de dar.<sup>33</sup>

<sup>33</sup> ROJINA VILLEGAS, op. cit. pp. 591-592.

- ***Entregar la cosa arrendada***

Esta obligación se encuentra prevista en la fracción I del artículo 2412 del Código Civil, que dice: "El arrendador está obligado, aunque no haya pacta expreso: I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble." En cuanto a esta obligación son importantes las siguientes cuestiones: tiempo, lugar y gastos de entrega.

***\_Tiempo de entrega***

En primer lugar, el arrendador debe entregar la cosa objeto del contrato en el tiempo convenido, y si no se fija plazo, luego que sea requerido por el arrendatario (Art. 2413 del CCDF).

***\_Lugar de entrega***

La cosa arrendada, si es un bien mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador, salvo que las partes convinieren en otra cosa, o que lo contrario se desprenda de la circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley, según el artículo 2082 del Código Civil; pero si el objeto del contrato es un inmueble, es lógico que deba entregarse en el lugar de su ubicación, tal y como lo dispone el artículo 2083 del mismo ordenamiento.

***\_Gastos de entrega***

En cuanto a los gastos de entrega de la cosa arrendada, corren por cuenta del arrendador, si no se ha convenido otra cosa, de conformidad con el artículo 2086 del Código Civil.

- ***Conservar la cosa arrendada***

Otra obligación que se le impone al arrendador es la de conservar la cosa arrendada en el mismo estado (servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble) durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones que sean necesarias (Frac. II del Art. 2414 del CCDF).

El artículo 2416 establece las consecuencias que se producen cuando el arrendador no cumple con la obligación anterior; dichas consecuencias son: a elección del arrendatario, pedir la rescisión del contrato, u ocurrir al juez para que estreche al arrendador el cumplimiento de la obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles. Por otra parte, el artículo 2417 establece: "El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones."

- ***No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso, ni mudar la forma de la cosa arrendada.***

El arrendador también está obligado a no estorbar ni embarazar el uso ni tampoco alterar la forma, o intervenir en el uso legítimo de la cosa arrendada, salvo el caso de reparaciones urgentes e indispensables (Frac. III del Art. 2412 y Art. 2414 del CCDF).

- ***Garantizar un uso o goce pacífico.***

La fracción IV del artículo 2412 del Código Civil impone al arrendador la obligación de garantizar contra actos jurídicos de tercero, el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, lo que implica que el arrendador no responde de las perturbaciones de hecho, sino sólo cuando los terceros se fundan en un derecho adquirido con anterioridad, como podrían ser un usufructo, una servidumbre, un embargo. Por tal motivo, el artículo 2418 declara que lo dispuesto en dicha fracción IV no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada, pero que sí impidan su uso o goce.

En estos casos, el arrendatario sólo tiene acción contra los autores de los hechos y aunque fueren insolventes, no podrá enderezar su acción contra el arrendador, Tampoco comprende los abusos de fuerza.

Se considera que si sin perturbaciones de hecho, el arrendatario, como poseedor, puede defender su posesión por medio de interdictos. Asimismo, el Código Civil le impone una obligación al arrendatario para que, a la brevedad posible, ponga en conocimiento del propietario toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause. Claro está que eso no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa objeto del contrato (Art. 2419 del CCDF).

- **Garantizar una posesión útil.**

Esta obligación significa que el arrendador es responsable de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada que la hagan impropia para los fines a los que se le destinó, o que disminuyan de tal modo ese uso que, de haberlas conocido el arrendatario, no hubiere celebrado el contrato o hubiere pagado menos renta.

La fracción V del artículo 2412 del Código Civil dice:

**"El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:**

**"V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento."**

En todo contrato conmutativo el enajenante es responsable de los vicios o defectos ocultos, según lo indica el artículo 2142 del Código Civil. Puesto que el arrendamiento es un contrato conmutativo, según establecen las características del mismo, no era necesario, de acuerdo a la opinión de Treviño García, que expresamente se volviera a señalar en el articulado que regula dicho contrato; por lo que resulta una redundancia lo dispuesto en la fracción V del artículo 2412.

Las consecuencias en el caso de que se presenten los vicios o defectos ocultos en la cosa objeto del contrato son, a elección del arrendatario: pedir la rescisión, o bien la reducción de la renta.

Cuando el arrendador conocía los vicios o defectos y no se los manifestó al arrendatario, si éste pide la rescisión podrá pedir una indemnización por los daños y perjuicios. Si los vicios son posteriores a la celebración del contrato de arrendamiento y son graves (reparaciones urgentes e indispensables) se impone al arrendador la obligación de hacer dichas reparaciones.

El artículo que se refiere a los vicios o defectos ocultos, además del fracción V, es el del Código Civil, que dice: "El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impiden el uso de ella, aunque él no los hubiere conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario. Este 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 ocultos de la cosa arrendada."

En tal sentido, es lógico pensar que si el arrendatario conocía de los vicios o defectos, prácticamente ya no se cumple uno de los requisitos: el de que sean ocultos, es decir, que no se conozcan (Arts. 2412 Frac. V, y el 2421, en relación con los Arts. 2142 al 2161 del CCDF).<sup>34</sup>

<sup>34</sup> TREVIÑO GARCÍA, op. cit. p. 152-154.

- **Responder de la evicción.**

La evicción se presenta cuando el que adquiere una cosa es privado, en todo o en parte de ella, en virtud de sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición. La evicción, se presenta en las obligaciones de dar—las translativas de dominio—por lo que se supone que no se podrá presentar en el contrato de arrendamiento, ya que éste es translativo de uso, pues sería ilógico aplicar al arrendamiento las consecuencias de un contrato de compraventa. Sin embargo, en el contrato de arrendamiento se puede privar al arrendatario de la cosa, objeto del contrato, cuando se reconozca un derecho de tercero anterior al mismo contrato de arrendamiento. Para este caso el legislador ha establecido determinadas consecuencias, ya que al presentarse la evicción, anticipadamente se daría por terminado el contrato de arrendamiento, privándose al arrendatario del uso o goce a que tiene derecho.

El artículo 2483 en su fracción VIII establece que el contrato de arrendamiento puede terminar por la evicción de la cosa dada en arrendamiento, y los artículos 2420 y 2434, en la relación con el 2431 del Código Civil, establecen las consecuencias:

**Artículo 2420.-** Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta, o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra.

**Artículo 2434.-** Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, si el arrendador procede de mala fe, responderá también en los daños y perjuicios.

**Artículo 2431.-** Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

- **Pagar las mejoras hechas por el arrendatario**

Esta obligación se encuentra consignada en los artículos 2423 y 2424 del Código Civil. El primero de los artículos mencionados dice: "Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

- 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."

Y el segundo de los artículos mencionados expresa: "Las mejoras a que se refieren las fracciones I y III del artículo anterior (2423), deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiesen estipulado que las mejoras quedasen en beneficio de la cosa arrendada."

- ***Devolver el saldo que hubiere a favor del arrendatario al terminar el arrendamiento.***

En el artículo 2422 del Código Civil se establece esta obligación para el arrendador. Dicho artículo establece: "Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho de ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido." Tenemos aquí entonces que el artículo establece una obligación para el arrendador, pero también otorga un derecho, el de retención en el caso de que el arrendador tenga algo que exigirle al arrendatario, derecho que realmente se justifica.

- ***Preferir al arrendatario, en igualdad de condiciones, en caso de venta de la cosa arrendada***

El arrendatario cuyo contrato ha durado más de cinco años, y que ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene 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 del Código Civil.

El artículo citado, literalmente expresa:

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

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

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

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

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

V. La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva."

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

Cabe señalar que el artículo 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal fue reformado mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 21 de julio de 1993. En lo que se refiere al inicio de la vigencia de la reforma de dicho artículo deberá estarse a lo dispuesto en los artículos transitorios del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 23 de septiembre del mismo año.

- **Obligaciones fiscales del arrendador**

Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles los siguientes:

1.- Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de inmuebles, en cualquier otra forma. En este último caso, debe considerarse un usufructo oneroso, el cual tiene el mismo tratamiento fiscal que el arrendamiento.

2.- Cuando el arrendador es una sociedad mercantil y tiene ingresos por conceptos de arrendamientos, ya sea sólo éstos o agregados a ingresos por actividades empresariales, debe acumularlos a los demás ingresos para que formen una base única, después de hacer las deducciones autorizadas. La sociedad debe dar recibo por la renta que reciba, en el que aparezca la clave del Registro Federal de Contribuyentes. Cuando el arrendador es persona física debe acumular las rentas percibidas a sus demás ingresos, por concepto de productos de trabajo, de capital o de actividades empresariales. Sobre el total acumulado aplica la tarifa del artículo 141 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, previas las deducciones autorizadas.

Las personas que tengan ingresos por este concepto, podrán efectuar las siguientes deducciones:

- I. El impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles, así como las contribuciones locales de planificación o de cooperación para obras públicas que afectan a los mismos.
- II. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.
- III. Los intereses pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles.
- IV. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios.
- V. El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.
- VI. Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.
- VII. Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal del inmueble para casa-habitación podrán optar por deducir el 50% de los ingresos a que se refiere este capítulo, en sustitución de las deducciones a que este artículo se refiere. En los demás casos, se podrá optar por deducir el 35%, en su sustitución de las deducciones a que este artículo se refiere.

Tratándose de subarrendamiento, sólo se deducirá el importe de las rentas que pague el arrendatario al arrendador.

Cuando el contribuyente ocupe como casa-habitación parte del inmueble del cual derive su ingreso por otorgar el uso o goce temporal del mismo, no podrá deducir la parte de los gastos, así como tampoco el impuesto predial y los derechos de cooperación de obras públicas que correspondan proporcionalmente a la unidad ocupada. En los casos de subarrendamiento, el subarrendador no

podrá deducir la parte proporcional del importe de las rentas pagadas que correspondan a la unidad que ocupe como casa-habitación.

La parte proporcional a que se refiere el párrafo anterior, se calculará considerando el número de metros cuadrados de construcción del inmueble.

Cabe señalar por último que el arrendador también está obligado a pagar el impuesto al valor agregado, en los términos de los artículos 1º, 19 a 23 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y artículo 34 del Reglamento de dicha ley. Es conveniente aclarar que el arrendador puede trasladar dicho impuesto al arrendatario, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 1º de la mencionada ley.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Ibid. p. 155-159

## OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Las obligaciones del Arrendatario las encontramos establecidas en el Capítulo III del Código Civil para el Distrito Federal, de la manera siguiente:

- **Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos.**

La principal obligación que tiene el arrendatario es la de pagar la renta, de acuerdo a lo establecido en la fracción I del artículo 2425. Además, el artículo 2396, que define el contrato de arrendamiento, dice expresamente que el arrendatario se obliga a pagar por el uso o goce un precio cierto.

### **En qué puede consistir la renta y requisitos que debe llenar.**

La renta, en el arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa, con la condición de que sea cierta y determinada, según lo indica el artículo 2399 del Código Civil.

Por cierta se debe entender que sea real, es decir, que no sea simulada, y por determinada que sea precisa, exacta.

Otro requisito es el que el precio o renta sea justo, o de lo contrario se presenta la lesión (Art. 17 del CCDF).

### **Desde cuándo debe pagarse.**

El arrendatario no está obligado a pagar el precio o renta sino desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo estipulación en contrario, tal y como lo indica el artículo 2426 del Código Civil.

### **Lugar de pago.**

La renta deberá pagarse en el lugar convenido y, a falta de convenio, en la casa-habitación o despacho del arrendatario (Art. 2427 del CCDF).

### **Época de pago.**

La renta o precio deberá pagarse en el tiempo convenido, según lo dispuesto en la fracción I del artículo 2425. También encontramos regulada esta disposición en los artículos 2452, 2454 y 2462 del

Código Civil, relativos a arrendamientos de fincas urbanas, fincas rústicas y bienes muebles, respectivamente. En los arrendamientos de fincas urbanas, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos y, por semanas también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos. Es importante anotar que el artículo 2452 fue derogado mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1993, en cuanto a la vigencia de la derogación deberá estarse a las disposiciones de los transitorios de los decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993, y del 23 de septiembre del mismo año.

En los arrendamientos de fincas rústicas, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta de convenio, por semestres vencidos.

Por último, en los arrendamientos de bienes muebles, si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario.

#### **Renta que debe pagarse en frutos.**

La renta no necesariamente tiene que estar constituida por una cantidad de dinero, sino que también puede consistir en otras cosas, con tal de que sean ciertas. En el caso en que la renta se tenga que pagar en frutos y el arrendatario no los entregue en el tiempo debido, el legislador le impone la obligación de pagar en dinero el mayor precio que tuviera los frutos dentro del plazo convenido (Art. 2430 del CCDF).

#### **Forma de pago y exactitud en cuanto a la sustancia.**

Respecto a la exactitud, en cuanto a la forma o modo, el arrendatario está obligado a pagar la renta en una sola exhibición y no en pagos parciales; y en cuanto a la sustancia, deberá pagar la renta tal y como se hubiera convenido, sea en dinero o en cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada (Arts. 2078, 2012 y 2399 del CCDF).

- **Casos en que el arrendatario no está obligado a pagar la renta, y puede pedir la reducción de la misma o la rescisión del contrato**

a) **Caso fortuito:** Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se le impide al arrendatario totalmente el uso de la casa objeto del contrato; no se causará renta mientras dure dicho impedimento y si éste dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato (Art. 2431 del CCDF).

Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, el arrendatario podrá pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura más de dos meses (Art. 2423 del CCDF).

- b) **Caso de evicción:** Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, tampoco se causará renta y, si el arrendador procedió de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios (Art. 2434, en relación del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra (Art. 2420 del CCDF).
- c) **Reparaciones de la cosa arrendada:** Cuando por causa de reparaciones el arrendatario perdiere el uso total o parcial de la cosa arrendada, tendrá derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de dicho precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en su respectivo caso (Art. 2445 del CCDF).

- **Conservar la cosa en el estado en que la reciba.**

Esta obligación del arrendatario engloba las siguientes:

- a) Responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios (Fracc. II del Art. 2425 del CCDF).
- b) Poner en conocimiento del arrendador, a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión (Art. 2415 CCDF).
- c) Hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que generalmente son causados por las personas que habitan el edificio, así como hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento (Arts. 2444 y 2467 del CCDF).
- d) No variar la forma de la cosa arrendada, a no ser que tenga el consentimiento expreso del arrendador; si el arrendatario varía la forma de la cosa objeto del contrato sin el consentimiento del arrendador, está obligado, cuando devuelva la cosa arrendada, a restablecerla en el estado en que la recibió, siendo además, responsable del pago de los daños y perjuicios (Art. 2441 del CCDF).
- e) Poner en conocimiento del propietario, a la mayor brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o que, abiertamente, prepare sobre la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión.

Lo anterior no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa objeto del contrato (Art. 2419 del CCDF).

- ***Servirse de la cosa para el uso convenido o conforme a su naturaleza y destino.***

El arrendatario sólo puede servirse de la cosa para el uso que se hubiere convenido o para aquel que sea conforme a la naturaleza y destino de ella (Frac. III del Art. 2425 del CCDF).

- ***Responder del incendio de la cosa arrendada***

El arrendatario, de conformidad con el artículo 2435 del Código Civil, es responsable del incendio de la cosa arrendada, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

El arrendatario tampoco es responsable cuando el incendio se haya comunicado de otra parte, si tomó todas las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara, o si demuestra que no pudo comenzar en la localidad arrendada (Arts. 2436 y 2438 del CCDF).

Cuando existen varios arrendatarios si no se sabe donde comenzó el incendio, todos son responsables, proporcionalmente a la renta que paguen. Si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá parcialmente, según la renta que, a su parte, fijen peritos. Cuando se pruebe que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable; lo anterior, según se desprende de lo preceptuado en el artículo 2437 del Código Civil. Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la localidad que ocupa, quedará libre de responsabilidad (Art. 2438 del CCDF).

Por otra parte, el Código Civil le impone al arrendatario que va a establecer una industria peligrosa la obligación de asegurar la finca arrendada contra el riesgo que entraña (Art. 2440 del CCDF), lo que se conoce con el nombre de seguro de locatario.

- ***Devolver el saldo que hubiere a favor del arrendador al terminar el arrendamiento.***

El arrendatario debe restituir el saldo que haya a favor del arrendador al terminar el contrato de arrendamiento, a no ser que tenga algo que exigirle, pues en este caso depositará judicialmente el saldo (Art. 2422 al que remite el Art. 2428 del CCDF).

- ***Restituir la cosa arrendada al terminar el arrendamiento.***

En el contrato de arrendamiento sólo se transfiere el uso o goce de la cosa, razón por la cual, cuando éste termina, el arrendatario debe restituir la cosa objeto del contrato (Frac. III del Art. 2011 del CCDF).

En este punto, resulta necesario analizar qué el arrendatario deberá restituir la misma cosa arrendada y, si recibió la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla tal y como la recibió, con excepción de lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable; pero, si el arrendatario admitió la cosa sin la descripción expresada, la ley presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. Se trata de una presunción *juris tantum*, que admite pruebas en contrario. Tal indicación se contiene en los artículos 2442 y 2443 del Código Civil.

## TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El Código Civil para el Distrito Federal comienza a abordar las formas de terminación que la ley contempla para los contratos de arrendamiento, y siguiendo el orden de estudio y análisis que señala García Treviño, tenemos como los aspectos más importantes los siguientes:

- **Arrendamiento por tiempo indeterminado**

Los arrendamientos que no tengan un tiempo expresamente determinado concluirán a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso por escrito, con quince días de anticipación, dado a la otra parte si el predio es urbano y, con un año si es rústico (Art. 2478 del CCDF).

Si el predio fuere urbano, una vez que se hubiere dado el aviso, el arrendatario estará obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a quienes pretendan verla. Si el predio fuere rústico se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458 del Código Civil, que dicen:

**Artículo 2456.-** En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, el barbecho de las tierras que tenga ocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente.

**Artículo 2457.-** El permiso a que se refiere el artículo que precede no será obligatorio sino en el periodo y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario.

**Artículo 2458.-** Terminado el arrendamiento, tendrá a su vez el arrendatario saliente derecho de usar las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.

- **Otras formas de terminación del contrato de arrendamiento.**

El artículo 2483 señala algunas causas de terminación del arrendamiento:

- a) Por haberse cumplido el plazo fijado por el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.

- b) Por convenio expreso.
- c) Por nulidad.
- d) Por rescisión.
- e) Por confusión.
- f) Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.
- g) Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.
- h) Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

También puede terminar por la muerte del arrendador o del arrendatario, cuando expresamente se hubiere pactado su rescisión, según se desprende del artículo 2408 interpretado a contrario sensu.

Si el usufructuario dio en arrendamiento los bienes objeto de su derecho, al terminar el usufructo termina también el contrato de arrendamiento, atendiendo a lo dispuesto en los artículos 1002 y 2493 del Código Civil.

Finalmente, el contrato de arrendamiento puede terminar cuando, sin el consentimiento del arrendador, el arrendatario hiciere obras en el fundo para descubrir un tesoro, si así lo pidiere el dueño, de conformidad con el preceptuado en el artículo 882 del Código Civil. Si el arrendamiento se ha celebrado por tiempo determinado, concluye en el día prefijado.

Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479 del Código Civil, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2484 del mismo ordenamiento legal.<sup>36</sup>

Sobre los modos de terminación del Contrato de Arrendamiento, Sánchez Medel enfoca una parte de su análisis a la nulidad del contrato referido en el Artículo 2483-III del Código, a causa de hechos o circunstancias contemporáneas a la celebración del contrato.

Menciona el autor que los arrendamientos, por no ser enajenaciones, no pueden quedar sujetos a la acción Pauliana, pues a pesar de la fórmula general de nuestro legislador que menciona simplemente "los actos celebrados por un deudor" ( Artículo 2163), dicha acción revocatoria sólo afecta a las enajenaciones fraudulentas de bienes ( artículo 2170) y al otorgamiento de garantías o

---

<sup>36</sup> *ibid.* P. 164-165

de preferencia a un determinado crédito, dentro del periodo sospechoso de un procedimiento concursal ( artículo 2173). Sin embargo, cuando al deudor se le ha embargado un bien y dentro de los sesenta días anteriores al secuestro lo dio en arrendamiento, este arrendamiento podrá darse anticipadamente por concluido, una vez que se enajene por remate judicial dicho bien (Artículos 2495 Cód. Civil y 590 Cód. Proc. Civ.), aunque no a virtud de la mencionada acción Pauliana.

La nulidad del contrato de arrendamiento puede decretarse con base en muy diversas causas, tales como vicios de consentimiento (Artículos 1795-II y 2228); falta de forma exigida por la ley (Artículos 1795-IV, 2228 y 2406); el hecho de haberse celebrado por un tiempo mayor que el de vencimiento de la hipoteca, cuando la finca arrendada estuviera ya hipotecada (artículo 2914); la circunstancia de que se hubiera arrendado una cosa cuyo arrendamiento estaba prohibido (Artículo 2400); el hecho de que el quebrado hubiere celebrado un contrato de arrendamiento con posterioridad a la declaración de quiebra (Art. 116 de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos); el hecho de que la cosa ya estuviera dada en arrendamiento a una persona y el arrendador la diera de nuevo en arrendamiento a otra persona y por el mismo plazo (2446); el hecho de que la cosa perteneciente en copropiedad a varios condueños, hubiere sido dada en arrendamiento por uno de los mismos, sin el consentimiento de todos los demás (Artículo 2403), ya que sólo cuando sean varios los copropietarios que dan en arrendamiento, se requiere que éstos sean simplemente la mayoría, por tratarse de un acto de administración (Artículo 946); el hecho de que en un arrendamiento de un predio urbano se hubiere señalado en el contrato como uso convenido, un uso contrario al uso del suelo asignado por las autoridades administrativas a dicho predio.

Por otra parte, en cuanto a los modos de terminación o extinción de un contrato de arrendamiento válido, esto es, hechos o circunstancias posteriores a la celebración del contrato, pueden señalarse las siguientes:

El vencimiento del plazo (Artículo 2483-I), que es la causa normal o natural de terminación del arrendamiento, por ser éste de carácter esencialmente temporal de acuerdo con su definición (Artículo 2398). Esta terminación opera de pleno derecho, pues no requiere de un aviso o notificación previos para darlo por terminado. Sin embargo, si el arrendador no reclama expresamente la devolución de la finca arrendada dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato, opera la tática reconducción o prórroga tática del contrato conforme a la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia (Tesis Jurisprudencial Núm. 98 de la jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1975).

Cuando las partes no han señalado plazo de duración al arrendamiento o han convenido en que su duración sea indefinida o por tiempo voluntario, cualquiera de ellas puede darlo por concluido mediante un preaviso fehaciente dado a la otra parte con quince días de antelación si se trata de un predio urbano o de un año si el inmueble es rústico (artículo 2487). Esta anticipación del preaviso puede válidamente alargarse por convenio entre las partes, pero según el criterio de la Tercera Sala de la Suprema Corte, al dirimir unas tesis contradictorias de Tribunales Colegiados de Circuito, definió que el plazo legal establecido al respecto no podía reducirse por convenio, en virtud de

tratarse de una disposición legal de interés público para protección del inquilino (Jurisprudencia de la Tercera Sala, informe de 1990, fojas 892).

El vencimiento del plazo de duración del contrato no pone fin al arrendamiento, cuando el contrato se proroga por convenio entre las partes.

Esta prórroga convencional puede resultar de un pacto expreso entre las mismas partes que acuerdan prolongar por más tiempo la vigencia del contrato. Acerca de esta prórroga convencional cabe repetir que no es válido el pacto de prórroga por otro plazo mayor, si se inserta de antemano en un contrato de arrendamiento donde se ha fijado ya la duración legal máxima, esto es, diez años para finca destinada a habitación, y veinte años para finca destinada a comercio o a industria (artículo 2398, in fine). Por el contrario, sería válida una promesa de arrendamiento celebrada al mismo tiempo que el contrato y para empezar a regir el arrendamiento futuro después del vencimiento del mencionado plazo máximo legal, ya que esta promesa no entraña un fraude a la ley que no permite convenir una duración mayor de dicho plazo legal máximo ( Artículo 2398, in fine).

La prórroga convencional puede producirse también por un acuerdo tácito entre arrendador y arrendatario en el caso de la llamada "tácita reconducción", cuando después de vencido el plazo de arrendamiento continúa el arrendatario en el uso de la cosa arrendada sin oposición del arrendador. El silencio de éste y la actitud del arrendatario se interpretan por el legislador como un acuerdo tácito para renovar la duración del contrato y prolongarla por tiempo indefinido, si se trata de una finca urbana, y por un año más, si se trata de finca rústica ( Artículos 2487 y 2478, in fine)<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> SÁNCHEZ MEDAL, op. cit. pp. 270-271

## CAUSAS DE RESCISIÓN.

En términos generales, cuando se produce un incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de las partes, su consecuencia es la rescisión del contrato de arrendamiento y es en el artículo 1949 del Código Civil en el cual se establece que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le corresponde. En tal caso, la parte perjudicada tiene la facultad de elegir ya sea el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste fuera imposible.

Citaremos y nos referiremos a los artículos del Código Civil respectivos, con el orden de estudio en general que refiere Ricardo Treviño García.<sup>38</sup>

- **Casos en que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato**

El arrendador puede pedir la rescisión del contrato en los casos siguientes:

a) Por falta de pago de la renta, en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425 del CCDF (Frac. I del Art. 2489 del CCDF).

b) Porque el arrendatario use la cosa objeto del contrato, en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425 del Código Civil.

Dicho artículo dice en su fracción III: "El arrendatario está obligado a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella." (Frac. II del Art. 2489, en relación con la Frac. III del Art. 2425 del CCDF).

c) Cuando el arrendatario subarriende la cosa arrendada, sin la autorización del arrendador (Frac. III del Art. 2489, en relación con el Art. 2480 del CCDF).

d) Por daños graves a la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441 (Frac. V del Art. 2489 del CCDF).

<sup>38</sup> TREVIÑO GARCÍA, op. cit. pp. 166-167

- **Casos en que el arrendatario puede exigir la rescisión del contrato.**

El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato:

- a) Cuando el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa (Art. 2416 del CCDF).
- b) Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada (Art. 2420 del CCDF).
- c) Porque la cosa arrendada tenga vicios o defectos ocultos que impidan el uso de ella (Art. 2421 del CCDF).
- d) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario hacer uso de ella (Art. 2421 del CCDF).
- e) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impide en parte el uso de la cosa arrendada, si dicho impedimento dura también más de dos meses (Art. 2432, en relación con el 2431 del CCDF).
- f) Cuando la privación del uso proviene de haberse presentado la evicción de la cosa arrendada (Art. 2432 en relación con el 2431 del CCDF).
- g) Cuando el arrendador no realiza las reparaciones necesarias en la cosa arrendada, a fin de conservarla en el mismo estado durante el arrendamiento (Frac. I del Art. 2490, en relación con la Frac. II del Art. 2412 del CCDF).
- h) Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada, en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445 del CCDF (Frac. II del Art. 2490 del CCDF).
- i) Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario (Frac. III del Art. 2490 del CCDF).
- j) Cuando el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que, con derecho, pretende hacer el arrendatario (Art. 2492 del CCDF).

- **Otras causas de rescisión del contrato de arrendamiento.**

En el CCDF se regulan otras causas por las que se rescinde el contrato, y son:

- a) La muerte del arrendador o del arrendatario, cuando así se hubiere convenido (Art. 2408 del CCDF interpretado a contrario sensu).
- b) La expropiación de la cosa arrendada, hecha por causa de utilidad pública (Art. 2410 del CCDF).

## TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DURANTE EL ARRENDAMIENTO

Un hecho que eventualmente puede presentarse durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento es la transmisión de la propiedad; la ley desde luego contempla esa posibilidad y se regula en el artículo 2409 del Código Civil y al respecto, cualquiera que fuese el motivo por el que se diera lugar a dicha transmisión, se establece que el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato y que, en relación al pago de las rentas, el arrendatario tendrá la obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario, a menos que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.

Por su parte, el artículo 2495 contempla el caso de que el predio arrendado fuere enajenado judicialmente, estableciendo al efecto: "Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido."

En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458 del Código Civil (Art. 2496 del CCDF).

Siguiendo con este análisis respecto a la transmisión de la propiedad, nos referiremos brevemente a algunas anotaciones que hace Rojina Villegas respecto a esta problemática que plantea la naturaleza del derecho del arrendatario, el cual tiene características semejantes al derecho real y establece cuatro aspectos principales para su análisis, siendo el primero de ellos el caso de la enajenación y nos dice que de producirse este hecho, el arrendamiento subsiste y por consiguiente, es oponible el derecho del arrendatario al nuevo adquirente; asimismo, éste se subroga en los derechos del arrendador. Artículo 2409: "Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento". El autor plantea la siguiente interrogante: ¿Se deroga la regla fundamental de que los contratos sólo surten efectos entre las partes que los otorgan? El adquirente, como tercero, no debería respetar el contrato de arrendamiento, sin embargo, la ley le impone las mismas obligaciones del arrendador. También este efecto del contrato pone a prueba la regla fundamental de los derechos personales, en el sentido de que éstos son siempre relativos y nunca absolutos. El carácter relativo de los derechos personales significa que sólo son oponibles al deudor, en tanto que la naturaleza absoluta de los reales quiere decir que son oponibles, a todo el mundo y que existe — como explica Planio! — una obligación general de respeto, es decir, una obligación pasiva universal a cargo de todos los terceros, para no violar el derecho real. En el caso del arrendamiento, el

arrendatario opone su derecho al nuevo adquirente. En los derechos reales existen dos efectos principales: la oponibilidad del derecho, y la acción persecutoria de la cosa. En el arrendamiento existe la oponibilidad del derecho.

Como segundo punto de análisis, nos dice al autor que no sólo el arrendatario opone su derecho al adquirente, sino que también éste, por virtud de la enajenación, se subroga en los derechos y obligaciones del arrendador y opone, por consiguiente, su derecho para exigir el pago de la renta, y el cumplimiento de todas las demás obligaciones que el contrato impone al arrendatario. Nuevamente hallamos, anota el autor, otra derogación a los principios clásicos que regulan la transmisión de los derechos de crédito. En el arrendamiento hay una transferencia no sólo de derechos, sino también de obligaciones, sin el consentimiento del acreedor. En la cesión de deudor y, por tanto, el arrendador al vender la finca, o el bien material del contrato, puede ceder sus derechos a exigir el cobro de la renta y demás prestaciones a cargo del arrendatario, pero no puede ceder sus obligaciones. La regla que consagra el Código vigente y todos aquellos que aceptan la cesión de obligaciones, impone al cedente, deudor en la relación jurídica, la obligación de obtener el consentimiento expreso o tácito de su acreedor. Es lógico que no pueda sustituirse el deudor sin obtener la conformidad del acreedor: la solvencia patrimonial y moral del deudor es esencial en la relación jurídica. En el arrendamiento, por virtud de la enajenación, el arrendador cede sus obligaciones, sin el consentimiento del arrendatario que es su acreedor. El Código Civil impone al arrendador un conjunto de obligaciones no sólo de carácter negativo, sino también positivo, estimables en dinero, por tanto, patrimoniales, que en principio no podrían ser cedidas si el arrendatario no diese su conformidad. Sin embargo, basta la voluntad del arrendador para enajenar, sin consultar al arrendatario, para que se sustituya al adquirente como nuevo deudor, en esas obligaciones.

En un tercer punto, nos dice que el arrendamiento, cuando pasa de cierto plazo, para bienes inmuebles, debe inscribirse como los derechos reales.

Y por último, la competencia respecto del arrendamiento de bienes inmuebles se finca tomando en cuenta la ubicación de la cosa. Es decir, se sigue la misma regla que para los derechos reales sobre inmuebles. En cambio, para los derechos personales, la competencia se determina por regla general, por el domicilio del deudor.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> ROJINA VILLEGAS, op. cit. pp. 167-170

## SUBARRENDAMIENTO

### Concepto

Podemos decir que existe subarrendamiento cuando el arrendatario concede, a su vez, en arrendamiento la cosa arrendada; es decir, cuando respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento.

No puede negarse la importancia de esta figura jurídica como un instrumento que de alguna manera constituye también una alternativa en la relación arrendador-arrendatario que no siempre es del todo entendida y por lo mismo se limitan sus alcances, aunque es también cierto que en el caso de nuestro país, esto forma parte de la inseguridad que provoca la incertidumbre jurídica y la debilidad de nuestro sistema de justicia, que realmente es la raíz del problema.

Por lo anterior, resulta interesante conocer algunos conceptos y referencias que encontramos en la doctrina sobre el subarrendamiento, como la que se anota en el Diccionario Jurídico Mexicano, el cual señala que esta figura fue conocida en el derecho romano, donde incluso se regularon las relaciones existentes entre el arrendador y el subarrendatario. Así, aunque en el caso de los *invecta e illata* (hipoteca legal constituida sobre los objetos introducidos en la casa por el inquilino), el derecho de su ejercicio correspondía directamente al arrendatario y subarrendador, el arrendador inicial conservaba a su favor un derecho de *subpignus* en virtud del cual podía constituir un derecho de prenda precisamente sobre los derechos pignoratícios, de modo que el acreedor adquiriría la facultad de ejercitar por sí el derecho pignorado y cobrarse de su valor.<sup>40</sup>

De acuerdo a lo señalado por Francisco Lozano Noriega " El subarriendo es la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento con esta particularidad, que el arrendatario (el del primer contrato) desempeña el papel de arrendador. Este mismo autor previene acerca de la posibilidad de confusión a que efectivamente puede conducir una lectura precipitada de las disposiciones legales respectivas: "si se trata de una simple autorización general (Artículo 2481 del Código Civil), estaremos entonces en presencia de dos contratos, diversos "superpuestos" y por tanto, de la figura particular del subarrendamiento, ya que el contrato inicial no se extingue, sí por el contrario, se trata de una autorización particular, se origina una cesión de contrato ( artículo 2482) donde se vincula específicamente al subarrendatario con el arrendador inicial, a no ser que se convenga en forma distinta.<sup>41</sup> Esta misma opinión la comparte Leopoldo Aguilar Carbajal, pero agregando que concurren en el caso una subrogación legal, como también lo afirma la ley (Artículo 2482 del CC).<sup>42</sup>

<sup>40</sup> DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, op. cit p. 2999.

<sup>41</sup> LOZANO NORIEGA, Francisco, Contratos, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, México, 1970, p. 389.

<sup>42</sup> AGUILAR CARBAJAL, op. cit. p. 160.

Rojina Villegas nos dice que se trata de dos contratos "sucesivos" de arrendamiento cuando existe una autorización general: uno "primordial" y otro accesorio (subarriendo), formado este último con independencia absoluta de aquél. En el caso del artículo 2482, afirma de manera no muy clara que existe una subrogación legal; pero después aclara que "existe en realidad una cesión de derechos con su correspondiente cesión de deudas", para después concluir que "origina en realidad una subrogación". No admite la posibilidad de novación en esta figura.<sup>43</sup>

Por último mencionaremos el punto de vista de Ernesto Gutiérrez y González, quien afirma que la ley emplea mal el término subrogación, ya que en su opinión sería tanto como admitir una "subrogación de deudas". Opina que se presenta en el caso una cesión de derechos y de deudas, donde se transmiten las obligaciones (y derechos) correspondientes.<sup>44</sup>

De acuerdo a lo que nos marca el Código Civil para el Distrito Federal, analizaremos brevemente los principales aspectos que se contemplan en este ordenamiento respecto al subarrendamiento.

#### ***Requisitos para que se pueda celebrar el subarrendamiento.***

Para que el arrendatario pueda celebrar el contrato de subarrendamiento, es decir, para que pueda subarrendar la cosa objeto del contrato de arrendamiento, necesita del consentimiento del arrendador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2480 del Código Civil, que dice: "El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo ni en parte, ni ceder sus derechos, sin consentimiento del arrendador..."

#### ***Consecuencias de la falta de autorización.***

Es necesario el consentimiento del arrendador para que el arrendatario pueda subarrendar la cosa arrendada además, se presentan consecuencias si subarrenda sin dicho consentimiento.

En ese mismo artículo se apunta, en su parte final, que si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios, pero ésa no es la única consecuencia; la fracción III del artículo 2489 indica que el arrendador podrá rescindir el contrato cuando el subarriendo se haga en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480 del Código Civil, es decir, sin su consentimiento.

---

<sup>43</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de derecho Civil, Tomo IV, Contratos, ed. Porrúa, México, 1976, pp. 241-245.

<sup>44</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las Obligaciones, 5ª ed., Cajica, S.A., México, 1982, p. 776

### ***Autorización general y autorización especial.***

Quando el subarriendo se hiciere en virtud de autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable ante el arrendador como si él mismo continuará en el uso o goce de la cosa, según se desprende de lo prescrito en el artículo 2481 del Código Civil; es decir, existen dos contratos: primero el de arrendamiento, en el que el arrendatario responde frente al arrendador, y segundo el de subarrendamiento, en el que el subarrendatario le responde al subarrendador.

Si existe una autorización especial para subarrendar, el subarrendatario ocupa el lugar del arrendatario y éste queda libre de toda obligación, y en lo sucesivo las relaciones se establecerán entre el arrendador y el subarrendatario, por lo que prácticamente el contrato de arrendamiento queda extinguido. Tal consecuencia se deriva del contenido del artículo 2482 del Código Civil.

### ***Oposición del arrendador al subarriendo.***

Como de alguna manera ya se ha referido, si el arrendador se opone sin motivo fundado al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, éste puede pedir la rescisión del contrato, de conformidad con el artículo 2492 del mismo ordenamiento legal.

**CAPITULO III**  
**EL USUFRUCTO.**

El presente capítulo 3 se enfoca directamente al tema principal sobre el que versa este estudio, es decir, el usufructo. Durante su desarrollo, conoceremos cómo nace y se consolida esta peculiar figura jurídica que hoy en día constituye un elemento importante dentro del marco de los derechos de propiedad y además, estudiaremos sus aspectos principales en el campo conceptual y doctrinario, con lo cual esperamos contar con los elementos de análisis necesarios para que al aplicarlos al ámbito de nuestro país y en particular al caso concreto y práctico que el título de esta tesis plantea, podamos cumplir con los objetivos expuestos.

### ORIGEN Y NATURALEZA JURÍDICA

Al igual que muchas otras figuras e instituciones jurídicas, el usufructo tiene su origen en Roma. De acuerdo a la opinión del autor español JUAN IGLESIAS, esta figura aparece probablemente hacia finales del siglo VI de Roma, a difundirse el matrimonio libre o *sine manu*, por la necesidad de dejar a la viuda lo necesario para seguir viviendo como lo hacía al vivir su marido y sin dejarla heredera en perjuicio de los hijos. Refiere que cuando la mujer se casaba *cum manu*, heredaba como hija y cuando ésta lo hacía *sine manu* no tenía derecho a heredar a menos que así estuviera dispuesto en el testamento respectivo.

"El usufructo – asevera IGLESIAS,- aparece más tarde que las servidumbres. Posiblemente hacia finales del siglo VI de Roma, cuando entra en quiebra la vieja concepción familiar y se difunde el matrimonio "libre" – *sine manu*-. "

Además de favorecer a la viuda, el usufructo nace también a favor de otras personas de la familia (ancianos, solteras, locos, inválidos, etc.), a las que no se quería hacer herederas pero tampoco privarlas por completo de determinados bienes, dejándolas así totalmente desprotegidas.<sup>45</sup>

"En una disposición de este tipo – explica el autor D'ORS -- no quería i) dejar sólo el provecho económico del disfrute (a modo de una renta vitalicia), sino ante todo el uso de las cosas familiares (vivienda, servicio de los esclavos, uso del mobiliario familiar, etc.), y se excluía consecuentemente todo lo consumible, principalmente el dinero; tampoco ii) excluir radicalmente al nudo propietario, normalmente, los hijos, que debían mantenerse unidos a su madre usufructuaria; tampoco iii) facilitar la liquidación del usufructo en dinero, por lo cual, no sólo se constituía el derecho como "real", sino como indivisible, de modo que, si eran varios los usufructuarios, el derecho se mantenía íntegro hasta la muerte del último, y sólo la elaboración jurisprudencial, que tiende a desvincular el usufructo

---

<sup>45</sup> IGLESIAS, Juan, Derecho Romano, 9ª ed. Ariel, Barcelona, 1988, pp. 289 y ss.

de su antigua función familiar, de preferencia al *frui* sobre el *uti* y admite en cierta medida la divisibilidad; tampoco iv) permitir la transmisión del derecho, que es vitalicio y personalísimo.<sup>46</sup>

Así pues, concluye el autor ALEJANDRO DOMÍNGUEZ GARCÍA VILLALOBOS en su obra "El Usufructo": "El usufructo surge con un carácter alimenticio, es decir con la intención de proteger a los propios miembros de la familia, quienes por una razón u otra, al morir quien constituía su principal medio de subsistencia, podían quedar desamparados".<sup>47</sup>

Compuesto su nombre por los vocablos *usus* y *fructus*, el usufructo es definido en las Institutas como "el derecho de usar y disfrutar, mas no de disponer", o sea, "*usufructus est jus utendi et fruendi, sed non abutendi*"

A las definiciones expuestas les faltan, según señala el autor DOMÍNGUEZ GARCÍA VILLALOBOS, algunos características generales. No señalan por ejemplo, dice, que se trata de un derecho real, esencialmente temporal y naturalmente vitalicio.

Continúa refiriendo el autor que respecto a la naturaleza del usufructo en Derecho romano, éste es catalogado por el Derecho justinianeo como una servidumbre personal.

En efecto, los juristas bizantinos consideraban que cuando el *ius utendi* o *el fruendi* estuvieran separados del *ius abutendi* implicaba las más de las veces que la propiedad estuviera gravada con un derecho real llamado servidumbre. Este derecho no era otra cosa que una restricción a la propiedad por una parte y un derecho sobre la cosa ajena (*un ius in re aliena*), por otra. Así aseguraban que había dos clases de servidumbres; las personales (servitutes personarum) y las reales o prediales (servitutes resumo praediorum). Las primeras se caracterizaban porque podían recaer sobre muebles o inmuebles y se establecían en beneficio de una persona determinada sin pasar su derecho a sus herederos, es decir inseparable del sujeto al que benefician y acaban, si no tenían duración más corta, cuando éste moría o sufría *capitis deminutio*. Las segundas se distinguían porque sólo podían existir en provecho del propietario de un fundo de tierra sobre el de otro fundo, independientemente de quienes lo fueran, es decir, beneficiaban a los propietarios sucesivos del primero. Se trataba pues de un derecho unido al fundo y no al sujeto beneficiado por él.

Las servidumbres personales eran, además del usufructo, el uso, la habitación y el derecho a los servicios del esclavo de otro.<sup>48</sup>

<sup>46</sup> D'ORS, Álvaro, Derecho Privado Romano, 2ª ed Ediciones Universidad de Navarra, Pamplona, 1973, p. 221 y ss.

<sup>47</sup> DOMÍNGUEZ GARCÍA VILLALOBOS, Alejandro, El Usufructo, 3ª ed Porrúa, México, 1997, p. 28.

<sup>48</sup> *Ibid.*, p. 29-30.

Por su parte, GUILLERMO FLORIS MARGADANT S. en su obra, "Derecho Romano" y ya circunscribiendo al usufructo en el campo de las servidumbres personales, refiere que "este tipo de derechos reales, también sobre una cosa ajena, fueron incorporados por los bizantinos al concepto general de *servitus*, lo cual convierte esta categoría jurídica en un conjunto de instituciones muy heterogéneas..." En el *Digesto*, Marciano nos enseña que las servidumbres son reales o personales. Sin embargo en la reconstrucción del edicto Perpetuo por Lenel, encontramos que este edicto tenía primero una sección intitulada si *usus fructus petatur*, y, luego, otra sección bajo el epígrafe si *servitus vindicetur*. Por lo tanto, el concepto de usufructo no cabía, para el pretor clásico, en el concepto de *servitus*, de manera que la ampliación del género de servidumbre hasta abarcar el usufructo y otras "servidumbres personales", además de las tradicionales servidumbres que ahora se califican de "reales", debe ser postclásica, y citada frase del clásico Marciano debe contener una interpolación. Estas servidumbres personales eran derechos de goce, reales (por tanto, oponibles a todos), en beneficio de una persona, sobre bienes que pertenecen a otra. Como las limitaciones a la propiedad provocadas por estas servidumbres personales son más rígidas que las causadas por servidumbres reales, calificamos ahora el tronco que queda del derecho de propiedad como una *nuda proprietas*, término utilizado también en relación con los derechos de superficie o la enfiteusis, pero nunca respecto al dominio que el dueño conserva sobre el fundo sirviente. Veremos, empero, que se trata de un tronco destinado a reverdecer".

Continúa refiriendo FLORIS MARGADANT que "Las servidumbres reales corresponden a necesidades sociales objetivas; el perjuicio causado al propietario del fundo sirviente es menor que el beneficio que recibe del propietario del fundo dominante, pues el conjunto social sale ganando. Pero, en el caso de las servidumbres personales, no podemos señalar una ganancia social; para el mundo jurídico son, sobre todo, una molestia, una complicación sin utilidad apreciable. De ahí que su duración se limite a un plazo que puede ser menor, pero nunca mayor que la vida del titular de la servidumbre. Si el beneficiario es una persona jurídica, el plazo máximo de la servidumbre personal es de cien años.

El *Corpus iuris* nos menciona cuatro casos de servidumbres personales: usufructo, uso, habitación y el derecho real de aprovechar animales o esclavos ajenos.<sup>49</sup>

Por último, es interesante hacer referencia a la concepción romana sobre el usufructo que menciona ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ en su obra "El patrimonio pecuniario y moral o derechos de la personalidad y derecho sucesorio", al afirmar que de acuerdo con dicha concepción de la propiedad, el propietario de una cosa tenía el "jus utendi" o "usus", el jus fruendi o "fructus" y el "jus abutendi" o "abusus", y precisamente cuando algunos de estos derechos se confieren por el propietario a otra persona, se desgaja la propiedad, y ese desgajamiento pasa a constituir por sí, un derecho real diverso, con identidad jurídica propia.<sup>50</sup>

<sup>49</sup> FLORIS MARGADANT S., Guillermo, El Derecho Privado Romano, 17ª ed. Esfinge, México, 1991, p. 281

<sup>50</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, El Patrimonio Pecuniario y Moral o Derechos de la Personalidad y Derecho Sucesorio, 2ª ed., Cajiga, México, 1986, p. 371.

## CONCEPTO.

Una vez referidos el origen y el marco histórico que parte del derecho romano respecto al usufructo, podremos darnos cuenta en este punto enfocado en el concepto en su más pura esencia, que todos los autores coinciden en las mismas ideas básicamente, con algunas diferencias quizá marcadas únicamente por la interpretación y algunas ideas que indudablemente enriquecen su definición.

Partimos de lo asentado en el artículo 980 del Código Civil para el Distrito Federal: "El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos".

De acuerdo a lo afirmado por Gutiérrez y González, este artículo de nuestro Código se inspira en el artículo 713 del Código Civil del Brasil, y en el artículo 745 del Código Suizo y tiene también fuerte influencia del derecho español y sobre su concepto nos dice:

"Si el propietario de una cosa transmite a otra persona el "usus" y el "fructus", está constituyendo el derecho que se designa con el nombre de usufructo, y el propietario por su parte, es como si respecto a la cosa se privara de su vestido de propietario y quedara "desnudo" de esa calidad; y de ahí que al constituirse un usufructo, a la persona que pasa a ser titular de ese derecho se le llama *Usufructuario*, en tanto que, a quien fue propietario con todos los atributos del caso en su oportunidad, se le llama entonces "Desnudo Propietario" o "Nudo Propietario".<sup>51</sup>

Los Códigos de 1870 y 1884 lo definían respectivamente en los artículos 963 y 865 como sigue:

**"El usufructo es el derecho de disfrutar de los bienes ajenos, sin alterar su forma ni sustancia".**

Según ANTONIO DE IBARROLA en su obra "Cosas y Sucesiones", esta Definición dista mucho de ser satisfactoria: ni siquiera para mientes en el carácter de derecho real que tiene el usufructo".

Este mismo autor refiere la definición del usufructo que dan otros autores y primeramente cita a Justiniano en sus *Institutas*: *Jus Alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia. Usufructus est jus utendi et fruendi, sed non abutendi*. El derecho de usar y disfrutar de las cosas ajenas dejando a salvo la sustancia. El usufructo es el derecho de usar y disfrutar, más no de disponer.

---

<sup>51</sup> *Idem*.

"Bonnecase dice que es un derecho real de goce, esencialmente vitalicio sobre un bien ajeno. Planiol dice que es "un derecho real de goce sobre un bien ajeno, que necesariamente se extingue con la muerte". Baudry Lacantinerie considera pleonástica la definición pues al decir derecho de goce se entiende que es vitalicio, ya que todos los goces se extinguen con la muerte; el usufructo se extingue con la muerte en interés general de la sociedad *ne in universum inútiles essent proprietates, semper abcedente usufructu* (no llegue a ser que todas las propiedades se conviertan en inútiles si siempre se las despoja del usufructo). El usufructo se entiende siempre sobre un bien ajeno porque *nemini res sua servit jure servitutis, sed prodest jure domini* (nadie se sirve de una cosa propia en virtud de un derecho de servidumbre, sino que la aprovecha por su derecho mismo de dueño).<sup>52</sup>

A partir de ello, tenemos que el DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., refiere que "Según los principios romanistas, el derecho de propiedad confiere a su titular el uso, disfrute y abuso de la cosa. Cuando se traspasa a un tercero en forma temporal el derecho de uso y disfrute de la cosa, bajo la forma de un derecho real o jus in re, toma el nombre de usufructo. Al titular de este nuevo derecho se le designa con el nombre de usufructuario y de nudo propietario al titular de derecho de dominio. El usufructuario adquiere la facultad de hacer suyo todo lo que produce el bien, con la obligación de mantener su substancia."<sup>53</sup>

DOMÍNGUEZ GARCÍA VILLALOBOS cita al autor Alberto Trabucchi, quien menciona: "Las fuentes romanas nos dan una definición del usufructo que todavía hoy resulta sumamente eficaz por su sobriedad y concreción; donde se hable de usufructo, se oirá decir: *usus fructus est ius alienis rebus utendi fruendi, salva rerum substantia*" Lo anterior, señala este último autor queda corroborado con las definiciones que del usufructo dan los autores y Códigos que a continuación se mencionan:

El Código Napoleón define el usufructo en su artículo 578, como sigue:

ARTÍCULO 578. El usufructo es el derecho de gozar, como el mismo propietario, de las cosas de que otro tiene la propiedad; pero con la carga de conservar la sustancia de las mismas.

El Código Civil argentino señala en su artículo 2807 lo siguiente:

ARTÍCULO 2807-. El usufructo es el derecho real de usar y gozar de una cosa, cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su sustancia.

<sup>52</sup> DE IBARROLA, Antonio, Cosas y Sucesiones, 13ª ed., Porrúa, México, 2002, pp. 558-559.

<sup>53</sup> DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, Instituto De Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., 6ª ed., Porrúa, México, 1993, p. 3204.

LOS MAZEAUD sostienen que el usufructo es un derecho real, vitalicio como máximo, el cual confiere a su titular el uso y el goce de una cosa perteneciente a otro o el de un derecho cuyo titular es otra persona; es susceptible de posesión.

Según DOMENICO BARBERO, es el derecho real que atribuye el poder de disfrutar una cosa de todo modo y en cuanto a todas las utilidades que pueda dar de sí, firme el límite de respetar su destino económico.

Para DE BUEN, es el derecho real, de carácter temporal, que autoriza a su titular a disfrutar todas las utilidades que resultan del normal aprovechamiento de una cosa ajena, con arreglo a su destino, y le impone la obligación de restituir en el momento señalado, bien la misma cosa, bien en casos especiales, su equivalente.

ROJINA VILLEGAS define al usufructo como el derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni substancia.

DOMÍNGUEZ GARCÍA VILLALOBOS dice que si combinamos distintos elementos de las definiciones anotadas, podemos ofrecer una definición integral del usufructo.

"Es un derecho real, temporal, por naturaleza y como máximo vitalicio, para usar y disfrutar de los bienes ajenos, sin alterar, salvo casos excepcionales, su forma ni su substancia".<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> DOMÍNGUEZ GARCÍA VILLALOBOS, op. cit. p. 30-32

## CARACTERÍSTICAS GENERALES

Analizaremos las características principales del usufructo desde el punto de vista de los autores Gutiérrez y González y Domínguez García Villalobos, relacionando el contenido de sus anotaciones con el Código Civil.

Recogeremos primeramente las características que relaciona GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ en su ya mencionada obra:

### A).- El usufructo es un Derecho Real Temporal.

Respecto a que se trata de un derecho real, ya se ha abordado el tema en este estudio y sólo diremos que, según explica Domínguez García Villalobos, nuestro Código Civil lo regula como un derecho real distinto de las servidumbres por no regular servidumbres personales, como sí lo hacen otras legislaciones y lo hacía el derecho Romano justiniano.

Y en relación con su carácter temporal, GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ nos dice que Respecto de esta característica el Código dispone en su artículo 986 "Es vitalicio el usufructo si en el título constitutivo no se expresa lo contrario", y en esta norma, lo "contrario" significa que el usufructo no puede ser más que "vitalicio"; quiere decir que sólo podrá durar menos que una vida humana, pero no más que ésta. En legislaciones anteriores se reguló el usufructo perpetuo, o un usufructo por mayor tiempo que la vida del usufructuario, y eso hoy, salvo casos excepcionales, está proscrito.

### B).- El usufructo es un Derecho real "Intuitu Personae"

Nos dice el autor que el usufructo es un derecho que se constituye en atención a la persona del usufructuario, y por ello se estima que se trata de un derecho que si bien es posible que lo aproveche otra persona diversa del usufructuario, como ese derecho se establece precisamente en atención a las cualidades o calidades del usufructuario, si fallece éste, o al extinguirse su derecho de usufructo, por regla general se debe también extinguir el derecho de cualquiera otra persona que pudiera venir gozando de la cosa. Así el artículo 1002 dispone:

"El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarian con el usufructo."

El artículo 1048 dice: "Terminado el usufructo, los contratos que respecto de él haya celebrado el usufructuario no obligan al propietario, y éste entrará en posesión de la cosa, sin que contra él tengan derecho los que contrataron con el usufructuario, para pedirle indemnización por la disolución de sus contratos, ni por las estipulaciones de éstos, que sólo pueden hacer valer contra el usufructuario y sus herederos, salvo lo dispuesto en el artículo 991."

Esta norma permite afirmar, según GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, que los contratos que celebra el usufructuario, más que enajenar el usufructo si ese es el caso, lo que enajena son las consecuencias de tal derecho.

### **C).- El usufructo no se transmite a los herederos del usufructuario.**

En atención a la característica antes anotada de que el usufructo es un derecho real *intuitu personae*, resulta que por regla general, al momento en que muere el usufructuario, el derecho de usufructo se extingue. Así, el artículo 1038 en su fracción I dice:

"El usufructo se extingue: ...I.- Por muerte del usufructuario;"

### **D.- El usufructo es valuable por separado de la nuda propiedad.**

El derecho de propiedad comprende las facultades de usar, gozar y disponer de la cosa, así en abstracto, y ellas tres dan un valor económico a la cosa misma. El valor de la cosa si se compra o vende, incluye estas tres facultades. Ahora bien, el usufructo comprende sólo las de usar y disfrutar, y es lógico que éstas dos por sí solas, tengan una parte específica del valor total de la cosa. De igual manera, la sola nuda propiedad que implica el solo "abusus" tiene también su valor económico, y tan es así que el artículo 1004 dice:

"El propietario de bienes en que otro tenga el usufructo, puede enajenarlos, con la condición de que se conserve el usufructo."

Y el artículo 1002, establece la misma posibilidad de enajenación para el usufructuario:

### **E.- Entre usufructuario y Nudo Propietario no hay un estado de comunidad en su especie de copropiedad.**

Señala GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ en este punto que toda vez que el usufructuario y el nudo propietario ejercen sus respectivos derechos sobre una misma cosa, se pudiera pensar que hay entre ellos un estado jurídico semejante al de los comuneros copropietarios. Sin embargo, entre ellos no hay situación alguna de comunidad o copropiedad, y ello se entiende si se aprecia esto:

a).- En la copropiedad los comuneros tienen un derecho común sobre todas y cada una de las partes que forman la cosa, y además un aprovechamiento especial sobre una determinada sección de la misma. En cambio en el usufructo, el usufructuario es el único que puede hacer uso de la cosa, y el nudo propietario no puede utilizarla, ya que está privado del usus y del fructus. Si hubiera copropiedad, el nudo propietario podría también gozar de la cosa, y eso no sucede.

b).- Pero además, la copropiedad es siempre transmisible por herencia, en tanto que el usufructo, salvo caso especial, se extingue con la muerte del usufructuario.<sup>55</sup>

Tomemos ahora la explicación que sobre las características del usufructo nos expone Domínguez García Villalobos, ciertamente con algunas variantes respecto a lo expresado por Gutiérrez y González que nos ayudan a entender mejor estos conceptos.

### **1.- Es temporal.**

El usufructo es un derecho esencialmente temporal; no perpetuo como la propiedad. Ello significa que el uso y el disfrute separados de la propiedad plena, para quedar ésta nuda, como la llama la doctrina, tarde o temprano volverán a reunirse con ella para consolidar nuevamente el derecho pleno de propiedad.

Esta característica del usufructo es lógica y de una gran importancia, pues de no ser el usufructo temporal, se correría el riesgo de que un derecho de propiedad estuviere permanentemente gravado, con los consecuentes inconvenientes ocasionados por esto, como sería la dificultad para poder vender la cosa en propiedad o transmitir la titularidad del derecho, pues no obstante la posibilidad de disposición del nudo propietario, el derecho del usufructuario debe respetarse y difícilmente hay quien compre un bien con la imposibilidad de usarlo y disfrutarlo.

A pesar de que el usufructo es transmisible, no se niegan con esto su carácter temporal, pues todos los contratos que celebre el usufructuario como tal, terminarán con el usufructo (art. 1002 del CC).

---

<sup>55</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, op. cit. pp.373-375

Además, por lo que se refiere a usufructos constituidos sobre inmuebles y a favor de personas morales, nuestro Código fija un término de 20 años como máximo, y agrega que si esta persona se extingue antes de dicho plazo, el usufructo terminará con ella.

## **2.- Es vitalicio por naturaleza y como máximo.**

El usufructo es por naturaleza vitalicio y no vitalicio por esencia, ya que de ser así, este derecho no podría durar ni más ni menos de la vida del usufructuario. Es naturalmente vitalicio y por esto debemos entender que si en el título constitutivo del usufructo no se dice nada respecto a su duración, durará hasta la muerte del usufructuario ( si no se da antes otra causa de extinción de las señaladas en la ley). También es vitalicio como máximo, es decir, el usufructuario independientemente de que su duración esté condicionada a otras causas, esto es, no puede durar más allá de la vida del usufructuario.

"Por su naturaleza- según nos dice ROJINA VILLEGAS- el usufructo se confiere durante la vida del usufructuario, al morir éste, se extingue. Es vitalicio por naturaleza, pero no por esencia; es decir puede pactarse un término menor a la vida del usufructuario; como la muerte es incierta, el tiempo de vida del usufructuario se desconoce y, por consiguiente, el término nunca puede ser superior a la vida del mismo usufructuario. Si se pacta un plazo y el usufructuario muere antes de que concluya, por ese sólo hecho el usufructo también se extingue."<sup>56</sup>

Que el usufructo sea naturalmente vitalicio implica también, según ROJINA VILLEGAS, que sea vitalicio como máximo, y quizás sea ésta la razón por la cual no haya incluido "vitalicio como máximo" en su definición de usufructo.

## **3.- Es un desmembramiento de la propiedad.**

Sabemos que la propiedad implica un aprovechamiento total de la cosa en sentido jurídico y que este aprovechamiento se manifiesta en usar, disfrutar y disponer de la misma. Por otra parte hemos visto que el usufructo da derecho a usar y disfrutar de los bienes ajenos, es decir, solamente comprende dos de las tres características contenidas en el aprovechamiento total, de allí su calificativo en este supuesto como aprovechamiento parcial.

Esta situación es precisamente el desmembramiento de la propiedad característico del usufructo, pues por una parte tenemos la facultad de disposición del bien en manos del nudo propietario llamado así por la doctrina y por algunos Códigos, (no así por el nuestro en el capítulo destinado a regular el usufructo aunque sí al regular otras figuras) y por la otra, la facultad de usar y de disfrutar el mismo con el usufructuario como titular.

<sup>56</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo III, 5ª ed., Porrúa, México, p. 426.

#### 4.- Es sobre bienes ajenos.

El usufructo recae necesariamente sobre bienes ajenos, esto es, no puede tenerse el usufructo sobre un bien si se es su propietario o titular; no podemos decir que el propietario de una cosa o el titular de un derecho, por tener la respectiva facultad de uso y disfrute, sea también su usufructuario. Según nos explica el autor JORGE ALFREDO DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, "El pleno propietario no es al mismo tiempo usufructuario. Es cierto que quien ostenta la plena propiedad de un bien tiene los derechos de usar, disfrutar y disponer del mismo, pero esa posibilidad de uso y de disfrute no le dan el carácter de usufructuario. Los caracteres de propietario y de usufructuario no se pueden reunir en una sola persona."<sup>57</sup>

#### 5.- No es un derecho inalienable sino transmisible.

La posibilidad de transmitir el usufructo es una característica del usufructo moderno; no era transmisible en sus orígenes; más aún, en el Derecho Romano la enajenación de este derecho era causa de extinción del mismo, era considerado un derecho estrictamente personal; únicamente podía cederse su ejercicio pero nunca el derecho mismo.

Algunas legislaciones, como la alemana y la argentina así como nuestros Códigos Civiles anteriores, siguiendo al Derecho romano, permiten la transmisión del ejercicio del derecho y no del derecho en sí. Nuestro Código Actual, por el contrario, sí permite esta enajenación. Ello está previsto en el artículo 1002 ya antes citado.

**ARTÍCULO 1002.-El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo; pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo.**

Así podemos apreciar cómo el usufructo es considerado por la legislación mexicana como un derecho transmisible, pues su enajenación se permite, sea por compraventa, donación, o cualquier otro título legal, durante la vida de su titular.

Sin embargo, no ha dejado de ser del todo un derecho personalísimo; pues como hemos visto, se extingue forzosamente con la muerte del usufructuario; no forma parte del haber hereditario de la sucesión de éste, salvo que se trate de usufructuarios a quienes el primer usufructuario haya transmitido su derecho.<sup>58</sup>

<sup>57</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, Derecho Civil, 5ª ed., Porrúa, México, 1996, p. 414.

<sup>58</sup> DOMÍNGUEZ GARCÍA VILLALOBOS, op. cit. pp. 32-34

## BIENES SOBRE LOS QUE RECAE.

Sobre este punto, DOMÍNGUEZ GARCÍA VILLALOBOS nos dice que una característica distintiva del usufructo respecto de los demás derechos reales, es el objeto sobre el cual el primero puede recaer; puede hacerlo sobre bienes muebles o inmuebles, universalidades o bienes en particular, bienes corpóreos o incorpóreos, entendiendo por estos últimos los derechos, de los cuales, los que de carácter patrimonial (sean reales o de crédito) no sean intransmisibles.

Si el usufructo recae sobre bienes inmuebles, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que sea oponible, pues la fracción primera del artículo 3042 de nuestro Código así lo ordena.

**ARTÍCULO 3042.- En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:**

**1.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles.**

Al respecto dice el autor ROJINA VILLEGAS: "Si nace de testamento los herederos son continuadores del testador y a ellos les afecta el usufructo aun cuando no esté inscrito, es decir, si el favorecido por el usufructo en el testamento no inscribe su derecho real, no surtirá efectos contra tercero, pero sí contra los herederos, que son los continuadores de la persona de la sucesión. Cuando se constituye por contrato, surtirá efectos en contra del contratante, o sea del que tiene la nuda propiedad, pero no contra los demás si no se inscribe este derecho".<sup>59</sup>

Respecto al usufructo sobre derechos reales, el único de éstos, además de la propiedad, que puede ser objeto de usufructo es este mismo derecho, para poder así concebir el usufructo sobre usufructo. Sobre este tema, EL DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO señala:

"Pueden darse en usufructo: Los bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporales, las universalidades de hecho y de derecho". Cita nuestro Código. "Si el usufructo comprende cosas que no pueden usarse sin consumirse, el usufructuario tendrá el derecho de consumirlas, pero está obligado a restituirlas, al terminar el usufructo, en igual género, cantidad y calidad", o pagar su valor si no puede restituirlas (Artículo 994 del CC). Figura jurídica a la que los romanos denominaban "quasi usufructus" (cuasi usufructo).<sup>60</sup>

<sup>59</sup> ROJINA VILLEGAS, op. cit., p. 433

<sup>60</sup> DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, op. cit., p. 3204.

Sobre la mencionada y peculiar figura del cuasi usufructo, ANTONIO DE IBARROLA, al hacer referencia que en efecto nuestro Código lo consagra en el artículo 994 del Código Civil, cita al autor Baudry-Lacantinerie, quien afirma que el usufructuario se convierte en propietario de las cosas dadas en cuasiusufructo, como si se hubiera adueñado de ellas en virtud de un contrato de venta: *oestimatio fecit venditionem* ( la estimación hace la venta). Nuestro código, dice IBARROLA, "zanja los problemas que estudia Baudry sobre si se debe restituir al precio que tienen las cosas al iniciarse o al concluir el usufructo".

Continúa diciendo el autor que "En la práctica el usufructo de las cosas consumibles por el primer uso se encuentra en los usufructos universales. Sería verdaderamente ridículo que a título particular se constituyera un usufructo sobre cien litros de vino o cien medidas de trigo. En cambio en un usufructo a título universal se comprenden muchos bienes de esta clase. Por eso la ley francesa ( la ley estatuye siempre de *eo quod plerumque fit*) consagra en su artículo 587 las mismas palabras más o menos que nuestro precepto: " Si el usufructo comprende cosas que no pueden ser usadas sin consumirse..."

El autor nos invita a notar un punto interesante: las diferencias entre el PRÉSTAMO DE CONSUMO O MUTUO y el CUASIUFRUCTO, con el cual tiene analogías y menciona:

- a) El cuasiusufructuario debe afianzar, hacer inventario o convencional: el préstamo de consumo siempre es convencional.
- b) El cuasiusufructo puede ser legal, testamentario o convencional: el préstamo de consumo siempre es convencional.
- c) En el cuasiusufructo la obligación de restituir nace con la muerte del cuasiusufructuario; en cambio en el mutuo dicha obligación nace cuando se vence el plazo fijado.

Las analogías entre ambas instituciones pueden hacerse patentes recordando la definición que nuestro artículo 2384 da al mutuo, como "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". El usufructo se distingue del cuasiusufructo:

- a) El usufructo es un desmembramiento del derecho de propiedad; el cuasiusufructo es un derecho de propiedad pleno y completo;
- b) El cuasiusufructo puede enajenar, el usufructuario no;
- c) Siendo propietario el cuasiusufructuario, los riesgos son por su cuenta: *casum sentit dominus*. Es el dueño quien resiente el caso fortuito. Si las cosas perecen, a pesar de ello tendrán que restituirlas. En cambio, el usufructuario, no siendo propietario, no responde de los riesgos: si la cosa perece, no tendrá que devolverla, y
- d) El usufructuario deberá restituir la misma cosa, el cuasiusufructuario no.

## ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

De acuerdo a lo señalado por el autor DOMÍNGUEZ GARCÍA VILLALOBOS, nos dice que el usufructo está constituido por tres elementos; dos personales y uno real, ordenando estos conceptos de la siguiente manera:

### 1.- Elementos personales

#### a) El nudo propietario

El nudo propietario es quien tiene la facultad de disposición del bien sobre el cual el usufructo recae; además, cuando lo hace sobre un bien incorporado lo debemos llamar nudo titular.

Para poder ser nudo propietario o nudo titular se requiere tener capacidad para adquirir o conservar en su caso, la plena propiedad o titularidad del bien correspondiente.

#### b) El usufructuario

El usufructuario, es el titular del derecho de usufructo. Pueden serlo una o varias personas y en este último caso, de manera simultánea o sucesiva. Una persona jurídica puede ser usufructuaria pero con la limitación en la duración del usufructo del caso.

Nuestro Código señala que las corporaciones que no pueden adquirir, poseer, o administrar bienes raíces, tampoco pueden tener usufructo constituido sobre bienes de esta clase (art. 988 CC).

Se hace el siguiente cuestionamiento: Respecto de personas físicas, ¿puede un extranjero ser usufructuario de un inmueble en zona prohibida?. Para dar respuesta a lo anterior debemos tener en cuenta el artículo 27 constitucional, el cual, en su parte conducente, establece lo siguiente:

**ARTÍCULO 27.- En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas.**

En opinión del autor, el extranjero sí puede ser usufructuario de un bien inmueble en dicha zona ya que lo prohibido por el precepto constitucional es la adquisición por extranjeros del dominio directo y por éste debemos entender precisamente la nuda propiedad.

La mayor parte de los autores que han estudiado el tema, están de acuerdo en interpretar los textos constitucionales en el sentido de que la prohibición respecto al "dominio directo", establecida por la fracción I del artículo 27, se refiere a la nuda propiedad, y en consecuencia autoriza para los extranjeros la tenencia del dominio útil o usufructo".

## **2.- Elemento real.**

El elemento real del usufructo u objeto del mismo está constituido por el bien sobre el cual este derecho recae.<sup>61</sup>

Puede ser una pluralidad de bienes, lo cual ya se ha abordado en el subcapítulo anterior.

---

<sup>61</sup> DE IBARROLA, op. cit. pp. 560-561.

## CLASIFICACIÓN DEL USUFRUCTO

Para el desarrollo de este punto, atenderemos la clasificación que plantea ALEJANDRO DOMÍNGUEZ GARCÍA.

### **1.- Por el número de usufructuarios**

En virtud de los sujetos que son usufructuarios, el usufructo puede ser simple si se establece a favor de una sola persona y múltiple si lo es a favor de varias. Dentro de esta clase pueden considerarse el sucesivo y el simultáneo.

El usufructo sucesivo tiene lugar cuando al dejar de ser usufructuario cualquiera de los designados (sea por renuncia, muerte u otra causa) lo será el siguiente, según el orden establecido.

Nuestro Código considera que es un solo usufructo el derecho que corresponde a todos los usufructuarios sucesivos, al establecer lo siguiente:

**ARTÍCULO 1039.- La muerte del usufructuario no extingue el usufructo, cuando este se ha constituido a favor de varias personas sucesivamente, pues en tal caso entra al goce del mismo la persona que corresponda.**

Considera el autor que en el usufructo sucesivo sí se da un solo usufructo, precisamente por lo establecido en el artículo 1039 transcrito, en el sentido de que la muerte de un primer usufructuario no extingue el usufructo y lo que ocurre en el caso, es simplemente la substitución de ese primer usufructuario, por el o los usufructuarios siguientes, pero respecto de un mismo derecho.

### **2.- Por su objeto**

En consideración al bien sobre el que puede recaer el usufructo, éste admite varias clasificaciones. Podemos considerar al usufructo propio si sólo comprende bienes no consumibles y al usufructo impropio o *cuasiusufructo* si comprende bienes consumibles al primer uso.

También podemos considerar, en función de la cantidad de los frutos percibidos para el usufructuario, el usufructo total si abarca todos los frutos de un bien y al usufructo parcial si únicamente se aplica a parte de esos frutos.

El usufructo será singular si se constituye sobre un bien individualmente determinado o universal cuando recae sobre una universidad (o parte alícuota de ella).

### **3.- Por la facultad de disposición del usufructuario**

En consideración a ello, podemos tener en cuenta que el usufructo será normal o regular si lleva consigo la obligación por parte del usufructuario de conservar la sustancia del bien objeto del usufructo y de disposición si va acompañado de esta excepcional facultad.

Este usufructo de disposición ha sido llamado por algunos "usufructo de sustento" pues se constituye con la finalidad de atender a la subsistencia y alimentación de una persona. Debe reunir dos requisitos: a) tener que ser realizados los actos dispositivos en caso de necesidad, y b) haber de consistir en actos o negocios jurídicos a título oneroso y no gratuito.

Es obvio que si se vende el bien, el usufructuario pueda invertir el precio obtenido en sus necesidades sin tener que devolverlo al final del usufructo, sino únicamente, si acaso, el sobrante después de satisfechas aquéllas. Algunos autores sostienen que si no se impone al usufructuario la obligación de restituir el valor de las cosas recibidas, no puede ser considerado usufructo; otros niegan que el usufructo quede desnaturalizado o desvirtuado si se libera al usufructuario de dicha obligación.

### **4.- Por su origen**

El usufructo puede clasificarse en legal si su origen es la ley; voluntario si debe su existencia a la voluntad de los particulares manifestada en acto inter vivos, dando lugar al convencional o mortis causa (testamentario); mixtos que son los adquiridos por prescripción y judicial si se debe a una sentencia ejecutoriada.

### **5.- Por su constitución**

En esta clasificación influye la existencia o no de una condición, término u otra modalidad. Así, hay usufructos puros o simples si no se sujeta su duración a ninguna condición, carga o término; usufructos sujetos a condición, sea ésta suspensiva si de la realización del acontecimiento en que aquélla consiste, depende el nacimiento del derecho, o resolutoria si, por el contrario, de ese acontecimiento depende la resolución del derecho; usufructos sujetos a término, sea suspensivo o extintivo, según si de su realización depende la ejecución o la extinción del derecho de usufructo y por último, usufructos sujetos a carga.

Nuestro Código Civil señala en su artículo 1041 lo siguiente:

**ARTÍCULO 1041.- El usufructo concedido por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad, dura el número de años prefijados, aunque el tercero muera antes.**

#### **6.- Por su duración**

En función del tiempo que puede durar, el usufructo admite ser vitalicio, si se extingue a la muerte del usufructuario por no darse antes cualquier otra causa de extinción y no vitalicio, si antes de la muerte del titular se da cualquier otra causa de extinción del derecho.

#### **7.- Según los provechos y los gravámenes de los sujetos.**

El usufructo puede o no traer consigo gravámenes para ambos sujetos. Así, encontramos el usufructo oneroso si los provechos y gravámenes son tanto para el usufructuario como para el nudo propietario y paralelamente el usufructo gratuito si uno de ellos es quien recibe los provechos y el otro recibe los gravámenes.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> DOMÍNGUEZ GARCÍA, Alejandro, op. cit. pp. 44-47.

## FORMAS DE CONSTITUIR EL USUFRUCTO

Conforme a lo señalado por nuestro Código Civil y atendiendo al orden de estudio que establece el autor GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ, tenemos que el derecho real de usufructo se puede constituir de diversas formas:

A.- Por mandato de la ley, y entonces se habla de usufructo legal.

B.- En forma voluntaria, a través de un contrato, o de un testamento, y así se habla de usufructo contractual o usufructo testamentario.

C.- Usufructo por Usucapión, o por prescripción como dice en forma equivocada la ley.

El Código determina en su artículo 981 que:

**El usufructo puede constituirse por la ley, por la voluntad del hombre o por prescripción.**

### **A.- Usufructo legal**

El Código, el único caso que recoge, es el del artículo 430 y que se finca por mandato de la ley a favor de los progenitores por medio de quienes ejerzan la patria potestad de los mismos.

### **B.- Usufructo Voluntario: a).- Contractual y b).- Testamentario**

El usufructo se puede constituir en forma voluntaria a través de un convenio, o bien a través de un testamento. Sobre esta forma de constituirlo, deben hacerse otras consideraciones de acuerdo a los siguientes puntos y divisiones:

**a) Usufructo Contractual:** *Es el que se constituye a través de un contrato que celebra el propietario de la cosa, y otra persona que adquiere el usufructo, o bien la nuda propiedad, según sea el caso. De esto, se desprende que este usufructo por contrato puede ser de dos formas:*

- **Usufructo por vía de enajenación, o constitución.**- Se realiza cuando el propietario de la cosa, celebra el contrato y se queda con la nuda propiedad, enajenando el usufructo a favor de un co-contratante, y

- **Usufructo por vía de retención, reserva o deducción.** Se realiza cuando el propietario celebra el contrato, y entrega a su co-contratante la nuda propiedad, y él se queda con el usufructo de la cosa.

**b) Usufructo testamentario.**- El testamento es el acto jurídico unilateral, personalísimo, revocable, libre y forman, por medio del cual una persona capaz, dispone de sus bienes y derechos, o declara o cumple deberes para después de su muerte. Respecto al punto que nos ocupa, cuando una persona al elaborar su testamento deja a una o unas personas el usufructo, y a otra u otras, la nuda propiedad de ciertos bienes, se aplican las reglas del usufructo contractual y así:

- Si deja a los herederos la nuda propiedad y a los legatarios el usufructo, se considera que hay usufructo por vía de enajenación, y se aplican las reglas de esa hipótesis, por remisión que autoriza a hacer el artículo 1859.
- Si por el contrario deja a los herederos el usufructo y lega la nuda propiedad, entonces se aplican las reglas del usufructo por vía de retención.

### **C. Usufructo por Usucapión.**

Cabe anotar que a la usucapión el Código Civil del Distrito Federal no la considera con ese nombre, sino que la designa prescripción, lo cual es equivocado, según nos dice GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ. La usucapión la definió así: Es una forma de adquirir derechos reales, mediante la posesión de la cosa en que recaen, en una forma pública, pacífica, continua y con la apariencia del título que se dice tener, por todo el tiempo que fija la ley.

Pues bien, cuando una persona que no es propietaria de una cosa pero se ostenta como tal, transmite a la otra la posesión del usufructo, y ésta lo posee por el tiempo que marca la ley, al transcurso de ese tiempo, adquiere el derecho real de usufructo por usucapión (prescripción como dice el Código en el artículo 981 del CC) y si el legítimo propietario ejercita su acción reivindicatoria, será sólo con relación a la nuda propiedad, pero será improcedente respecto del usufructo.<sup>63</sup>

<sup>63</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, op. cit. pp. 85-85, 90-91

## **DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO.**

En los siguientes dos puntos subcapítulos abordaremos de manera resumida, ya que el tema es ciertamente amplio, el estudio de los derechos y obligaciones tanto del usufructuario como del nudo propietario, a través del planteamiento que nos presenta en su citada obra GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, relacionándolo desde luego con los preceptos establecidos en nuestro Código Civil y analizados desde diferentes instantes en la vida de este derecho real:

Se refiere este tema, derechos y obligaciones del Usufructuario, a través de diferentes instantes en la vida de este derecho real:

I.- Ya constituido el usufructo, pero antes de que el usufructuario tome posesión de la cosa, para gozarla.

II.- Cuando el usufructuario está en plena posesión y goce de la cosa, y

III.- Al momento de extinguirse el usufructo.

### **Derechos y Obligaciones del Usufructuario antes de entrar al goce de la cosa.**

El usufructuario antes de entrar al goce de la cosa, tiene un derecho que se traduce, según sea el caso, en dos acciones; y tiene también dos deberes:

A.- Tiene el derecho de ejercitar una acción real, y puede ejercitar también una acción personal en contra del nudo propietario.

B.- Tiene el deber de hacer un inventario de los bienes que recibe, y

C.- Tiene el deber de ofrecer un fiador al nudo propietario.

### **Acciones que le asisten al Usufructuario contra el nudo propietario.**

El artículo 989 del Código dispone:

"El usufructuario tiene derecho de ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personales o posesorias, y de ser considerado como parte en todo litigio, aunque sea seguido por el propietario, siempre que en el se interese el usufructo."

Si el usufructo se constituyó por medio de un contrato, el usufructuario puede ejercitar dos acciones judiciales, si es el caso de que el nudo propietario no quisiera entregarle la cosa:

a).- Una acción real, acción persecutoria de la cosa, como titular que es, de un derecho real.

Al respecto, debe recordarse que los derechos reales confieren a su titular un derecho de persecución de la cosa, y ella la puede intentar el usufructuario aún en contra del mismo nudo propietario.

b).- Una acción personal, tendiente a exigir el cumplimiento del contrato a través del cual se creó el derecho real de usufructo. Cuando una persona incumple con las obligaciones que para ella derivan de un contrato, comete un hecho ilícito, y la ley otorga entonces a su co-contratante, que es la víctima del hecho ilícito, diversos derechos, contándose entre los principales el de exigir el cumplimiento del contrato. Así lo dice el artículo 1949.

#### **Obligaciones del Usufructuario: Hacer un inventario y Ofrecer fiador.**

Estos deberes los consigna el artículo 1006 al decir:

**"El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado:**

**I.- A formar a sus expensas, con citación del dueño, un inventario de todos ellos, haciendo tasar los muebles y constar el estado en que se hallen los inmuebles;**

**II.- A dar la correspondiente fianza de que disfrutará de las cosas con moderación, y las restituirá al propietario con sus accesiones, al extinguirse el usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia, salvo lo dispuesto en el artículo 434."**

En cuanto al primero de los deberes del usufructuario, es decir al de hacer un inventario, tiene varias finalidades: la primera la de constituir la prueba de lo que el usufructuario tendrá que reintegrar al nudo propietario, al momento en que vuelva a ser propietario por extinguirse el usufructo y, como consecuencia de lo anterior, que sepa el nudo propietario lo que en la cosa falta, y exigir la indemnización correspondiente. Este inventario es una garantía tanto para el usufructuario como para el nudo propietario, pues al extinguirse el usufructo, ni aquél podrá devolver menos, ni tampoco este podrá exigir que se le devuelvan más cosas que las entregadas, y a la inversa.

La ley no dispone en qué forma se debe citar al nudo propietario para levantar el inventario, pero se puede afirmar que debe ser de una manera fehaciente, ya por medio de testigos, notario o judicialmente.

Ahora bien, por lo que hace al segundo de los requisitos, que es el de ofrecer un fiador al nudo propietario, y si no cumple con ello, ya se vio que conforme al artículo 1010 el nudo propietario se puede oponer a la entrega de la cosa, cabe señalar que la finalidad de dicha obligación es para efectos de suprimir, o a menos aminorar la desventaja que por la constitución de este derecho sufre la cosa otorgada en usufructo, es decir, el uso intensivo que se puede hacer de la cosa, la cual al ser devuelta estará tan maltratada, que el nudo propietario tendría que exigir la indemnización del caso, y si sucediera que el usufructuario en ese momento fuera insolvente, el nudo propietario se vería seriamente dañado en sus derechos.

Por ello se exige al usufructuario que una persona se constituya en su fiador, frente al nudo propietario, pues así, al extinguirse el usufructo, si el que fue usufructuario devuelve la cosa deteriorada y no tiene recursos para indemnizar, entonces el fiador debe responder por el pago de los daños causados.

Si el usufructuario no obtiene el fiador, y el usufructo se constituyó a título gratuito, el usufructo se extingue; si se constituyó a título oneroso, el nudo propietario ya se dijo, tiene derecho a retener la cosa, conforme al derecho de retención que le confiere la ley.

Considera GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ que si el usufructuario no puede obtener fiador, se puede sustituir esa garantía por un derecho real de prenda o de hipoteca, sin que se pueda estimar incumplida la norma, ya que lo que esa disposición busca, es garantizar al nudo propietario, y si ello se logra por ese medio, no hay razón alguna para que se pueda estimar una imposibilidad legal al respecto. El artículo 1010 en lo que hace al tipo de garantía que marca, es una norma ejemplificativa, no limitativa.

#### **Derechos y Obligaciones del Usufructuario durante el goce del Usufructo.**

Una vez que el usufructuario se encuentra en posesión de la cosa sobre la cual recae su derecho, tiene derechos y obligaciones:

- 1.- Derecho de uso y disfrute de la cosa.
- 2.- Deber de gozar la cosa como un buen padre de familia, y
- 3.- Deber de conformarse en el uso de la cosa al modo establecido por los anteriores propietarios o poseedores de ella.

### **Derecho de uso y disfrute de la cosa:**

Una vez que el nudo propietario entrega la cosa al usufructuario, tiene este respecto de ella los derechos de uso y disfrute, los que representan dos de las tres facultades que normalmente tiene el propietario:

**Derecho de Uso:** Este derecho le autoriza a servirse materialmente de la cosa, para su agrado o aprovechamiento material, siempre y cuando deje a salvo la sustancia de la cosa.

**Derecho de Disfrute:** Este derecho le autoriza a aprovecharse de los frutos naturales, industriales e inclusive civiles que produzca la cosa. Pero además el derecho del usufructuario se exhibe a las acciones de la cosa, y recae también sobre el aprovechamiento de los árboles si los hay, solo que en ese caso, conforme al artículo 1016, si algunos de ellos perecen en forma natural, el usufructuario debe replantar otros en sustitución. También da el Código especial reglas sobre el usufructo de ganado en sus artículos 1013 y 1015.

Gozar la cosa como buen padre de familia y conformarse en el uso de la cosa al modo establecido por los anteriores propietarios o poseedores.

Estos dos deberes no los regula en forma expresa el Código con los nombres que se les anota en este apartado, pero si los tiene implícitos en el artículo 1006 ya transcrito. Ahora bien, la noción de "Buen padre de familia" se usó en Derecho romano y equivalía y equivale a la idea de un buen propietario, que hace un uso diligente y cuidadoso de su cosa, uso que implica:

1º.- Abstenerse de realizar todo acto de deterioro de la cosa sobre la cual recae el usufructo.

2º. Mantener la cosa en tal estado que se impida su destrucción, y así lograr la conservación de la misma.

Este segundo aspecto del deber, varía según que el usufructo se constituya a título gratuito u oneroso.

Así, si el derecho real se constituye en forma gratuita, corresponde al usufructuario hacer las reparaciones indispensables para mantener la cosa en el estado en que se encontraba cuando la recibió, salvo que la necesidad de esas reparaciones provenga de vejez, vicio intrínseco o deterioro grave de la cosa, anterior a la constitución del usufructo. Pero si el usufructuario hace esas reparaciones, sin estar obligado a hacerlas pues no se lo impone la ley, entonces no tiene derecho a retribución alguna por parte del nudo propietario. Así lo disponen los artículos 1017 a 1019 del Código.

Desde luego que tampoco el nudo propietario está obligado a verificar esas reparaciones, y si las hace, no puede también pedir retribución al usufructuario. Así lo manda el artículo 1020.

Si por el contrario el usufructo se constituye a título oneroso, entonces el deber de comportarse "como un buen padre de familia", por lo que se refiere a las reparaciones que requiera la cosa, deja de pesar sobre el usufructuario y la ley dispone que las mismas las debe hacer el nudo propietario; pero si el usufructuario desee hacerlas, y da aviso de ello al nudo propietario, éste le debe retribuir el importe de las mismas al finalizar el usufructo. Así lo manda el artículo 1021 y lo completa el 1022. Ahora que si el usufructuario no da al nudo propietario el aviso de las reparaciones que va a hacer, entonces no tiene, de acuerdo con el artículo 1023, derecho a que se le retribuya el importe de las mismas.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> Ibid., pp. 398-402.

## DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL NUDO PROPIETARIO.

- **Derechos del Nudo Propietario.**

Como principales derechos del nudo propietario pueden señalarse los siguientes, de acuerdo al orden que señala el autor DOMÍNGUEZ GARCÍA VILLALOBOS:

1. Puede ejecutar actos de dominio como vender, hipotecar, constituir servidumbres, etcétera, sobre la cosa o derecho en su caso, pero estos actos no deben perjudicar los derechos del usufructuario. El artículo 1004 de nuestro Código señala lo siguiente:

**ARTICULO 1004.-** El propietario de bienes en que otro tenga el usufructo puede enajenarlos, con la condición de que se conserve el usufructo.

Respecto a la hipoteca, es de tenerse en consideración el artículo 2900, según el cual "puede hipotecarse la nuda propiedad, en cuyo caso, si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, la hipoteca se extenderá al mismo usufructo si así se hubiere pactado."

2. Tiene derecho a que se le abonen los intereses de las sumas pagadas por todo el tiempo que el usufructuario goce de la cosa cuando el propietario, para conservarla hace el pago de contribuciones (art. 1025), lo mismo si anticipa por su cuenta el pago de deudas hereditarias cuando el usufructo sea de todos los bienes de una herencia (art. 1033).
3. Si el usufructuario se niega a hacer la anticipación de las sumas que para el pago de las deudas hereditarias corresponden a los bienes usufructuados, y el propietario no quiere o no puede hacerlo, éste tiene el derecho de hacer vender la parte de bienes que baste para el pago de dichas deudas (art. 1032).
4. En caso de que el usufructuario haga mal uso de la cosa usufructuada (abuso grave, como dice el Código Civil), el nudo propietario puede pedir se le ponga en posesión de los bienes, obligándose bajo fianza a pagar anualmente al usufructuario al producto líquido de los mismos por el tiempo que dure el usufructo (art. 1047).

El propietario también tiene este derecho cuando el usufructuario, en usufructos onerosos, no presta la correspondiente fianza (art. 1010).

- 5.-Tiene derecho, asimismo a que la sentencia favorable le aproveche y la adversa no le perjudique cuando se haya seguido un pleito sin su citación (art. 1037).
- 6 Igualmente tiene derecho a los frutos naturales e industriales pendientes al extinguirse el usufructo (artículo 991).
- 7 Le corresponden, con exclusión del usufructuario, los tesoros que se encuentren en la finca dada en usufructo (arts. 884 y 885).
- 8 Tiene derecho, una vez extinguido el usufructo, a entrar en posesión de la cosa sin que a él le obliguen los contratos celebrados por el usufructuario, contando para ello con la acción reivindicatoria (art. 1048).
- 9 Por último, el propietario tiene derecho a que una vez terminado el usufructo se le entregue el bien, con sus accesorios y mejoras si al retirarlas se daña aquél, sin tener la obligación de pagar por ellas al usufructuario.

- **Obligaciones del Nudo Propietario.**

Como contrapartida, el nudo propietario debe:

1. Abstenerse de ejecutar actos que impidan al usufructuario el ejercicio normal de su derecho.

Hemos dicho que el nudo propietario puede enajenar o gravar su derecho, sin embargo, debe respetar el derecho del usufructuario. Así, si el nudo propietario vende su derecho, el comprador no entrará en posesión de la cosa, mientras el usufructo no se haya extinguido.

De igual manera, si la cosa objeto del usufructo se hipoteca y se remata, no podría tomarse posesión de ella sino hasta la extinción del derecho; o bien, si se grava con una servidumbre, ésta podrá ejercitarse únicamente si no se altera el usufructo, por ejemplo si se trata de servidumbre de no levantar, pues si se altera el derecho del usufructuario sería hasta su terminación cuando se podría ejercitar aquélla.

Según el autor, lo anterior pone de manifiesto que las obligaciones a cargo del nudo propietario son obligaciones reales que gravan la cosa, así cambie ésta de propietario. Esta obligación de abstención, es decir de no hacer, es la principal y única constante a cargo del nudo propietario.

"El nudo propietario –anota DE IBARROLA- está exento de toda obligación personal: ningún deber lo liga para con el usufructuario: sólo sufre un derecho real sobre su bien... el usufructuario es un tercero, provisto de un derecho real, no es un acreedor".<sup>65</sup>

El propietario solamente tendrá la obligación de garantizar el disfrute de la cosa si se trata de una enajenación onerosa, pero por no existir en todos los usufructos, se trata de una obligación eventual, al igual que las obligaciones estudiadas a continuación.

2. Entregar la cosa si está en posesión de ella con sus accesiones y en el estado de servir para el uso convenido o a falta de convenio, para su destino o naturaleza. Esto, siempre y cuando el usufructuario otorgue la fianza y formule el inventario respectivo si no se le ha liberado de ello.
3. Hacer todas las reparaciones convenientes para que la cosa durante el tiempo estipulado en el convenio pueda producir los frutos que ordinariamente se obtenían de ella al tiempo de la entrega. Esta obligación la tendrá el nudo propietario si el usufructo se constituyó a título oneroso (art. 1021) pues según hemos visto, si es gratuito, le corresponderá al usufructuario. Además, ello es también un derecho, pues al ser suya la cosa le interesa, desde luego, su conservación.

Si el propietario cumple con esta obligación, el usufructuario no puede pedir indemnización por el tiempo durante el cual no use la cosa o ésta permanezca improductiva.

4. Responder del saneamiento para el caso de evicción y también por los daños y perjuicios causados por vicios ocultos del bien usufructuado, si el usufructo se constituyó en virtud de un contrato conmutativo ( art. 2142).

En opinión DE IBARROLA, en su ya citada obra, esta obligación nace del contrato y no del usufructo.

"Pero cuando hay un contrato creador del usufructo, sí nacen obligaciones: el saneamiento. Nacen en virtud del contrato, no del usufructo. Notemos que el contrato, además de haber creado un derecho real, crea una obligación."<sup>66</sup>

5. Pagar los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos sobre el usufructo, si éste se ha constituido por título oneroso (art. 1035) pero si el pleito interesa al mismo tiempo al dueño y al usufructuario, contribuirán a los gastos en proporción a sus respectivos derechos, si se constituyó a título gratuito.

---

<sup>65</sup> DE IBARROLA, Antonio, op. cit., p. 578.

<sup>66</sup> Idem.

6. En caso de expropiación del bien usufructuado por causa de utilidad pública, el propietario debe sustituirlo con otro de igual valor y análogas condiciones o en su defecto abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que debería durar el usufructo y afianzar, en su caso, el pago de los intereses respectivos (art. 1043).
  
7. Si el usufructo recae sobre una finca hipotecada y ésta se embarga o vende judicialmente para el pago de la deuda respectiva, el propietario debe responder al usufructuario de lo que pierda por ese motivo (art. 1030).
  
8. Debe también sufrir la disminución que por la imposición de contribuciones, se verifique no en los frutos sino en la cosa (art. 1025).<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> DOMÍNGUEZ GARCÍA, Alejandro, op. cit. pp. 105-109.

## EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO

Como ya hemos visto, el usufructo es un derecho esencialmente temporal; necesariamente ha de extinguirse algún día.

El artículo 1038 de nuestro Código enlista los supuestos de extinción de este derecho, por lo que analizaremos en el presente capítulo cada uno de ellos.

1. En primer lugar, tenemos como causa de extinción del usufructo **la muerte del usufructuario** (frac. I).

Si nada se dice en el título constitutivo respecto a la duración del usufructo, éste durará toda la vida del usufructuario, como ya sabemos. También se ha señalado en este estudio que si a pesar de sujetar la duración de éste a una condición o a un término, el derecho debe extinguirse si el usufructuario muere antes de realizarse cualquiera de ellos, pues no debe durar más allá de la vida del usufructuario, es decir no se trata de un derecho transmisible por herencia.

Según sabemos también, el usufructuario puede enajenar su derecho.

En el caso del usufructo simultáneo el derecho se va extinguiendo paulatinamente con la muerte de cada uno de los usufructuarios para reincorporarse con la propiedad, salvo el correspondiente derecho de acrecer el caso de estipulación expresa. De cualquier manera, el usufructo se extinguirá hasta la muerte del último usufructuario.

Respecto al usufructo sucesivo, el artículo 1039 establece lo siguiente:

**ARTÍCULO 1039.- La muerte del usufructuario no extingue el usufructo, cuando éste se ha constituido a favor de varias personas sucesivamente, pues en tal caso entra al goce del mismo la persona que corresponda.**

Respecto de usufructos constituidos a favor de personas morales y cuando recae éste sobre inmuebles, nuestro Código contiene una duración máxima de 20 años. Aclara, sin embargo, que si la usufructuaria deja de existir (es decir, se disuelve) antes de dicho término, el usufructo cesará entonces, o sea anticipadamente (art. 1040).

2. En segundo lugar tenemos **el vencimiento del plazo por el que el usufructo se constituyó** (fracc. II).

Respecto de usufructos a favor de personas físicas, éstos se pueden constituir sin que la ley fije un término máximo de duración. En cambio, según hemos visto, sí lo hace respecto de usufructos a favor de personas morales, cuando recaen sobre inmuebles y que es de 20 años como máximo. La razón de ser de esta limitación es para considerarse justa, pues por su mecánica, dichos entes no tienen una extinción segura y por lo mismo podría irse en contra de la temporalidad, característica esencial del usufructo.

3. También el usufructo se extingue **por cumplirse la condición impuesta en el título constitutivo para la cesación de este derecho** (fracc. III). Así pues, si la existencia del usufructo se sujetó a una condición resolutoria, o sea, a un acontecimiento futuro de cuya realización incierta dependa la resolución de los efectos ya creados, al realizarse esté el derecho se resuelve.

Según el artículo 1359 del Código Civil, "podrá, sin embargo, dejarse a alguno el uso o habitación, una pensión alimenticia periódica o el usufructo que equivalga a esa pensión, por el tiempo que permanezca soltero o viudo..."

Lo anterior evita confusiones sobre si debe considerarse al usufructo sujeto a término o condición. En realidad se trata de un usufructo sujeto a condición considerado por nuestro Código como término.

4. Otra causa de extinción del usufructo es **la consolidación de la plena propiedad**, es decir, la reunión del usufructo y de la nuda propiedad en una misma persona (fracc. IV).

Según vimos, el usufructo es un derecho que forzosamente recae sobre bienes ajenos; en esas condiciones, si por cualquier causa el usufructuario, sea el primero o un causahabiente, adquiere la nuda propiedad o viceversa, es decir, el nudo propietario adquiere el usufructo, ello trae como consecuencia la extinción de éste.

5. **La prescripción**, conforme a lo prevenido respecto de lo derechos reales constituye la quinta forma de extinción.

Para que el usufructo se extinga por esta causa, es necesario que transcurran 10 años. Sin embargo, dicho término no corre si existe algún impedimento para usar y gozar el bien ocasionado por caso fortuito o fuerza mayor.

El plazo es de 10 años con fundamento en el artículo 1159 de nuestro Código, pues es el fijado para los casos no especificados en el mismo para la prescripción negativa.

No todas las legislaciones prevén el mismo plazo. La francesa y la española treinta años, la italiana veinte, en tanto que la argentina el mismo plazo que la nuestra.

Es de entenderse en consideración los casos en que la prescripción no puede darse. Señala el artículo 1167 lo siguiente:

**ARTICULO 1167.- La prescripción no puede comenzar ni correr:**

- I. Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley;
- II. Entre los consortes;
- III. Entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dura la tutela;
- IV. Entre copropietarios o coposeedores, respecto del bien común;
- V. Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público;
- VI. Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal.

6.- En sexto lugar, el usufructo se extingue por la renuncia expresa del usufructuario (frac. VI).

Este derecho es renunciable por ser de carácter privado y no afectar el interés público; puede renunciarse siempre y cuando no se haga en perjuicio de tercero. Como ejemplo de esto último, el artículo 2903 señala que si el derecho de usufructo está hipotecado y concluyere por voluntad de su titular, la hipoteca subsistirá hasta llegado el tiempo en que el usufructo hubiera concluido de no haber mediado el hecho voluntario que le puso fin.

Además, para que surta efectos la renuncia, debe hacerse en términos claros y precisos sin dejar lugar a dudas sobre el derecho a renunciar.

7. Si la cosa objeto del usufructo se pierde totalmente, este derecho se extingue (frac. VII).

Nuestro Código regula el caso de la ruina de un edificio. "Si el usufructo está constituido sobre un edificio, y éste se arruina en un incendio, por vetustez, o por algún otro accidente -dice el artículo 1042 del Código Civil- el usufructuario no tiene derecho a gozar del solar ni de los materiales; mas si

estuviere constituido sobre una hacienda, quinta o rancho del que sólo forme parte el edificio aruinado, el usufructuario podrá continuar usufructuando el solar y los materiales.”

En caso de que el edificio sea reconstruido, el Código nos remite a lo dispuesto respecto a las reparaciones.

A este respecto su artículo 1044 establece lo siguiente:

**ARTICULO 1044.-Si el edificio es reconstruido por el dueño o por el usufructuario, se estará a lo dispuesto en los artículos 1019, 1020, 1021 y 1022.**

Al respecto, según ROJINA VILLEGAS, el usufructo renace en caso de reconstrucción, pues en su concepto, al destruirse el edificio, el derecho se extingue.

“En los casos de destrucción - señala el autor -, si vuelve a reconstruirse la cosa, se concede la posibilidad de que renazca el usufructo, cosa que no se admite en el Derecho francés. El usufructuario, según que él haya reparado, reconstruido, o haya hecho el propietario, continuará gozando del edificio y sólo tendrá derecho a indemnización si él reconstruyó. Si reconstruyó el propietario, será a cargo de éste el valor de la reconstrucción. Esta forma de renacer el derecho de usufructo por reconstrucción de la cosa, se admite en el artículo 1044.”<sup>68</sup>

8. Asimismo en caso de cesación del derecho del que constituyó el usufructo, cuando teniendo un dominio revocable, llega el caso de la revocación, se extingue este derecho (frac. VIII).

Ejemplo de lo anterior es el que si se compró una cosa bajo condición resolutoria y el comprador la da en usufructo, suponiendo que se cumplió dicha condición, debe devolver la cosa al vendedor y por lo tanto el usufructo se extinguirá.

En realidad, lo mismo sucederá si la compra por la que adquirió resulta afectada de nulidad dados los efectos restitutorios de ésta.

---

<sup>68</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, *op. cit.*, p. 460.

9. La última causa de extinción, prevista por nuestro Código, es el **no otorgamiento de fianza por parte del usufructuario a título gratuito si el dueño no le ha eximido de esa obligación** (frac. IX).

10. El **mal uso (grave) de la cosa por parte del usufructuario**, no es causa de extinción del derecho en todos los Códigos. De hecho son pocos los que la prevén, entre ellos el código Napoleón y el canadiense.

El nuestro no lo hace, pero no obstante esto, no deja desprotegido al nudo propietario pues establece que si el abuso es grave éste puede pedir se le ponga en administración de los bienes (art. 1047).

Éstas son las causas generales por las que el usufructo se extingue. En caso del usufructo legal, señala el artículo 438 lo siguiente:

**ARTICULO 438.- El derecho de usufructo concedido a las personas que ejercen la patria potestad, se extingue:**

- I. **Por la emancipación derivada del matrimonio o la mayor edad de los hijos;**
- II. **Por la pérdida de la patria potestad;**
- III. **Por renuncia.**

#### Consecuencias de su extinción.

Al extinguirse el usufructo surgen derechos y obligaciones para las partes y da lugar a otras consecuencias como las siguientes:

1. Quedan sin efecto todos los contratos celebrados por el usufructuario a menos que el propietario quiera obligarse por ellos (art. 1048).
2. Debe cancelarse la fianza si el propietario ha recibido el bien que fue objeto del usufructo con sus accesorios y no empeorado por culpa o negligencia.

#### Casos en que no se extingue.

##### **1. Expropiación.**

Si el objeto del usufructo es expropiado por causa de utilidad pública, el Código prevé un cambio de objeto en el usufructo, pero no la extinción de éste. En realidad podría pensarse en la extinción del

derecho por lo que a ese bien respecta. Al efecto, es de aplicarse lo previsto por el artículo 1043, del texto siguiente:

**ARTÍCULO 1043.-Si la cosa usufructuada fuere expropiada por causa de utilidad pública, el propietario está obligado, bien a sustituirla con otra de igual valor y análogas condiciones, o bien a abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que debía durar el usufructo. Si el propietario optare por lo último, deberá afianzar el pago de los réditos.**

## **2. Pérdida parcial.**

Si la destrucción recae sólo sobre una parte del bien usufructuado, el derecho continúa sobre lo que de éste haya quedado (art. 1038, frac. VII).

## **3. Mal uso del bien usufructuado.**

El usufructo en nuestro derecho no se extingue por el mal uso que haga el usufructuario de la cosa usufructuada ni aún en caso de gravedad, pues si sucede esto último, el propietario puede pedir se le ponga en posesión de los bienes, de acuerdo a lo establecido por el artículo 1047.

## CONSECUENCIAS FISCALES

Ya que el tema es muy amplio, haremos una breve referencia a este tema, considerando los principales puntos respecto a la trascendencia que en el ámbito fiscal tiene la aplicación del usufructo, conforme a lo planteado por el autor DOMÍNGUEZ GARCÍA VILLALOBOS.

### I. PLANTEAMIENTO

#### 1. *Calificativo adecuado a la enajenación del usufructo*

La fórmula "cesión del usufructo" es frecuente en la vida cotidiana, aún en la especializada, lo que gramaticalmente significa que el usufructo está siendo objeto de cesión; ello equivale a que el usufructo se cede.

Lo anterior es una práctica bien arraigada en la vida jurídico-negocial, provocada en ocasiones por una actitud de los interesados que buscan un mejor resultado económico en las operaciones traslativas en que van a intervenir, pues hay quien habla de una cesión, un "traspaso" o inclusive hasta un "cambio de nombre", pues piensa erróneamente que estos "movimientos patrimoniales" son más baratos que una compraventa.

Hay, por otra parte, opiniones doctrinales que hacen comprender en la cesión la transmisión de todos los derechos, sean reales o de crédito. Cita el autor a BEJARANO SÁNCHEZ que así lo considera.

"En principio –asegura BEJARANO SÁNCHEZ- se trata de los derechos personales o de crédito, a los que se refiere el legislador, en el concepto de cesión contenido en el artículo 2029. Tal ocurre cuando el acreedor cede o enajena los derechos que tiene frente a su deudor sin embargo, cualquiera especie de derechos puede ser cedida, aún los derechos reales..."

No obstante lo anterior y con independencia al aspecto económico de la operación, de acuerdo a la opinión de DOMÍNGUEZ GARCÍA, lo que es objeto de cesión, son los derechos personales o de crédito, en tanto que por el contrario, los derechos reales enajenables, como la propiedad y concretamente el usufructo, son objeto de compraventa, permuta y donación, de tal manera que no se ceden sino que se compran, se venden, se permutan y se donan.

En el terreno legislativo cabe recordar que conforme a lo establecido por el artículo 1002 del Código Civil, "el usufructuario... *puede enajenar* (no ceder), arrendar y gravar su derecho de usufructo..."

## 2. Diversidad de posibilidades

Una vez apuntado lo anterior pensemos, dice al autor, en los no pocos supuestos jurídicos que pueden tener al usufructo como objeto, pues como se ha visto, el usufructo queda constituido tanto por enajenación como por retención; puede ser a título universal y a título particular; puede también constituirse a título oneroso o a título gratuito; puede recaer sobre bienes muebles o inmuebles; es esencialmente temporal por naturaleza, de tal manera que no es eterno y puede durar o bien toda la vida del usufructuario, o menos, si antes se da alguna otra causa de extinción; además, el usufructuario tiene la posibilidad de transmitirlo.

Toda la variedad apuntada origina una visión específica según los diversos ordenamientos fiscales que pueden gravar al usufructo.

## II. IMPUESTOS QUE LOS GRAVAN

Los impuestos que gravan las operaciones en las que el usufructo puede ser objeto son:

1. Impuesto sobre la renta.
2. Impuesto al valor agregado.
3. Impuesto sobre adquisición de inmuebles.

El primero de ellos está regulado en la Ley del Impuesto sobre la Renta; es de carácter federal; está vigente desde el primero de enero de mil novecientos ochenta y uno y grava, como lo indica en su artículo primero, los ingresos que las personas físicas y morales obtienen bien sea que en su caso residan en el país independientemente de la ubicación de la fuente de riqueza, residan en el extranjero con establecimiento permanente en México o de ingresos procedentes de fuentes de riqueza situadas en territorio nacional.

El impuesto al valor agregado está previsto y regulado por la ley que lleva su nombre, es decir, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, con fuerza obligatoria en toda la República desde el primero de enero de mil novecientos ochenta y que grava, según su primer artículo, la enajenación de bienes, la prestación de servicios independientes, el otorgamiento del uso o goce temporal de los primeros y la importación de unos y otros.

Por último el impuesto sobre adquisición de inmuebles, si bien igualmente es de carácter federal, pues es objeto de la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles ubicados en el territorio nacional, que substituyó al impuesto del timbre, también federal, su aplicación quedó suspendida en el Distrito Federal, pues éste quedó coordinado en los términos que el artículo noveno de dicha ley

se señalan corresponde a la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal regular al mencionado gravamen.

## **1. Impuestos Federales**

### ***A) Impuesto sobre la renta***

Para los efectos del impuesto sobre la renta, consideramos que es procedente tener en cuenta lo relativo a la ley aplicable tanto en lo que se refiere a los ingresos por enajenación de bienes como por su adquisición, lo que es la respectiva materia de los capítulos cuarto y quinto del título cuarto de esa ley destinado a las personas físicas.

Por lo que al impuesto sobre la renta causado por enajenación de bienes se refiere, dicho gravamen se da en la constitución de usufructo por enajenación de bienes, tanto muebles como inmuebles, pero en todo caso a título oneroso, bien sea por venta o permuta, aportación a una sociedad y otros actos traslativos de propiedad cuyo objeto sea el usufructo, por quedar constituido éste a cambio de una contraprestación a cargo del usufructuario.

En esas condiciones, el precio o la contraprestación que el enajenante recibe por haber constituido el usufructo por enajenación, es el ingreso gravado, el que restadas que fueren las deducciones de ley, arrojará el monto de la base del impuesto, para cubrirse éste en los términos señalados en la ley aplicable, con el tratamiento procedimental distinto que la ley señala para los pagos provisionales, cálculos, plazos de entero y demás características indicadas para cuando se trata de bien mueble o por el contrario de bien inmueble.

En cuanto a las personas morales se refiere, al usufructo tanto en su enajenación como en su adquisición le serían aplicables las disposiciones contenidas en el título segundo de la Ley del Impuesto sobre la renta.

### ***B) Impuesto al Valor Agregado***

Para efectos del impuesto al valor agregado, son de tenerse en cuenta los artículos: 1º, 19, 20 y 23 de la ley que lo regula cuyo respectivo texto, en lo conducente, es el siguiente:

**ARTÍCULO 1º- Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes: ...III. Otorguen el uso o goce temporal de bienes... El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del 10%**

**ARTÍCULO 19.-** Para los efectos de esta Ley se entiende por uso o goce temporal de bienes de arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto, independientemente de la forma jurídica que al efecto se utilice, por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes tangibles, a cambio de una contraprestación.

**ARTÍCULO 20.-** No se pagará el impuesto por el uso o goce temporal de los siguientes bienes:

II. Inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa habitación. Si un inmueble tuviere varios destinos o usos, no se pagará el impuesto por la parte destinada o utilizada para casa habitación. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a los inmuebles o parte de ellos que se proporcionen amueblados o se destinen o utilicen como hoteles o casas de hospedaje.

III. Fincas dedicadas o utilizadas sólo a fines agrícolas o ganaderos.

**ARTÍCULO 23.-** Para calcular el impuesto en el caso de uso o goce temporal de bienes, se considerará el valor de la contraprestación pactada a favor de quien los otorga, así como las cantidades que además se carguen o cobren a quien se otorgue el uso o goce por otros impuestos, derechos, gastos de mantenimiento, construcciones, reembolsos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto.

Cabe observar que la exención contenida en la fracción II del artículo 20 citado, se refiere a inmuebles destinados o utilizados a casa habitación, por lo que un usufructo sobre sólo el terreno sí causaría el impuesto en cuestión, lo que no sucedería en caso de enajenación del inmueble, pues en este último supuesto están exentos el suelo y construcciones destinadas a habitación (artículo 9°). También es de considerarse que la ley grava tanto el usufructo temporal como el vitalicio, independientemente que recaiga sobre muebles o sobre inmuebles, siempre que exista contraprestación. Por tanto, no se causa el impuesto al valor agregado por el usufructo gratuito.

### ***C. El impuesto local sobre adquisición de inmuebles.***

Por último, en relación con el impuesto sobre adquisición de inmuebles, debemos tener en consideración que conforme a la fracción VII del artículo 157 del Código Financiero del Distrito Federal, la constitución del usufructo vitalicio, su transmisión y la extinción del usufructo temporal son adquisiciones gravadas por dicho impuesto.

Los términos en los que el impuesto sobre adquisición de inmuebles está regulado por la Ley fiscal apuntada respecto del usufructo, se hacen acreedores a una serie de comentarios en particular, toda vez que el mero texto de los preceptos aplicables puede originar interpretaciones en diversos sentidos.

Para ello, tengamos en cuenta lo contenido en los artículos 156, 157, fracción VII y 160, fracción I del citado ordenamiento fiscal, con el respectivo texto siguiente.

**ARTÍCULO 25.-** Están obligados al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, establecido en este capítulo, las personas físicas y las morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo y las construcciones adheridas a él ubicados en el Distrito Federal, así como los derechos relacionados con los mismos a que este capítulo se refiere. El impuesto se calculará aplicando la tarifa siguiente:

Tratándose de vivienda, el impuesto se calculará reduciendo del valor del inmueble, la cantidad de N\$ 25, 091.50, salvo en los siguientes casos...

**ARTÍCULO 157.-** Para los efectos de este capítulo se entiende por adquisición la que derive de:

...  
VII. Constitución de usufructo, transmisión de éste o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo temporal.

**ARTÍCULO 160.-** El pago del impuesto deberá hacerse mediante declaración, a través de la forma autorizada, que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquel en que se realice cualquiera de los supuestos que a continuación se señalan.

I. Cuando se constituya o adquiera el usufructo o la nuda propiedad. En el caso del usufructo temporal, cuando se extinga.

Como puede observarse, el Código Financiero no hace mención expresa alguna al usufructo vitalicio, ni se refiere a los tipos de constitución que deben considerarse, como son la constitución por retención y la constitución por enajenación, lo que hace plantear una serie de cuestionamientos en relación con la posición de dicha Ley fiscal al respecto.

En opinión de DOMÍNGUEZ GARCÍA, no obstante la falta de alusión al usufructo vitalicio, es de concluirse que por ser de la naturaleza del mismo, que dure toda la vida del usufructuario, éste, precisamente el usufructo vitalicio, es el que está gravado en su constitución y en su transmisión, no obstante que la ley no se refiera expresamente a ello, pero así debe entenderse puesto que, por el

contrario, la Ley Fiscal apuntada si alude de manera expresa al usufructo temporal y lo que de él se grava es su extinción (fracción VII del artículo 157).

Lo anterior se corrobora con el hecho de que conforme al artículo 160 del Código Financiero, tratándose de usufructo vitalicio, o, como ese ordenamiento lo llama, simplemente usufructo, el impuesto causado debe cubrirse cuando éste se constituye y se transmite, en tanto que si se trata de usufructo temporal, es cuando éste se extingue y no cuando se constituyó o adquiriera el ya constituido.

Además, por ello, la extinción del usufructo vitalicio no causa el impuesto sobre adquisición de inmuebles.

Concluye el autor que se debe tener en cuenta que cuando un pleno propietario transmite por cualquier título, sea venta, donación, etcétera, la nuda propiedad del bien de que se trate y en el caso que nos ocupa, especialmente inmuebles, y se reserva el usufructo vitalicio, ello implica, aun cuando no se señale expresamente en el instrumento relativo, la constitución por retención del usufructo correspondiente, lo que debe causar también el impuesto sobre adquisición de inmuebles en la medida que lo causa la constitución de ese derecho real, pues el acto celebrado en esas condiciones implica su constitución. La interpretación contraria daría lugar a la falta de pago del impuesto correspondiente, pues en tales condiciones no se generaría ni en el acto por el que se transmite la nuda propiedad ni el supuesto por el que el usufructo se extingue.

El valor gravable del impuesto es el 50% del valor más alto entre el convencional, el catastral y el que resulte del avalúo practicado por persona autorizada (artículo 158).<sup>69</sup>

<sup>69</sup> DOMÍNGUEZ GARCÍA, Alejandro, op. cit. pp. 127-135.

## **CAPITULO IV.**

### **ANÁLISIS DEL ARTICULO 7.672 DEL NUEVO CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS. APLICACIÓN DEL USUFRUCTO.**

## ANÁLISIS Y CRÍTICA A LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE MÉXICO.

El día 29 de abril de 2002, el C. Arturo Montiel Rojas, en su carácter de Gobernador Constitucional del Estado de México y en ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 51 fracción I y 77 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, sometió a consideración de la H. LIV Legislatura del Estado, la iniciativa de Código Civil del Estado de México, acompañada de su respectiva exposición de Motivos.

El documento que contiene la Exposición de Motivos, se desarrolla básicamente en tres etapas, siendo la primera dedicada a establecer las razones político administrativas que originaron la necesidad de la existencia de un nuevo Código Civil, entre las que se encuentran las concernientes a señalar que para lograr un adecuado desarrollo del Estado se requiere la constante actualización de las diversas disposiciones legales que conforman nuestro actual Orden Jurídico, por lo que es necesaria la implementación de acciones que no se limiten a reformar, adicionar y derogar los diversos artículos contenidos en el Código Civil de 1956, debido a que dicho ordenamiento legal ha estado vigente durante las últimas cuatro décadas, lo que le ha impedido adecuarse a las nuevas situaciones jurídicas que se presentan, las cuales se pretende sean reguladas a través del nuevo Código, mismo que constituye un instrumento eficiente y eficaz con el que quedarían satisfechos no sólo los requerimientos actuales sino también los futuros que se presentaran en esta rama del derecho, a efecto de estar en posibilidad de regular de una forma más apegada a nuestra realidad, los derechos y obligaciones del orden privado concernientes a las personas, a sus bienes y a sus relaciones.

Asimismo, en esta primera etapa, se hace una especial mención en relación a que la iniciativa del Código Civil del Estado de México, fue resultado de un arduo trabajo en materia legislativa, en la que participaron diversos especialistas en derecho civil, entre las que se encuentran asociaciones de abogados, miembros del Poder Judicial del Estado, eminentes tratadistas de derecho civil, así como otras Instituciones Públicas, participaciones que junto con el gran trabajo de recopilación y consulta de información hicieron posible formular la iniciativa del Código Civil, en el cual, al modificarse títulos, capítulos, artículos (ahora con dos dígitos), cambios, secuencias y relación, se logra obtener una mayor coherencia y claridad en dicho ordenamiento legal.

En una segunda etapa, el texto que contiene la exposición de motivos, señala que el Código Civil que se somete a la consideración del H. Cuerpo Legislativo del Estado, se compone de Ocho Libros, el primero referente a la Parte General, el segundo a las Personas, el tercero al Registro civil, el cuarto al Derecho Familiar, el quinto a los Bienes, el sexto a las Sucesiones, el séptimo a las Obligaciones y por último el libro octavo referido al Registro Público de la Propiedad.

Posteriormente, en la exposición de motivos se procede a señalar qué artículos conforman cada uno de los capítulos, así como las materias que contemplan los capítulos y títulos que contienen cada uno de los ocho libros que en su conjunto integran el nuevo Código Civil.

En una tercera y última etapa de la exposición de motivos, se realiza una reseña de los aspectos más destacados que a consideración de su creadores, contienen cada uno de los Libros de la iniciativa del Código Civil.

En lo que se refiere al Libro Primero, denominado Parte General se menciona que en el mismo se establece el ámbito territorial de aplicación del Código, la observancia y obligatoriedad de la Ley a partir de su vigencia, la que no estará a la voluntad de las partes ni a desuso, costumbre o práctica en contrario y será aplicable a todo habitante domiciliado en el Estado, así como a todo transeúnte, sea nacional o extranjero. Reiterándose de igual forma los principios de ejecución de los actos y contratos en el territorio del Estado, en base a lo establecido en el Código, incluyéndose los asuntos relacionados con los bienes muebles e inmuebles ubicados en el mismo territorio, se señala la obligatoriedad de los Tribunales a resolver las controversias que se sometan a su conocimiento, así como otras reglas referentes al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Código.

En cuanto al Libro Segundo, referente a las Personas, se destacan aspectos tales como el hecho de que se logró definir de forma clara el concepto de persona física, estableciéndose restricciones a la personalidad por ser de interés público, donde los derechos emanados de la misma tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e irrenunciables. Por otra parte a las personas morales en el Código se les denomina como personas jurídicas colectivas y se establece el concepto de domicilio legal, señalándose los elementos que debe contener para ser considerado como tal.

Respecto al Libro Tercero, correspondiente al Registro Civil, se señala que con base en una correcta técnica legislativa se elimina la normatividad no sustantiva del Código Civil, a efecto de que la misma sea contemplada en ordenamientos secundarios, tales como reglamentos, pero estableciendo asimismo que dicha institución es de carácter público e interés social, a través de la cual el Estado, autoriza, certifica y da publicidad y solemnidad a los actos de estado civil de las personas.

En relación al Libro Cuarto, referente al derecho familiar, se mencionan como relevantes, aspectos como el de definir al matrimonio como una institución de carácter público e interés social, suprimiéndose como fin del matrimonio el de la procreación al no tener siempre dicho propósito; se establecen las solemnidades de la celebración del matrimonio, se precisan de una manera más adecuada la terminología jurídica de los impedimentos para contraer matrimonio, se señalan los principales derechos y obligaciones emanados del matrimonio, se regulan los rubros de guarda y custodia de menores, se define el concepto de adopción internacional; las disposiciones que regulan la materia de los alimentos se enriquecen con criterios jurisprudenciales, se prevén con gran precisión los casos que dan origen a la nulidad del matrimonio, se reestructuran las causales de

divorcio y se suprime la disposición del plazo de espera para contraer nuevo matrimonio en caso de divorcio voluntario.

En el Libro Quinto, relativo a los Bienes, se subraya el uso del término bienes, en lugar de el de cosas, en uso de una adecuada técnica jurídica; se establece que la enajenación de bienes propios del poder público será conforme a las leyes especiales, y a falta de ellas, conforme a las disposiciones para la propiedad privada; se suprimen todas las disposiciones de carácter administrativo para que las mismas sean contempladas en los ordenamientos legales referentes a dichas materias; se realiza el señalamiento que de forma adicional al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Código Civil, se deberá acatar la normatividad administrativa que se vincule con bienes inmuebles, en lo referente a planes de desarrollo urbano, usos del suelo y autorizaciones.

En el Libro Sexto, referente a las Sucesiones, se les da a los conceptos sucesión y herencia un trato distinto al señalarse que se trata de instituciones diferentes; se regula de manera especial la distribución de los bienes a los pobres, huérfanos, así como a otras personas semejantes; se elimina la disposición relativa al testamento hecho por un demente en un intervalo de lucidez al no haberse en la práctica presentado un sólo caso en el que se actualice dicho supuesto; se suprimen todos los tipos de testamento que no sean los otorgados ante Notario Público, con excepción del testamento especial militar, el marítimo y el hecho en país extranjero, siempre y cuando se ajuste al Código Civil de Aplicación Federal y disposiciones relativas; se señala que personas pueden ser albaceas universales o especiales y se sustituye el término de tutor por el de representante legal.

Por su parte, en el Libro Séptimo, referente a las Obligaciones, destaca el hecho de que se define el término obligación, estableciéndose además sus diversas clases; se regulan y definen los hechos y actos jurídicos en su calidad de fuentes de las obligaciones; se sistematiza la existencia y nulidad de los actos jurídicos; se incluyen como vicios del consentimiento la lesión y la mala fe; se reestructura lo relativo al daño moral para hacer operativa su exigencia; se introduce la figura de la imprevisión para evitar lo menos posible el impacto que producen las crisis económicas; se suprimen del Código las figuras jurídicas consistentes en indemnización por riesgos de trabajo y lo relativo a los documentos al portador y nominativos, por ser regulado en la leyes laborales y mercantiles respectivas; se establecen las bases para determinar el importe de la indemnización que corresponda por responsabilidad objetiva, destacándose lo referente a la obligación de pago de los gastos médicos, hospitalarios, de medicamentos, de rehabilitación y de prótesis; en materia contractual, se establece el concepto de promesa, se establece la formalidad de que los contratos deberán celebrarse por escrito, salvo las excepciones establecidas en el propio Código; en los contratos de arrendamiento se fijan plazos máximos y mínimos cuando no se establezca en los mismos su vigencia y para seguridad y publicidad, se dispone que los que se celebren en representación de incapaces y menores, deberán otorgarse en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y, en cuanto a su forma, se señala el contenido mínimo de los mismos; se establece una duración máxima al contrato de mandato; se suprime el secuestro judicial

del capítulo de los contratos; se reestructura la normatividad relativa a los contratos de juego y apuesta, renta vitalicia y compra de esperanza; se establecen las bases normativas para regular el contrato de arbitraje; en relación a las sociedades y asociaciones civiles, se establece que éstas deben constituirse en escritura pública; se desarrolla la normatividad para regular los actos de la asamblea, a la cual se le señala como órgano supremo de las personas jurídicas colectivas.

Por último en el Libro Octavo, relativo al Registro Público de la Propiedad, se define a esta institución como la que otorga publicidad a los actos y contratos para que surtan efectos contra terceros y se establece que sus inscripciones tienen el carácter de declarativas no de constitutivas, de tal manera que los derechos siempre se derivarán del acto jurídico y no de su inscripción.

Una vez expuesto de manera sintetizada, el contenido de la exposición de motivos de la iniciativa del Código Civil, se procederá al análisis y crítica del referido documento, siendo indispensable para tales fines conocer el concepto que nuestra doctrina le ha otorgado al término de exposición de motivos, después de lo cual estaremos en posibilidad de determinar si el documento en estudio cumple en sentido estricto con dichas definiciones.

El Gran Diccionario Jurídico Especializado señala que el término de exposición de motivos puede tener varias acepciones, entre las que se encuentran las siguientes:

*"Preámbulo más o menos extenso que precede a la leyes, encaminado a explicar el alcance y significación de la nueva norma o de las razones y fundamentos que la justifican y que tanto pueden ser de orden estrictamente jurídico como de sentido político."*

*"Parte preliminar de una ley, reglamento o decreto, donde se razonan en forma doctrinal y técnica (y a veces con propósito apasionado y meramente político), los fundamentos del texto legal que se promulga y la necesidad de la innovación o de la reforma."*

*"Texto colocado al frente de una Ley en el que se explica su contenido y se exponen los fundamentos y razones de la misma."*

*"Es la parte no normativa que procede a un proyecto o proposición de ley en la que se explican las razones que han movido a su autor a legislar sobre una determinada materia o a cambiar la normatividad ya existente sobre la misma."*

De las definiciones transcritas anteriormente, se puede establecer que la exposición de motivos en estudio, se apega en alguna medida a dichos conceptos, debido a que durante el desarrollo de su texto, señala en ciertos casos cuáles fueron las razones que motivaron la iniciativa de un nuevo Código Civil, pero asimismo es importante señalar que una exposición de motivos sobre la iniciativa

de un Código Civil, con el cual se abrogaría un ordenamiento que había estado vigente por más de cuatro décadas, ameritaba la elaboración de un documento de mayor extensión y cobertura, en el que se señalaran todos los motivos que justificaban la iniciativa de un nuevo Código Civil, a efecto de que se comprendieran a detalle las razones que impulsaron dichos cambios.

Lo antes señalado obedece al hecho de que del análisis de la exposición de motivos de la iniciativa del nuevo Código Civil, no se desprende cuáles fueron los argumentos, circunstancias o razonamientos que motivaron la creación de la fracción III del Artículo 7.672., modificación que implica una reducción del período máximo de vigencia de los contratos de arrendamiento para bienes inmuebles destinados al comercio, de quince años como lo establecía el anterior Código, a cinco años, como lo estipula el nuevo ordenamiento legal, debido a que en la exposición de motivos no se menciona nada al respecto, limitándose dicho documento a señalar que en **los contratos de arrendamiento se fijan plazos máximos y mínimos cuando se omite su duración**, sin abundar mayormente sobre el tema, lo cual resulta inadecuado e insuficiente si se toma en consideración la implicación que para el desarrollo económico de la Entidad, tendrá la aplicación del precepto legal antes invocado, el cual de manera directa desalentará la inversión privada, debido a que las personas físicas o morales que requieran rentar un inmueble para el desarrollo de sus negocios, deberán contemplar dentro de sus planes de negocios la recuperación de sus capitales en un período máximo de cinco años, lo cual no es factible cuando se trata de negocios que exigen una inversión considerable. Por otra parte, dicha disposición legal no sólo afectará los grandes capitales, sino también a los pequeños y medianos inversionistas, mismos que perderán el interés de acreditar negocios sobre los cuales no tendrán la seguridad de conservar su posesión por más de cinco años.

Por todo lo antes referido, puede señalarse que la exposición de motivos en comento, resulta incompleta al no contener las razones y fundamentos que motivaron dichos cambios legales, así como el alcance y significación de los mismos, lo que ocasiona que los ciudadanos tengamos un total desconocimiento de los argumentos que sustentaron la necesidad de las innovaciones jurídicas contenidas en el nuevo Código y que por lógica jurídica deberían estar contenidas en el documento en estudio.

En conclusión, se puede afirmar que la exposición de motivos al nuevo Código Civil del Estado de México, constituye un documento que no se apega a lo que doctrinalmente se ha entendido como una verdadera exposición de motivos, al no tener los elementos que todo documento de dicha naturaleza debe contener.

## DIFERENCIAS ENTRE EL ARTÍCULO 7.672 DEL NUEVO CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO Y EL ARTÍCULO 2252 DEL CÓDIGO ANTERIOR.

El presente tema de estudio, se abordará realizando un análisis comparativo entre lo que establece el artículo 7.672 del actual Código Civil y lo que establecía el artículo 2252 del anterior Código, así como la relación de dichos preceptos con otras disposiciones legales contenidas en cada uno de los referidos ordenamientos legales. En este sentido los artículos en estudio señalan:

### **Código Civil vigente**

**Artículo 7.672. El plazo máximo de vigencia de un contrato de arrendamiento será:**

**I.- Dos años respecto de bienes muebles;**

**II.- Tres años en tratándose de inmuebles urbanos destinados a casa habitación;**

**III.- Cinco años respecto de inmuebles destinados a comercio, oficina, consultorio o similares;**

**IV.- Cinco años si el bien inmueble rústico es destinado a fines agrícolas o ganaderos;**

**V.- Veinte años en tratándose de inmuebles destinados a la industria.**

### **Código Civil abrogado.**

**Artículo 2252.** Hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

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

Del análisis de lo establecido en cada uno de los preceptos antes citados, se pueden señalar como las principales diferencias entre ambos, las siguientes:

1.- Como puede observarse del análisis de ambos preceptos legales, el artículo 2252 estaba conformado básicamente por dos párrafos de los cuales sólo el último se refería a los plazos de vigencia de los contratos de arrendamiento y en el cual no se manejaban plazos máximos de los contratos, sino sólo se señalaba el número de años que los contratos de arrendamiento no podían exceder; por el contrario la totalidad del texto del artículo 7.762 se refiere a establecer los plazos máximos para cada uno de los distintos tipos de contratos de arrendamiento que contempla; las diferencias entre ambos preceptos legales podrían parecer únicamente de redacción o de semántica, pero como se demostrara a lo largo del desarrollo de la presente tesis, el establecimiento de plazos máximos en la vigencia de los contratos de arrendamiento, tiene como finalidad que los referidos instrumentos no excedan por ningún motivo dichos plazos.

2.- El artículo 7.762 en su fracción primera establece el término de dos años, como vigencia máxima para los contratos de arrendamiento sobre bienes muebles, a diferencia de lo establecido por el anterior artículo 2252, mismo que no señalaba ninguna vigencia para dichos contratos.

En relación a lo antes señalado y aún cuando no es el tema central del presente estudio, sería importante hacer mención que al establecerse en el artículo 7.762 una vigencia máxima de dos años para los contratos de arrendamiento de bienes muebles, pareciere que se presenta una contradicción con lo señalado por el artículo 7.705, el cual establece que **si en un contrato de arrendamiento de bienes muebles no se hubiere fijado plazo el arrendatario será libre para devolverlo cuando quiera y el arrendador no podrá pedirlo sino después de cinco días de celebrado el contrato**; como puede observarse el precepto legal antes invocado, puede ser interpretado en el sentido de que permite celebrar contratos sobre bienes muebles por un plazo mayor al de la vigencia máxima señalada en el artículo 7.762, situación que desde mi particular punto de vista se hubiera resuelto si en el texto del artículo 7.705 se hubiera señalado que los contratos no podrán exceder del plazo máximo establecido en el artículo 7.762, y por lo tanto el arrendatario debería devolver el bien a más tardar al concluirse dicho plazo, evitándose con ello confusiones en la interpretación de ambos preceptos legales.

3.- El artículo 7.762. en su fracción segunda establece el término de tres años como vigencia máxima para los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles destinados a casa habitación, por el contrario el anterior artículo 2252, señalaba una vigencia de hasta diez años para dichos contratos.

4.- En relación con los inmuebles destinados al comercio, el anterior artículo 2252 señalaba de manera generalizada que los contratos de arrendamiento sobre fincas destinadas al comercio no podían exceder de quince años; por el contrario la fracción tercera del artículo 7.762, considera que el giro de comercio, es distinto al de otras actividades tales como consultorios, oficinas o similares, por los que se incluyo dichos giros de manera específica en el texto de la referida fracción, pero

estableciéndoles a todos los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles destinados a dichas actividades (incluido al del comercio) una vigencia máxima de cinco años.

**5.-** La fracción cuarta del artículo 7.762, establece una vigencia máxima de cinco años si el bien inmueble es rústico y el mismo es destinado a fines agrícolas y ganaderos; por otro lado en el texto del anterior artículo 2252, no se hacía mención alguna al plazo de vigencia que deberían de tener los contratos de arrendamiento cuando estos se trataran de inmuebles rústicos, asimismo tampoco se señalaba ningún plazo en los artículos del 2307 al 2312, que conformaban el Capítulo Quinto, que se denominaba del arrendamiento de fincas rústicas.

**6.-** La fracción quinta del artículo 7.762, que establece la vigencia máxima de 20 años para arrendamientos de inmuebles destinados a la industria, es la única parte del mencionado artículo que coincide con lo establecido en el anterior artículo 2252, al establecer el mismo plazo para dichos contratos.

Podemos concluir entonces que las diferencias existentes entre el anterior artículo 2252 y el actual artículo 7.762, son las expuestas en los puntos antes señalados, mismas que provocaron que desde el momento en que entraron en vigor, se les de a los contratos de arrendamiento un trato jurídico sustancialmente distinto a la forma que se les venía dando, tema de estudio que se abordará de manera más amplia en el siguiente inciso.

## ANÁLISIS DE LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS QUE GENERA EL ARTÍCULO 7.672 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO.

Al entrar en vigor el nuevo Código Civil para el Estado de México y, por lo tanto, la plena aplicación del artículo 7.672, todos los contratos de arrendamiento celebrados a partir de dicho momento tienen que sujetarse a los plazos máximos de vigencia establecidos en el precepto legal antes citado, no existiendo problema alguno en cuanto a las vigencias establecidas que sea relevante mencionar cuando se trata de contratos de arrendamiento sobre bienes muebles, ni por contratos de bienes inmuebles destinados a casa habitación, a la industria (el nuevo Código mantuvo la vigencia de 20 años al igual que el anterior Código), en inmuebles rústicos destinados a la agricultura o a la ganadería, pero sí podría existir una gran problemática cuando se trate de contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles destinados al comercio, debido a que durante el plazo de cinco años que como máximo se estableció para este tipo de contratos, los arrendatarios en muchos casos no podrán recuperar la inversión realizada o bien, no les resultará atractivo el hecho de acreditar un negocio sobre el cual no tienen la seguridad de conservar la posesión por un período mayor a cinco años, circunstancias que en cierta medida inhiben las inversiones y con ello el desarrollo económico de la entidad.

Durante la realización del presente trabajo de investigación, no he podido identificar cuales fueron las razones o fundamentos que tuvo el órgano legislativo para realizar la modificación tendiente a reducir el término de vigencia de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados al comercio, pero como se verá más adelante es evidente que dicho órgano legislativo realizó las adecuaciones necesarias en el nuevo Código Civil a efecto de que ningún contrato de arrendamiento tuviera una vigencia mayor a las máximas establecidas.

Efectivamente, el nuevo Código Civil no contempla la posibilidad de que el contrato de arrendamiento sea prorrogado por cumplimiento puntual de las pensiones rentísticas por parte del arrendatario, supuesto que sí se consideraba en el artículo 2339 del anterior Código civil el cual señalaba que ***"Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que este al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorogue por un año ese contrato"***, con dicha omisión el nuevo Código evita que a través de la figura de la prórroga, los contratos de arrendamiento puedan tener una duración mayor a las vigencias máximas establecidas.

Asimismo, el nuevo Código se niega a regular la situación de hecho que se presenta cuando una vez concluido el término de vigencia de un contrato de arrendamiento, el arrendatario continúa en posesión del bien sin que exista oposición del arrendador, figuras jurídicas que el anterior Código contemplaba como renovación tratándose de predios rústicos ( artículo 2340) o como contratos por tiempo indefinido si correspondía a inmuebles urbanos (artículo 2341), por lo que al no contemplarse

dichos supuestos en el nuevo Código, no existe posibilidad alguna de que los contratos de arrendamiento excedan las vigencias establecidas como máximas a este tipo de contratos.

Por otra parte, el nuevo Código además de no contemplar la posibilidad de que existan contratos de arrendamiento por tiempo indefinido, también suprimió los periodos de gracia que otorgaba el artículo 2332 del anterior Código el cual señalaba que **todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan señalado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso dado a la otra parte, en forma indubitable, pero estableciendo que si es el arrendador quien da por terminado el contrato, deberá dar el aviso al arrendatario con seis meses de anticipación si la finca es urbana, y con un año, si la finca es rústica;** periodos que se notificaban al arrendatario a través del procedimiento denominado jurisdicción voluntaria y a través de los cuales el arrendatario contaba con los periodos de gracia antes referidos para efectos de desalojar el bien inmueble, dicho trámite legal debería ser agotado por el arrendador antes de iniciar la respectiva demanda de terminación de contrato de arrendamiento.

Como puede observarse, el nuevo Código Civil al no contemplar los supuestos legales contenidos en los preceptos legales antes citados, canceló toda posibilidad de que los contratos de arrendamiento tuvieran una duración mayor a las vigencias máximas establecidas para los contratos de arrendamiento.

Del mismo modo, el nuevo Código no sólo no retornó los supuestos jurídicos contenidos en el anterior Código, con los cuales era posible que los contratos de arrendamiento tuvieran una vigencia mayor a la que se les había establecido, sino que además realizó las adecuaciones jurídicas necesarias para cubrir todos los supuestos que se pudieran presentar para evitar que eso sucediera, tal es el caso de lo establecido en el artículo 7.63 el cual señala "Cuando se omita establecer el plazo de duración en el contrato, se consideraran los siguientes:

I.- Un año para casas habitación

II.- Dos años para comercio.

III.- Tres años para la industria.

IV.- Un año para finca rústica

Con lo establecido en el anterior artículo, se pretendió regular los contratos de arrendamiento en los cuales se omitiera señalar la vigencia de los mismos, designándoles por disposición de ley la vigencia máxima que estos contratos deberían tener. Asimismo es importante hacer el comentario

en el sentido de que en el texto del artículo 7.63, no se menciona ninguna vigencia para los contratos de arrendamiento sobre bienes muebles, por lo que nos encontraríamos ante una laguna de la ley, cuando se presente el supuesto de que dichos contratos no establezcan su vigencia.

Asimismo el nuevo Código, en su artículo 7.717, señala "Al vencimiento del plazo, el contrato termina en el día preñjado, si ha subsistido se observara lo previsto en las disposiciones generales de este contrato", ahora bien al remitimos a lo establecido en los artículos del 7.670 al 7.685, los cuales conforman las disposiciones generales del contrato de arrendamiento, nos encontramos que ninguno de los preceptos citados refiere la forma en que serán tratados los contratos de arrendamiento una vez que se encuentren vencidos, al no hacer aseveración alguna al respecto, ni remitimos a la consulta de ningún otro artículo, lo que implica una inadecuada aplicación de la técnica jurídica en el proceso de creación de las leyes, al no establecer que sucedería cuando se presente el supuesto de que el contrato subsista aún cuando el mismo se encuentre vencido, derivando lo anterior en la existencia de una laguna jurídica en el nuevo Código Civil.

Por otra parte, el nuevo Código no sólo se limitó a realizar las adecuaciones antes mencionadas, sino que para efectos de que la vigencia de los contratos de arrendamiento no quedara a la libre voluntad de las partes, estableció en su artículo 7.685, que las disposiciones sobre arrendamiento contenidas en el Código son de orden público y de interés social, teniendo por tanto estas el carácter de irrenunciables, señalándose además que cualquier estipulación en contrario contenida en los contratos se tendrá por no puesta.

Como puede observarse de lo señalado anteriormente, el nuevo Código a diferencia del anterior, le otorga a las disposiciones de arrendamiento el carácter de orden público e interés social, lo que obliga a los contratantes a dar estricto cumplimiento a dichas disposiciones, debido a que su inobservancia trae como consecuencias, severas sanciones tales como que se tenga por no puesta la cláusula o acuerdo establecido en el contrato o bien, que se decrete la nulidad del contrato por contravenir lo establecido en el artículo 1.5, el cual señala que los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, por lo que se puede afirmar que el nuevo Código Civil restringe la libre voluntad de las partes, para acordar los plazos de vigencia de los contratos de arrendamiento, al imponer vigencias máximas para los mismos y al establecer en su artículo 1.3 que la voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla ni modificarla.

En este contexto, es evidente que la intención del legislador fue la de que por ningún motivo los contratos de arrendamiento tuvieran una duración mayor a la establecida como vigencia máxima en el Código, para lo cual realizó todas las adecuaciones necesarias para lograr dicho objetivo, lo cual resulta poco entendible si se toma en consideración que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados al comercio, en otras legislaciones establecen plazos mucho más amplios que

la de cinco años establecida el Código Civil del Estado de México, tal es el caso del Código Civil del Estado de Nuevo León, que señala un termino máximo para ese tipo de contratos de **treinta años**; del mismo modo, el Código Civil del estado de Guadalajara, señala un termino máximo de **veinte años** y el Código Civil del Distrito Federal un termino de **quince años**; por lo que no es extraño que en dichas entidades federativas existan diversas y grandes inversiones lo que ha permitido que dichos estados sean de los que aporten mayores ingresos al producto interno bruto del país, al aplicar la política económica de fomentar y proteger las inversiones, por lo que el nuevo Código Civil del Estado de México, necesariamente repercutirá en la falta de inversión, afectando con ello el desarrollo económico de la entidad, ocasionando que las inversiones fluyan a otros estados cuyas legislaciones otorguen mayores garantías en aspectos comerciales a los inversionistas.

Por último, cabe señalar que en el propio Código ni en la exposición de motivos del mismo, ni en ningún otro documento, existe alguna justificación, explicación o fundamento por el cual se hubiere decidido reducir el periodo máximo de vigencia de los contratos de arrendamiento para bienes inmuebles destinados al comercio, de quince a cinco años, más aún, si consideramos que el Estado de México, concretamente los municipios conurbados al Distrito Federal, tales como Tlalnepantla, Naucalpan, Atizapan, Cuautitlán Izcalli, Cuautitlán de Romero Rubio, Ecatepec, así como otros municipios que aunque no son conurbados al Distrito Federal, tienen un gran auge comercial y que por lo tanto, han sido considerados a nivel nacional como centros económicos de gran importancia para el país, por lo que sería conveniente se expusieran las razones que motivaron la necesidad de modificar los plazos de vigencia de los contratos de arrendamiento, debido a que sería lamentable el hecho de que dichas razones no existieran y que los cambios legales a los que nos hemos referido, obedezcan sólo a la falta de estudio y análisis del órgano legislativo al momento de aprobar las disposiciones legales aquí estudiadas.

## ALCANCE DE LA PROMESA DEL CELEBRAR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL ÁMBITO JURÍDICO. ANÁLISIS DE JURISPRUDENCIA.

Debido a la existencia en el Código Civil del Estado de México de un plazo máximo de cinco años, en la vigencia de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados al comercio, diversos inversionistas entre los que se encuentran empresas de distinta índole, que van desde tiendas de autoservicio a empresas cuyo giro principal son las estaciones de servicio (gasolineras), las cuales tienen intenciones de invertir en esta entidad, han tratado de buscar alternativas jurídicas ya que obedeciendo a su estrategia de negocios o bien por que los inmuebles de su interés no se encuentran en venta, requieren obtener la posesión de los inmuebles a través de contratos de arrendamiento, los cuales necesariamente tienen que ser por plazos mayores a cinco años, a fin de poder recuperar la inversión realizada, así como para obtener los beneficios que proporciona el transcurso de los años en un negocio debidamente acreditado.

Dichas alternativas tienen la finalidad de intentar lograr que los inversionistas tengan la certeza jurídica de que podrán mantener la posesión de los inmuebles donde establezcan sus negocios por un periodo de tiempo mayor a cinco años; por lo que se han propuesto diversos planteamientos jurídicos para lograr lo anterior, algunos poco serios, al no contar con el debido soporte legal para hacerlos viables, otros más, sujetos a diversas condiciones o circunstancias que son difíciles de prever o asegurar, lo que las hace frágiles desde una perspectiva estrictamente jurídica, pero dentro de esta gama de alternativas existe una consistente en celebrar, además del contrato de arrendamiento, un contrato de promesa de firmar un segundo contrato de arrendamiento, figura que por el interés que ha despertado considere importante analizar.

La figura mencionada consiste en celebrar un contrato de arrendamiento con una vigencia máxima de cinco años tal como lo ordena el Código Civil y de forma paralela celebrar un contrato de promesa, donde la obligación principal del promitente (arrendador) sea la de celebrar un segundo contrato de arrendamiento a los cinco años de firmado el primero, de tal manera que al momento en que ocurra el vencimiento del primer contrato entre en vigor el segundo, sin que el beneficiario (arrendatario) pierda en ningún momento la posesión del inmueble.

Primeramente, debemos entender que la promesa es el contrato preparatorio por el que una o ambas partes se obligan a celebrar, dentro de un cierto plazo un contrato, es decir, en el caso concreto el arrendador en su calidad de promitente, se obliga a celebrar con el arrendatario en su calidad de beneficiario un segundo contrato dentro de cinco años, a efecto de que el arrendatario continúe con la posesión del inmueble

Por otra parte, es importante señalar que el contrato de promesa debe cumplir con ciertas formalidades ordenadas en el Código, tales como:

1.- El contrato de promesa debe constar por escrito.(artículo 7.526)

2.- Si el contrato es en relación con bienes inmuebles las firmas de los contratantes deben ratificarse ante Notario Público. (artículo 7.526)

3.- El contrato debe contener un plazo en el que habrá de otorgarse el contrato definitivo, si no se señala plazo, este será de tres meses. (artículo 7.527)

4.- Cuando el contrato definitivo derivado del contrato de promesa, deba inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, también deberá inscribirse el de promesa (artículo 7.528), en este punto se podría presentar el problema de que el Registrador se negará a inscribir el referido instrumento por tener el contrato definitivo una vigencia menor de seis años, pero esta cuestión será analizada con mayor profundidad al desarrollarse el siguiente tema.

Considero que no es viable la aplicación de la estrategia jurídica antes planteada, debido a las siguientes razones:

En el caso de que se hubiera logrado inscribir en el Registro Público de la Propiedad el contrato de promesa y el promitente se rehúse a firmar el contrato definitivo de arrendamiento, el beneficiario podría demandar al promitente el cumplimiento forzoso de la promesa a través del procedimiento judicial correspondiente, en caso de que dicho juicio le sea favorable al beneficiario, y aunque el demandado se negará a firmar el contrato definitivo, el contrato podrá ser firmado por el juez en rebeldía de este último.

Pero un juez sólo podría firmar en rebeldía del demandado, si la celebración del contrato es legalmente posible, debido a que en caso contrario el juez estaría imposibilitado para celebrar el referido contrato, quedando por tanto el contrato de promesa sin efectos, por lo que sólo le quedaría al beneficiario demandar el pago de daños y perjuicios al promitente, tal como lo establece el artículo 7.529 del Código Civil.

Como puede observarse, existe la posibilidad de que en caso de que al promitente, por algún adeudo le fuera embargado el bien inmueble y como consecuencia de dicho acto se le adjudicara dicho inmueble al acreedor, estaríamos en el supuesto de que existiría un nuevo dueño y por lo tanto el promitente ya no estaría facultado para firmar el contrato definitivo de arrendamiento al haber dejado de ser el legítimo propietario del inmueble; por lo que, como ya se señaló anteriormente, al beneficiario solo le quedaría demandarle al promitente los daños y perjuicios que le hubiera ocasionado, con el consecuente riesgo de no obtener resultados positivos si este último se colocará en estado de insolvencia, ocasionando con ello, que el beneficiario no sólo tuviera que desocupar el inmueble, sino también sufriría la pérdida de su inversión.

Por lo que aún cuando parecería una fórmula idónea para garantizarle al arrendatario mantener la posesión del inmueble por un plazo mayor a cinco años, desde mi particular punto de vista no otorga la suficiente seguridad jurídica para asegurar la firma del contrato definitivo, es decir del segundo contrato de arrendamiento objeto de la promesa, debido a que como ya se manifestó, al encontramos ante el supuesto de celebrar un contrato en el futuro, es decir, dentro de cinco años, son altas las probabilidades de que durante ese periodo de tiempo, cambiaran radicalmente las circunstancias, ocasionándose que no se pueda celebrar el contrato definitivo de arrendamiento o bien que se tuviera que lograr lo anterior asumiendo los contratiempos y dificultades que genera un procedimiento judicial.

Por último, realizaré un análisis sobre los criterios jurisprudenciales existentes relacionados con el presente tema, siendo importante señalar que no existe una abundante gama de criterios que aborden aspectos del contrato de promesa de arrendamiento, debido a que la gran mayoría de dichos criterios se refiere a cuestiones del contrato de promesa pero en relación a compraventas, lo anterior debido a que es en relación a dichas operaciones donde con mayor frecuencia se ha aplicado el contrato de promesa, también es necesario comentar que derivado de lo señalado anteriormente tampoco existen hasta el momento jurisprudencias sobre el tema, por lo que sólo fue posible consultar criterios aislados de jurisprudencia entre los cuales considero importante analizar las siguientes:

**PROMESA, CONTRATO DE (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO).**

De acuerdo con los artículos 2097, 2098 y 2100 del Código Civil del Estado de México, puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro, en forma unilateral o bilateral, siempre que se haga constar por escrito, contenga los elementos característicos del contrato definitivo y se limite a cierto tiempo. En la promesa unilateral una parte es la promitente y la otra la beneficiaria: el promitente es el que queda obligado a celebrar un contrato futuro determinado y el beneficiario, en cambio, no asume ninguna obligación; simplemente acepta la proposición de su contraparte; de suerte que queda a su arbitrio exigir o no exigir, a su debido tiempo, la celebración del contrato definitivo correspondiente. En la promesa bilateral ambas partes son promitentes y beneficiarios recíprocos, de modo que mutuamente pueden exigirse el cumplimiento de la obligación de hacer, consistente en la celebración o firma del contrato definitivo.

**Amparo directo 800/70. María Luisa Galindez de Blancas. 18 de marzo de 1971. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Azuela.**

Séptima Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 27 Cuarta Parte. Página: 55.

Como puede observarse de la lectura del anterior criterio, el contrato de promesa a que hemos hecho referencia a lo largo del desarrollo del presente tema, es de los que la tesis antes transcrita denomina como promesa bilateral, por lo que ambos contratantes promitente y beneficiario pueden

exigirse el cumplimiento de la obligación de hacer establecida en la promesa, pero es relevante considerar lo que el siguiente criterio determina.

**PROMESA DE VENTA, INCUMPLIMIENTO DE LA (LEGISLACION DEL ESTADO DE TABASCO).**

Tratándose de una promesa de venta sobre un bien que en el momento de la operación no pertenezca al promitente vendedor, y si, para cuando se demande el otorgamiento del contrato definitivo, el bien motivo de la operación no pertenezca a quien prometió venderlo, es inconcuso que no puede condenarse al otorgamiento del contrato definitivo de compra venta sobre una cosa que no esta en su patrimonio; pero como el artículo 2245 del Código Civil del Estado de Tabasco, del año de 1938, dispone que "la promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido", y existiendo un impedimento jurídico para que el promitente vendedor pueda cumplir las obligaciones que contrajo en el contrato de promesa de venta, deben dejarse a salvo los derechos del promitente comprador para que reclame la restitución de la cantidad que haya entregado al promitente vendedor, así como los daños y perjuicios que le hubiere ocasionado el incumplimiento de la promesa de venta.

Amparo directo 4813/61. Lucila Escayola vda. de Díaz. 22 de abril de 1966. 5 votos. Ponente: Enrique Martínez Ulloa.  
Sexta Epoca. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: CVI, Cuarta Parte. Página: 57.

Aún cuando se refiere a un contrato de promesa de compraventa, considere importante realizar el estudio del mismo, debido a que con este se refuerza el argumento referente a que en el supuesto de que el promitente perdiera por algún motivo la propiedad del inmueble, no sería factible a que se le condenara a la firma de un contrato definitivo de arrendamiento sobre un bien del cual ya no es legítimo propietario, lo anterior debido a que el contrato de promesa sólo da origen a obligaciones de hacer, tal y como lo establece el artículo 7.525 del Código, por lo que si existe un impedimento jurídico para cumplir dicha obligación, la parte afectada sólo estaría en posibilidad si es el caso, de reclamar la restitución de la cantidad entregada, así como los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado.

Por lo anterior, podemos concluir que la propuesta analizada no otorga al arrendatario y/o beneficiario la seguridad jurídica necesaria para garantizarle la posesión del inmueble por más de cinco años, garantía que sí otorga la constitución de un Usufructo tal como se vera más adelante.

## CRITICA A LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 8.45 EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 7.672 Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS

En primer termino, debemos señalar que es de explorado derecho, que todo Código debe estar conformado por un conjunto de disposiciones jurídicas, que constituyan un cuerpo sistemático, coherente y orgánico, donde exista una relación lógico- jurídica entre todos los preceptos legales que conforman el mismo, elementos que debe poseer todo ordenamiento jurídico, independientemente de la rama del derecho que el mismo regule.

De lo anterior se desprende que existen características que todo Código debe contener, pero es el caso que en el Nuevo Código Civil para el Estado de México, no existe coherencia en lo establecido en algunos de sus artículos, específicamente entre lo contemplado en la fracción segunda del artículo 8.45 y lo señalado en la fracción tercera del artículo 7.672, afirmación que quedará demostrada una vez realizado el análisis del contenido de dichos preceptos los cuales a la letra dicen:

**Artículo 7.672. El plazo máximo de vigencia de un contrato de arrendamiento, será:**

... III. **Cinco años** respecto de inmuebles destinados a comercio, oficina, consultorio o similares;

**Artículo 8.45.-** En el Registro Publico de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

...II.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de **seis años** y **aquellos en que haya anticipo de rentas por mas de tres años.**

Como puede observarse del contenido de las fracciones citadas, existe una contradicción entre ambas disposiciones jurídicas lo cual provoca confusión al interpretar las mismas, debido a que la fracción tercera del artículo 7.672 señala como termino máximo para los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados al comercio, oficinas, consultorios o similares, **el de cinco años** y, por otra parte, la **fracción II del artículo 8.45** establece que sólo los contratos que contemplen **una vigencia mayor a seis años** se inscribirán en el Registro Publico de la Propiedad Inmueble, es decir, en los términos en que se encuentran redactadas dichas fracciones, se puede interpretar que no será

factible registrar ningún contrato de arrendamiento destinado al comercio, toda vez que dichos documentos por disposición de ley no podrán tener una vigencia mayor a cinco años, asimismo tampoco será factible registrar contratos de arrendamiento de inmuebles para uso habitacional o inmuebles agrícolas destinados a la agricultura o a la ganadería, debido a que la vigencia máxima permitida para dichos instrumentos es de tres y cinco años respectivamente, por lo que sólo quedará la posibilidad de registrar contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la industria siempre y cuando estos tengan una vigencia mayor de seis años.

Dicha situación, provocará que los registradores no estén facultados para inscribir ningún contrato de arrendamiento de uso comercial que no tenga una vigencia mayor a seis años, lo cual ocasionará incertidumbre jurídica en este tipo de operaciones, al no obtenerse la debida seguridad jurídica que proporciona la inscripción de los contratos de arrendamiento ante el Registro Público de la Propiedad, a efecto de que los referidos actos surtan efectos contra terceros, lo cual podrá generar diversos problemas legales; tales como cuando se presente el caso de que un mismo inmueble sea arrendado a dos diversas personas, situación que antes era resuelta por lo establecido en el artículo 2300 del anterior Código, el cual señalaba que tendría pleno valor jurídico el primero de los documentos que hubiere sido inscrito, solución que actualmente no será factible aplicar por la imposibilidad de inscribir los contratos de arrendamiento en el Registro Público.

Por otra parte y a mayor abundamiento, cabe señalar que la fracción II del artículo 8.45, señala que para que se inscriban los contratos de arrendamiento, deben cumplirse dos condiciones:

- 1.- Que tengan una vigencia mayor a seis años;
- 2.- Que se den anticipos de rentas por mas de tres años;

El precepto legal antes invocado, señala que sólo se inscribirán los contratos de arrendamiento, que tengan una vigencia mayor a seis años; o bien, si en los mismos se dan anticipos de rentas por mas de tres años, lo cual implica una contradicción adicional a la ya mencionada, y esta vez con relación a lo establecido en el artículo 7.680, el cual establece que "El arrendamiento de bienes de menores, incapacitados o de una sucesión o en los que se pacte un anticipo de rentas, se otorgaran en escritura pública y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad".

De lo estipulado en el artículo antes transcrito, se desprende que deberán inscribirse por mandamiento de ley, todos los contratos de arrendamiento en los que se pacten anticipos de rentas pero, por otra parte, el referido precepto legal, no señala ningún periodo de meses o años que deba cubrir dicho anticipo, por lo que haciendo una estricta interpretación del mismo, debe considerarse que con el simple hecho de que se anticipe cualquier número de mensualidades y el contrato conste

en escritura pública el mismo deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, resultando por tanto contradictorio con lo establecido en la fracción III del artículo 8.45 que señala que deben anticiparse como mínimo tres años de renta.

Por otra parte, podría pensarse que todas las contradicciones antes mencionadas quedarían resueltas aplicando lo establecido en el artículo 7.671 del nuevo Código Civil, pero como se verá más adelante no sucede así, debido a que una vez que se realice el análisis de dicho precepto legal en relación con otras disposiciones legales del mismo ordenamiento, se podrá concluir que las contradicciones aún persisten.

**Artículo 7.671 El contrato de arrendamiento debe constar por escrito y estipular el plazo que se convenga, el cual no debe exceder de los señalados en este capítulo, no requiere de registro, a no ser que las partes lo convengan, en cuyo caso deberán ratificarse las firmas ante notario público u otorgarse en escritura pública."**

Del análisis del anterior artículo, se puede establecer que el mismo faculta a los contratantes que así lo convengan a inscribir los contratos de arrendamiento con el único requisito de que las firmas sean ratificadas ante notario público o que dicho documento conste en escritura pública, lo cual nos llevaría primeramente a cuestionarnos si dicho precepto contiene una orden expresa para que dichos contratos sean inscritos o sólo se contiene la aseveración de que dichos instrumentos pueden ser susceptibles de inscripción en el Registro, si se cumplen los requisitos mencionados.

En el caso de que el artículo 7.671 contuviera una orden expresa, entonces sería aplicable lo establecido en la fracción V del artículo 8.45, que señala que se inscribirán en el Registro Público los títulos que la ley ordene expresamente, por lo que si el contrato de arrendamiento consta en escritura pública o bien sus firmas son ratificadas ante notario público, dicho instrumento deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, aún cuando dicho documento consistiera en un contrato de arrendamiento de un inmueble destinado al comercio, que tuviere una vigencia menor a seis años y no se hubiere pactado el anticipo de rentas por más de tres años como lo exige la fracción segunda del mismo artículo 8.45.

Por el contrario, si el artículo 7.671, sólo contuviera una aseveración y no una orden expresa de que los contratos de arrendamiento son susceptibles de ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, si cumplen con los requisitos señalados en dicho precepto legal, no encontraríamos en el supuesto de que los referidos contratos deberían además cumplir con los requisitos estipulados en la fracción segunda del artículo 8.45, es decir, tener una vigencia mayor a seis años o bien haber convenido el anticipo de rentas por más de tres años.

El problema de interpretación subsiste en los dos casos antes señalados, debido a que si se considera que el artículo 7.671 contiene una orden expresa, resultará entonces que la fracción segunda del artículo 8.45 se encuentra de más en el texto del Código o que la misma esta incompleta, en razón de que el artículo 7.671 le otorga una mayor relevancia jurídica al hecho de que el contrato de arrendamiento conste en escritura pública o que las firmas del mismo se hayan ratificado ante notario público, que a la circunstancia relativa a la vigencia del contrato o a la del anticipo de rentas.

En este sentido, a efecto de lograr coherencia y unidad lógico jurídica en todos los preceptos legales hasta el momento analizados, sería necesario agregar al texto de la fracción segunda del artículo 8.45 ***que también se inscribirán los contratos de arrendamiento que consten en escritura pública o aquellos en los cuales sus firmas hayan sido ratificadas ante notario público*** o bien debería suprimirse dicha fracción y adicionarle al artículo 7.671 ***la orden expresa de que los contratos de arrendamiento que consten en escritura pública o que las firmas de los mismos se hayan ratificado ante notario público, deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, si así lo convienen los contratantes***, lográndose evitar con lo anterior, posibles confusiones en la interpretación y aplicación de los referidos preceptos, tanto para los contratantes como para los registradores al establecerse con claridad el sentido de dichos artículos, obteniéndose con ello coherencia entre los mismos.

## APLICACIÓN DE LA FIGURA JURÍDICA DEL USUFRUCTO COMO ALTERNATIVA AL ARRENDAMIENTO, PARA GARANTIZAR LA POSESIÓN DE INMUEBLES PARA USO COMERCIAL EN EL ESTADO DE MÉXICO, POR MÁS DE CINCO AÑOS.

El empleo de la figura del usufructo constituye una opción viable, a efecto de garantizarle a los inversionistas la posesión de los inmuebles donde vayan a establecer sus negocios por un período mayor a cinco años, debido a que la aplicación de dicha figura puede realizarse con estricto apego al marco legal existente y, por lo tanto, con plena seguridad jurídica para los contratantes.

Como se mencionó en el capítulo tercero de este trabajo de investigación, la figura del usufructo se ha venido empleando básicamente en cuestiones relativas a sucesiones testamentarias, con la finalidad de garantizarle a uno o varios herederos el uso y disfrute de todos o algunos de los bienes que constituyen la masa hereditaria, siendo en la mayoría de los casos de forma vitalicia y recayendo por lo general sobre bienes inmuebles.

También se ha recurrido de manera frecuente al empleo de dicha figura en cuestiones agrícolas, ganaderas y mineras en las cuales el usufructo se ha constituido sobre ganado, tierras de cultivo, minas, haciendas, quintas o ranchos entre otros.

Por otra parte, la constitución de usufructos sobre bienes inmuebles destinados al comercio, resulta prácticamente inexistente dentro de nuestro ámbito legal, debido principalmente a la existencia de los contratos de arrendamiento, instrumentos que se consideraban como los idóneos para regular ese tipo de relaciones contractuales, pero debido a que en el Código Civil del Estado de México, se estableció el plazo máximo de cinco años en la vigencia de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados al comercio, la aplicación de estos contratos dejó de ser viable para los inversionistas por los múltiples inconvenientes que estos representan y los cuales se han comentado a lo largo del presente trabajo.

Para resolver el problema que representaba el hecho de no poder recurrir a los contratos de arrendamiento, se analizaron diversas figuras jurídicas, encontrando en el usufructo el instrumento jurídico con mayor viabilidad para ser aplicado; entre otros aspectos, por ser una figura que en mi opinión no ha sido debidamente valorada en cuanto a sus alcances, debido a que con la misma es posible regular de manera adecuada y en cierto grado similar a la forma como lo venían haciendo los contratos de arrendamiento, las cuestiones relativas al uso por un tercero de bienes inmuebles en los cuales operen establecimientos mercantiles.

Efectivamente, a través del Usufructo se pueden regular de manera adecuada las cuestiones contractuales existente entre el propietario y el usufructuario, para que este último use y disfrute de un bien inmueble destinado al comercio, superando con ello los inconvenientes que actualmente

implica la celebración de contratos de arrendamiento, lo anterior debido a que el contrato de usufructo posee ciertas características, las cuales permiten lograr el objetivo de otorgarle al inversionista plena seguridad jurídica en el sentido de garantizarle la posesión de los inmuebles donde establezca sus negocios por más de cinco años.

Se puede establecer que el usufructo cuenta con las siguientes cuatro ventajas, a través de las cuales se puede lograr el objetivo antes señalado:

### 1.- Vigencia amplia.

En relación al plazo de vigencia, el contrato de Usufructo puede tener una duración mucho mayor a la establecida para el contrato de arrendamiento, debido a que cuando la calidad de usufructuario recae sobre una persona física, la duración del mismo se establece libremente por las partes, la cual puede ser incluso vitalicia o bien las partes puede convenir un plazo mucho menor según convenga a sus intereses. Por otra parte cuando la calidad de usufructuario recae sobre una persona moral o, como ahora las denomina el Código Civil, en una persona jurídica colectiva, la duración del usufructo no puede exceder de veinte años (artículo 5.278 del C.C.), es decir, en este caso si existe un límite para la duración del usufructo.

Asimismo, es importante establecer que dentro de la regulación de la figura del usufructo, no existe disposición alguna que establezca plazos de duración del usufructo, dependiendo del destino que se le de al bien, por lo que los periodos de duración antes señalados son aplicables a la constitución de usufructos sobre inmuebles destinados al comercio.

Como puede observarse, a diferencia del reducido plazo de vigencia establecido para los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados al comercio, el usufructo ofrece la ventaja de que puede ser otorgado por un periodo de tiempo mayor, no existiendo límite cuando se trate de personas físicas y en el caso de personas jurídicas colectivas, aún cuando el usufructo no podrá exceder de veinte años, dicho periodo resulta cuatro veces mayor al establecido para los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados al comercio, por lo que la aplicación de la figura del usufructo resulta idónea para garantizarle a los inversionistas la tenencia de los inmuebles por más de cinco años y la recuperación de su inversión.

Es oportuno señalar que lo mencionado anteriormente sólo tiene la salvedad de que cuando el usufructuario sea una persona física y esta fallezca, el usufructo se extingue de acuerdo a lo establecido en la fracción I del artículo 5.276. del Código Civil, por lo que para salvar dicha circunstancia sería conveniente que el usufructo se otorgará a favor de varias personas y se pactará en el contrato que en caso de faltar alguno de los usufructuarios los derechos que respecto al usufructo le correspondan pasaran a los restantes, tal como lo establece el Código en sus artículos 5.232 y 5.277.

Por otro lado, cuando el usufructuario es un apersona jurídica colectiva, el problema planteado anteriormente no es aplicable, debido a la naturaleza propia de las personas morales, pero sería recomendable verificar la duración que en el acta constitutiva de dicha sociedad se estableció, para que en caso de ser necesario se realicen los cambios corporativos correspondientes a efecto de que la duración del usufructo no rebase la vida jurídica de la sociedad.

## **2.- Plena seguridad jurídica.**

Con el contrato de usufructo, se logra obtener plena seguridad jurídica para el inversionista, debido a que al ser el usufructo un derecho real, el contrato que lo constituya debe constar en escritura pública, documento que al ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, surte efectos contra terceros, con lo cual se logra que el usufructuario no pueda verse afectado respecto a la tenencia del inmueble por un tercero, aún cuando este cambie de propietario por cualquier motivo. Aunado a lo anterior, al ser considerada como un derecho real la figura del usufructo, la ley otorga al usufructuario todas las acciones y excepciones reales, personales o posesorias a efecto de poder defender la tenencia de los bienes el derecho de ejercitar, debiendo ser considerado como parte en todo litigio en el cual el usufructo sea parte, tal como lo establece el artículo 5.238 del Código Civil.

Del mismo modo, el usufructuario está facultado para enajenar, gravar o arrendar su derecho de usufructo (artículo 5.246); y, por otro lado, el usufructo otorga mayores garantías que el arrendamiento para el usufructuario, en caso de expropiación del bien inmueble. En este sentido el usufructo, representa para los inversionistas una figura que brinda mayor seguridad que la analizada en el punto 4.4. anterior.

Un aspecto importante que se debe tomar en consideración al constituirse un usufructo, son los gastos que dicho acto implica, los cuales no sólo incluyen los honorarios del fedatario público, sino también el pago de derechos de inscripción en el Registro Público, avalúos y tal como se mencionó en el capítulo tercero de la presente tesis, el correspondiente pago de impuestos federales tanto para el propietario como para el usufructuario, pero debe tomarse en cuenta que es posible a través de una adecuada asesoría en aspectos fiscales, hacer que dichos pagos no sean tan gravoso para las partes.

A pesar de lo señalado anteriormente, por la seguridad jurídica que se obtiene, considero que es más conveniente para los inversionistas constituir usufructos sobre inmuebles, asumiendo los gastos antes citados, que arriesgar sus inversiones al perder la posesión de los inmuebles donde establezcan sus negocios, tomándose como punto de referencia que los gastos que implica el constituir un usufructo representa en la mayoría de los casos una mínima parte de las inversiones realizadas, además debe tomarse en consideración que todos los gastos antes señalados, con excepción del impuesto de traslado de dominio a cargo del usufructuario, se generarían si en lugar

de constituirse un usufructo, se celebrará un contrato de arrendamiento el cual fuera inscrito en el Registro Público.

### **3.- Libertad contractual de las partes para constituir el usufructo.**

Como ya se mencionó, el usufructo puede constituirse por diversas causas, siendo una de ellas la contractual, es decir, en la que intervienen tanto la voluntad del propietario como del usufructuario, en este sentido el contrato de usufructo tiene la ventaja de ser una figura jurídica hasta cierto punto flexible, debido a que el contrato que lo constituye, con excepción de ciertas formalidades que el marco legal le impone (artículo 7.80), se regula por el principio de libre contratación, al no considerarse las disposiciones que la regulan dicha figura de orden público y de interés social (como en el arrendamiento artículo 7.885), estando por tanto las partes facultadas de acuerdo a sus intereses incluso a renunciar a estas, por lo que los derechos de los contratantes serán regulados por el contrato que constituya el usufructo, tal como lo señala el artículo 5.236. del Código.

En este sentido, es de tomarse en consideración que entre el usufructo y el arrendamiento existen varias semejanzas, y a la vez también presentan algunas diferencias, pero teniéndose en este último aspecto la ventaja de que al regirse el usufructo por el principio de libertad de contratación, le permite distanciarse del carácter de rigidez que posee el arrendamiento, teniendo por tanto la posibilidad de permitirles a las partes negociar libremente los términos y condiciones del contrato de usufructo, con la finalidad de que dicho instrumento permita regular dichas relaciones contractuales de manera muy similar a como lo venían realizando con los contratos de arrendamiento.

### **4.- Adecuación de la figura del usufructo a las actividades comerciales.**

Como ya se mencionó, los contratos de arrendamiento constituyeron por mucho tiempo los instrumentos jurídicos idóneos, a través de los cuales se regulaban las relaciones contractuales que se generaban cuando una persona le otorgaba a otra la posesión de un inmueble por un tiempo determinado, al cumplir estos instrumentos plenamente con dicha función, no existía necesidad de acudir a otras figuras jurídicas para que regularan dicho tema.

Al establecerse una vigencia máxima a los contratos de arrendamiento, estos dejaron de ser viables para regular relaciones contractuales por plazos de tiempo mayores a los establecidos, por lo que en busca de una salida jurídica para dicho problema, se acudió a la figura del usufructo, la cual sin dejar a un lado las peculiaridades propias que la distinguen de otras figuras, representa para los inversionistas múltiples ventajas, por que además de las múltiples semejanzas que presenta con el arrendamiento, posee la cualidad de poder adecuarse a todos los términos, circunstancias y

condiciones que generalmente se contemplan en estos últimos contratos, tales como aspectos conciernes al uso del inmueble, contraprestación (a diferencia del arrendamiento en el usufructo se pueden pactar plazos gratuitos), reparaciones, mejoras, impedimento de uso por fuerza mayor o caso fortuito, mal uso del inmueble, entre otros, siendo por tanto la mejor opción para regular dichos aspectos, como se vera con el formato de contrato de usufructo que se presenta en el siguiente punto.

## PROYECTO DE CONTRATO DE USUFRUCTO.

A continuación, y para efectos de ejemplificar este tema, presento el siguiente proyecto de Contrato de Usufructo, haciendo notar que dicho proyecto ya ha sido llevado a la práctica en algunas operaciones celebradas entre propietarios de inmuebles y una empresa dedicada al giro de las Estaciones de Servicio. Cabe señalar que en dicho contrato se estableció el pago total de la contraprestación a cambio de la fianza que la ley exige.

**CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO DE BIEN INMUEBLE**  
QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE LOS SEÑORES \_\_\_\_\_,  
(EN LO SUCESIVO Y EN CONJUNTO REFERIDOS COMO EL "PROPIETARIO") Y, POR  
LA OTRA PARTE, LA EMPRESA DENOMINADA \_\_\_\_\_,  
EN ESTE ACTO REPRESENTADA POR  
LOS SEÑORES \_\_\_\_\_ (EN LO SUCESIVO REFERIDOS  
COMO "EL USUFRUCTUARIO"), DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES  
DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

### DECLARACIONES

#### I. EL PROPIETARIO en este acto declara:

**I.A.** Ser personas físicas, de nacionalidad mexicana, mayores de edad, casados bajo el régimen de \_\_\_\_\_ (fotocopias de sus actas de matrimonio se adjuntan al presente contrato como **Anexos "A" y "B"**), así como estar en pleno uso y goce de sus facultades jurídicas y físicas.

**I.B.** Que según consta en la escritura pública número \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_, otorgada ante la fe del Notario Público número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, Lic. \_\_\_\_\_, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de \_\_\_\_\_, bajo la partida número \_\_\_\_\_, volumen \_\_\_\_\_, Sección \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_ (una fotocopia de dicho testimonio se agrega al presente Contrato como **Anexo "C"**), es actualmente legítimo propietario, en pleno uso, goce y dominio de un predio ubicado en \_\_\_\_\_, **Estado de México**, (en lo sucesivo el **INMUEBLE**), con una superficie total de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

(\_\_\_\_\_ metros cuadrados), cuya localización actual es \_\_\_\_\_, y las siguientes medidas y colindancias:

**AL NORTE:**

**AL SUR:**

**AL ESTE:**

**AL OESTE:**

**I.C.** Que el **INMUEBLE** se encuentra libre de gravámenes, restricciones, afectaciones, derechos otorgados a terceros (tales como arrendamientos), limitaciones y al corriente en el pago de todas sus contribuciones, como se acredita con los Certificados de libertad de Gravámenes y la última boleta de pago de predial y de agua, las cuales se adjuntan al presente instrumento como Anexo "D" y Anexo "E", respectivamente.

**I.D.** Que puede disponer libremente del **INMUEBLE**, a efecto de constituir a favor de \_\_\_\_\_ un **USUFRUCTO** sobre el mismo, en los términos y condiciones que se establecen en el cuerpo de este Contrato.

**II.** \_\_\_\_\_ en este acto declara:

**II.A.** Que es una sociedad mercantil organizada bajo las leyes de la República Mexicana, como se demuestra con la escritura pública número \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_, pasada ante la fe del Notario Público número \_\_\_\_\_, la cual está debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad bajo el folio mercantil número \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_.

**II.B.** Que sus representantes cuentan con facultades legales para representarla, como se demuestra con la escritura pública número \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_, pasada ante la fe del Notario Público número \_\_\_\_\_, la cual está debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad bajo el folio mercantil número \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_.

**II.C.** Que su objeto principal consiste en \_\_\_\_\_.

**II.D.** Que es su deseo tomar en **USUFRUCTO** del **PROPIETARIO** el **INMUEBLE**, bajo los términos y condiciones de este Contrato.

### **III.- Las partes Declaran:**

**III.A.** Que libre y voluntariamente han negociado los términos de este contrato, a través de sus representantes legales debidamente facultados.

**III.B.** Que previamente a la firma del presente contrato, el **USUFRUCTUARIO** realizó el inventario del **INMUEBLE** a que se refiere la fracción I del artículo 5.250 del Código Civil del Estado de México, en el cual constan las condiciones y el estado en que este se encuentra, inventario que corre agregado al presente instrumento como Anexo "F".

**III.C.** Que en este acto comparecen con la intención de quedar legalmente obligados bajo los términos del presente instrumento, y por tanto proceden a celebrar el presente Contrato de Usufructo de conformidad con las siguientes:

## **CLÁUSULAS**

### **PRIMERA: CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE USUFRUCTO**

**EL PROPIETARIO** constituye a favor de **EL USUFRUCTUARIO**, el derecho exclusivo para usar y disfrutar **EL INMUEBLE**, así como todos los frutos que el mismo genere (**DERECHO DE USUFRUCTO**), comprendiéndose dentro de dicho derecho, el uso y disfrute tanto del terreno, como de todas aquellas construcciones futuras que el **USUFRUCTUARIO** realice en el **INMUEBLE**, incluyendo los anuncios exteriores propios de su actividad colocados en el mismo, ya sean propios o de terceros, así como los frutos generados por todos los elementos que se encuentren en el **INMUEBLE**.

La tenencia física y material del **INMUEBLE**, será otorgada al **USUFRUCTUARIO**, en la fecha de firma del presente instrumento, teniendo este último el derecho desde este momento, a percibir todos los frutos generados por el **INMUEBLE**, sean industriales, naturales o civiles, hasta por un término de quince años contados a partir de la firma del presente instrumento.

### **SEGUNDA.- TÉRMINO DEL DERECHO DE USUFRUCTO**

De conformidad con la Cláusula Primera anterior, la vigencia del presente Contrato comenzará desde el día de su celebración y permanecerá vigente por un período de **QUINCE AÑOS**.

**TERCERA.- CONTRAPRESTACIÓN POR LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE USUFRUCTO.**

Las partes acuerdan que el **USUFRUCTUARIO** deberá pagar al **PROPIETARIO** por concepto de contraprestación por la concesión del **DERECHO DE USUFRUCTO**, la cantidad mensual de \_\_\_\_\_, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado.

**CUARTA.- FORMA DE PAGO DEL DERECHO DE USUFRUCTO.**

Ambas partes establecen que la forma de pago del derecho de **USUFRUCTO** será la siguiente:

El **USUFRUCTUARIO** pagará al **PROPIETARIO** la contraprestación a que se refiere la Cláusula Tercera anterior, por mensualidades adelantadas, dentro de los primeros diez días del mes a partir de la firma del presente instrumento, debiendo entregar el **PROPIETARIO** al **USUFRUCTUARIO**, en un plazo no mayor a tres días contados a partir de haberse realizado el pago, el recibo fiscal correspondiente, el cual deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en las disposiciones fiscales aplicables, a efecto de que el **USUFRUCTUARIO** pueda proceder a su deducibilidad.

De acuerdo a la solicitud realizada por el **USUFRUCTUARIO** al **PROPIETARIO**, en el sentido de que se le dispense del otorgamiento de la garantía a que se refiere el artículo 5.250 del Código de la materia, ambas partes convienen que a cambio de la misma y sólo para garantizar que el **USUFRUCTUARIO** ocupará el **INMUEBLE** durante toda la vigencia del contrato de **USUFRUCTO**, este último entregará como permuta en garantía al **PROPIETARIO**, la totalidad de las contraprestaciones mensuales que el **USUFRUCTUARIO** debe cubrir al **PROPIETARIO**, teniendo la peculiaridad que de la cantidad que integre la permuta en garantía se descontarán las mensualidades correspondientes a las contraprestaciones acordadas, hasta que se agote tanto la permuta en garantía como la vigencia del contrato de **USUFRUCTO**, situación con la que el **PROPIETARIO** esta de acuerdo y por ello acepta la obligación a su cargo de entregar mensualmente el recibo fiscal al **USUFRUCTUARIO**, correspondiente a cada contraprestación. El **USUFRUCTUARIO** deberá entregarle al **PROPIETARIO** el total de la permuta en garantía señalada, a más tardar al cumplirse el día \_\_\_\_\_, contado a partir de la fecha de firma del presente instrumento.

Ambas partes establecen que la permuta en garantía a que se refiere el párrafo anterior, será la única cantidad que el **USUFRUCTUARIO** entregará al **PROPIETARIO**, durante toda la vigencia del presente instrumento, ya que tal como quedo establecido, de la misma se deberán descontar mensualmente las contraprestaciones a que se encuentra obligado el **USUFRUCTUARIO**.

En caso de por causas imputables al **PROPIETARIO** el **INMUEBLE** o cualquiera de las edificaciones, instalaciones o equipo existentes o futuras, fuera gravado, embargado o se presentare cualquier acto con el cual se pusiera en riesgo o tuviera como consecuencia la transmisión de la propiedad de la misma a un tercero, las cantidades que hubieren sido entregadas como depósito se tomarán como pago anticipado y definitivo de las

contraprestaciones que se hubieren garantizado, por lo que el **PROPIETARIO** deberá expedir el recibo fiscal correspondiente por dichas cantidades al **USUFRUCTUARIO**, dentro de los tres días siguientes a aquel en que se tenga conocimiento de los supuestos contenidos en este párrafo, o bien, le sea notificado al **PROPIETARIO** dicha circunstancia por el **USUFRUCTUARIO**.

Asimismo, la partes establecen que la permuta en garantía a que se refiere esta cláusula, será otorgada con el objeto de garantizar única y exclusivamente el pago de las contraprestaciones por el Derecho de Usufructo, por lo que en ningún caso deberá considerarse como garantía para el disfrute con moderación del **INMUEBLE** por parte del **USUFRUCTUARIO** a que hace referencia la fracción II del artículo 5.250 del Código Civil para el Estado de México, por lo que desde la fecha de firma del presente instrumento, el **USUFRUCTUARIO** tendrá derecho a percibir todos los frutos que genere dicho **INMUEBLE**.

#### **QUINTA.- DESTINO DEL INMUEBLE**

El **PROPIETARIO** reconoce y consiente en que el uso que el **USUFRUCTUARIO** dará al **INMUEBLE** de conformidad con el presente Contrato, será el de \_\_\_\_\_, lo cual podrá realizar por sí mismo o a través de un tercero, pero el **USUFRUCTUARIO** siempre será responsable del cumplimiento de lo acordado en el presente contrato, por lo cual el **PROPIETARIO** renuncia a los derechos que le otorga el artículo 5.283 del Código Civil del Estado de México.

Asimismo el **USUFRUCTUARIO**, será el único responsable de dar cumplimiento a todas las disposiciones, legislación y reglamentos de la materia, que resulten aplicables como consecuencia de la realización de su objeto, a efecto de conservar la licencia correspondiente, debiendo responder ante cualquier autoridad por el desarrollo de sus actividades durante toda la vigencia del contrato de **USUFRUCTO**.

#### **SEXTA.- CONSTRUCCIÓN E INSTALACIONES**

El **PROPIETARIO** autoriza ampliamente al **USUFRUCTUARIO** para llevar a cabo por sí mismo o a través de terceras personas, todas las obras de construcción, adecuaciones, ampliaciones, modificaciones, instalaciones y mejoras que considere convenientes, para usar y disfrutar el **INMUEBLE** de acuerdo al destino que le dará al mismo, sin embargo el **USUFRUCTUARIO** siempre será el responsable ante el **PROPIETARIO**, de las obras realizadas. Todos los costos de las obras serán a cargo del **USUFRUCTUARIO**, por lo que desde este momento, renuncia a su derecho de hacer reclamación alguna al **PROPIETARIO**, por cualquier gasto realizado en el **INMUEBLE**.

#### **SÉPTIMA.- USO Y DISFRUTE DEL INMUEBLE**

El **PROPIETARIO** se obliga a asegurarle al **USUFRUCTUARIO** la tenencia pacífica del **INMUEBLE** protegiéndolo por tanto, de cualquier perturbación que pudiera presentarse a

través de terceras personas, obligándose a responder de los daños y perjuicios ocasionados al **USUFRUCTUARIO**, así como al saneamiento en caso de evicción.

Asimismo, el **PROPIETARIO**, garantizará la tenencia pacífica de los dos documentos que le entregará al **USUFRUCTUARIO**.

A pesar de lo señalado en el párrafo anterior, el **USUFRUCTUARIO** tendrá derecho a ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personales o posesorias y ser considerado como parte en todo litigio, aunque sea seguido por el **PROPIETARIO**, siempre que en él se interese el **USUFRUCTO**.

#### **OCTAVA.- MEJORAS Y ALTERACIONES**

El **PROPIETARIO** en este acto, otorga su consentimiento al **USUFRUCTUARIO** para que este último realice cambios, alteraciones, construcciones, instalaciones, adiciones, mejoras, y demoliciones útiles en o al **INMUEBLE** de conformidad con sus objetivos de negocios, siendo los costos de dichas obras a cargo exclusivamente del **USUFRUCTUARIO**, renunciando por tanto a reclamarle al **PROPIETARIO** el pago de cualquier cantidad por dichos conceptos.

El **PROPIETARIO** renuncia a entablar cualquier acción por la que pretendiese requerir que **EL USUFRUCTUARIO** regresase **EL INMUEBLE** a las condiciones originales a la celebración del presente contrato.

#### **NOVENA. REPARACIONES Y MANTENIMIENTO**

Ambas partes convienen en que todas las reparaciones y el mantenimiento que deberá darse a **EL INMUEBLE** así como a las construcciones, edificaciones, instalaciones, equipo, mobiliario y anuncios ahí contenidos correrán a cargo del **USUFRUCTUARIO**, por lo que en el presente caso no será aplicable lo establecido en los artículos 5.262 y 5.263 del Código Civil del Estado de México, por lo que ambas parte renuncian expresamente en este acto a los derechos que se pudieran derivar de los preceptos legales antes invocados.

#### **DÉCIMA. ANUNCIOS EXTERIORES**

El **PROPIETARIO** autoriza desde ahora expresamente al **USUFRUCTUARIO** para que coloque los anuncios propios o de terceros que juzgue convenientes y que sean procedentes de acuerdo al destino que se le dará al **INMUEBLE**, en cuyo caso el **USUFRUCTUARIO** deberá obtener las autorizaciones necesarias de las autoridades locales o federales que correspondan, y cubrir los gastos e impuestos que esto demande, obligándose a retirarlos al término del presente instrumento.

Asimismo, el **PROPIETARIO** autoriza al **USUFRUCTUARIO** para establecer en **EL INMUEBLE**, la imagen y publicidad de la estación con las marcas, nombres, y denominaciones comerciales, signos y colores que el **USUFRUCTUARIO** determine de acuerdo a su giro comercial o las que llegare a usar un tercero, pero el **USUFRUCTUARIO** siempre será responsable del cumplimiento de lo acordado en el presente contrato.

#### **DÉCIMO PRIMERA.- GRAVÁMENES Y/O CARGAS**

Las partes convienen en que durante la vigencia del presente Contrato o cualesquiera otro que lo sustituya, ninguna de ellas podrá sin el consentimiento previo y por escrito de la otra, proceder a gravar, limitar, comprometer con terceros o crear cualquier carga respecto de los derechos sobre la nuda propiedad o respecto del **USUFRUCTO**..

El **USUFRUCTUARIO** no estará obligado por la celebración del presente contrato a pagar cantidad alguna por concepto de los gravámenes, cargas o deudas presentes o futuros que se le impongan al **INMUEBLE( en relación al terreno)**, que no sean imputables a este último.

#### **DÉCIMO SEGUNDA.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE**

**EL USUFRUCTUARIO** se obliga al término de vigencia del presente instrumento, a entregar a **EL PROPIETARIO** el **INMUEBLE** con sus accesiones, mejoras, equipo, instalaciones y construcciones, al término del contrato.

Por lo que ambas partes están de acuerdo en que al término de la vigencia del mismo serán propiedad exclusiva del **PROPIETARIO** todos los cambios, alteraciones, construcciones, instalaciones, equipo, adiciones y mejoras que se realicen al **INMUEBLE** incluyendo sus contenidos y anexos, asimismo el **PROPIETARIO** en ningún momento quedará obligado a cubrir cualquier costo derivado de ellos.

Por lo anterior, al término del presente instrumento, el **USUFRUCTUARIO** podrá retirar del **INMUEBLE** únicamente la imagen y denominación del mismo, entendiéndose por estas cualquier logotipo, marcas, nombres, denominaciones comerciales, emblemas, signos y colores que se encuentre de alguna forma en la Estación de Servicio, a través de anuncios luminosos o de cualquier otro tipo, con los cuales se identifique al **USUFRUCTUARIO** o a un tercero, por lo que el **PROPIETARIO** de ninguna forma podrá utilizar dichas marcas e imagen, por ser propiedad exclusiva del **USUFRUCTUARIO**.

#### **DÉCIMO TERCERA.- PROCEDIMIENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE.**

**EL USUFRUCTUARIO** se obliga a entregar el **INMUEBLE** al **PROPIETARIO** al término del contrato, con todas las construcciones, edificaciones, instalaciones y equipo, en óptimas condiciones de funcionamiento, por lo que el **USUFRUCTUARIO** se obliga a realizar los estudios correspondientes al **INMUEBLE**, con una anticipación de seis meses

antes del término de la vigencia del presente instrumento, para determinar las condiciones en que este se encuentra, proporcionándole al **PROPIETARIO** los resultados obtenidos, a efecto de que este último manifieste cualquier observación al mismo, con el fin de que al término del presente instrumento el **INMUEBLE** sea entregado en las condiciones antes mencionadas y las reparaciones que resultaran necesarias serán a cargo del **USUFRUCTUARIO**.

Asimismo, el **USUFRUCTUARIO** se obliga a proporcionar una copia de todos los contratos de Arrendamiento que tenga celebrados con terceras personas en el **INMUEBLE**, a efecto de que el **PROPIETARIO** tenga pleno conocimiento de cuales son los términos y condiciones de dichos contratos, pero el **USUFRUCTUARIO**, deberá dar por terminadas todas las relaciones contractuales que haya celebrado en relación al **INMUEBLE**, durante la vigencia del contrato de **USUFRUCTO**.

#### **DECIMO CUARTA.- GARANTIA A CARGO DEL USUFRUCTUARIO**

El **PROPIETARIO** con fundamento en los artículos 5.252 y 5.253 del Código Civil para el Estado de México, esta de acuerdo tal y como quedo establecido en la cláusula cuarta, que a cambio de la garantía el **USUFRUCTUARIO** entregará como permuta en garantía la cantidad que resulte de sumar todas la mensualidades que este último debe cubrir durante toda la vigencia del contrato de usufructo, teniendo la peculiaridad que de esa cantidad se descontarán las mensualidades pactadas, haciendo la aclaración que el numerario mencionado es para asegurar el cumplimiento de este contrato y no para garantizar el buen uso y no abuso que se le de al **INMUEBLE**, renunciando por tanto el **PROPIETARIO** en este acto al derecho que le concede el artículo 5.254 de dicho Código.

Con base en la dispensa otorgada por el **PROPIETARIO** referida en el párrafo anterior, el **USUFRUCTUARIO** tendrá derecho a todos los frutos del **INMUEBLE** desde la fecha de firma del presente instrumento y al término del contrato entregará tanto el **INMUEBLE** como sus mejoras en buen estado y sin ningún adeudo de cualquier naturaleza derivada del **INMUEBLE** al tiempo de la entrega.

#### **DÉCIMO QUINTA.- IMPUESTOS SOBRE EL INMUEBLE Y OTROS**

Todos los impuestos correspondientes al **INMUEBLE**, incluyendo el impuesto predial serán cubiertos por ambas partes de forma proporcional, en el entendido de que la parte correspondiente al valor del terreno, será pagado por el **PROPIETARIO** y la parte correspondiente al valor de las edificaciones e instalaciones será cubierto por el **USUFRUCTUARIO**, lo anterior se realizará con en base al calculo que las oficinas de catastro del municipio determinen.

Los demás gastos ordinarios del **INMUEBLE** correrán a cargo del **USUFRUCTUARIO**.

#### **DÉCIMO SEXTA.- TERMINACIÓN**

Además de cualquier otra causa de terminación establecida en el presente Contrato, este instrumento podrá darse por terminado, en caso de que se presente cualquiera de los siguientes eventos:

a).- Si el **INMUEBLE** es expropiado parcial o totalmente, de tal forma que a juicio del **USUFRUCTUARIO** su uso para el cumplimiento de sus propósitos al firmar este Contrato sea imposible o inapropiado. En este caso, el **PROPIETARIO** deberá devolver al **USUFRUCTUARIO** dentro de los cinco días posteriores a la fecha en que le sea notificada la expropiación, las cantidades que como depósito en garantía le hubieren sido entregadas y aún no se hubieren aplicado, debiendo además cubrir, dentro de los cinco días posteriores a que se realice el pago de la indemnización, la parte proporcional de la indemnización que corresponda a las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en el **INMUEBLE** respecto del periodo del **USUFRUCTO** que no hubiere transcurrido, es decir en ningún caso el **PROPIETARIO** tendrá obligación de cubrir al **USUFRUCTUARIO** la totalidad de la indemnización, debiendo cubrir la parte de la misma de acuerdo a lo antes señalado.

b). Si el **USUFRUCTUARIO** no cubre de manera puntual al **PROPIETARIO** las contraprestaciones mensuales establecidas en este instrumento, por lo que ambas partes aceptan que el **USUFRUCTUARIO** no podrá reclamar cantidad alguna por ser dicho incumplimiento imputable al mismo.

c).- Si el **PROPIETARIO** no entrega al **USUFRUCTUARIO** de manera mensual, los recibos fiscales correspondientes al pago de contraprestaciones que le realice este último.

d).- Si el **USUFRUCTUARIO** no otorgara la permuta en garantía al **PROPIETARIO**, en términos de lo establecido en la Cláusula Cuarta del presente contrato, por lo que ambas partes aceptan que no reclamará el **USUFRUCTUARIO** cantidad alguna por ser imputable al mismo.

e).- Por extinción del mismo.

Ambas partes están de acuerdo, en que se procederá a cancelar ante Notario Público el presente contrato, dándose con ello por terminado definitivamente el **USUFRUCTO**, en el momento en que las partes se hayan cubierto todas las cantidades que de acuerdo a lo establecido en el presente instrumento tengan obligación de cubrir.

#### **DÉCIMO SÉPTIMA.- PENA CONVENCIONAL.**

En caso de que el presente contrato se rescindiera o llegare a darse por terminado anticipadamente por causas imputables al **PROPIETARIO**, este deberá devolver al

**USUFRUCTUARIO** las cantidades que como contraprestación por el presente contrato o permuta en garantía se le hubieren entregado hasta ese momento, debiendo cubrir del mismo modo, las inversiones que se hubieren realizado en el **INMUEBLE**, por lo que el **PROPIETARIO** en este acto, garantiza la devolución de las cantidades a que se refiere este párrafo, con la nuda propiedad del **INMUEBLE**.

Dichas cantidades deberán ser cubiertas al **USUFRUCTUARIO** en un término no mayor a quince días naturales, contados a partir de la fecha de notificación de la causa de rescisión o de la terminación anticipada del presente contrato. Si el **PROPIETARIO** no regresase al **USUFRUCTUARIO** las cantidades a que se refiere esta Cláusula, dentro del término que para tal efecto se establece, se generaran intereses del **3% mensual**, hasta en tanto no se realice la devolución total de dichas cantidades.

Si el presente contrato llegare a darse por terminado anticipadamente por voluntad del **USUFRUCTUARIO** o se rescindiera por causas imputables al mismo, el **PROPIETARIO** tendrá el derecho de retener a su favor todas las cantidades que hasta dicho momento le hubieren sido entregadas por el **USUFRUCTUARIO**, incluidas las instalaciones, sin ninguna obligación de devolverle o retribuirle cantidad alguna por ningún concepto.

#### **DECIMO OCTAVA.- CAUSAS DE RESICION.**

El presente contrato podrá ser rescindido si alguna de las partes incumple lo establecido en cualquiera de las cláusulas del mismo.

#### **DECIMO NOVENA.- PROTOCOLIZACIÓN Y REGISTRO DEL CONTRATO.**

Por disposición expresa de la fracción I del artículo 8.45 del Código Civil del Estado de México, el presente Contrato deberá formalizarse en Escritura Pública ante el Notario Público que designe el **USUFRUCTUARIO** y será objeto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del domicilio del **INMUEBLE**.

Los derechos, gastos y honorarios que se originen de esta gestión, serán pagados por el **USUFRUCTUARIO**, a excepción del Impuesto sobre la Renta que será a cargo del **PROPIETARIO**.

Por otra parte los derechos, gastos y honorarios que se originen por la cancelación del presente **USUFRUCTO**, serán a cargo del **PROPIETARIO**.

#### **VIGÉSIMA.- DERECHO DE PREFERENCIA DEL PROPIETARIO AL USUFRUCTUARIO PARA LA COMPRA DEL INMUEBLE.**

Si en cualquier momento durante el término de vigencia del presente Contrato y una vez que el **PROPIETARIO** haya obtenido la autorización del **USUFRUCTUARIO** a que se refiere la **Cláusula Vigésimo Primera** siguiente, el primero de ellos desea vender la nuda propiedad que conserva sobre el **INMUEBLE** a un tercero, el **USUFRUCTUARIO**

tendrá derecho preferente para su compra, mismo que deberá ser ejercitado de conformidad con las siguientes reglas:

- a. **EL PROPIETARIO** otorga en este acto al **USUFRUCTUARIO** un derecho de preferencia respecto de la transmisión de la nuda propiedad del **INMUEBLE** (o cualquier fracción del mismo). En caso de que **EL PROPIETARIO** en cualquier momento haya recibido una oferta de un tercero de buena fe para adquirir la nuda propiedad del **INMUEBLE** (la Oferta de Compra), **EL PROPIETARIO** deberá entregar una notificación por escrito al **USUFRUCTUARIO** (la Notificación de Oferta), indicando el precio exacto, condiciones de pago y otros términos de la Oferta de Compra.
- b. **EL USUFRUCTUARIO** tendrá un término no renovable de 30 (treinta) días calendario desde la fecha de entrega de la Notificación de Oferta para ejercitar su derecho de preferencia y adquirir la nuda propiedad del **INMUEBLE** (o cualquier porción del mismo que se esté vendiendo), en condiciones no menos favorables que aquellas contenidas en la Oferta de Compra.
- c. En caso de que el **USUFRUCTUARIO** ejerza su derecho de preferencia, entonces la escritura final formalizando el Contrato Definitivo de Compraventa de la nuda propiedad del **INMUEBLE** deberá ser firmada en un término no mayor a 30 (treinta) días calendario posteriores a la fecha en que el **USUFRUCTUARIO** notifique al **PROPIETARIO** su deseo de ejercitar su derecho de preferencia, asimismo deberá descontarse del precio pretendido, la cantidad que corresponda a la suma de los meses que no hubieren transcurrido en relación a la vigencia del presente contrato de **USUFRUCTO**, correspondientes a la cantidad entregada por el **USUFRUCTUARIO** al **PROPIETARIO**, en calidad de permuta en garantía.
- d. En caso de que el **USUFRUCTUARIO** no ejerza su derecho de preferencia en tiempo, entonces el **PROPIETARIO** tendrá libertad para transmitir la nuda propiedad del **INMUEBLE** (o cualquier porción del mismo) de conformidad con los términos de la Oferta de Compra, a un tercero. Sin embargo, si la transferencia de la nuda propiedad **INMUEBLE** no se realiza dentro de los 90 (noventa) días calendario siguientes a la Notificación de Oferta, entonces todo el proceso para notificar al **USUFRUCTUARIO** la potencial transmisión de la nuda propiedad del **INMUEBLE** de conformidad con esta cláusula debe ser cumplido nuevamente.
- e. Una vez que el **INMUEBLE** haya sido transferido de conformidad con la presente Cláusula, **EL PROPIETARIO** no tendrá responsabilidad u obligación alguna con respecto a sucesivas transferencias realizadas por los nuevos dueños, con excepción de que haya sido transmitida únicamente una porción

de la nuda propiedad del **INMUEBLE**, en cuyo caso el derecho de preferencia del **USUFRUCTUARIO** seguirá vigente únicamente con relación a la parte que no haya sido transferida.

#### **VIGÉSIMO PRIMERA.- DISPOSICIÓN DEL INMUEBLE Y DEL USUFRUCTO**

Ambas partes convienen que **PROPIETARIO** no podrá enajenar, transmitir ni ceder la nuda propiedad del **INMUEBLE**, ni el **USUFRUCTUARIO** su Derecho de Usufructo, sin el consentimiento por escrito de la otra parte.

En el supuesto de que la nuda propiedad del **INMUEBLE** pase a un tercero, el presente contrato continuará vigente, comprometiéndose **EL PROPIETARIO** a que si se trata de una compraventa o cualquier acto traslativo de dominio, se establecerá la obligación del adquirente a sujetarse a todos los términos establecidos en el presente contrato, tal como lo establece el artículo 5.248 del Código Civil para el Estado de México, por lo que no tendrá derecho a exigir el otorgamiento por parte del **USUFRUCTUARIO** de la garantía que establece la fracción segunda del artículo 5.250 del ordenamiento legal antes citado.

Asimismo, las partes establecen que en caso de que se presente el supuesto establecido en la presente cláusula, si el **USUFRUCTUARIO** hubiere adelantado el pago de contraprestaciones al **PROPIETARIO** en calidad de permuta en garantía, dichas cantidades deberán ser consideradas como pago anticipado y definitivo de contraprestaciones, por lo que el **PROPIETARIO** deberá expedir el recibo fiscal correspondiente al **USUFRUCTUARIO**, dentro de los cinco días siguientes a aquel en que se tenga conocimiento de los supuestos contenidos en este párrafo, o bien, le sea notificado al **PROPIETARIO** dicha circunstancia por el **USUFRUCTUARIO**.

#### **VIGÉSIMO SEGUNDA.- CAUSAHABIENCIA.**

Este Contrato operará para beneficio y será obligatorio para los causahabientes y cesionarios de cada una de las partes, y las obligaciones aquí contenidas sobrevivirán cualquier evento ya sea del **PROPIETARIO** o del **USUFRUCTUARIO** de ceder, transferir o de cualquier forma traspasar sus derechos a cualquiera de tales causahabientes o cesionarios.

#### **VIGÉSIMO TERCERA.- DIVISIBILIDAD**

Si cualquiera de las cláusulas resultare inválida o inejecutable, la misma se tendrá por no puesta, pero no alterará la vigencia de las demás disposiciones, las que se interpretarán de tal forma que se obtenga el alcance más parecido a la intención original de las partes al suscribir este documento.

#### **VIGÉSIMO CUARTA.- NOTIFICACIONES**

Todas las notificaciones que se deban otorgar por las partes en relación con este Contrato, tienen que constar por escrito y ser entregadas en el domicilio de la otra parte, obteniéndose necesariamente el correspondiente acuse de recibo.

**PROPIETARIO:**

**USUFRUCTUARIO:**

**VIGÉSIMO QUINTA.- ACUERDO TOTAL**

Este documento contiene los acuerdos totales entre las partes en relación con este contrato y ningún cambio, renuncia o modificación de cualquiera de sus términos será exigible a menos que conste por escrito y firmado por ambas partes. Las partes no han hecho declaraciones o promesas con respecto al **INMUEBLE** excepto cuando expresamente se manifiestan en este contrato.

**VIGÉSIMO SEXTA.- TRIBUNALES Y LEYES COMPETENTES**

Para la ejecución, interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes se someten a la competencia de las leyes y los tribunales del Estado de México, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que les pudiera corresponder por razón de sus domicilios presentes o futuros por la materia, la cuantía o la ubicación del **INMUEBLE**.

Habiéndose leído el presente contrato por ambas partes y debidamente conscientes de su alcance legal, significado y obligatoriedad, lo ratificaron y firmaron ante dos testigos, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**EL PROPIETARIO.**

\_\_\_\_\_  
**EL USUFRUCTUARIO**  
\_\_\_\_\_

# CONCLUSIONES

1.- A lo largo de este trabajo, se pudo determinar que el Código Civil para el Estado de México publicado en la Gaceta de Gobierno el día 7 de junio de 2002 es considerado como un ordenamiento jurídico novedoso con el cual se puede hacer frente no solo a los requerimientos actuales sino también a los futuros en lo que a su materia se refiere, sin embargo, este presenta el problema de contener diversas imprecisiones y contradicciones jurídicas, lo que implica que el trabajo legislativo que le dio origen no fue del todo adecuado, o bien, este se realizó de manera imprecisa.

2.- Entre los cambios sustanciales que encontramos en el Código Civil publicado en fecha 7 de junio de 2002, pueden observarse el cambio de títulos, artículos, cambios de secuencia y de relación, adoptándose la creación del título correspondiente a cada artículo. Se depuraron disposiciones jurídicas que de acuerdo a la exposición de motivos, no correspondían a la materia civil, por ser objeto de otras ramas del derecho.

3.- Dentro de los cambios sustanciales del nuevo Código Civil, se encuentra la creación del artículo 7.672, precepto legal que reduce sustancialmente los plazos de vigencia para arrendamientos de bienes inmuebles destinados al comercio, toda vez que pasa de una vigencia máxima que antes era de quince, a sólo cinco años.

4.- Durante el desarrollo del presente trabajo de investigación no fue posible encontrar las razones y motivos que llevaron a los legisladores a reducir el término de vigencia de los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados al comercio, ya que en la exposición de motivos del Código Civil no se encontró referencia alguna a los motivos que originaron dicha reforma, lo que implica que dicho documento no posee la extensión ni cobertura que doctrinalmente debe contener una exposición de motivos, por lo que la misma resulta incompleta e insuficiente.

5.- La reducción del plazo de vigencia de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados al comercio, inhibe de manera directa las inversiones respecto a dichos inmuebles en el Estado de México, por la falta de seguridad jurídica que se tiene al desconocer el plazo para mantener la posesión de dichos inmuebles y recuperar la inversión en los tiempos que cada inversionista se establece para tal fin.

6.- El establecimiento de una vigencia máxima a los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles ha cambiado radicalmente la estrategia de los inversionistas al arrendar este tipo de inmuebles, debido a que en la mayoría de los casos, dicho término no es suficiente para recuperar la inversión realizada, ni les favorece el hecho de acreditar un punto de venta el cual no tienen la garantía de conservar por mucho tiempo.

7.- Una de las vías que en materia jurídica se trató de dar para resolver el problema de la reducida vigencia de los contratos de arrendamiento para inmuebles dedicados al comercio, fue la de celebrar contratos de promesas de arrendamiento por periodos mayores al de cinco años, estrategia que según se acredita en el desarrollo de esta tesis, no le otorga a los arrendatarios la seguridad jurídica

13.- La fracción III del artículo 7.672 a diferencia del anterior artículo 2252, clasifica de manera independiente a los consultorios y giros similares de los comerciales.

14.- El nuevo Código Civil presenta una inadecuada aplicación de la técnica jurídica en el proceso de creación de las leyes, ya que contiene una laguna al no regular el trato que se les dará a los contratos que por voluntad propia de las partes continúen de manera indefinida.

15.- El usufructo permite regular de manera similar a como lo vienen realizando los contratos de arrendamiento, la posesión de bienes inmuebles, con excepción de que se puede establecer una vigencia mucho mayor que puede ser de hasta veinte años.

## BIBLIOGRAFÍA.

- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo**, Contratos Civiles, 2ª, Ed. Porrúa, México, 1997, pp. 151 a 153.
- BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel**, Obligaciones Civiles, 3ª ed., Ed. Harla, México, 1991.
- BONNECASE, Julien**, Elementos de Derecho Civil, t. II, trad. Esp., Cárdenas Editor y Distribuidor, Tijuana, 1985.
- DOMÍNGUEZ GARCIA VILLALOBOS, Alejandro**, El Usufructo, 3ª Edición, Ed. Porrúa, México 1997.
- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo**, Derecho Civil, 5ª ed., Ed. Porrúa, México, 1996.
- GALINDO GARFIAS, Ignacio**, Derechos reales y sucesiones. Editorial Porrúa., 2003.
- GALINDO GARFIAS, Ignacio**, Teoría General de los Contratos, Ed. Porrúa, 1996.
- GARCÍA MÁYNEZ, Eduardo**, Introducción al Estudio del Derecho, 48ª ed., Porrúa, México, 2001.
- GATTI, Edmundo y Alterini, Jorge H.**, El Derecho Real (Elementos para una Teoría General), Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1993.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto**; Derecho de las obligaciones, Quinta Edición, Editorial Cajica, Puebla, México, 1986.
- IGLESIAS, Juan**, Derecho Romano, 9ª ed., Ed. Ariel, Barcelona, 1988.
- MAGALLON IBARRA, Jorge Mario**; Instituciones de Derecho Civil 4. Derechos Reales; Editorial Porrúa, 2001.
- MORINEAU, Óscar**, Los Derechos Reales y el Subsuelo en México, 1ª ed., Fondo de Cultura Económica, México, 1997.

**ROJINA VILLEGAS, Rafael**, Derecho Civil Mexicano, Tomo III, 5ª edición, Ed. Porrúa, México, 2003.

**SÁNCHEZ MEDAL, Ramón**, De lo Contratos Civiles, 14ª ed., Ed. Porrúa, México, 2001.

**TREVIÑO GARCÍA Ricardo**, Los Contratos Civiles y sus Generalidades, 5ª Edición, Ed. MC GRAW HILL, Serie Jurídica, México, 1996.

**VENEZIAN, Giacomo**, Usufructo, uso y habitación, ts. I y II, trad. Esp. La Revista, Madrid, 1928.

#### **LEGISLACIÓN Y DOCUMENTOS CONSULTADOS.**

**Código Civil** para el Estado de México de fecha 29 de diciembre de 1956.

**Código Civil** para el Estado de México de fecha siete de junio de 2002.

**Exposición de Motivos** al Código Civil del Estado de México decretado el siete de junio de 2002.