

### CAPÍTULO III

#### De los derechos y obligaciones del arrendatario

- 2,425** El arrendatario está obligado:
- Obligaciones**  
2018, 2398, 2489 F II  
2062, 2399, 2426-2431, 2448 E, 2454, 2461-2464  
1925, 2018, 2025, 2107, 2109, 2137, 2435, 2480, 2502, 2522  
882, 1792, 1824, 2440, 2441, 2444, 2467, 2469, 2470, 2480, 2489 F II
- I.-** A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;
- II.-** A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; y
- III.-** A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.
- 2,426** El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.
- A qué no está obligado**  
1793, 2399, 2413, 2425 F I, 2429, 2431, 2432, 2445, 2448 E
- 2,427** La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa, habitación o despacho del arrendatario.
- Lugar de pago**  
30, 34, 1792, 1824, 2062, 2082, 2291, 2399, 2425 F I, 2448 E
- 2,428** Lo dispuesto en el artículo 2422 respecto del arrendador, regirá en su caso respecto del arrendatario.
- Régimen**  
2422, 2425 F I, 2448 E
- 2,429** El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.
- Tiempo de pago**  
1162, 2062, 2413, 2425 F I, 2426, 2448 E, 2993 F VII
- 2,430** Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos, y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido.
- En frutos**  
1824, 1839, 2062, 2399, 2425 F I, 2448 D, 2993 F VII
- 2,431** 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.
- Impedimento del uso / Efectos**  
1793, 2111, 2425, 2426, 2432-2434, 2445, 2448 E, 2483 Fs. IV, VI, 2490
- 2,432** Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio
- Reducción parcial de renta**  
1793, 1839, 1844, 2062, 2111, 2420, 2421, 2426, 2431, 2433, 2445, 2448 E, 2483 F IV, 2490

de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

**Irrenunciabilidad**  
2. 6, 2431, 2432, 2455

**2,433** Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

**Evicción**  
1815, 1949, 2107-2110, 2118, 2122,  
2127, 2421, 2431, 2483 Fs. IV, VIII

**2,434** Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo **2431**, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

**Incendio**  
2107-2109, 2111, 2119, 2425 F II,  
2436-2440, 2455, 2469, 2910

**2,435** El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

**Incendio comunicado**  
2025, 2435, 2437, 2438

**2,436** El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara.

**Responsabilidad colectiva  
proporcional**  
1891, 2107-2109, 2425 F II, 2435,  
2436, 2438, 2439

**2,437** Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esta parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable.

**Libre de responsabilidad**  
1891, 2435-2437, 2439

**2,438** Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad.

**Pago a cualquier perjudicado**  
1910, 2107-2109, 2435, 2437, 2438

**2,439** La responsabilidad en los casos de que tratan los artículos anteriores, comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio.

**Aseguramiento de la finca**  
887, 1913, 2425 F III, 2435

**2,440** El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria.

**No variación**  
1803, 2107-2109, 2112, 2414, 2425 F III, 2442

**2,441** El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace

debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios.

**2,442** Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

**Devolución de la finca**

2113, 2398, 2441, 2443, 2444, 2448 F

**2,443** La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario.

**Recepción en buen estado**

2398, 2442, 2444, 2448 F

**2,444** El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio.

**Reparaciones menores**

2425 F III, 2442, 2443, 2445, 2467, 2508

**2,445** El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en sus respectivos casos.

**Pérdida del uso**

1793, 1949, 2412 F II, 2414, 2420, 2421, 2426, 2431, 2432, 2444, 2483 F IV, 2490

**2,446** Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada.

**Arrendamiento a varios**

1827, 2264-2266, 2398, 3042 F III, 3043

Si el arrendamiento debe ser inscrito en el registro, sólo vale el inscrito.

**2,447** En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo **2448-J** de este código.

**Derecho de preferencia**

1824, 2062, 2304, 2305, 2423, 2448

## CAPÍTULO IV

### Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación

**Disposiciones de orden público e interés social**  
6, 7, 8, 1355, 1358, 1380, 1824, 1836, 1943, 2058, 2431-2433, 2448 A, 2455

**2,448** Las disposiciones contenidas en los artículos **2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H** son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

**Higiene y salubridad**  
1292, 1824, 2279, 2398, 2448 B

**2,448-A** No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia.

**Responsable de daños y perjuicios**  
2107-2109, 2398, 2425, 2448 A

**2,448-B** El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

**Duración mínima**  
436, 573, 1002, 1048, 1721, 1793, 1824, 2398, 2425, 2448 D, 2448 F I, 2448 G, 2448 H, 2466, 2478, 2483 F I, 2484, 2487, 2489, 2490, 2493, 2495, 2496, 2914, 3042 F III

**2,448-C** La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.

**Estipulación de la renta**  
1793, 1836, 1839, 2062, 2399, 2430, 2448 C

**2,448-D** Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

**Pago**  
1792, 1793, 1824, 2062, 2412, 2413, 2422, 2425 F I, 2426-2429, 2431, 2432, 2454, 2461, 2462, 2464, 2465, 2489 F I

**2,448-E** La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

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

**Contrato por escrito**  
1793, 1832, 2406, 2448 C

**2,448-F** Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

	Estipulaciones
<b>I.-</b> Nombres del arrendador y arrendatario.	
<b>II.-</b> La ubicación del inmueble.	
<b>III.-</b> 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.	1824, 2442, 2443, 2448 C
<b>IV.-</b> El monto de la renta.	2448 D, 2448 E
<b>V.-</b> La garantía, en su caso.	
<b>VI.-</b> La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.	2398
<b>VII.-</b> El término del contrato.	1793, 2448 C, 2483 F I
<b>VIII.-</b> Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.	1839, 1840, 2412

**2,448-G** El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Gobierno del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

Registro ante autoridades del Gobierno del Distrito Federal  
1993, 2448, 2448 H, 3043

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

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

**2,448-H** El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

Término por Ley  
163, 292, 298, 1793, 2058, 2398,  
2408, 2448, 2480-2482

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

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

## **2,448-I** Derogado.

### **Derecho de preferencia**

973, 1292, 1724, 1841, 1842, 2279,  
2282, 2303-2305, 2447, 3042 F III  
1841, 2447

**2,448-J** En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

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

1803, 2425

**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.

**2,448-K** Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y, en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción **II** del artículo anterior, salvo convenio en contrario.

**Derecho de preferencia**  
2448-J F II

**2,448-L** Derogado.

**2,449** Derogado.

**2,450** Derogado.

**2,451** Derogado.

**2,452** Derogado.

## CAPÍTULO V

### Del arrendamiento de fincas rústicas

**2,453** Derogado.

**2,454** La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos.

**Renta**  
1792, 2062, 2425 FI, 2448 E,  
2461, 2489 FI

**2,455** El arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos

**Rebaja**  
6, 1844, 2111, 2142, 2433, 2435,  
2448, 2639, 2748, 2757

proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero sí en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios.

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

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

Las disposiciones de este artículo no son renunciables.

**Barbecho**  
2457, 2458, 2479, 2496

**2,456** 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 tengan desocupadas 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.

**Permiso no obligatorio**  
10, 1839, 2456, 2458, 2479, 2496

**2,457** El permiso a que se refiere el artículo que precede, no será obligatorio sino en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario.

**Recolección de frutos**  
1793, 2456, 2457, 2479, 2483 F I, 2496

**2,458** Terminado el arrendamiento, tendrá a su vez el arrendatario saliente, derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.

## CAPÍTULO VI

### Del arrendamiento de bienes muebles

**Disposiciones compatibles**  
752-754, 1793, 1824, 1839, 2080, 2398,  
2460, 2462, 2466, 2469

**2,459** Son aplicables al arrendamiento de bienes muebles las disposiciones de este Título que sean compatibles con la naturaleza de esos bienes.

**Sin plazo fijo**  
1793, 2459, 2462, 2465

**2,460** Si en el contrato no se hubiere fijado plazo, ni se hubiere expresado el uso a que la cosa se destina, el arrendatario será libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato.

- 2,461** Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos, salvo convenio en contrario. **Pago**  
2425 F I, 2448 E, 2454, 2462-2464
- 2,462** Si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario. **Por término fijo**  
1792, 1793, 2425 F I, 2448 E, 2460, 2461, 2463, 2464
- 2,463** Si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajuste por un solo precio, está obligado a pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajusta por períodos de tiempo, sólo está obligado a pagar los períodos corridos hasta la entrega. **Devolución antes del tiempo**  
1793, 1839, 2425 F I, 2461, 2462, 2464
- 2,464** El arrendatario está obligado a pagar la totalidad del precio, cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los períodos sólo se pusieron como plazos para el pago. **Totalidad del precio**  
2425 F I, 2426, 2427, 2448 E, 2461, 2463
- 2,465** Si se arriendan un edificio o aposento amueblados, se entenderá que el arrendamiento de los muebles es por el mismo tiempo que el del edificio o aposento, a menos de estipulación en contrario. **Edificio o aposento amueblados**  
761, 802, 1839, 2398, 2448 C, E, 2466, 2476, 2477
- 2,466** Cuando los muebles se alquilaren con separación del edificio, su alquiler se registrá por lo dispuesto en este capítulo. **Muebles alquilados por separado**  
2448 C, 2459, 2465
- 2,467** El arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento. **Pequeñas reparaciones**  
2412, 2424, 2425 F III
- 2,468** La pérdida o deterioro de la cosa alquilada, se presume siempre a cargo del arrendatario, a menos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya, en cuyo caso será a cargo del arrendador. **Pérdida o deterioro de la cosa**  
1981, 2018, 2025, 2115, 2469
- 2,469** Aun cuando la pérdida o deterioro sobrevengan por caso fortuito, serán a cargo del arrendatario, si éste usó la cosa de un modo no conforme con el contrato, y sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito. **Caso fortuito / A cargo de arrendatario.**  
1793, 2111, 2425 F III, 2435, 2459, 2468

- Cuidado de animales**  
2412, 2425 F III, 2472, 2474
- 2,470** El arrendatario está obligado a dar de comer y beber al animal durante el tiempo que lo tiene en su poder, de modo que no se desmejore, y a curarle las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada al dueño.
- Frutos de animal alquilado**  
886-889, 892, 1793, 1839
- 2,471** Los frutos del animal alquilado pertenecen al dueño, salvo convenio en contrario.
- Animal muerto**  
1014, 2470, 2473, 2474, 2660
- 2,472** En caso de muerte de algún animal alquilado, sus despojos serán entregados por el arrendatario al dueño, si son de alguna utilidad y es posible el transporte.
- Arrendamiento de varios animales**  
2398, 2472, 2474
- 2,473** Cuando se arrienden dos o más animales que forman un todo, como una yunta o un tiro, y uno de ellos se inutiliza, se rescinde el arrendamiento, a no ser que el dueño quiera dar otro que forme un todo con el que sobrevivió.
- Especificados individualmente**  
1949, 2025, 2107-2109, 2470, 2472,  
2473, 2475
- 2,474** El que contrate uno o más animales especificados individualmente, que antes de ser entregados al arrendatario se inutilizaren sin culpa del arrendador, quedará enteramente libre de la obligación si ha avisado al arrendatario inmediatamente después que se inutilizó al animal; pero si éste se ha inutilizado por culpa del arrendador o si no se ha dado el aviso, estará sujeto al pago de daños y perjuicios o a reemplazar el animal, a elección del arrendatario.
- Género y número determinados**  
1793, 2107-2109, 2473, 2474
- 2,475** En el caso del artículo anterior, si en el contrato de alquiler no se trató de animal individualmente determinado, sino de un género y número determinados, el arrendador está obligado a los daños y perjuicios, siempre que se falte a la entrega.
- Ganado de labranza**  
750 F X, 990, 1013-1015, 2398, 2412,  
2465, 2477
- 2,476** Si en el arrendamiento de un predio rústico se incluyere el ganado de labranza o de cría existente en él, el arrendatario tendrá, respecto del ganado, los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario, pero no está obligado a dar fianza.
- Aplicable a los aperos**  
2465, 2476
- 2,477** Lo dispuesto en el artículo 2465 es aplicable a los aperos de la finca arrendada.

## CAPÍTULO VII

### Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado

**2,478** Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

#### Conclusión

1839, 2398, 2409, 2448 C, 2479, 2484

**2,479** Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458.

#### Obligaciones del arrendatario

2412, 2456-2458, 2478, 2484

## CAPÍTULO VIII

### Del subarriendo

**2,480** El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios.

#### Prohibición al arrendatario

1803, 1988, 2030, 2107-2109,  
2425 Fs. II, III, 2448 H, 2481, 2482,  
2489 F III, 2500

**2,481** Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa.

#### Con autorización

1793, 1988, 2448 H, 2480, 2482, 2492

**2,482** Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

#### Aprobación del contrato de subarriendo

1793, 2058, 2398, 2412, 2448 H, 2480,  
2481

## CAPÍTULO IX

### Del modo de terminar el arrendamiento

**Motivos** **2,483** El arrendamiento puede terminar:

- |  |   |
|--|---|
| <p>1793, 2448 C, 2448 F Fs. VI, VII,<br/>2458, 2484</p> <p>1792, 2408</p> <p>2225, 2227, 2228, 2230</p> <p>1949, 2410, 2416, 2420, 2421, 2431,<br/>2432, 2434, 2445, 2489, 2490, 2492</p> <p>2206, 2207</p> <p>2021, 2111, 2431</p> <p>831, 832, 836, 2410, 2496</p> <p>2119, 2120, 2122, 2421, 2434</p> | <p><b>I.-</b> Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;</p> <p><b>II.-</b> Por convenio expreso;</p> <p><b>III.-</b> Por nulidad;</p> <p><b>IV.-</b> Por rescisión;</p> <p><b>V.-</b> Por confusión;</p> <p><b>VI.-</b> Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;</p> <p><b>VII.-</b> Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;</p> <p><b>VIII.-</b> Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.</p> |
|--|---|

**Por tiempo determinado**  
1839, 2398, 2448 C, 2478, 2479,  
2483 F I

**2,484** Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

**2,485** Derogado.

**2,486** Derogado.

**Continuación**  
1002, 1048, 1793, 1803, 2398,  
2448-C, 2488, 2949

**2,487** Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de

garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

**2,488** Derogado.

**2,489** El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: **Rescisión exigida por el arrendador**  
1793, 1949, 2062, 2480, 2483 F IV

**I.-** Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción **I** del artículo **2425**; 2425 F I

**II.-** Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción **III** del artículo **2425**; 882, 2425 F III

**III.-** Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo **2480**; 1793, 2480

**IV.-** Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y

**V.-** Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo **2441**. 2441

**2,490** El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato: **Por el arrendatario**  
1793, 1949, 2119, 2431, 2432, 2445,  
2483 Fs. IV, VI

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

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

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

**2,491** Derogado.

**2,492** Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato. **Oposición infundada al subarriendo**  
1793, 1949, 2480-2483 F IV

**2,493** Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo, exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el **Manifestación del usufructuario**  
1002, 1038 F IV, 1048, 2107-2109,  
2398, 2401, 2448 C, 2492, 2903

arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios.

**2,494** Derogado.

**Venta judicial**  
1793, 2325, 2398, 2409, 2410, 2448 C

**2,495** 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.

**Expropiación y ejecución judicial**  
10, 831, 2410, 2448 C, 2456-2458,  
2483 F VII

**2,496** En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los artículos **2456**, **2457** y **2458**.

## TÍTULO SÉPTIMO DEL COMODATO

**Concepto**  
791, 1793-1795, 1836, 1837, 2498

**2,497** El comodato es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible, y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente.

**De cosas consumibles**  
994, 1795, 1824, 2497

**2,498** Cuando el préstamo tuviere por objeto cosas consumibles, sólo será comodato si ellas fuesen prestadas como no fungibles, es decir, para ser restituidas idénticamente.

**Prohibición a administradores**  
436, 537 F VI, 576, 660. 1720, 1793,  
2497, 2554

**2,499** Los tutores, curadores y en general todos los administradores de bienes ajenos, no podrán dar en comodato, sin autorización especial, los bienes confiados a su guarda.

**De conceder a tercero el uso**  
1793, 2480, 2497, 2504, 2512

**2,500** Sin permiso del comodante no puede el comodatario conceder a un tercero el uso de la cosa entregada en comodato.

**Efectos**  
886, 887, 2497

**2,501** El comodatario adquiere el uso, pero no los frutos y acciones de la cosa prestada.

**Conservación**  
2018, 2025, 2107-2109, 2112,  
2113, 2115, 2425 F II. 2503-2507,  
2513, 2522

**2,502** El comodatario está obligado a poner toda diligencia en la conservación de la cosa, y es responsable de todo deterioro que ella sufra por su culpa.

- 2,503** Si el deterioro es tal que la cosa no sea susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el valor anterior de ella, abandonando su propiedad al comodatario.
- Deterioro**  
828 F I, 944, 961, 962, 1121, 1142, 2112, 2114, 2502, 2506, 2507
- 2,504** El comodatario responde de la pérdida de la cosa si la emplea en uso diverso o por más tiempo del convenido, aun cuando aquélla sobrevenga por caso fortuito.
- Pérdida**  
1792, 2105, 2107, 2111, 2500, 2502, 2505, 2506
- 2,505** Si la cosa perece por caso fortuito, de que el comodatario haya podido garantirla empleando la suya propia, o si no pudiendo conservar más que una de las dos, ha preferido la suya, responde de la pérdida de la otra.
- Por caso fortuito**  
2107, 2111, 2502, 2504, 2506
- 2,506** Si la cosa ha sido estimada al prestarla, su pérdida, aun cuando sobrevenga por caso fortuito, es de cuenta del comodatario, quien deberá entregar el precio, si no hay convenio expreso en contrario.
- Pagada por comodatario**  
1792, 2107, 2111, 2114, 2502-2505
- 2,507** Si la cosa se deteriora por el solo efecto del uso para que fue prestada, y sin culpa del comodatario, no es éste responsable del deterioro.
- Deterioro por uso**  
993, 2025, 2113, 2115, 2502, 2503
- 2,508** El comodatario no tiene derecho para repetir el importe de los gastos ordinarios que se necesiten para el uso y la conservación de la cosa prestada.
- Prohibición de repetir importe**  
2444, 2497, 2509, 2513
- 2,509** Tampoco tiene derecho el comodatario para retener la cosa a pretexto de lo que por expensas o por cualquiera otra causa le deba el dueño.
- De retener**  
2286, 2508, 2533, 2534
- 2,510** Siendo dos o más los comodatarios, están sujetos solidariamente a las mismas obligaciones.
- Responsabilidad solidaria**  
1988, 1995, 1996, 2497
- 2,511** Si no se ha determinado el uso o el plazo del préstamo, el comodante podrá exigir la cosa cuando le pareciere. En este caso, la prueba de haber convenido uso o plazo, incumbe al comodatario.
- Sin determinación de uso o plazo**  
1792, 1797, 1891, 2080, 2512, 2522, 2531

**Devolución antes del plazo**  
1959, 2500, 2511, 2513, 2522

**2,512** El comodante podrá exigir la devolución de la cosa antes de que termine el plazo o uso convenidos, sobreviniéndole necesidad urgente de ella, probando que hay peligro de que ésta perezca si continúa en poder del comodatario, o si éste ha autorizado a un tercero a servirse de la cosa, sin consentimiento del comodante.

**Reembolso**  
2502, 2508, 2512

**2,513** Si durante el préstamo el comodatario ha tenido que hacer, para la conservación de la cosa, algún gasto extraordinario y de tal manera urgente que no haya podido dar aviso de él al comodante, éste tendrá obligación de reembolsarlo.

**Responsabilidad**  
2107, 2109, 2145, 2390, 2532

**2,514** Cuando la cosa prestada tiene defectos tales que causen perjuicios al que se sirva de ella, el comodante es responsable de éstos, si conocía los defectos y no dio aviso oportuno al comodatario.

**Muerte del comodatario**  
1792, 2497

**2,515** El comodato termina por la muerte del comodatario.

## TÍTULO OCTAVO DEL DEPÓSITO Y DEL SECUESTRO

### CAPÍTULO I Del depósito

**Concepto**  
560,649, 743, 791, 1537, 1538,  
1793-1795, 1824, 2192 F VII, 2284,  
2295, 2518, 2522, 2539, 2543, 2559,  
2665, 2807, 2857, 2859, 2864, 2877,  
2984, 2987

**2,516** El depósito es un contrato por el cual el depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa, mueble o inmueble que aquél le confía, y a guardarla para restituirla cuando la pida el depositante.

**Retribución**  
10, 1793, 1837, 2516, 2532, 2539, 2549

**2,517** Salvo pacto en contrario, el depositario tiene derecho a exigir retribución por el depósito, la cual se arreglará a los términos del contrato y, en su defecto, a los usos del lugar en que se constituya el depósito.

**Obligaciones de los depositarios**  
1836, 1873, 2035, 2516, 2546, 2862,  
2864, 2866

**2,518** Los depositarios de títulos, valores, efectos o documentos que devenguen intereses, quedan obligados a realizar el cobro

de éstos en las épocas de su vencimiento, así como también a practicar cuantos actos sean necesarios para que los efectos depositados conserven el valor y los derechos que les correspondan con arreglo a las leyes.

**2,519** La incapacidad de uno de los contratantes no exime al otro de las obligaciones a que están sujetos el que deposita y el depositario.

**Incapacidad en una de las partes**  
450, 1795, 1798, 2236, 2520, 2521

**2,520** El incapaz que acepte el depósito, puede, si se le demanda por daños y perjuicios, oponer como excepción la nulidad del contrato; mas no podrá eximirse de restituir la cosa depositada si se conserva aún en su poder, o el provecho que hubiere recibido de su enajenación.

**Defensa y responsabilidad del incapaz**  
424, 450, 1793, 1795, 1798, 1841, 1882, 2035, 2075, 2107, 2228, 2241, 2392, 2519, 2521

**2,521** Cuando la incapacidad no fuere absoluta, podrá el depositario ser condenado al pago de daños y perjuicios, si hubiere procedido con dolo o mala fe.

**Incapacidad no absoluta**  
424, 450, 1795, 1798, 1815, 1911, 2107-2109, 2392, 2519, 2520

**2,522** El depositario está obligado a conservar la cosa objeto del depósito, según la reciba y a devolverla cuando el depositante se lo pida, aunque al constituirse el depósito se hubiere fijado plazo y éste no hubiere llegado.

**Conservación de la cosa**  
1794 F II, 1815, 1959, 2018, 2025, 2080, 2107-2109, 2112, 2113, 2524 F II, 2502, 2511, 2512, 2516, 2523, 2525, 2526, 2529, 2531, 2535-2537

En la conservación del depósito responderá el depositario de los menoscabos, daños y perjuicios que las cosas depositadas sufrieren por su malicia o negligencia.

**2,523** Si después de constituido el depósito tiene conocimiento el depositario de que la cosa es robada y de quién es el verdadero dueño, debe dar aviso a éste o a la autoridad competente, con la reserva debida.

**Cosa robada**  
2522, 2524, 2528, 2530

**2,524** Si dentro de ocho días no se le manda judicialmente retener o entregar la cosa, puede devolverla al que la depositó, sin que por ello quede sujeto a responsabilidad alguna.

**Devolución**  
2077, 2523, 2528, 2530, 2533

**2,525** Siendo varios los que den una sola cosa o cantidad en depósito, no podrá el depositario entregarla sino con previo consentimiento de la mayoría de los depositantes, computado por cantidades y no por personas, a no ser que al constituirse el depósito se haya convenido que la entrega se haga a cualquiera de los depositantes.

**Varios depositantes**  
938, 947, 1682, 1683, 1794 F I, 1803, 2516, 2522, 2526, 2713, 2969

- Entrega proporcional**  
2516, 2522, 2525
- 2,526** El depositario entregará a cada depositante una parte de la cosa, si al constituirse el depósito se señaló la que a cada uno correspondía.
- Entrega del depósito / Gastos**  
2083, 2086, 2285, 2291, 2386, 2516,  
2526, 2532, 2543
- 2,527** Si no hubiere lugar designado para la entrega del depósito, la devolución se hará en el lugar donde se halla la cosa depositada. Los gastos de entrega serán de cuenta del depositante.
- Retención judicial**  
2077, 2516, 2524, 2526, 2527, 2530,  
2533, 2534, 2543
- 2,528** El depositario no está obligado a entregar la cosa cuando judicialmente se haya mandado retener o embargar.
- Devolución antes del plazo**  
1792, 1824, 2522, 2531, 2543
- 2,529** El depositario puede, por justa causa, devolver la cosa antes del plazo convenido.
- Retención o depósito judicial**  
2523, 2524, 2528, 2533, 2539, 2543,  
2544
- 2,530** Cuando el depositario descubra o pruebe que es suya la cosa depositada, y el depositante insista en sostener sus derechos, debe ocurrir al juez pidiéndole orden para retenerla o para depositarla judicialmente.
- Devolución del depósito**  
1797, 1944, 2080, 2511, 2516, 2522,  
2529
- 2,531** Cuando no se ha estipulado tiempo, el depositario puede devolver el depósito al depositante cuando quiera, siempre que le avise con una prudente anticipación, si se necesita preparar algo para la guarda de la cosa.
- Indemnización**  
2107, 2109, 2514, 2517, 2527, 2533,  
2534
- 2,532** El depositante está obligado a indemnizar al depositario de todos los gastos que haya hecho en la conservación del depósito y de los perjuicios que por él haya sufrido.
- Prohibición de retención**  
2077, 2286, 2509, 2524, 2528, 2530,  
2532, 2534, 2579, 2669, 2747
- 2,533** El depositario no puede retener la cosa, aun cuando al pedírsela no haya recibido el importe de las expensas a que se refiere el artículo anterior; pero sí podrá, en este caso, si el pago no se le asegura, pedir judicialmente la retención del depósito.
- Como prenda**  
2192 F VII, 2286, 2509, 2528, 2532,  
2533, 2669
- 2,534** Tampoco puede retener la cosa como prenda que garantice otro crédito que tenga contra el depositante.
- Establecimiento de huéspedes**  
1803, 1925, 2107, 2108, 2522, 2536-2538, 2666
- 2,535** Los dueños de establecimientos en donde se reciben huéspedes, son responsables del deterioro, destrucción o

pérdida de los efectos introducidos en el establecimiento con su consentimiento o el de sus empleados autorizados, por las personas que allí se alojen; a menos que prueben que el daño sufrido es imputable a estas personas, a sus acompañantes, a sus servidores o a los que los visiten, o que proviene de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de los mismos efectos.

La responsabilidad de que habla este artículo, no excederá de la suma de doscientos cincuenta pesos, cuando no se pueda imputar culpa al hostelero o a su personal.

**2,536** Para que los dueños de establecimientos donde se reciben huéspedes sean responsables del dinero, valores u objetos de precio notoriamente elevado que introduzcan en esos establecimientos las personas que allí se alojan, es necesario que sean entregados en depósito a ellos o a sus empleados debidamente autorizados.

**Bienes entregados**

2516, 2522, 2535, 2537, 2538, 2669

**2,537** El posadero no se exime de la responsabilidad que le imponen los dos artículos anteriores por avisos que ponga en su establecimiento para eludirla. Cualquier pacto que celebre, limitando o modificando esa responsabilidad, será nulo.

**Responsabilidad del posadero**

8, 2225, 2227, 2522, 2535, 2536

**2,538** Las fondas, cafés, casas de baño y otros establecimientos semejantes, no responden de los efectos que introduzcan los parroquianos, a menos que los pongan bajo el cuidado de los empleados del establecimiento.

**Efectos que introduzcan los parroquianos**

2535-2537, 2669

## CAPÍTULO II

### Del secuestro

**2,539** El secuestro es el depósito de una cosa litigiosa en poder de un tercero, hasta que se decida a quién debe entregarse.

**Concepto**

649, 652, 1787, 1792, 2422, 2516, 2517, 2530, 2541

**2,540** El secuestro es convencional o judicial.

**Clasificación**

652, 1787, 1792, 2541, 2544

**2,541** El secuestro convencional se verifica cuando los litigantes depositan la cosa litigiosa en poder de un tercero que se obliga a entregarla, concluido el pleito, al que conforme a la sentencia tenga derecho a ella.

**Convencional**

2539, 2540, 2542, 2543, 2545

**Liberación**  
1792, 2539-2541, 2543

**2,542** El encargado del secuestro convencional no puede libertarse de él antes de la terminación del pleito, sino consintiendo en ello todas las partes interesadas, o por una causa que el juez declare legítima.

**Disposiciones del depósito**  
2516-2538, 2541, 2542

**2,543** Fuera de las excepciones acabadas de mencionar, rigen para el secuestro convencional las mismas disposiciones que para el depósito.

**Judicial**  
649, 652, 653, 787, 1787, 2530,  
2539-2541, 2544, 2545

**2,544** Secuestro judicial es el que se constituye por decreto del juez.

**Disposiciones aplicables**  
652, 653, 1787, 2539-2541, 2544

**2,545** El secuestro judicial se rige por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles y, en su defecto, por las mismas del secuestro convencional.

## TÍTULO NOVENO DEL MANDATO

### CAPÍTULO I Disposiciones generales

**Concepto**  
215, 648, 795, 1700, 1793, 1800, 1802,  
1860, 1896, 1906, 2065, 2066, 2069,  
2280 F II, 2518, 2547, 2581

**2,546** El mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga.

**Perfeccionamiento**  
1793, 1803, 1834, 2249, 2280 Fs I, II,  
2340, 2588

**2,547** El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario.

El mandato que implica el ejercicio de una profesión se presume aceptado cuando es conferido a personas que ofrecen al público el ejercicio de su profesión, por el solo hecho de que no lo rehusen dentro de los tres días siguientes.

La aceptación puede ser expresa o tácita. Aceptación tácita es todo acto en ejecución de un mandato.

**Actos objeto del mandato**  
1295, 1700, 1794, 1795, 1906

**2,548** Pueden ser objeto del mandato todos los actos lícitos para los que la ley no exige la intervención personal del interesado.

- 2,549** Solamente será gratuito el mandato cuando así se haya convenido expresamente.
- 2,550** El mandato puede ser escrito o verbal.
- 2,551** El mandato escrito puede otorgarse:
- I.- En escritura pública;
- II.- En escrito privado, firmado por el otorgante y dos testigos y ratificadas las firmas ante Notario Público, Juez de Primera Instancia, Juez de Paz, o ante el correspondiente funcionario o empleado administrativo, cuando el mandato se otorgue para asuntos administrativos; y
- III.- En carta poder sin ratificación de firmas.
- 2,552** El mandato verbal es el otorgado de palabra entre presentes, hayan o no intervenido testigos.
- Cuando el mandato haya sido verbal debe ratificarse por escrito antes de que concluya el negocio para que se dio.
- 2,553** El mandato puede ser general o especial. Son generales los contenidos en los tres primeros párrafos del artículo 2554. Cualquier otro mandato tendrá el carácter de especial.
- 2,554** En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.
- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.
- En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

**Gratuito**

1161 FI, 1792, 1836, 1837, 1904, 1906, 2517, 2577, 2795

**Clasificación**

1832, 1834, 2546, 2551, 2586

**Escrito**

44, 1803, 1833, 1834, 2546, 2550, 2555, 2556, 2586

2555 Fs. I, III, 2586

44, 1833, 1834, 2546, 2552, 2586, 2556-2559

450, 2324, 2586, 2587, 2589-2595

**Verbal**

1803, 1805, 1832, 1834, 2550, 2555, 2556, 2583

**General o especial**

2546, 2554, 2555 F I

**Poderes generales**

648, 726, 795, 2401, 2402, 2499, 2548, 2551 F III, 2553, 2555, 2574, 2582, 2586, 2587

Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.

Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.

**Formalidades**

1834, 2546, 2548, 2551, 2552, 2557,  
2559, 2586

**2,555** El mandato debe otorgarse en escritura pública o en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante notario, ante los jueces o autoridades administrativas correspondientes:

2553, 2554

**I.-** Cuando sea general;

2556

**II.-** Cuando el interés del negocio para el que se confiere sea superior al equivalente a mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse; o

1541, 1558, 2320, 2917

**III.-** Cuando en virtud de él haya de ejecutar el mandatario, a nombre del mandante, algún acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público.

**En escrito privado**

1832, 2546, 2548, 2551, 2552,  
2555 F II, 2557, 2559

**2,556** El mandato podrá otorgarse en escrito privado firmado ante dos testigos, sin que sea necesaria la previa ratificación de las firmas, cuando el interés del negocio para el que se confiere no exceda de mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse.

Sólo puede ser verbal el mandato cuando el interés del negocio no exceda de cincuenta veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse.

**Omisión de requisitos**

8, 1832, 1851, 2228, 2231, 2232, 2555,  
2556, 2558-2561, 2565

**2,557** La omisión de los requisitos establecidos en los artículos que preceden, anula el mandato, y sólo deja subsistentes las obligaciones contraídas entre el tercero que haya procedido de buena fe y el mandatario, como si éste hubiese obrado en negocio propio.

**Anulabilidad**

1815, 1832, 2229, 2230, 2232, 2557

**2,558** Si el mandante, el mandatario y el que haya tratado con éste, proceden de mala fe, ninguno de ellos tendrá derecho de hacer valer la falta de forma del mandato.

**Devolución de sumas**

1824, 2516, 2546, 2555-2557, 2570

**2,559** En el caso del artículo 2557, podrá el mandante exigir del mandatario la devolución de las sumas que le haya entregado, y respecto de las cuales será considerado el último como simple depositario.

**2,560** El mandatario, salvo convenio celebrado entre él y el mandante, podrá desempeñar el mandato tratando en su propio nombre o en el del mandante.

**Desempeño**

1792, 1837, 2557, 2561, 2581, 2584

**2,561** Cuando el mandatario obra en su propio nombre, el mandante no tiene acción contra las personas con quienes el mandatario ha contratado, ni éstas tampoco contra el mandante.

**Obra en nombre del mandatario**

2557, 2560, 2562, 2565, 2581

En este caso, el mandatario es el obligado directamente en favor de la persona con quien ha contratado, como si el asunto fuere personal suyo. Exceptuáse el caso en que se trate de cosas propias del mandante.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de las acciones entre mandante y mandatario.

## CAPÍTULO II

### De las obligaciones del mandatario con respecto al mandante

**2,562** El mandatario, en el desempeño de su encargo, se sujetará a las instrucciones recibidas del mandante y en ningún caso podrá proceder contra disposiciones expresas del mismo.

**Instrucciones**

795, 1824, 1837, 2563-2566, 2581-2584, 2588 F III, 2594

**2,563** En lo no previsto y prescrito expresamente por el mandante, deberá el mandatario consultarle, siempre que lo permita la naturaleza del negocio. Si no fuere posible la consulta o estuviere el mandatario autorizado para obrar a su arbitrio, hará lo que la prudencia dicte, cuidando del negocio como propio.

**Consulta en lo no previsto**

1797, 1803, 1897, 1906, 2018, 2562, 2564-2566, 2588 F III

**2,564** Si un accidente imprevisto hiciere, a juicio del mandatario, perjudicial la ejecución de las instrucciones recibidas, podrá suspender el cumplimiento del mandato, comunicándolo así al mandante por el medio más rápido posible.

**Suspensión del cumplimiento**

2107, 2108, 2546, 2562, 2563

**2,565** En las operaciones hechas por el mandatario, con violación o con exceso del encargo recibido, además de la indemnización a favor del mandante, de daños y perjuicios, quedará a opción de éste ratificarlas o dejarlas a cargo del mandatario.

**Operaciones con violación o exceso**

1803, 2107-2109, 2557, 2561-2563, 2568, 2583

**2,566** El mandatario está obligado a dar oportunamente noticia al mandante, de todos los hechos o circunstancias que puedan determinar a revocar o modificar el encargo. Asimismo debe dársela sin demora de la ejecución de dicho encargo.

**Dar noticia**

1824, 2562, 2563, 2569, 2570, 2572

- No puede compensar**  
2107, 2108, 2192 F VI  
**2,567** El mandatario no puede compensar los perjuicios que cause con los provechos que por otro motivo haya procurado al mandante.
- Exceso de facultades**  
2107-2109, 2546, 2565  
**2,568** El mandatario que se exceda de sus facultades, es responsable de los daños y perjuicios que cause al mandante y al tercero con quien contrató, si éste ignoraba que aquél traspasaba los límites del mandato.
- Rendir cuentas**  
1164, 1792, 2566, 2570-2572, 2595 F V,  
2598, 2718, 2793  
**2,569** El mandatario está obligado a dar al mandante cuentas exactas de su administración, conforme al convenio, si lo hubiere; no habiéndolo, cuando el mandante lo pida, y en todo caso al fin del contrato.
- Entrega de lo recibido**  
2557, 2559, 2562, 2566, 2569, 2571,  
2577  
**2,570** El mandatario tiene obligación de entregar al mandante todo lo que haya recibido en virtud del poder.
- Aun si no fuere debido**  
2568-2570  
**2,571** Lo dispuesto en el artículo anterior, se observará aun cuando lo que el mandatario recibió no fuere debido al mandante.
- Pago de intereses**  
2062, 2104, 2107, 2117, 2292, 2394,  
2395, 2566, 2569, 2577  
**2,572** El mandatario debe pagar los intereses de las sumas que pertenezcan al mandante y que haya distraído de su objeto e invertido en provecho propio, desde la fecha de inversión; así como los de las cantidades en que resulte alcanzado, desde la fecha en que se constituyó en mora.
- Múltiple**  
1792, 1988, 2580  
**2,573** Si se confiere un mandato a diversas personas respecto de un mismo negocio, aunque sea en un solo acto, no quedarán solidariamente obligados si no se convino así expresamente.
- Encomienda a tercero**  
1700, 1901, 2064, 2065, 2546, 2554,  
2575, 2576, 2586, 2591  
**2,574** El mandatario puede encomendar a un tercero el desempeño del mandato si tiene facultades expresas para ello.
- Designación de sustituto**  
1700, 1815, 1816, 1901, 2064, 2166,  
2574, 2576  
**2,575** Si se le designó la persona del sustituto, no podrá nombrar a otro; si no se le designó persona, podrá nombrar a la que quiera, y en este último caso solamente será responsable cuando la persona elegida fuere de mala fe o se hallare en notoria insolvencia.
- Derechos y obligaciones**  
1700, 1901, 2064, 2574-2575, 2577  
**2,576** El sustituto tiene para con el mandante los mismos derechos y obligaciones que el mandatario.

### CAPÍTULO III

#### De las obligaciones del mandante con relación al mandatario

- 2,577** El mandante debe anticipar al mandatario, si éste lo pide, las cantidades necesarias para la ejecución del mandato.
- Si el mandatario las hubiere anticipado, debe reembolsarlas al mandante, aunque el negocio no haya salido bien, con tal que esté exento de culpa el mandatario.
- El reembolso comprenderá los intereses de la cantidad anticipada, a contar desde el día en que se hizo el anticipo.
- Anticipación de cantidades**  
2062, 2546, 2549, 2570, 2572, 2576, 2578-2579, 2588 F II
- 2,578** Debe también el mandante indemnizar al mandatario de todos los daños y perjuicios que le haya causado el cumplimiento del mandato, sin culpa ni imprudencia del mismo mandatario.
- Daños y perjuicios**  
2025, 2107-2109, 2577, 2579, 2580
- 2,579** El mandatario podrá retener en prenda las cosas que son objeto del mandato hasta que el mandante haga la indemnización y reembolso de que tratan los dos artículos anteriores.
- Retención de cosas**  
1794, 1824, 2286, 2533, 2577, 2578, 2669, 2856
- 2,580** Si muchas personas hubiesen nombrado a un solo mandatario para algún negocio común, le quedan obligadas solidariamente para todos los efectos del mandato.
- Varios mandantes y un mandatario**  
1988, 1995, 1996, 2573

### CAPÍTULO IV

#### De las obligaciones y derechos del mandante y del mandatario con relación a tercero

- 2,581** El mandante debe cumplir todas las obligaciones que el mandatario haya contraído dentro de los límites del mandato.
- Obligaciones contraídas por un mandatario**  
1903, 2546, 2556, 2560-2562, 2582-2584
- 2,582** El mandatario no tendrá acción para exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas a nombre del mandante, a no ser que esta facultad se haya incluido también en el poder.
- No exigencia de obligaciones a nombre del mandante**  
2546, 2554, 2562, 2581, 2587

**Actos nulos / Ratificación**  
795, 1802, 1803, 1896, 1906, 2228,  
2231, 2522, 2556, 2562, 2565, 2581,  
2584, 2594, 2716

**2,583** Los actos que el mandatario practique a nombre del mandante, pero traspasando los límites expresos del mandato, serán nulos, con relación al mismo mandante, si no los ratifica tácita o expresamente.

**Exceso de facultades de tercero**  
1802, 1896, 2560, 2562, 2581, 2583

**2,584** El tercero que hubiere contratado con el mandatario que se excedió en sus facultades, no tendrá acción contra éste, si le hubiere dado a conocer cuáles fueron aquéllas y no se hubiere obligado personalmente por el mandante.

## CAPÍTULO V Del mandato judicial

**Impedidos para ser procuradores en juicio**  
450, 2324, 2586, 2587, 2589, 2590

**2,585** No pueden ser procuradores en juicio:

**I.-** Los incapacitados;

**II.-** Los jueces, magistrados y demás funcionarios y empleados de la administración de justicia, en ejercicio, dentro de los límites de su jurisdicción; y

450, 2324, 2586, 2587, 2589,  
2590-2595

**III.-** Los empleados de la Hacienda Pública del Distrito Federal, en cualquiera causa en que puedan intervenir de oficio, dentro de los límites de sus respectivos ámbitos de competencia.

**Forma**  
1803, 1834, 1891, 2550, 2551, 2554,  
2555, 2574, 2591, 2606

**2,586** El mandato judicial será otorgado en escritura pública, o en escrito presentado y ratificado por el otorgante ante el juez de los autos. Si el juez no conoce al otorgante, exigirá testigos de identificación.

La substitución del mandato judicial se hará en la misma forma que su otorgamiento.

**Poder especial**  
2554, 2582, 2606

**2,587** El procurador no necesita poder o cláusula especial sino en los casos siguientes:

**I.-** Para desistirse;

2944 **II.-** Para transigir;

**III.-** Para comprometer en árbitros;

2063 **IV.-** Para absolver y articular posiciones;

**V.-** Para hacer cesión de bienes;

**VI.-** Para recusar;

- VII.-** Para recibir pagos; y 2062, 2074
- VIII.-** Para los demás actos que expresamente determine la ley. 2554
- Cuando en los poderes generales se desee conferir alguna o algunas de las facultades acabadas de enumerar, se observará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo **2554**.
- 2,588** El procurador, aceptado el poder, está obligado:
- Obligaciones del procurador**  
1802, 2547, 2589, 2591, 2606
- I.-** A seguir el juicio por todas sus instancias mientras no haya cesado en su encargo por alguna de las causas expresadas en el artículo **2595**; 2585, 2587, 2595
- II.-** A pagar los gastos que se causen a su instancia, salvo el derecho que tiene de que el mandante se los reembolse; 2062, 2577
- III.-** A practicar, bajo la responsabilidad que este código impone al mandatario, cuanto sea necesario para la defensa de su poderdante, arreglándose al afecto a las instrucciones que éste le hubiere dado, y si no las tuviere, a lo que exija la naturaleza e índole del litigio. 2562, 2563, 2594
- 2,589** El procurador o abogado que acepte el mandato de una de las partes, no puede admitir el del contrario, en el mismo juicio, aunque renuncie el primero. **Aceptación del mandato**  
2585, 2586, 2588, 2590, 2606, 2614
- 2,590** El procurador o abogado que revele a la parte contraria los secretos de su poderdante o cliente, o le suministre documentos o datos que lo perjudiquen, será responsable de todos los daños y perjuicios, quedando, además, sujeto a lo que para estos casos dispone el Código Penal. **Revelación de secretos**  
2107-2109, 2589, 2606
- 2,591** El procurador que tuviere justo impedimento para desempeñar su encargo, no podrá abandonarlo sin substituir el mandato, teniendo facultades para ello o sin avisar a su mandante, para que nombre a otra persona. **Impedimento y abandono**  
1614, 2064, 2574, 2585, 2586, 2588, 2595 F II, 2603, 2606, 2614
- 2,592** La representación del procurador cesa, además de los casos expresados en el artículo **2595**: **Cese de la representación**  
1800, 2585, 2595, 2606
- I.-** Por separarse el poderdante de la acción u oposición que haya formulado;
- II.-** Por haber terminado la personalidad del poderdante;
- III.-** Por haber transmitido el mandante a otro sus derechos sobre la cosa litigiosa; luego que la transmisión o cesión sea debidamente notificada y se haga constar en autos; 2029, 2033, 2036, 2272, 2898 F VI

- 2593, 2595 F I **IV.-** Por hacer el dueño del negocio alguna gestión en el juicio, manifestando que revoca el mandato; y
- 2595 F I, 2599 **V.-** Por nombrar el mandante otro procurador para el mismo negocio.

**Substitución de poder y revocación**  
944, 2064, 2585, 2592 F IV, 2606

**2,593** El procurador que ha substituido un poder, puede revocar la substitución si tiene facultades para hacerlo, rigiendo también en este caso, respecto del substituto, lo dispuesto en la fracción **IV** del artículo anterior.

**Ratificación**  
2562, 2583, 2588 F III, 2606

**2,594** La parte puede ratificar antes de la sentencia que cause ejecutoria, lo que el procurador hubiere hecho excediéndose del poder.

## CAPÍTULO VI

### De los diversos modos de terminar el mandato

**Causas**  
2583 F I, 2588 F I, 2591, 2592

**2,595** El mandato termina:

2338, 2359, 2592 F V, 2596,  
2597, 2599

**I.-** Por la revocación;

6, 2591, 2596, 2603

**II.-** Por la renuncia del mandatario;

2600-2602

**III.-** Por la muerte del mandante o del mandatario;

**IV.-** Por la interdicción de uno u otro;

1792, 2569

**V.-** Por el vencimiento del plazo y por la conclusión del negocio para el que fue concedido; y

670-672

**VI.-** En los casos previstos por los artículos **670**, **671** y **672**.

**Revocación**  
6, 2107-2109, 2244, 2338, 2359,  
2592 F IV, 2595 Fs. I, II, 2597-2599,  
2603

**2,596** El mandante puede revocar el mandato cuando y como le parezca; menos en aquellos casos en que su otorgamiento se hubiere estipulado como una condición en un contrato bilateral, o como un medio para cumplir una obligación contraída.

En estos casos tampoco puede el mandatario renunciar el poder.

La parte que revoque o renuncie el mandato en tiempo inoportuno, debe indemnizar a la otra de los daños y perjuicios que le cause.

**Notificación**  
1815, 2338, 2359, 2592 F IV, 2595 F I,  
2596, 2598, 2604

**2,597** Cuando se ha dado un mandato para tratar con determinada persona, el mandante debe notificar a ésta la revocación del mandato, so pena de quedar obligado por los actos del mandatario ejecutados después de la revocación, siempre que haya habido buena fe de parte de esa persona.

**2,598** El mandante puede exigir la devolución del instrumento o escrito en que conste el mandato, y todos los documentos relativos al negocio o negocios que tuvo a su cargo el mandatario.

**Devolución de escritos**  
2107-2109, 2569, 2597

El mandante que descuide exigir los documentos que acrediten los poderes del mandatario, responde de los daños que puedan resultar por esa causa a terceros de buena fe.

**2,599** La constitución de un nuevo mandatario para un mismo asunto, importa la revocación del primero, desde el día en que se notifique a éste el nuevo nombramiento.

**Nuevo mandatario**  
2592 F V, 2595, 2596

**2,600** Aunque el mandato termine por la muerte del mandante, debe el mandatario continuar en la administración, entretanto los herederos proveen por sí mismos a los negocios, siempre que de lo contrario pueda resultar algún perjuicio.

**Muerte del mandante**  
2107, 2595 Fs. II, III, 2601, 2602

**2,601** En el caso del artículo anterior, tiene derecho el mandatario para pedir al juez que señale un término corto a los herederos a fin de que se presenten a encargarse de sus negocios.

**Llamamiento a herederos**  
2595 F III, 2600

**2,602** Si el mandato termina por muerte del mandatario, deben sus herederos dar aviso al mandante y practicar, mientras éste resuelva, solamente las diligencias que sean indispensables para evitar cualquier perjuicio.

**Muerte del mandatario**  
1792, 2107, 2595 F III, 2600

**2,603** El mandatario que renuncie tiene obligación de seguir el negocio mientras el mandante no provee a la procuración, si de lo contrario se sigue algún perjuicio.

**Renuncia**  
6, 2107, 2591, 2595 F II, 2596, 2614

**2,604** Lo que el mandatario, sabiendo que ha cesado el mandato, hiciere con un tercero que ignora el término de la procuración, no obliga al mandante, fuera del caso previsto en el artículo 2597.

**Engaño de mandatario a tercero**  
2595, 2597