

Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE DERECHO



287
188

**CREACION DE UN FONDO COMUN INQUILINARIO
COMO SOLUCION A LOS INCESANTES AUMENTOS
DE RENTAS**

TESIS PROFESIONAL

**QUE PARA OPTAR AL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA LA PASANTE:**

JOSEFINA JIMENEZ MELGAR

MEXICO, D. F.

1983



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

C A P I T U L A D O

CREACION DE UN FONDO COMUN INQUILINARIO COMO SOLUCION A LOS IN
CESANTES AUMENTOS DE RENTAS.

INTRODUCCION

C A P I T U L O I

EL CONTRATO COMO PRIMERA FUENTE CREADORA DE OBLIGACIONES.

- a) Elementos esenciales
- b) Elementos de validez

C A P I T U L O II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRA LEGISLACION.

- a) Características generales sobre el contrato de arrendamiento.
- b) Su ubicación dentro de la clasi
ficación de los contratos.

C A P I T U L O III

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES CONTRATANTES.

- a) Del arrendador.
- b) Del arrendatario.

C A P I T U L O I V

TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- a) Casos de incumplimiento de las partes.
- b) Consecuencias jurídicas económicas del incumplimiento del arrendatario por -- falta de pago.

C A P I T U L O V

NECESIDAD DE CREAR UN BANCO INQUILINARIO COMO SOLUCION A LOS - DOS PROBLEMAS ANTAGONICOS CLASICOS DEL ARRENDAMIENTO: EL AUMEN TO DESPROPORCIONADO DE RENTAS POR EL ARRENDADOR Y LA MOROSIDAD Y OMISION DEL PAGO DE RENTAS DEL INQUILINO.

- a) El Banco Inquilinario, sería de inte--rés social y administrado por el Esta--do.
- b) Su patrimonio se constituirá con apor--taciones correspondientes al 5% del -- monto de las rentas mensuales que per--ciba del inquilino, el cual se destina--rá al fondo común del Banco Inquilina--rio.
- c) En caso de morosidad o negativa del in--quilino a pagar las rentas, la Institu--ción Bancaria Inquilinaria previo estu--dio del caso, cubrirá al arrendador -- las rentas no pagadas.

C O N C L U S I O N E S

I N D I C E

	Pág.
INTRODUCCION.....	1
CAPITULO I.	
El contrato como primera fuente creadora de obligaciones.....	3
Elementos esenciales.....	16
Elemento de validez.....	22
CAPITULO II.	
El contrato de arrendamiento en nuestra legislación.....	29
Características generales sobre el contrato de arrendamiento.....	31
Su ubicación dentro de la clasificación de los contratos.....	46
CAPITULO III.	
Derechos y obligaciones de las partes -- contratantes.....	56
Del arrendador.....	56
Del arrendatario.....	63
CAPITULO IV.	
Terminación del contrato de arrendamiento.....	72
Casos de incumplimiento de las partes...	76
Consecuencias jurídicas económicas del incumplimiento del arrendatario por falta de pago.....	79

CAPITULO V.

Necesidad de crear un Banco Inquilinario como solución a los dos problemas antagónicos clásicos del arrendamiento.....	81
El aumento desproporcionado de rentas -- por el arrendador y la morosidad y omisión del pago de rentas del inquilino...	81
El Banco Inquilinario, sería de interés-social y administrado por el Estado.....	83
Su patrimonio se constituirá con aportaciones correspondientes al 5% del monto de las rentas mensuales que se perciba - del inquilino, el cual se destinará al fondo común del Banco Inquilinario.....	86
En caso de morosidad o negativa del inquilino a pagar las rentas, la Institución Bancaria Inquilinaria previo estudio del caso, cubrirá al arrendador las rentas no pagadas.....	87
CONCLUSIONES	89
BIBLIOGRAFIA	91

I N T R O D U C C I O N

I N T R O D U C C I O N

Abordo en este trabajo un tema aparentemente escabroso, pues hablo de la necesidad de una protección legal hacia el arrendador, situación ésta que a primera vista se antoja -- llamarla como dijeran los políticos de izquierda, "reaccionaria", pues lógicamente cuando se refiere uno a la relación contractual entre arrendador y arrendatario, la primera imagen -- que se le presenta a uno es la de querer proteger al inquilino, ya sea porque en un momento dado nosotros también fuimos o somos inquilinos o porque siendo el arrendatario la persona infinitamente más débil que el casero, nos despierta su compasión y solidaridad, para que procuremos darle un trato preferencial. Estas razones son las que mueven mi ánimo para considerar que si hago una defensa del arrendador, no estoy yendo en contra de la clase débil económica; sin embargo, como lo explico en el contenido del presente trabajo, el motivo por el que propongo que el legislador le dé un mejor trato al arrendador, pero sin interferir ni restar protección legal al inquilino, es precisamente en razón de que dicho trato benévolo hacia el arrendador se va a reflejar en beneficio para el inquilino, pues -- con las medidas que propongo creo firme y sinceramente que se lograría por una parte fomentar en el capital mexicano la creación de nuevas unidades habitacionales, y entregarlas al pue--

blo necesitado, y por otra controlar que no se disparen estratoféricamente los precios de las rentas, situación esta que terminaría radicalmente con el problema grave de la falta de habitaciones.

C A P I T U L O I

EL CONTRATO COMO PRIMERA FUENTE CREADORA DE OBLIGACIONES

- a) Elementos esenciales.
- b) Elementos de validez.

C A P I T U L O IEL CONTRATO COMO PRIMERA FUENTE CREADORA
DE OBLIGACIONES

La base y fundamento de nuestro Derecho, como es sabido, se deriva de la teoría de los hechos y actos jurídicos, ya que la ley contempla a todos los hechos y actos que producen consecuencias jurídicas, como índice para regular las conductas humanas. Por tanto y a fin de ubicar en la legislación a un contrato determinado y que específicamente sería el tema del presente trabajo, como es el contrato de arrendamiento, - analizaremos primeramente la teoría de los hechos y actos jurídicos, ya que partimos de la base de que todo contrato es un acto jurídico, aunque no todo acto jurídico es un contrato.

El Dr. Raúl Ortiz Urquidí nos indica que respecto a la teoría del acto jurídico, existe en la doctrina dos posturas que analizan al acto desde su peculiar punto de vista:

La primera es la teoría francesa o la teoría bipartita, que contempla por una parte al hecho y por otra al acto.

La teoría alemana, que contempla el hecho y al negocio, haciendo la observación que el Dr. Raúl Ortiz Urquidí ha

introducido a la doctrina mexicana una postura tripartita de hechos, actos y negocios jurídicos, misma que estudiaremos en su oportunidad.

Como sistema pedagógico, primeramente analizaremos la teoría bipartita o sea el hecho y el acto de los franceses.

El hecho jurídico, lato sensu, ha sido definido como toda conducta humana o ciertos fenómenos de la naturaleza, que el Derecho considera, para atribuirles consecuencias jurídicas.

De este concepto de hecho jurídico, lato sensu, se derivan a su vez dos características.

Por una parte tenemos a los actos jurídicos y a los hechos jurídicos en ESTRICTO SENTIDO. La misma doctrina bipartita, haciendo esta separación, nos explica primeramente qué es acto jurídico.

Acto jurídico es la manifestación exterior de voluntades que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho, y que produce el efecto deseado por su autor, porque el Derecho sanciona esa voluntad.

A su vez, doctrinalmente, se subclasifican estos actos jurídicos en:

- a) Unilaterales.
- b) Bilaterales o plurilaterales.

a) Los actos jurídicos unilaterales son aquéllos -- que para su formación requieren una sola voluntad, o varias -- pero concurrentes a un idéntico fin.

b) Los actos jurídicos plurilaterales son aquéllos -- que para su formación requieren dos o más voluntades que buscan efectos jurídicos entre sí.

Por otra parte, tenemos el hecho jurídico en ESTRICTO SENTIDO, que nos dicen, los sostenedores de la teoría bipartita, y nos la explican de la siguiente manera:

"El hecho jurídico en sentido estricto es una manifestación de voluntades que generan efectos de derecho, independientemente de la intención del autor de la voluntad para que esos efectos se produzcan, o un hecho de la naturaleza al que la ley vincula efectos jurídicos". (1)

Estos hechos, nos dice el autor citado, pueden ser de dos clases:

- 1) Del ser humano o voluntarios.
- 2) De la naturaleza.

1) Referente a los hechos del ser humano o voluntarios nos dice el autor citado, que son todas las conductas hu-

(1) Este concepto del hecho jurídico nos lo proporciona el -- maestro Gutiérrez y González en su libro Derecho de las -- Obligaciones. Ed. Cajica, S. A. Puebla, México, 1974. -- Pág. 126.

manas que generan consecuencias jurídicas de manera independiente a la voluntad de su autor.

Y nos expresa que estos hechos admiten una subclasificación:

a) Hechos voluntarios lícitos.

b) Hechos voluntarios ilícitos.

a') Hechos voluntarios lícitos son aquellas conductas humanas que van de acuerdo con las leyes de orden público o las buenas costumbres.

b') Hechos voluntarios ilícitos, estos se dan cuando la conducta humana va en contra de una ley de orden público o de las buenas costumbres, y en donde la voluntad del autor haya querido o no el hecho, y haya querido o no también las consecuencias, los cuales se generan independientemente de su voluntad.

A estos hechos se les da el nombre de delitos y pueden generar tanto en el campo del Derecho Civil como en el Penal, de ahí que se hable de delitos Civiles o delitos Penales.

2) Hechos de la naturaleza son los acontecimientos de la naturaleza, en donde para nada interviene la voluntad humana y que el derecho considera como dato, para que generen ciertas consecuencias jurídicas. (2)

(2) Lic. Gutiérrez y González. Ob. cit. Pág. 127.

Una vez que dimos los conceptos sobre los hechos y actos jurídicos de la doctrina bipartita, analizaremos ahora el negocio jurídico al que aluden los alemanes y que el Dr. - Raúl Ortiz Urquidi ha introducido en la doctrina mexicana.

Respecto al negocio jurídico la doctrina alemana -- nos expone en particular el concepto sobre la declaración de voluntad y de negocio jurídico, aduciendo que el Derecho Privado le concede al hombre un amplio poder para formar por su propia voluntad "EXTERIORIZADA" (3) las relaciones jurídicas - que desean que los unan con sus semejantes.

El jurista alemán Enneccerus nos dice referente a - estas relaciones jurídicas que el "medio que sirve a este - - efecto es la emisión de una declaración de voluntad privada - dirigida a un efecto jurídico. Estas declaraciones de volun- tad, por sí sola o en unión de otras declaraciones de volunta- des, y de otras partes del supuesto de hechos puestas en movi- miento por la voluntad, es reconocida como base del efecto ju- rídico querido.

A este supuesto de hecho total, querido o puesto en juego por la voluntad lo llamamos negocio jurídico. (4)

(3) Ludwig Enneccerus. Tratado de Derecho Civil. Primer Tomo. Parte general II. Bosch Casa. Ed. Barcelona. 1935. Pág. - 52.

(4) IBIDEM. Pág. 53.

Con estas ideas el autor citado se concluye que si el negocio jurídico se forma con una declaración de voluntad, misma que es reconocida como productora de efectos jurídicos, la declaración de voluntad y el negocio jurídico vienen siendo una misma cosa.

Enneccerus nos define al negocio jurídico diciéndonos, "el negocio jurídico es un supuesto de hecho que contiene una o varias declaraciones de voluntad y que el ordenamiento jurídico reconoce como base para producir el efecto jurídico calificado en efecto querido".⁽⁵⁾

Concluyendo este autor nos dice que:

"Por declaración de voluntad de negocio se entiende sencillamente la extereorización (de voluntad de negocio)".⁽⁶⁾

Derivándose de estos conceptos que el negocio jurídico lato sensu, se divide en negocios jurídicos unilaterales y contratos.

El negocio jurídico unilateral sólo contiene la declaración de voluntad de una parte, como el testamento y la promesa pública.

El negocio jurídico bilateral contrato, contiene de claraciones de voluntad correlativos y recíprocos de dos o más partes.

(5) Ludwig. Enneccerus. Ob. Cit. Pág. 54

(6) Ibidem. Pág. 56.

Heinrich Lemann, nos da a su vez una definición sobre el negocio jurídico en la doctrina alemana y nos expresa que es un "supuesto de hecho cuya parte constitutiva esencial está integrada por una o más declaraciones de voluntad, y cuyos efectos se determinan de acuerdo con el contenido de estas declaraciones". (7)

En el fondo estos dos autores de la doctrina alemana coinciden en el concepto de negocio jurídico, por lo que considera la suscrita que resultaría por demás exponer definiciones de otros autores ya que los anteriormente mencionados y que coinciden entre sí, tienen el prestigio del autor clásico de la legislación alemana; como conclusión a estos análisis que hemos hecho sobre el acto, hecho y negocio jurídico en la doctrina, entraremos a exponer lo que nos dice como corolario el Dr. Raúl Ortiz Urquidi.

Respecto de esta teoría del acto jurídico, el Dr. Raúl Ortiz Urquidi primeramente nos dice que es necesario para mejor comprensión diferenciar el hecho jurídico del supuesto, y nos remite a su Anteproyecto del Código del Estado de Morelos en sus artículos 26 y 27 que con toda claridad nos define y distingue al supuesto del hecho, y transcribiendo di--

(7) Heinrich Lemann. Tratado de Derecho Civil. Vol. 1. Parte General. Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid. Pág. -- 216.

chos artículos tenemos que:

"Artículo 26.- Supuesto jurídico es la hipótesis prevista por la ley, de cuya realización depende el nacimiento, - la transmisión, modificación o la extinción de derechos y obligaciones o de situaciones jurídicas concretas.

Artículo 27.- Cuando el supuesto se realiza y consiste en un acontecimiento real, toma el nombre de hecho jurídico". (8)

Comentando estos artículos el autor citado nos explica que "el supuesto no pasa de los límites de la mera hipótesis, en tanto que el hecho traspasando esos límites consiste en un acontecimiento real", (9) en este orden de ideas el mismo autor analiza el hecho, el acto y le da cabida en nuestra doctrina al negocio jurídico, por supuesto que dando por sabido - la definición que la teoría clásica nos proporciona sobre los hechos y actos jurídicos, el Dr. Raúl Ortiz Urquidi aparte de explicar en qué consiste cada uno de estos actos, concluye diciendo:

"Hecho jurídico, en el hecho jurídico no interviene la voluntad en ninguno de los momentos, es decir ni en la realización del acontecimiento ni en la producción de las conse--

(8) Dr. Raúl Ortiz Urquidi. Anteproyecto del Código del Estado de Morelos. Ob. cit. Pág. 236.

(9) Ibidem. Pág. 236.

cuencias". (10)

"Acto jurídico en este la voluntad interviene en la realización del acontecimiento más no en la producción de -- efectos". (11)

Negocio jurídico, en el negocio jurídico nos dice -- este autor que la "voluntad interviene en dos citados momentos o sea que en la realización del acontecimiento y en la -- producción de las consecuencias jurídicas". (12)

Una vez que analizamos el hecho, el acto y el negocio jurídico en la doctrina hablaremos como continuación del presente trabajo, del contrato, dando en primer término su de finición, los efectos que produce entre las partes y los elementos esenciales y los de validez de dicho acto jurídico.

Etimológicamente el contrato se ha definido desde -- su aparición en el Derecho, del latín "contratus", que signifi ca contraer, estrechar, unir, contrato, pacto. Y esta voz deriva de contrato, que entre otras acepciones, tiene la de jun tar o reunir.

En el digesto se usa esta acepción cuando refiriéndose a convención dice: convienen los que de diversos puntos se reúnen y son a un mismo lugar así también los que por di--

(10) Dr. Raúl Ortiz Urquidí. Ob. cit. Pág. 239.

(11) Ibidem. Pág. 240.

(12) Ibidem. Pág. 241.

versos movimientos del ánimo, consisten en una misma cosa, es to es, se encaminan a un mismo parecer. La misma ley citada - busca el fundamento y la eficacia de la institución indicando que: en que no hay cosa más conforme a la fe humana que cumplir los hombres lo que entre sí pactaron, dilucidándose de - estos principios que vienen siendo la confianza mutua, la base del contrato.

Por ello el Derecho Canónico lo fundaba en normas - morales cuando disponía que toda clase de pactos debían cumplirse: PACTA SUNT SERVANDA; y Emanuel Levy lo definía como - el procedimiento de los cambios.

Gramaticalmente el contrato puede definirse como -- acuerdos o convenios entre partes o personas que se obligan a materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser - compelidas. (13)

La noción del contrato se determina en los siguientes términos: "es un acto jurídico bilateral, formado o constituido por el acuerdo de dos o más voluntades sobre un objeto jurídico de interés común, con el fin de crear, modificar - o extinguir derechos.

Esta definición nos da los elementos lógicos y jurí

(13) Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo IV. Cons-Cost. Ed. Bibliográfica Argentina. Buenos Aires, 1956. Pág. 120.

dicos que corresponde a la institución; entre los primeros, - género próximo (acto jurídico bilateral) y diferencia específica en los otros caracteres; c) objeto, y d) el fin o causa. El consentimiento lleva implícito la capacidad de las partes y la ausencia de vicios que puedan torcer sus determinaciones. (14)

Esta definición no ha variado gran cosa en nuestra época pues los autores modernos continúan conceptuando al contrato, casi en los mismos términos que sus antecesores, como ejemplo de esta aseveración exponemos lo que expresa el autor Sánchez Medal y en su obra nos dice: los contratos son los -- "convenios que producen o transfieren las obligaciones o derechos". (15)

Igualmente el Dr. Francisco Lozano Noriega, nos explica que "todo contrato supone un acuerdo de voluntades, que es condición SINE QUA NON para la existencia del contrato, papel que puede ser desigual; en ocasiones es una de las partes la que redacta el contrato hace, incluso una policitud de carácter general, oficiosa".

En otras palabras: ofrece a la colectividad, al público en general la celebración de un contrato ya determina--

(14) Enciclopedia Jurídica Omeba. Ob. cit. Pág. 123.

(15) Lic. Sánchez Medal. De los Contratos Civiles. Tercera - Edición. Ed. Porrúa, S. A. Méx. 1976. Pág. 4.

do; la otra parte únicamente acepta esas condiciones. Es decir; el contrato viene hacer la obra de dos voluntades como en todo contrato pero, en realidad la influencia de una de las voluntades ha sido preponderante en la confección y preparación del contrato". (16)

Como se ve en la definición de contrato que nos da el Dr. Lozano Noriega, reúne todos los requisitos que este acto jurídico debe contener.

Ahora analizaremos al contrato en el Código Civil, y así tenemos que nuestro legislador parte de lo particular a lo general, o sea que nos da los lineamientos a seguir a la luz del contrato y estableciendo como válidos todas las regulaciones del contrato para todo tipo de actos jurídicos, así en sus artículos 1858 y 1859 nos establecen que las disposiciones legales sobre contratos deberán ser aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, deduciéndose de esto que nuestro legislador parte de la regla particular a la general, razón por la cual es tan importante analizar el contrato en todas sus fases.

Expusimos con anterioridad los diversos conceptos que sobre el contrato nos proporcionan los doctrinarios del

(16) Dr. Lozano Noriega. Contratos. Editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. Méx. 1982. Pág. 5.

Derecho, estudiaremos ahora sus efectos así como sus antecedentes y posteriormente sus elementos.

EFFECTOS

En cuanto a los efectos que surgen del contrato, es interesante exponer lo que al efecto nos dice el Dr. Raúl Ortiz Urquidi sobre las personas afectadas por el negocio jurídico: "es de sobra conocido el principio, recogido por nosotros en el artículo 95 de nuestro tantas veces citado Anteproyecto Morelense de que "los efectos del negocio jurídico - ligan exclusivamente a su autor y a las partes, sin que en ningún caso obliquen a los terceros". Y es natural que así sea, pues obviamente que no es razonable que la obligación constriña sino a quienes voluntariamente la han contraído o consentido". (17)

Aclarando la explicación que nos da el autor mencionado sobre los efectos del negocio jurídico nos expone los conceptos de autor parte y tercero, diciéndonos que: "cuando un negocio jurídico es realizado sólo por una persona, a ésta se le designa con el nombre de autor, y si en la celebración concurren dos o más voluntades, se les llama partes.

Todas las demás personas que no intervienen con cua

(17) Dr. Raúl Ortiz Urquidi. Ob. cit. Pág. 252.

lesquiera de estos caracteres se les nombran terceros". (18)

Respecto a los efectos que produce el contrato entre las partes que lo realizan, existe un axioma en la doctrina universal que seguramente es originaria del Derecho Romano, ésta máxima es la siguiente "RES INTER ALIOS ACTA, ALIIS-NEQUE NOCERE NEQUE PRODESSE POTEST" esta máxima se conoce generalmente, con las cuatro primeras palabras, o sea RES INTER - ALIOS ACTA, que significa que lo hecho entre unos no puede -- perjudicar ni aprovechar a otros" (19) de lo que se concluye -- que la realización de un contrato sólo aprovecha o afecta a -- quienes intervienen en el, pero no a terceras personas que no lo celebraron.

a) ELEMENTOS ESENCIALES

Todo acto jurídico y por ende todo contrato para -- que tenga plena validez y produzca los efectos jurídicos de-- seados por las partes, requiere tanto de elementos esenciales como de validez, partiendo de esta base, analizaremos primera-- mente los elementos esenciales.

Considerando que todo contrato es un acto jurídico, para analizar los elementos del contrato que van a servir de--

(18) Dr. Raúl Ortiz Urquidí. Ob. cit. Pág. 252.

(19) Ernesto Gutiérrez y González. Ob. cit. Pág. 379.

base para todo tipo de actos, analizaremos los elementos de -
 aquel a través del negocio jurídico, del que nos habla el - -
 maestro Raúl Ortiz Urquidi, y que vendría siendo el acto jurí-
 dico de la teoría bipartita.

Así tenemos que los elementos esenciales del acto -
 jurídico son:

Desde el punto de vista del Derecho Positivo, nues-
 tro legislador en su artículo 1794 nos dice que para la exis-
 tencia del contrato se requieren:

- 1.- El consentimiento.
- 2.- El objeto.

Estos dos elementos son los que tienen mayor impor-
 tancia, sin embargo la doctrina nos indica que para que el --
 contrato tenga plena existencia jurídica, aparte de estos dos
 elementos que nos da nuestro Código, se requiere de la solem-
 nidad y "la norma jurídica que sanciona la voluntad del autor
 o el consentimiento de las partes para la producción de las -
 consecuencias deseadas por ellos". (20)

EL CONSENTIMIENTO

Primeramente analizaremos el consentimiento dicen-
 do que es según la postura del maestro Gutiérrez y González -

(20) Dr. Raúl Ortiz Urquidi. Ob. cit. Pág. 274.

"el acuerdo de dos o más voluntades, sobre la producción o --
 transmisión de obligaciones o derechos, y es necesario que es-
 tas voluntades, tengan una manifestación exterior, o en una -
 forma más amplia, que sirve para el contrato y el convenio, -
 es el acuerdo de dos o más voluntades tendientes a la produc-
 ción de efectos de derecho siendo necesario que esas volunta-
 des tengan una manifestación exterior". (21)

De la definición que nos da Gutiérrez y González se
 derivan dos elementos del consentimiento:

- 1.- La policitud, propuesta u oferta.
- 2.- La aceptación.

Sobre la policitud, nos da una definición el - -
 maestro Gutiérrez y González, diciéndonos que: "Es una decla-
 ración unilateral de voluntad recepticia, expresa o tácita, -
 hecha a persona presente o no presente, determinada o indeter-
 minada, con la expresión de los elementos esenciales de un --
 contrato cuya celebración pretende el autor de esa voluntad, -
 seria y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad". (22)

Sobre la aceptación, el mismo autor nos proporciona
 una definición bastante completa y que al efecto la transcri-
 bimos "es una declaración unilateral de voluntad, mediante la

(21) Ernesto Gutiérrez y González. Ob. cit. Pág. 274.

(22) Ibidem. Pág. 209.

cual se expresa la adhesión a lo propuesto, policitud u - -
oferta.

O bien, se puede dar con mayor amplitud el concepto, y decir que es una declaración unilateral de voluntad, expresa o tácita, hecha a persona determinada, presente o no presente, seria, lisa y llana, mediante la cual se expresa, la adhesión a la propuesta y se reduce a un sí". (23)

EL OBJETO

Respecto a este elemento esencial del contrato, - --
transcribiremos lo que nos expone el Dr. Raúl Ortiz Urquidí en su libro de Derecho Civil, que por ser tan claro y conciso merece que se contemple en el presente trabajo: "El objeto, como elemento esencial del negocio, no consiste esencialmente en la cosa o en el hecho material sobre el cual recae el negocio, si no natural y propiamente en la producción de consecuencias dentro del campo del Derecho, consecuencias que no son otras que la creación, la transmisión, modificación, o la extinción de derechos y obligaciones (todo negocio persigue, tiene por objeto producir uno o más de estos efectos o consecuencias, y toda obligación, aparte de ser correlativa de un derecho subjetivo, tiene por objeto una prestación que puede ser de dar, de ha - -

(23) Lic. Ernesto Gutiérrez y González. Ob. cit. Pág. 214.

cer) desprendemos que la palabra objeto tiene al respecto las siguientes acepciones:

I.- La de objeto directo o inmediato del negocio y que no es otro de la producción de consecuencias jurídicas -- crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

II.- La de objeto indirecto o mediato del propio negocio, que no viene a ser sino el objeto directo de la obligación creada, transmitida, modificada o extinguida, es decir -- una prestación de dar o de no hacer; y

III.- La de objeto como sinónimo de la cosa o el hecho material del negocio". (24)

La Doctrina nos proporciona un elemento más de los que alude el artículo 1794 del Código Civil, este tercer elemento consiste en la Solemnidad; continuando con la exposición del maestro Raúl Ortiz Urquidí tenemos que la Solemnidad "al igual que la forma, es una mera formalidad, pero de rango tal que si llega a faltar hace que el negocio no nazca, no exista jurídicamente; mientras que si la faltante es la forma (y esto precisamente se distingue forma y solemnidad) la sanción ya no será la inexistencia sino la nulidad". (25)

(24) Dr. Raúl Ortiz Urquidí. Ob. cit. Pág. 288.

(25) IBIDEM. Pág. 293.

Nuestro autor como conclusión de los elementos esenciales del negocio jurídico nos manifiesta que existe un elemento más para la existencia del negocio siendo éste el reconocimiento legal, o como él lo aclara "el no desconocimiento por la ley, de las consecuencias jurídicas deseadas por el autor o las partes". (26)

En la legislación francesa que es de donde nos viene la mayor influencia para la regulación de las figuras jurídicas que tenemos en nuestro Derecho al referirse a los elementos esenciales del contrato, nos indica el artículo 1108 - de un convenio son esenciales cuatro condiciones: el consentimiento del obligado, su capacidad de contratar, un objeto - cierto que constituya la materia de la obligación, y una causa lícita de la misma". (27) De este concepto sobre los elementos esenciales que nos da la legislación francesa se desprende que en el fondo son iguales a los que tenemos en el Derecho Mexicano.

Por su parte Ripert y Boulanger, al hablar de los elementos del contrato vuelve a partir del artículo 1108 del Código Civil Francés, expresando que dicho artículo "indica - así en conjunto las condiciones de existencia y las condicio-

(26) Dr. Raúl Ortiz. Urquidí. Ob. Cit. Pág. 291.

(27) Teoría General de las Obligaciones. Eugene Gaudemet. Ed. Porrúa, S.A. Méx. 1974. Pág. 49.

nes de validez del contrato y se explica que hayan sido confundidas, porque no siempre es fácil hacer la separación entre unas y otras". (28)

Dilucidándose de esta explicación que nos da el autor antes mencionado que en la legislación francesa no se hace la división como en nuestro Derecho de los elementos esenciales y los de validez.

b) ELEMENTOS DE VALIDEZ

Una vez que analizamos los elementos esenciales del contrato entraremos al estudio de los elementos de validez, haciendo la aclaración por supuesto de los comentarios que en la doctrina francesa nos hace Ripert y Boulanger, en el sentido de englobar a los elementos esenciales y de validez en una sola categoría a diferencia de nuestro legislador, y así tenemos que en nuestro Derecho Positivo no se menciona específicamente estos elementos, si no que se deducen interpretando a CONTRARIO SENSU el artículo 1795 de nuestro Código Civil vigente, que al respecto nos indica las causas por las cuales el contrato pueda ser invalidado.

"Artículo 1795.- El contrato puede ser invalidado:

(28) Tratado de Derecho Civil. Ripert y Boulanger. Tomo IV.- Las Obligaciones, 1a. Parte. La Ley. Buenos Aires. Pág. 97.

I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;

II.- Por vicios del consentimiento;

III.- Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;

IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece". (29)

Del contenido de este precepto tenemos que los elementos de validez vienen siendo:

1.- La capacidad legal de las partes.

2.- Ausencia de vicios del consentimiento.

3.- Objeto, motivo, o fin lícito.

4.- La forma.

LA CAPACIDAD

Como sistema metódico analizaremos primeramente, la capacidad legal de las partes.

Respecto a la capacidad, sabemos que existen dos tipos de ella, la capacidad de goce y la de ejercicio, mismas - que nos indica el Dr. Raúl Ortiz Urquidí "que la capacidad, - en Derecho no es una, pues hay dos especies de ella: la de go

(29) Código Civil de 1928. Libro Cuarto de las Obligaciones. Capítulo I Contratos. Pág. 325.

ce y la de ejercicio, en la inteligencia que a la de goce se le llama también capacidad de Derechos o Titularidad, y la de ejercicio capacidad de obrar o negociar". (30)

Por capacidad de goce se entiende como la aptitud que toda persona tiene para ser titular de derechos y obligaciones.

Y la capacidad de ejercicio se conceptúa como la aptitud que tiene determinada persona para hacer valer sus derechos y cumplir sus obligaciones por si misma.

De estos conceptos dilucidamos que para poder obligarse válidamente se requiere que las partes gocen de plena capacidad de ejercicio, ya no decimos que de goce porque teniendo la de ejercicio se presupone lógicamente aquella.

Y para distinguir una capacidad de otra, la solución nos la da la propia ley al decir que la capacidad de goce surge con el nacimiento y termina con la muerte, en tanto que la de ejercicio surge con la mayoría de edad y esta puede perderse por ciertas causas que la ley establezca.

VICIOS DEL CONSENTIMIENTO

En cuanto al segundo de los elementos de validez del contrato, nuestro autor citado Dr. Raúl Ortiz Urquidi nos

(30) Dr. Raúl Ortiz Urquidi. Ob. cit. Pág. 297.

dice que solamente existen dos vicios que son "el miedo o temor y el error". (31) El mismo autor a fin de aclarar su tesis sobre la existencia de estos dos únicos vicios, nos explica - que existen vicios no autónomos y que son el Dolo, la Mala fé, la Ignorancia y la Reticencia, dice el maestro que a estos vicios sin autonomía "no son en realidad auténticos vicios, sino meras formas de inducir a error (el que indiscutiblemente es un vicio) o mantener en él a una persona". (32)

Sin embargo el maestro Gutiérrez y González sí considera al error y a la reticencia como verdaderos vicios del consentimiento, aumentando dos vicios más con la misma autonomía que son la "Violencia y la Lesión". (33)

Podríamos enumerar una serie de autores que tienen sus conceptos particulares sobre los vicios de la voluntad, - pero como atinadamente nos lo sintetiza el Dr. Raúl Ortiz Urquidí los vicios llamados por él no autónomos, tienen como -- única finalidad la de inducir al error aceptamos esta tesis - por parecernos la postura más congruente.

Entrando en materia analizaremos los vicios de la voluntad a la luz de la postura del Dr. Raúl Ortiz Urquidí, - tenemos que el error es el falso concepto de la realidad es -

(31) Dr. Raúl Ortiz Urquidí. Ob. cit. Pág. 314.

(32) Ibidem. Pág. 315.

(33) Lic. Gutiérrez y González. Ob. cit. Pág. 272.

decir invocando para su mejor comprensión un ejemplo clásico y peculiar del maestro Gutiérrez y González, habría error -- cuando "Facundo le pide a Procopio su automóvil, y cree que se lo está prestando en forma gratuita; en tanto que Procopio al facilitar su vehículo estima que se lo está alquilando a Facundo.

Así, Facundo, piensa celebrar un contrato de comodato, en tanto que Procopio piensa celebrar un contrato de -- arrendamiento o alquiler.

En este caso, no hay identidad del pensar de las -- partes; se encuentran en un error sobre la naturaleza del contrato, y el acto será inexistente". (34)

Miedo y temor, es éste, según el Dr. Raúl Ortiz Urquidi "el verdadero vicio de la voluntad y no la violencia como generalmente se afirma, ya que en todo caso la violencia viene a ser la fuente del miedo, pero no el vicio mismo", (35) sin embargo el autor citado nos explica en que consiste la -- violencia y nos dice que esta puede ser física o moral y nos remite al autor Rojina Villegas "cuando por medio del dolor se coacciona la voluntad a efecto que se exteriorice en la celebración de un acto jurídico". (36)

(34) Lic. Gutiérrez y González. Ob. cit. Pág. 276.

(35) Dr. Raúl Ortiz Urquidi. Ob. Cit. Pág. 326.

(36) Rojina Villegas, citado por el Dr. Raúl Ortiz U. Ob. -- cit. Pág. 326.

Sobre la violencia moral nos explica el autor Raúl Ortiz Urquidi que "consiste en amenazas que importen un peligro; pero no cualquier peligro, sino de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes". (37)

Este autor define a la violencia tanto física como moral como sinónimo del miedo o temor.

EL OBJETO MOTIVO O FIN LICITO

Sobre este tercer elemento, tenemos que nuestro legislador no nos conceptúa lo que es lícito, sino que nos da la definición de la otra cara o sea de lo ilícito, estableciéndonos en el artículo 1830 del Código Civil que "es ilícito el hecho que no es contrario a las leyes de orden público o las buenas costumbres". (38) Deduciéndose de esto que para el objeto del contrato sea válido, tendrá que apegarse a lo establecido por la ley.

LA FORMA

En cuanto a este cuarto elemento de validez del contrato que es la forma, continuando con las ideas expuestas --

(37) ROJINA VILLEGAS. Ob. Cit. Pág. 327.

(38) Dr. Raúl Ortiz Urquidi. Ob. cit. Pág. 330.

por el Dr. Raúl Ortiz Urquidi, tenemos que se entiende por -- forma de manifestación de voluntad "la manera en que se lleva a cabo dicha manifestación (expresa o tácitamente).

Por forma de un negocio jurídico debemos entender -- la manera en que ésta se realiza; verbalmente, por escrito, -- por mimica (signos inequívocos) o por comportamiento o conducta (tácitamente). (39)

Del análisis de los elementos tanto esenciales como de validez que en la presente tesis estudiamos, concluimos -- para que las partes contratantes se obliguen válidamente y en los términos que desearan se requiere necesariamente la integvención de estos requisitos.

(39) Dr. Raúl Ortiz Urquidi. Ob. cit. Pág. 335.

C A P I T U L O I I

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN

NUESTRA LEGISLACION

- a) Características generales-
sobre el contrato de arren-
damiento.
- b) Su ubicación dentro de la-
clasificación de los con-
tratos.

C A P I T U L O I IEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN
NUESTRA LEGISLACION

El Contrato de Arrendamiento nos viene como casi todas las figuras jurídicas que se contemplan en nuestra legislación, del Derecho Romano. En la legislación Romana, se le conocía como Locatio Conductio que comprendía esta Locatio -- Conductio diferentes contratos, entre ellos, y en primer lugar regulaba al arrendamiento y se le denominaba Locatio Conductio Rem, y consistía en que una persona llamada locator, se obligaba a proporcionar a otra llamada conductor el goce temporal de una cosa no consumible a cambio de una remuneración periódica en dinero. Esta Locatio Conductio Rem, se diferenciaba de la Locatio Conductio Operarum que era la que regulaba las relaciones obrero-patronales, igualmente se diferenciaba de la Locatio Conductio Operis, que consistía en que el conductor se obligaba a realizar cierta obra para el locator, pero "el denominador común de estos tres tipos de contratos del Derecho Romano era proporcional temporalmente mediante remuneración objeto o energía humana". (40)

(40) Guillermo Floris Margadant. Derecho Privado Romano. Sexta Edición. Ed. Esfinge, S.A. México. 1975. Pág. 411.

Sin embargo en el Derecho Moderno estos contratos ya han tomado su autonomía regulándose en forma independiente.

La Locatio Conductio Rem o sea el Contrato de Arrendamiento de nuestra época ya generaba desde hace dos mil años como lo dice el jurista Floris Margadant que era "centro de controversias sociales" (41) y este autor nos comenta que en el siglo primero Roma contaba con cincuenta mil vecindades -- afectas a Arrendamiento, y nos deja entrever que la protección que le otorgaba el legislador a este contrato, se inclinaba al arrendador para que a partir de finales de la época clásica el derecho Romano enfocó la protección hacia el arrendatario. Las características que revestía el Derecho Romano al Contrato de Arrendamiento, consistían en establecer un precio en dinero y ser este "determinado razonable y serio". (42)

En la legislación Romana se contempla el antecedente del artículo 2455, de nuestro Código Civil ya que establece aquella legislación un perdón de la renta en caso de la mala cosecha, al igual que nuestro precepto que dice:

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

(41) Guillermo Flores Margadant. Ob. cit. Pág. 412.

(42) Ibidem. Pág. 412.

frutos, por casos fortuitos extraordinarios.

Como se ve el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas situación similar al Derecho Romano.

En cuanto a las obligaciones de las partes contratantes, en la legislación Romana son también semejantes a la de nuestro Derecho Moderno, igualmente en cuanto a las formas de terminación de este contrato, deduciéndose de esto la gran influencia que ha tenido este cuerpo de leyes en nuestro legislador.

a) CARACTERISTICAS GENERALES SOBRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Las características generales del Contrato de Arrendamiento en nuestra legislación la constituye tanto la forma de su constitución sus elementos las partes que intervienen, los efectos que producen y sus formas de extinción. A fin de comprender con mayor amplitud esta Institución, empezaremos por analizar sus formas de constitución.

El contrato de arrendamiento se forma como todo acto jurídico primeramente con el consentimiento o acuerdo de voluntades, y siguiendo la tesis de León Diguít tenemos que los pasos a seguir para el perfeccionamiento del consentimiento, son:

- 1.- La Concepción.
- 2.- La Deliberación.
- 3.- La Decisión.
- 4.- La Ejecución.

Es decir, en el primer paso se concibe la idea de realizar el acto; en el segundo caso deliberarán las partes sobre la conveniencia o no de realizarla y en el tercero se decide a realizar la idea pensada y por último, ya que se decidió, procede a ejecutar la acción, y la hace realidad en el mundo exterior; así nuestro contrato de arrendamiento se constituye primeramente con el acuerdo de voluntades de las partes contratantes que quieren realizar el acto, y por supuesto con el deseo de producir las consecuencias jurídicas que resulten.

Sin embargo, no es suficiente con el simple consentimiento del autor sino que es necesario que quien exprese esa voluntad sea capaz, no solamente de goce y de ejercicio sino legal, esto es, que para dar la cosa en arrendamiento se requiere según lo expresa Giuseppe Branca, "estar legitimado y únicamente lo están, el propietario, el infiteuta, el usufructuario; en suma el titular de un derecho real de goce que puede cederse. En consecuencia, si el arrendamiento pierde ese derecho, con efecto retroactivo, la relación de arrendamiento caerá (por ejemplo: en 1952 te arrendé una casa, que -

en 1954, por verificarse una condición resolutoria, pasa a Ticio con efectos a partir de 1951; el arrendamiento termina, - porque ahora resulta que en 1952, no tenía facultades para -- otorgarlo) a menos que el contrato sea de fecha indudable y - se haya celebrado sin haber fraude, caso en el que subsistirá pero no más de tres años; en suma bien o mal, la buena fe del tercero (arrendatario) también cuenta en este caso". (43)

En cuanto a la forma objetiva de llevar a cabo el - contrato de arrendamiento, seguimos los lineamientos que nos da el legislador y así nuestro Código Civil en su artículo -- 2406 nos establece que el arrendamiento deberá otorgarse por escrito cuando la renta exceda de cien pesos anuales, por supuesto que los cien pesos fijados por dicho precepto en la actualidad es irrisorio pero en la época en que se elaboró el - Código Civil sí operaba la renta de cien pesos anuales.

Por supuesto que si el arrendamiento no excede de - esta cantidad, el contrato podrá ser celebrado verbalmente, - aunque aquí la suscrita considera que con esta interpretación del artículo 2406 acarrearía graves consecuencias al arrendador que diere en uso y goce un inmueble en forma verbal celebrando un arrendamiento, pues esta situación sería difícilmen

(43) Giuseppe Branca. Instituciones de Derecho Privado. Ed. - Porrúa, S.A. México, D.F. Pág. 420.

te probada en caso de controversia judicial, ya que en vez de simular un arrendamiento podría resultar un comodato, esta situación nos la aclara Ripert y Boulanger en su libro Derecho-Civil, "la regla teórica de la formación del contrato solo -- CONSENSU es corregida por la necesidad práctica de establecer una prueba del contrato. Todas las veces del contrato no es -- cumplido de inmediato o que da lugar a publicidad, y a veces -- aún por razón de su misma importancia es redactado por escrito. Hay ahí una preconstitución de la prueba". (44)

El segundo paso para su constitución es la intención de los contratantes de obligarse.

- 1.- Proporcionar el objeto materia del arrendamiento.
- 2.- Entregar el precio estipulado.
- 3.- La intención de cumplir con lo acordado y lo --
convenido.

Esto es en cuanto a su forma, pues respecto al fondo debe contener todos los elementos tanto esenciales como de validez que requieren los actos jurídicos sancionados por el derecho.

En cuanto a la formalidad hay que estarse a lo que determine el legislador, si la ley ordena que se haga escrito

(44) Ripert y Boulanger. Ob. cit. Pág. 211.

se redactará en esta forma y si ordena que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio pues se le dará la validez cumpliendo con este requisito.

Esta es la forma de constituirse el contrato.

En cuanto a sus elementos citados, ya los mencionamos con anterioridad y en el primer capítulo analizados a fondo, volvemos hacer la aclaración de que seguimos la temática del acto jurídico en general, pues recordemos que todo contrato es un acto jurídico, por ende los elementos de nuestro contrato de arrendamiento vienen siendo los mismos que los del acto jurídico por lo que no ahondaremos más en este sentido.

Respecto a las partes que intervienen, ya sabemos - que si es bilateral intervendrán dos contratantes, pero si es plurilateral intervendrán más de dos partes contratantes, haciendo la observación que en este tipo de actos, puede darse simple o complejo; simple es cuando hay un simple arrendador y un sólo arrendatario y complejo cuando existen varios arrendadores y un sólo arrendatario o viceversa.

Referente a los efectos que se producen, estos son los deseados por las partes que en nuestro contrato de arrendamiento serían:

1.- Por una parte proporcionar el uso y goce de un bien inmueble, aunque pudiera ser bien mueble, que caería esto arrendamiento mercantil, aunque podría esto degenerar en -

actos simulados, pues es muy usual que algunos bienes muebles que aparentemente se dan en arrendamiento, en realidad se están vendiendo a plazo tal y como nos lo explica el maestro -- Sánchez Medal "en los últimos tiempos ha cobrado gran importancia los arrendamientos de bienes muebles: de automóviles, de máquinas de copiadoras, de máquinas electrónicas, de aparatos de sonido, de equipo, de ropa para ceremonias, etc: pero en ocasiones se pretende disfrazar de arrendamientos verdaderas compraventas", (45) este autor nos menciona también una variante de este contrato, que vendría siendo "arrendamiento-venta" y nos dice que este consiste en "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 excedan 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 convertiría en propietario de la cosa". (46)

2.- Por otra parte el segundo efecto es el de pagar un precio cierto y determinado como retribución a la prestación.

Sobre los efectos que producen, diremos que sólo es

(45) Sánchez Medal. Ob. cit. Pág. 193.

(46) Ibidem. Pág. 194.

tos se dan entre las partes contratantes, siguiendo el principio universal de RES INTER ALIOS ACTA, máxima está analizada en el capítulo anterior cuando se habló de los efectos que -- producen el acto jurídico y enfocándolos en nuestro contrato de arrendamiento los efectos que se van a producir serán única y exclusivamente entre arrendador y arrendatario, con la -- salvedad que con una de las variantes de este contrato que dá lugar al subarrendamiento y se constituye "cuando el arrendatario arrienda la misma cosa que recibió en arrendamiento, es decir, respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. Para que el arrendatario pueda a su vez arrendar la cosa que ha recibido, necesita tener capacidad especial para celebrar este contrato o en otras palabras, no basta la capacidad general para contratar, sino que es necesario tener autorización general o especial del arrendador". (47)

Aquí se bifurcan a una tercera persona tercero éste, que es ajeno al contrato original pero es parte en la nueva -- relación contractual donde existió las mismas formalidades para la celebración del acto y la manifestación exteriorizada -- de la voluntad de los contratantes originarios, con la inter-

(47) Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. Contrato. -- Tomo IV Décima Edición. Ed. Porrúa, S.A. México, D.F. -- 1977. Pág. 241.

vención de éste tercero, que ahora ya es parte del contrato - por lo que los efectos jurídicos trascienden a este actor.

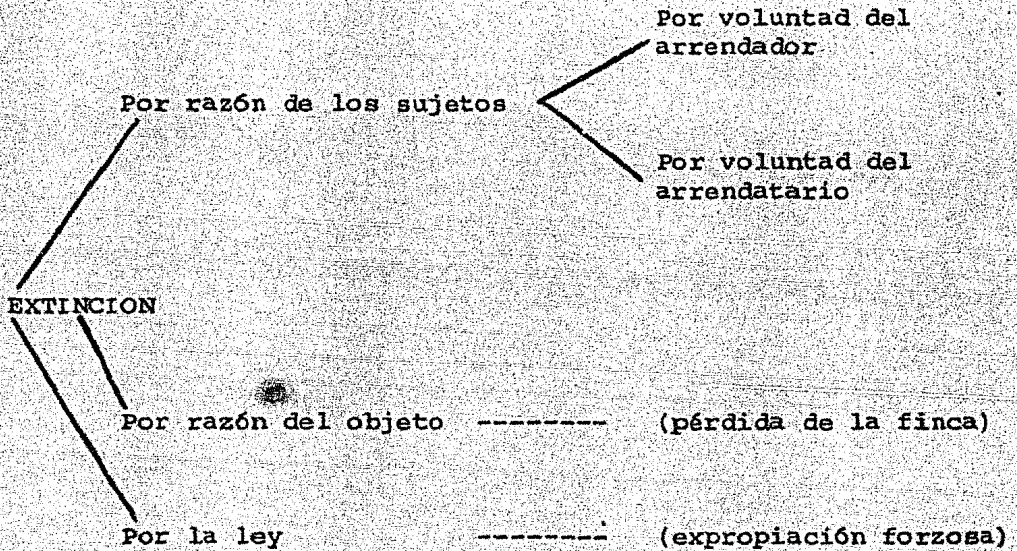
Para concluir con los efectos que produce el contrato de arrendamiento transcribimos lo que nos dice Ripert y -- Boulangert, "el contrato produce un doble efecto. Hace nacer obligaciones entre los contratos y trata de saber cuales son las personas que pueden, por el contrato, resultar acreedoras o deudoras". (48)

En seguida pasaremos a analizar el último de los aspectos generales del contrato de arrendamiento, que vienen -- siendo las causas de extinción.

Principiaremos con las causales que nos determina -- la doctrina, para terminar con lo que nos establece nuestro -- Código Civil.

La doctrina española nos indica, que genéricamente -- la forma de terminar los contratos vendría siendo de la si -- guiente manera:

(48) Ripert y Boulangert. Ob. cit. Pág. 342.



(49)

Expecíficamente en cuanto a la terminación de nuestro contrato de arrendamiento nos dice el catedrático Castán - Tobefías que las causas principales de conducción del arrendamiento son las siguientes:

a) Cumplimiento del término, que es esta la causa -- más natural y normal de terminación del arrendamiento, y hace la observación el autor citado que existe una excepción a esta hipótesis y viene siendo la tácita reconducción, la cual implica un nuevo arrendamiento.

(49) José Castán Tobefías. Derecho Civil Español Común y Foral Tomo II. Cuarta Edición. Madrid. Instituto. Ed. Reus 1939 Pág. 225.

Esta tácita reconducción, la tenemos en nuestra legislación mexicana "y está reglamentada en los artículos 2486 y 2487 del Código Civil. Cuando ha terminado el plazo del contrato y aún su prórroga, si continúa el arrendamiento, sin oposición del arrendador en el uso del predio y fuere rústico se entenderá renovado por otro año. Si el predio fuere urbano, continuará como contrato por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta por el tiempo de exceso, con arreglo a lo que pagaba.

La tácita reconducción supone una prórroga tácita, es decir, un mutuo acuerdo, en el arrendador de permitir que el inquilino siga ocupando el bien, no obstante la terminación del plazo, y en el arrendatario, seguir ocupando el bien cubriendo la renta en los términos pactados". (50)

Existiendo una diferencia relativa de esta figura en la legislación española con la nuestra, pues en la legislación española son necesarias para que opere la tácita reconducción los siguientes requisitos:

- 1.- Que al terminar el contrato permanezca el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada.
- 2.- Que lo haga con aquiescencia del arrendador.

(50) Leopoldo Aguilar Carbajal. Contratos Civiles. Ed. Haytam. Méx. 1964. Pág. 164.

3.- Que no haya precedido requerimientos (o sea, manifestación hecha por cualquiera de las partes a la otra, de su voluntad de dar el arrendamiento por terminado).

Este principio tiene las siguientes excepciones que marca el Código: 1.- Que el tiempo de duración del nuevo -- arrendamiento no es el estipulado para el primitivo, sino que señalan los artículos, 1,577 y 1,581 para los arrendamientos rústicos y urbanos artículos 1,566 confirmado por sentencias del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 1896, 12 de octubre de 1900 y 20 de noviembre de 1909. 2.- Que no se entiende subsistentes para el nuevo arrendamiento las obligaciones -- otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato primitivo artículo 1,567, pues estas obligaciones como accesorias -- que son quedan extinguidas al extinguirse la principal". (51)

En nuestra legislación la tácita reconducción tiene las siguientes características.

La señala el artículo 2486 del Código Civil que se refiere a lo que en Derecho Romano se conoció con el nombre -- de tácita reconducción. Operaba en el Derecho Romano no sólo tratándose de propiedades rústicas, sino también de propiedades urbanas, se concedía por un período igual al del contrato vencido; es decir, si el contrato vencido había sido de cinco

(51) José Castán Tobeñas. Ob. cit. Pág. 166 a 167.

años y el arrendatario continuaba pacíficamente en el uso y goce de la cosa, se entendía prorrogado ese contrato, renovado por otros cinco años.

"En cambio en el Derecho Romano la tácita reconducción únicamente opera cuando el objeto del arrendamiento es una finca rústica y, en segundo lugar, no se entiende renovado el plazo por el mismo tiempo, sino por un año.

Es un verdadero contrato en el que hay consentimiento no expreso, sino tácito; no podemos ver en la tácita reconducción una excepción a la regla jurídica de que el silencio no tiene consecuencias de derecho; no es el silencio de las partes lo que produce la consecuencia jurídica de que el contrato de arrendamiento queda renovado por un año; es un arrendamiento de consentimiento tácito; el arrendamiento continúa pacíficamente sin oposición. Encontramos una manifestación de voluntad tácita del arrendador y del arrendatario de que subsiste el contrato de arrendamiento.

Por otro lado no podemos hablar de tácita reconducción, porque el artículo 2487 del Código Civil determina únicamente que el arrendamiento continúa por tiempo indefinido.

El único problema que nos plantea esta prórroga del arrendamiento es el de saber si las garantías que ha otorgado un tercero (en la práctica, por regla general, el arrendatario da un fiador), subsisten. Artículo 2488 Código Civil". (52)

(52) Lozano Noriega. Ob. cit. Pág. 333 a 335.

Aguilar Carvajal nos indica en su obra "que no existe la tácita reconducción por voluntad por una de las partes, deben ser ambas; pero conforme al artículo 2488 del Código Civil cesan las obligaciones contraídas por terceros, para garantía del contrato". (53)

b) Pérdida de la cosa arrendada

c) Resolución por extinción del derecho que el arrendador tenía en la cosa arrendada.

a) "Cuando por evicción se priva al arrendador de todo o parte de la finca.

b) Cuando se resuelve el título en virtud del cual el arrendador constituyó el contrato. Así, según el Código, los arrendamientos constituidos por un usufructuario se resuelven al fin del usufructo, salvo el arrendamiento de finca rústica, que, por excepción, se considera subsistente durante el año agrícola artículo 1,480.

c) Cuando tratándose de arrendamientos no inscritos, enajena el arrendador la cosa arrendada, y el comprador hace uso de un derecho de expulsar al arrendatario". (54)

d) Otras causas de extinción, estas causas a que alude el legislador español, las entresaca de la aplicación de las reglas generales de derecho de obligaciones que ven-

(53) Leopoldo Aguilar Carvajal. Ob. cit. Pág. 164.

(54) José Castán Tobefias. Ob. cit. Pág. 167.

dría siendo el mutuo disenso, la confusión de derechos y la consolidación, excluyendo como causa la muerte del arrendador o arrendatario, pues la relación jurídica de estos trasciende a los herederos "El desahucio no lo contempla la legislación española como causa de terminación del contrato".

La causa de extinción en el contrato de arrendamiento en la doctrina universal, generalmente son las mismas en esencia, por lo que analizaremos en seguida las causas de extinción que contiene nuestra legislación.

Nuestro Código Civil trae como causales las siguientes: Artículo 2483.- El arrendamiento puede terminar:

- I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;
- II.- Por convenio expreso;
- III.- Por nulidad;
- IV.- Por rescisión;
- V.- Por confusión;
- VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;
- VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;
- VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento;

Así Rojina Villegas en su obra nos indica las cau--

sas de terminación del contrato de arrendamiento y nos remite al Artículo 2483 del Código Civil y nos señala causas especiales y causas generales.

"Las generales: vencimiento del plazo, el mutuo disenso, la realización de la condición resolutoria, la rescisión, la nulidad, la pérdida o destrucción de la cosa, la expropiación de la misma y la evicción.

Los especiales: se refieren a la terminación del -- contrato cuando es por término llamado voluntario o indefinido". (55)

En cuanto a los modos de terminación o extinción de un contrato de arrendamiento al autor Sánchez Meda nos señala las siguientes causas:

I.- Desde luego, el vencimiento del plazo, que es la causa normal o natural de terminación del arrendamiento, esta terminación opera de pleno Derecho, pues no requiere de un aviso o notificación previos para darlo por terminado.

II.- La rescisión del arrendamiento.- Por ser el -- arrendamiento un contrato bilateral cabe la resolución del -- mismo en dos supuestos: por incumplimiento de la obligación a cargo de una de las partes.

(55) Rojina Villegas. Ob. cit. pág. 246.

III.- El mutuo consentimiento de ambos contratantes, quienes para hacerlo deben tener la capacidad general para con-
tratar.

IV.- La pérdida o destrucción total de la cosa arren-
dada por caso fortuito o fuerza mayor.

V.- Caducidad del arrendamiento, por extinción del -
usufructo al consolidarse la propiedad de una persona distinta
del usufructuario que dio la cosa en arrendamiento.

VI.- La muerte de alguno de los dos contratantes no-
es causa de terminación del arrendamiento, pero puede pactarse
válidamente por las partes que tal hecho ponga fin al contrato.

VII.- La enajenación voluntaria o judicial del predio
arrendado no es causa de terminación del arrendamiento, sin em-
bargo, si el arrendamiento se celebró dentro de los sesenta --
días anteriores al secuestro de la finca que fue enajenada des-
pues por remate judicial, podrá darse por concluido el arrenda-
miento, a petición del adquirente.

VIII.- La quiebra del arrendador o del arrendatario-
puede también ser causa de terminación del arrendamiento". (56)

b) SU UBICACION DENTRO DE LA CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.

Continuando con el estudio del contrato de arrenda--

(56) Sánchez Meda Ob. cit. Pág. 224 a 233.

miento en nuestra legislación lo ubicaremos dentro de la clasificación de los contratos que nos da el legislador, esta ubicación es importante para determinar su real y verdadera naturaleza jurídica.

Nuestro Código Civil nos muestra una clasificación - estrictamente jurídica, misma que seguiremos para la determinación de nuestro contrato de arrendamiento, primeramente los - clasifica en:

Principales y accesorios que son los que tienen autonomía; es decir no requieren de ningún acto jurídico accesorio para su validez.

Los accesorios son los que van ligados a un contrato principal y requieren de éste para su existencia.

Unilaterales y bilaterales, los unilaterales son los que existen cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra, sin que esta le quede obligado, artículo 1835.

Bilaterales vienen siendo cuando las partes se obligan reciprocamente, esta clasificación la hace el legislador - tomando en cuenta el número de voluntades que intervienen en el acto, artículo 1836.

En segundo término el Código Civil subdivide el contrato en oneroso y gratuito, artículo 1837.

Los onerosos cuando se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.

Gratuitos cuando el provecho es solamente para una de las partes, artículo 1837.

Esta clasificación obedece a un criterio económico.

Una tercera subdivisión viene siendo el conmutativo y aleatorio, artículo 1838.

Los conmutativos son cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato.

Los aleatorios son cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace imposible la evaluación de la ganancia o la pérdida hasta que ese acontecimiento se realice.

Por otra parte el Código Civil nos indica otra especie de clasificación de los contratos, siendo estos.

1.- Nominados que son los estructurados expresamente en el Código Civil, ejemplo: Compraventa.

Innominados que son los que están específicamente reglamentados en el Código Civil, pero que se rigen en los términos del artículo 1858 del mismo ordenamiento que a la letra dice:

Artículo 1858.- Los contratos que no están especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueron omisas, por las disposiciones del contrato con el que tenga más analogía de los reglamentos en este ordenamiento.

2.- Consensuales que vienen siendo los que no requieren de una formalidad especial para su validez, artículo 1832.

Formales son los que para su existencia y validez - la ley exige que se realicen en una forma determinada.

3.- Los reales que son aquellos que se perfeccionan con la entrega del objeto ejemplo: la prenda el depósito, etc.

Consensuales en oposición a reales, estos no requieren para su perfeccionamiento la entrega de la cosa, sino hata el simple acuerdo de voluntades.

El maestro Sánchez Meda nos hace una clasificación de contratos, "en contratos civiles y contratos mercantiles - siendo éstos aquellos que constituyen alguno de los actos de comercio enumerados en el artículo 75 del Código de Comercio.

Esta clasificación es importante no sólo para efectos procesales y principalmente con el fin de determinar la - vía procesal que ha de seguirse para plantear ante la autoridad judicial las cuestiones derivadas de un contrato según sea civil o mercantil o mixto artículo 1050 del Código de Comercio, sino también por algunas razones de fondo: a) Los contratos - mercantiles entre ausentes se perfeccionan conforme a la teoría de la recepción artículo 1807: b) En los contratos mercantiles no cabe la lesión artículo 385 del Código de Comercio; - que, en cambio, sí es posible en los contratos civiles 17 y - 2228; y c) Hay contratos esencialmente Civiles, como el arren

damiento de inmuebles, y otros contratos que de ordinario o mercantiles o mixtos, por lo menos, como el contrato de obra a precio alzado artículo 75-VI del Código de Comercio. Conviene hacer notar a este particular que contra ciertas opinión doctrinal (Mazeaud), puede haber contratos mercantiles gratuitos, en cuanto accesorios de un Contrato Mercantil artículo 75-XVII del Código de Comercio, como ocurre como ejemplo, con el comodato de pequeños refrescos u otras bebidas; el comodato de mesas, sillas y lonas para la venta de lo mismo en determinados festivales; y el comodato de aparatos automáticos para venta de café, de cigarros, comestibles, etc". (57)

Una clasificación técnica jurídica que nos da el maestro Ortiz Urquidi, es la siguiente:

- 1.- Contrato de promesa el contrato preparatorio.
- 2.- Contrato traslativo de dominio; compraventa, permuta, donación y mutuo.
- 3.- Contrato traslativo de uso y disfrute; arrendamiento y el comodato, incluyendo en éste el precario.
- 4.- Contrato de prestación de servicios o gestión; prestación de servicios profesionales, contrato de obra a precio alzado, transporte y mandato.
- 5.- Contrato de asociación o de gestión colectiva;

(57) Sánchez Medal. Ob. cit. Pág. 78

asociación civil, sociedad civil y aparecería.

6.- Contratos de custodia; depósito, incluyendo el secuestro y en cierto sentido el hospedaje.

7.- Contrato alcatario o de suerte; juego y apuesta, renta vitalicia, compra de esperanza y decisión por suerte.

8.- De garantía: fianza, prenda, hipoteca y promesa.

9.- De afirmación, la Doctrina Española según Sánchez Medal los llama de afirmación y aclaramientos de Derechos: - transacción y compromiso arbitral. (*)

Para ubicar nuestro contrato en las clasificaciones antes expuesta, primeramente diremos en que consiste el contrato de arrendamiento o sea daremos su definición transcribiendo el artículo 2398 del Código Civil.

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

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

Realmente el legislador no nos proporciona una defi-

(*) Apuntes tomados de la Catedra del maestro Ortiz Urquidí - en 1979.

nición de los que es el contrato de arrendamiento pues sólo nos indica en que consiste pero la doctrina si nos define el contrato de arrendamiento diciendo que "es aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto". (58)

Teniendo ya una definición de lo que es el contrato de arrendamiento procederemos enseguida a colocarlo dentro del cuadro general de la clasificación de los contratos.

"El arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de trato sucesivo o de ejecución dura dera, y que tienen parcialmente el carácter de "INTUITU PERSONAE" por lo que se refiere al arrendatario, en atención que éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros -- sin permiso del arrendador (2480), aunque, salvo pacto en contrario, no termina el contrato por muerte del inquilino. (2408) Además, es consensual el arrendamiento cuando recae sobre inmuebles.

Generalmente es formal cuando versa sobre bienes inmuebles y en algunos casos debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, según se indica al señalar los elemen

tos formales de este contrato". (59)

En cuanto a la forma del contrato de arrendamiento - analizaremos el artículo 2407, que también nos indica que si - el predio fuere rústico y si la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará no solamente por escrito sino en escritura pública.

Sobre este artículo 2407 el maestro Lozano Noriega - hace un comentario muy interesante al respecto y nos dice, que en relación con el artículo 3002. "Se inscribirá en el Regis--tro: III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles - por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anti--cipos de rentas por más de tres. Esta fracción se ha interpre--tado en ocasiones de la siguiente manera: son inscribibles en el Registro Público: 1.- Los contratos de arrendamiento que re--caigan sobre muebles. Yo creo que ésta interpretación no es co--rrecta; la fracción citada, en esta última parte, debe también suponer que se trata de arrendamiento de bienes inmuebles; es--ta interpretación, es, a mi juicio, la correcta; se funda en - el Reglamento del Registro Público, Capítulo tercero, de las - inscripciones en Sección Segunda: VI.- Los contratos de arren--damiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres. --

(59) Sánchez Medal, Ob. cit. Pág. 193

Repite lo mismo que dice la fracción III del Artículo 3002.

Pero si tratásemos de registrar un contrato de arrendamiento en que haya anticipo de rentas por más de tres años y que recayera sobre bienes muebles, sería difícil, primero registrar el bien mueble y, en el capítulo relativo a la inscripción de bienes muebles no se habla absolutamente de arrendamientos, sino que dice el título III del Reglamento del Registro, relativo a bienes muebles, capítulo unico, artículo 69, en sus respectivas fracciones, que se inscribirán, primero, la condición resolutoria; segundo, los contratos de prenda; tercero el pacto; cuarto, la prenda; de frutos; quinto, la prenda de títulos de créditos, citando únicamente el principio de cada fracción. Como se ve, no habla de arrendamientos.

Todavía debemos relacionar estas disposiciones con otras de las inscripciones en sección segunda. Dice el artículo 61; de toda inscripción que se practique en sección segunda se pondra una anotación al margen de la inscripción relativa de propiedad de la sección primera. (Es terminante esta disposición). Si se trata de un arrendamiento de bienes muebles en que se ha pactado anticipo de rentas por más de tres años, no puede inscribirse en esta sección, sencillamente porque no hay inscripción en la sección primaria.

De acuerdo con la comparación de estas disposiciones, tanto en el Código Civil como en materia de registro en el Re-

glamento, llegamos a la conclusión forzosa de que la interpretación correcta de la fracción III del artículo 3002, es que se inscribirán en el Registro los arrendamientos de inmuebles siempre, en cualquiera de estos dos casos, cuando el contrato se haga por un periodo mayor de seis años y cuando se pacte anticipado de rentas por más de tres años". (60)

Existe infinidad de clasificación de los contratos - pues cada legislación nos proporciona sus puntos de vista particulares unas son tradicionales y otras resultan transformadas por los doctrinarios modernos ya que proceden de ideas diferentes y como son lo dice Ripert y Roulanger, "se funda unas veces en la técnica jurídica de la formación o del cumplimiento del contrato y otras en el fin económico del contrato. Esas clasificaciones tienen un interés doctrinario cierto. Desde el punto de vista práctico es mucho menor, ya que las partes pueden modificar el carácter de un contrato, o reunir en un sólo acto contratos de diferente naturaleza". (61)

(60) Dr. Lozano Noriega, Ob. cit. Pág. 287 a 288

(61) Ripert y Boulanger, Ob. cit. Pág. 55 a 56

C A P I T U L O I I I

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES CONTRATANTES

- a) Del arrendador.
- b) Del arrendatario.

C A P I T U L O I I IDERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS
PARTES CONTRATANTES

Ya que clasificamos a nuestro contrato de arrendamiento y lo ubicamos dentro de la clasificación que hace nuestro Código Civil e igualmente analizamos los efectos que producen los contratos entre las partes que los realizan, nos enfocaremos al estudio de las obligaciones y derechos que tienen las partes contratantes, principiaremos con las obligaciones del arrendador.

a) DEL ARRENDADOR

Dentro de la doctrina existen juristas que exponen desde su propio y especial punto de vista las obligaciones que tiene el arrendador, con la salvedad de que no obstante que hay ligeras diferencias entre ellos, en el fondo coinciden y se apegan al texto legal por lo que expondremos a continuación las ideas que al respecto tienen los principales autores de nuestro mundo jurídico.

Primeramente analizaremos a uno de los autores que más se ha dedicado al estudio de los contratos, siendo este - Francisco Lozano Noriega.

Este autor enumera las obligaciones del arrendador en número de seis, y como complemento a estas obligaciones dice existen otras que son accesorias del arrendador, y hace un estudio comparativo breve sobre este tipo de obligaciones en el Derecho Francés concluyendo en su tesis reduciendo a tres las obligaciones del arrendador, su postura es la siguiente:

"PRIMERA OBLIGACION.- Conceder el uso y goce temporal de una cosa. Esta obligación la deduce Lozano Noriega, -- del contenido del artículo 2398, que es el que define el contrato de arrendamiento". (62)

"SEGUNDA OBLIGACION.- Entregar la cosa arrendada.-- El arrendador debe entregar la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido: y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza se entienda destinada. Nuestro autor entresaca esta obligación del artículo 2412-I". (63)

"TERCERA OBLIGACION.- Conservar la cosa en el mismo estado: Debe el arrendador conservar la cosa en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones necesarias. Esta obligación se deriva del artículo - - - 2412-II". (64)

(62) Dr. Lozano Noriega. Ob. cit. Pág. 296.

(63) Ibidem. Pág. 297.

(64) Ibidem. Pág. 297.

"CUARTA OBLIGACION. - No estorbar el uso de la cosa: El arrendador debe no estorbar ni impedir de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables. "Esta obligación tiene su origen - en lo establecido por el artículo 2412-III". (65)

"QUINTA OBLIGACION. - Garantizar el uso: Debe también garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato. Esta obligación se induce de lo preceptuado por el artículo 2412-IV". (66)

"SEXTA OBLIGACION. - Responder de los daños y perjuicios: A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento. Esta última obligación, nuestro autor la deriva del artículo 2412-v". (67)

En seguida Lozano Noriega nos habla de las obligaciones accesorias del arrendador y nos dice que aparte de las obligaciones antes mencionadas el arrendador tiene otras accesorias, pero no nos dice cuales son.

Concluye Lozano Noriega reduciendo a tres las obligaciones mencionadas, haciendo una comparación con la legislación francesa.

(65) Dr. Lozano Noriega. Ob. cit. Pág. 297.
 (66) Ibidem Pág. 297.
 (67) Ibidem Pág. 297.

"REDUCCION DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR A --

TRES.- Decía que la primera y principal obligación del arrendador era la de conceder el uso o el uso y goce temporal de la cosa. De esta obligación fundamental podemos derivar las otras cinco que ya enumeramos. Planiol hace una enumeración muy semejante a la de nuestro Código, habla de esas seis obligaciones que señala el artículo 2412 de nuestro Código Civil. Otros tratadistas franceses, como Colin-Capitant, reducen las obligaciones del arrendador a tres; conceder, garantizar y sanear. Estas tres palabras están refiriéndose a las obligaciones del arrendador: conceder el uso y goce; conservar la cosa, puesto que el arrendador está obligado al conceder ese uso, a mantener al arrendatario en ese uso, y finalmente, responder por los daños que sufra el arrendatario con el uso de la cosa por los vicios o defectos ocultos que ella tenga.

LA OBLIGACION FUNDAMENTAL DEL ARRENDADOR EN DERECHO FRANCÉS.- En Derecho francés esta obligación fundamental del arrendador se considera como una obligación de hacer; dicen los tratadistas franceses que el arrendador debe hacer gozar al arrendatario de la cosa. Esta obligación en Derecho mexicano, no es de hacer; el artículo 2011, en su fracción II señala que "la prestación de cosa puede consistir: II.- En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta;" (Cap. V de las obligaciones de dar). De manera que la obligación funda--

mental del arrendador es de dar y en función de la cual se define el contrato de arrendamiento". (68)

Estas son en síntesis las ideas de Lozano Noriega - referente a las obligaciones del arrendador que como se ve, - se apega al ordenamiento legal.

Por su parte Ramón Sánchez Medal nos indica que son solamente cinco las obligaciones del arrendador siendo:

"LA PRIMERA.- La de entregar la cosa.

LA SEGUNDA.- Obligación para este autor es la de -- conservar la cosa en estado de servir para el uso conveni- -- do". (69)

LA TERCERA.- Obligación es la de garantizar el uso- convenido o el uso natural de la cosa arrendada". (70)

LA CUARTA.- Obligación reembolsar al arrendatario - de las mejoras hechas en la casa arrendada, este autor hace - derivar esta obligación de los artículos relacionados 2243-II y 2442, del Código Civil.

LA QUINTA.- Obligación preferir al arrendatario el - derecho de preferencia para un nuevo arrendamiento o en caso - de venta de la finca". (71)

(68) Dr. Lozano Noriega. Ob. cit. Pág. 298.

(69) Lic. Sánchez Medal. Ob. cit. Pág. 207.

(70) Ibidem. Pág. 210.

(71) Ibidem. Pág. 212.

Esta última obligación nuestro autor la origina del artículo 2447.

Haciendo una comparación entre los autores mencionados nos percatamos, que en esencia exponen las mismas obligaciones del arrendador, unas entre sacadas de la interpretación a contrario sensu de los derechos del arrendatario, y otras en forma autónoma, pero ambos autores siguen los lineamientos del Código Civil, que nos dice en el artículo 2412 algunas de las obligaciones del arrendador, mismas que aunque no estén pactadas en el contrato está obligado a cumplirlas.

Artículo 2412.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto 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 aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

V.- A reponer de los daños y perjuicios que sufre el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento.

Así mismo el legislador le establece la obligación al arrendador el no mudar la forma de la cosa arrendada, mientras dure el arrendamiento, así como de no intervenir en el uso legítimo de ella. Artículo 2414 del Código Civil.

Otra obligación del arrendador es a la que alude el artículo 2421 del Código Civil que dice, que el arrendador responde a los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella aunque el no los hubiese conocido o hubiesen sobrenido durante el arrendamiento, por supuesto sin mediar culpa del arrendamiento.

Un derecho más del arrendador es el que preceptúa el Artículo 2422 en el sentido de que este deberá devolver el saldo que hubiere a favor del arrendatario al terminar el arrendamiento.

Una obligación más del arrendador es el de pagar las mejoras hechas por el arrendatario, en los términos de las fracciones I, II y III del Artículo 2423 del Código Civil.

I.- Si 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.

b) DEL ARRENDATARIO

Estudiando las obligaciones del arrendatario a la luz de otros doctrinarios plasmaremos las ideas de Leopoldo Aguilar Carvajal, que dice que la PRIMERA y fundamental obligación, es la de satisfacer el precio o la renta aclarando este autor. "El precio debe ser CIERTO, es decir, en oposición a simulado; DETERMINADO.

Puede pagarse en dinero o en frutos Arts. 2399.

El precio debe ser JUSTO, es decir que exista una relación de equivalencia absoluta, una interdependencia íntima, pues de no ser así estará viciado de LESION, Art. 17. Sistema distinto del que siguió el Código de 1884". (72)

"SEGUNDA OBLIGACION, nos dice este autor que es la de responder de los daños y perjuicios que cause por su CULPA, o por la de sus sirvientes, parientes y demás personas que ha

(72) Leopoldo Aguilar Carvajal. Ob. cit. Pág. 158.

biten o visiten la finca.- Art. 2425, frac. II. Esta responsabilidad está regida por las reglas de la responsabilidad SUBJETIVA; pero existe una presunción de culpa. Si no hubiere -- culpa no habría responsabilidad. Como se trata de un contrato oneroso, sólo responderá de la culpa lata y leve". (73)

"TERCERA OBLIGACION, es la de efectuar las reparaciones locativas.- Art. 2467. Puesto que el artículo primeramente citado se las impone, por las razones que expresa". (74)

"CUARTA OBLIGACION, servirse de la cosa para el uso convenido o conforme a su naturaleza o destino.- Art. 2425, - frac. III. El señalamiento del uso de la cosa, en el contrato, es de suma importancia, ya que si el arrendatario la destinara a otro diverso, incurriría en un motivo de rescisión; pero además si el contrato se celebró para casa habitación, industria o comercio, entrará dentro de las disposiciones del Decreto de prórroga; en cambio establecidos otros usos, no le serán aplicables". (75)

"QUINTA OBLIGACION, dar aviso al arrendador de la necesidad de efectuar reparaciones.- Art. 2415, si no cumpliere con ella será responsable de los daños y perjuicios, ya -- que el arrendador no está en posesión de la cosa". (76)

(73) Lic. Leopoldo Aguilar Carvajal. Ob. Cit. Pág. 158.

(74) Ibidem. Pág. 159.

(75) Ibidem. Pág. 159.

(76) Ibidem. Pág. 159.

"SEXTA OBLIGACION, hacer del conocimiento del arrendador toda novedad dañosa, como usurpación, o bien los preparativos para efectuarla. Art. 2419, la sanción del incumplimiento es la de daños y perjuicios. La ley no excluye el ejercicio de las acciones posesorias que tiene el arrendatario".⁽⁷⁷⁾

"SEPTIMA OBLIGACION, responsabilidad por INCENDIO.- Respecto a la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio, se ha discutido la causa de esa responsabilidad desde el punto de vista jurídico. El maestro Rojina Villegas nos dice que es consecuencia de la obligación de conservar y custodiar el bien para su devolución. Sería una aplicación de la teoría de la culpa. (También Joserand)".⁽⁷⁸⁾

"OCTAVA OBLIGACION, conservación de la cosa arrendada.- El arrendatario no puede alterar la forma ni la substancia de la cosa arrendada, ni puede destinarla a uso diverso del convenido o al que corresponda según su naturaleza. Responde de los daños y perjuicios que se le produzcan por su culpa o por la de los familiares o sirvientes. Debe notificar al arrendador de toda novedad dañosa y de la necesidad de reparaciones, salvo que sean locativas. Consiguientemente debe ejecutar actos de custodia y abstenerse de la ejecución de ac

(77) Lic. Leopoldo Aguilar Carvajal. Ob. Cit. Pág. 159.

(78) Ibidem. Pág. 159.

tos que altere su forma o substancia o impliquen daño a la cosa. Arts. 2425, frac. II y II, 2442 y 2444. La culpa de que -- responde es la lata y la leve, no la levisima". (79)

Una obligación más que nos expone este jurista es la de "restituir la cosa a la terminación del contrato, - Es una obligación de dar. Existe la presunción de que el arrendatario que recibe la cosa al principiar el arrendamiento, sin hacer -- observaciones, la recibe en buen estado y completa, consiguien -- temente, así debe devolverla. Arts. 2442 y 2443". (80)

El autor Rojina Villegas, nos expone a su vez las -- obligaciones del arrendatario, y nos dice que:

"LA PRIMERA OBLIGACION del arrendatario consiste en -- satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos y a falta -- de convenio, de acuerdo con las reglas que el Código Civil con -- tiene". (81)

"LA SEGUNDA obligación según este autor es la de con -- servar y cuidar de la cosa arrendada. - Esta obligación está re -- gulada por los artículos 2425 fracción III, 2441, 2415, 2419, - 2440, 2444 y 2469 a 2470". (82)

"LA TERCERA obligación consiste en responder de los -- daños y perjuicios que por su culpa se causen en la casa arren --

(79) Lic. Leopoldo Aguilar Carvajal. Ob. cit. Pág. 160.

(80) Ibidem. Pág. 161.

(81) Rojina Villegas. Ob. cit. Pág. 232.

(82) Ibidem. Pág. 236.

dada, o bien, de todos los que se originen por culpa de sus sirvientes, parientes y demás personas que habiten o visiten la finca o cosa arrendada". (83)

"LA CUARTA obligación responder en los casos de incendio. Distingue el Código para los casos de incendio de las cosas arrendadas varias situaciones que son: 1.- Cuando se trata de arrendamiento único. 2.- Cuando el bien ha sido arrendado a diversas personas. 3.- Cuando el dueño de la cosa o el arrendador vive o habita la cosa arrendada en unión de los demás arrendatarios. 4.- Cuando el incendio se origina en determinada localidad". (84)

"LA QUINTA obligación restituir de la cosa arrendada al terminar el contrato.- Esta es una obligación de dar, y se sujeta a las reglas generales de estas obligaciones; para regular la forma de restituir el Código parte de una presunción en el sentido de que el arrendatario que recibió la cosa sin hacer observación alguna la aceptó de conformidad, la recibió en buen estado, en forma completa y en esa forma deberá restituirla". (85)

Como vemos los doctrinarios, sin apartarse del contenido de la ley enfocan las obligaciones tanto del arrenda-

(83) Rojina Villegas. Ob. Cit. Pág. 237.

(84) Ibidem. Pág. 238.

(85) Ibidem. Pág. 240.

dor como del arrendatario desde sus enfoques especialísimos, - pero en el fondo volveremos a decir, tienen la misma esencia - jurídica y lo valioso para nuestro estudio, son los derechos y obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario, en lo que se refiere por una parte al pago de la renta y por otra a recibir dicho pago, pues de esta postura legal va a surgir una estabilidad entre arrendador y arrendatario, solucionándose el grave problema de la escasez de vivienda, el aumento incesante de rentas y el miedo del propietario a invertir su capital en casa habitación con objeto de arrendamiento.

En nuestro Derecho Positivo, los preceptos que se refieren a las obligaciones del arrendatario son las siguientes:

El Artículo 2415, que determina la obligación del arrendatario a poner en conocimiento del arrendador a la mayor brevedad posible la necesidad de las reparaciones que requiera el inmueble arrendado, y en caso de no dar este aviso será responsable de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

Otros casos de obligaciones que le determina el legislador al arrendatario, son las estipuladas en el artículo 2425 en sus tres fracciones.

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;

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso --
convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

Complementando con los Artículos 2426, 2427, 2428, -
2429, 2430.

Un artículo más que establece obligaciones al arren-
datario, es el artículo 2435, que dice que el arrendatario es-
responsable del incendio que se produzca en la casa arrendada-
a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio -
de construcción.

Otra obligación más es la del artículo 2440, que di-
ce que el arrendatario que establezca en la finca arrendada --
una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha --
finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de --
esa industria.

Otra obligación más es la del artículo 2441, o sea -
que el arrendatario no pueda variar la forma de la cosa arren-
dada sin consentimiento del arrendador.

Una obligación más del arrendatario es la de devol-
ver la finca arrendada al concluir el arrendamiento, en la for-
ma expresa como la recibió.

Otra obligación establecida por el legislador es la-
de hacer las reparaciones de los deterioros de poca importan-
cia que normalmente son causados por los habitantes del edifi-
cio.

DERECHOS

En cuanto a los derechos del arrendador y arrendatario estas se sacan interpretando a Contrario Sensu de las obligaciones de cada uno de ellos, es decir, si es una obligación del arrendatario a pagar el precio convenido existe correlativamente el del Derecho del arrendador de exigir el pago en la forma y términos convenidos, y así sucesivamente, si existe la obligación en el arrendatario de usar la cosa en los términos convenidos y sin deteriorarla, ahí el derecho del arrendador de exigir el buen cuidado y uso de la localidad.

Un caso sería el que determina el artículo 2420 o sea que "que el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, tendrá el derecho el arrendatario de reclamar su disminución en la renta o la rescisión del contrato y los daños y perjuicios que sufra".

Específicamente en cuanto al arrendatario un derecho de éste, vendría siendo el poder exigir del arrendador la entrega de la cosa en la forma y termino que se hubieren convenido; otro derecho del arrendatario sería el de exigir que la cosa arrendada la conserve el arrendador en buen estado y funcionamiento desde el inicio del contrato hasta la conclusión del mismo, igualmente todos los derechos como del arrendador y del arrendatario se derivan como dijimos anteriormente de la inter

pretación contraria de los artículos 2412 a 2447, haciendo la observación que en algunos de estos artículos contienen expresamente los derechos del arrendador como del arrendatario, -- otro caso sería el que contempla el artículo 2447 que le concede el derecho al arrendatario de que el arrendador lo prefiera en un nuevo arrendamiento si el inquilino le ha hecho mejoras de importancia a la finca arrendada y ha durado más de cinco años; así mismo tiene el Derecho del Tanto si el propietario quiere vender la finca.

C A P I T U L O I V

TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- a) Casos de incumplimiento de las partes.
- b) Consecuencias jurídicas económicas del incumplimiento del arrendatario por -- falta de pago.

C A P I T U L O I V

TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Tomando en cuenta la libertad contractual que existe en nuestra legislación, deducimos que si las partes manifestaron su voluntad para obligarse, también pueden hacerlo para dar por terminada dicha relación que sería una terminación por mutuo acuerdo, pero no sólo existe esta forma de concluir un negocio jurídico sino que hay otras a las que alude el legislador y que en seguida pasaremos a analizar.

Las formas de terminación del contrato de arrendamiento, a que nos referimos anteriormente son las que nos da el artículo 2463 del Código Civil que a continuación se transcribe.

"Art. 2483.- El arrendamiento puede terminar:

- I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;
- II.- Por convenio expreso;
- III.- Por nulidad;
- IV.- Por rescisión;
- V.- Por confusión;
- VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa - -

arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

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

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

El primer modo de terminación del arrendamiento que expresa el Art. 2483 no tiene problema, pues ya sabemos que las obligaciones con plazo son exigibles al vencimiento del mismo, por lo que si es a plazo fijo concluirá el día prefijado, éste cumplimiento del término, Lozano Noriega lo subdivide en convencional o legal basado en el artículo 2483 fracción I, y refiriéndose a cada uno de estos términos nos explica el autor anteriormente mencionado.

"Llamamos convencional o sea el fijado por las partes y el que llamaremos Legal y con este queremos referirnos a las disposiciones que rigen a los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado". (86)

Respecto al plazo convencional nos dice el autor citado que nuestro Código Civil "adopta, como regla general, -- respecto a arrendamientos celebrados por tiempo determinado, -- la regla de que el tiempo de vencimiento interpelado por el -- hombre no hay necesidad de que el arrendador o arrendatario --

(86) Lozano Noriega. Ob. cit. Pág. 331.

interpelen al otro contratante o le notifiquen acerca de la terminación del contrato; basta con que el día determinado, que fue fijado por los contratantes para que concluya el contrato, llegue, para que el arrendamiento automáticamente termine". (87)

Por lo que toca al término legal de que habla el autor mencionado, no nos comenta de ningún caso específico y solamente nos indica que este término se refiere a los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado por lo que la suscrita interpretando las ideas de este jurista, considera que enfoca este término a las obligaciones sin fijación de plazo, las cuales tienen un tratamiento especial, pues se requiere para poder ser exigibles se haga la interpelación ya sea judicial, con notario o ante dos testigos, según lo determina el Art. 2080 del Código Civil.

La segunda forma de terminación del contrato de arrendamiento es por convenio expreso, lo cual no tiene problema alguno ya que si se tuvo el derecho y la libertad de crear un acto jurídico, también se tiene ya sea para modificarlo o destruirlo que sería en el caso específico el convenio expreso de las partes de dar por terminado el arrendamiento cuando así lo desearan.

(87) Lozano Noriega. Ob. cit. Pág. 331.

La tercera forma viene siendo la de nulidad, los efectos que traería esta forma de terminación del contrato en estudio sería de que, como lo dice Lozano Noriega, "por nulidad.- Es una causa de terminación de cualquier obligación no sólo de un contrato; no es luego, una causa específica, sin embargo tiene interés porque tratándose de un contrato de ejecución sucesiva no produce efectos retroactivos sino sólo cesación de efectos". (88)

La cuarta forma de terminación de nuestro contrato es por rescisión, este modo por ser trascendental para el presente trabajo la analizaremos por separado.

La quinta forma de terminación es por confusión, esta forma aparece cuando el arrendatario llega a ser dueño de la cosa arrendada, es decir cuando se confunden las dos calidades en una sola de las partes, en nuestro caso a comento la del arrendatario con la del arrendador, por haberse hecho propietario del bien.

La sexta forma de terminación, del contrato consiste en la pérdida o destrucción total de la cosa arrendada. Por caso fortuito o fuerza mayor, esta manera tampoco tiene problema ya que si el objeto del contrato se pierde o destruye, queda sin materia el acto jurídico.

(88) Lozano Noriega. Ob. cit. Pág. 336.

La séptima forma de terminación del arrendamiento, - ya que al expropiarse un predio se extingue por esa causa el objeto de la obligación, desaparece, pues por dicho motivo pasaría a ser calle pública, o bien de uso común por lo que también se quedaría sin materia el contrato.

La octava terminación o sea por evicción de la cosa dada en arrendamiento esta última forma me parece un poco injusta ya que si soy arrendatario parte contratante de buena fé, considero que tengo derecho a que se respete mi relación contractual por el término fijado aunque se hubiere realizado el contrato con persona que no era la titular del bien, o por lo menos se me conceda un término razonable para entregar la cosa.

La cuarta forma de terminación del contrato de - - arrendamiento, o sea la de rescisión es muy importante su estudio para nuestro trabajo ya que de aquí se va a derivar la esencia de nuestra tesis, por lo que nos avocaremos al análisis de esta manera en que se da por terminado el contrato de arrendamiento.

a) CASOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS PARTES

A los casos de incumplimiento de una de las partes en el contrato de arrendamiento, el derecho lo sanciona con la rescisión del mismo, o sea que el derecho le concede a la

víctima la acción de rescindir el contrato.

Ramón Sánchez Meda! expone en su libro el concepto de la rescisión en los siguientes términos: "la rescisión del arrendamiento. Por ser el arrendamiento un contrato bilateral cabe la resolución del mismo en dos supuestos: por incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes". (89)

Nos dice Aguilar Carvajal acerca de la rescisión -- del arrendamiento que "se basa en el incumplimiento de la -- otra parte. El Art. 2489 señala los casos en los cuales puede rescindirlo el arrendador, y que puede resumirse en:

1.- Falta de pago de la renta en los términos de -- los artículos 2452 y 2454.

2.- Porque el arrendatario use la cosa en contraven -- ción a lo dispuesto por el artículo 2425, es decir el uso con -- venido, conforme a su destino o su naturaleza.

3.- Por el subarriendo en contravención a lo dis -- puesto, pero deberá pagarse la renta hasta el último día de -- ocupación.

También será motivo de rescisión el hecho de que -- las obras de reparación parcial duren más de dos meses y cuan

(89) Ramón Sánchez Meda!. Ob. cit. Pág. 230.

do la pérdida sea total. Art. 2490; pero si el arrendatario no hiciera uso de este derecho, hecha la reparación se seguirá la ejecución del contrato hasta su terminación, Art. 2491". (90)

Como anteriormente dijimos, los casos de incumplimiento en el contrato de arrendamiento surgen cuando una de las partes le es imposible cumplir con lo acordado, ya sea del arrendador o del arrendatario. Si fuere culpa del arrendador, el arrendatario está facultado por la ley para pedir la rescisión del contrato, según se den los casos a que aluden los artículos 2490 y 2492, que transcribimos.

"Art. 2490. En los casos del Art. 2445, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aun cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses".

"Art. 2492. Si el arrendador, sin motivo fundado se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato.

Pero si la culpa fuere del arrendatario, el arrendador podrá exigir la rescisión del contrato, en los términos del Artículo 2489 que al efecto dice:

"Art. 2489. El arrendador puede exigir la rescisión

del contrato:

- I.- Por falta de pago de la renta en los términos -- prevenidos en los artículos 2452 y 2454;
- II.- Por usar la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;
- III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480". (*)

La fracción I del artículo antes transcrito que se refiere a la falta de pago de las rentas, este incumplimiento del arrendatario va a originar que el arrendador ejercitando el derecho que le da la ley acuda ante el juez y demande del inquilino la rescisión del contrato, trayendo consigo este incumplimiento una serie de consecuencias tanto jurídicas como económicas que en el inciso siguiente analizaremos.

b) CONSECUENCIAS JURIDICAS ECONOMICAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO POR FALTA DE PAGO

De los casos de incumplimiento por parte del arrendatario, que tiene más trascendencia en perjuicio del arrendador, es la falta de pago de las rentas produciendo graves consecuencias jurídico económicas al propietario del predio, misma que-

(*) Todos estos Artículos corresponden al Código Civil de -- 1928.

originará por una parte miedo al arrendador para invertir su capital en fomentar construcciones afectas a arrendamiento y por otra parte derivada de la anterior la escasez que existe de habitaciones afectas a arrendamiento, originándose con esto graves consecuencias jurídicas, que vendrían siendo:

Inducir al arrendador por los medios legales, exigir la devolución de la cosa arrendada, y si existiere oposición del inquilino utilizará los medios de apremio y que concluye con el lanzamiento, y si el arrendatario tiene solvencia o respaldo económico, el arrendador no pierde nada pero si no tiene esa solvencia va a traer consecuencias económicas graves, pues si la cosa dada en arrendamiento es su único patrimonio y su modus vivendi, situación esta muy común entre las personas de edad o mujeres solas o abandonadas, el incumplimiento del arrendatario por falta de pago de las rentas y su insolvencia los dejaría sin ese ingreso para su supervivencia, por lo que precisamente tomando en cuenta la insolvencia absoluta del arrendatario que origina muy comúnmente la falta de pago de las rentas, es la razón por lo que la suscrita ha elaborado esta tesis proponiendo al legislador la necesidad de suplir esta laguna en la ley.

C A P I T U L O V

NECESIDAD DE CREAR UN BANCO INQUILINARIO COMO SOLUCION A LOS DOS PROBLEMAS ANTAGONICOS CLASICOS DEL ARRENDAMIENTO: EL AUMENTO DESPROPORCIONADO DE RENTAS POR EL ARRENDADOR Y LA MOROSIDAD Y OMISION DEL PAGO DE RENTAS DEL INQUILINO.

- a) El Banco Inquilinario, sería de interés social y administrado por el Estado.
- b) Su patrimonio se constituirá con aportaciones correspondientes al 5% del monto de las rentas mensuales que se perciba del inquilino, el cual se destinará al fondo común del Banco Inquilinario.
- c) En caso de morosidad o negativa del inquilino a pagar las rentas, la Institución Bancaria Inquilinaria previo estudio del caso, cubrirá al arrendador las rentas no pagadas.

C A P I T U L O V

NECESIDAD DE CREAR UN BANCO INQUILINARIO COMO SOLUCION A LOS DOS PROBLEMAS ANTAGONICOS CLASICOS DEL ARRENDAMIENTO: EL AUMENTO DESPROPORCIONADO DE RENTAS POR EL ARRENDADOR Y LA MOROSIDAD Y OMISION DEL PAGO DE RENTAS DEL INQUILINO.

En la época primitiva el arrendamiento tenía una importancia muy relativa, y la protección que daba el derecho a las partes era muy limitada por lo que su aplicación era muy restringida, así nos lo hace saber el autor Castán Tobeñas diciendo el "arrendamiento del inmueble (cosas y tierras) no tenía razón de ser en el antiguo Lacio, donde como dice Cuq (Manuel des institutions juridiques des romains, pág. 477) "todo ciudadano tenía domicilio propio sobre un terreno concedido -- por el Estado y cuidaba directamente de sus tierras y de sus ganados, con ayuda de los miembros de su familia". (91)

Este contrato de arrendamiento comienza a adquirir fuerza e importancia a principios del siglo XIX, cuando "se -- abolió la propiedad señorial", (92) que originó la consagración absoluta de la libertad contractual y con ella el predominio -- de los propietarios". (93)

(91) Castán Tobeñas José. Ob. cit. Pág. 124.

(92) Ibidem. Pág. 125.

(93) Ibidem. Pág. 126.

Sin embargo el mismo autor Castán Tobeñas nos comenta en su obra de Derecho Civil que "en la actualidad las legislaciones más progresivas y la ciencia jurídica nos muestra una orientación contraria a la anterior y tienden por todos los medios a amparar el derecho del arrendatario". (94)

Tomando en cuenta los comentarios hechos por el autor español Castán Tobeñas sobre la regulación del contrato de arrendamiento en sus orígenes así como la protección que en un principio tenía el arrendador y que poco a poco se ha ido minimizando al grado tal que en la actualidad es casi nula tal protección, la suscrita sin ser "casera" ni capitalista, ni protectora parcial (del poderoso económicamente) pero sí amante de la justicia de la equidad y del equilibrio social, y con la idea de terminar de raíz con el problema grave, constante y sin aparentes soluciones de la escasez de casa habitación y de incesantes aumentos en las rentas, siente la necesidad imperiosa de la creación de una institución que resuelva estos problemas y para la sustentante esta institución debe ser un Banco Inquilinario que funcionaría y tendría la finalidad en los términos que en seguida expongo:

(94) Castán Tobeñas José. Ob. cit. Pág. 126.

a) EL BANCO INQUILINARIO, SERIA DE INTERES SOCIAL Y ADMINISTRADO POR EL ESTADO

Este Banco tendría una función social, ya que la gran mayoría de habitantes en la ciudad no somos propietarios de las casas que habitamos sino que las rentamos, es por lo que el Estado debe proteger primordialmente a esta clase social desamparada y considero que en este caso al proteger al arrendador el beneficio se va a proyectar hacia el inquilino.

Esta institución que se propone tendrá como finalidad primordialmente la de evitar que los arrendadores sufran pérdidas o menoscabo en su patrimonio en caso de que por morosidad o incumplimiento provocado con mala fé el arrendatario no pague las rentas, dándose este caso, el Banco Inquilinario protegiendo al arrendador, le pagaría a éste las rentas no cubiertas por el inquilino, en esta forma no sufre perjuicio el propietario ya que no deja de percibir sus ingresos, situación ésta que no importaría mucho si la omisión en el pago la va a sufrir un arrendador que es propietario de varias casas afectas a arrendamiento, pero si sólo es dueño de una sola y esto constituye todo su patrimonio y el producto que percibe lo usa para su supervivencia, viviendo por ende al día, resultaría injusto que un inquilino vives o insolvente, por no cumplir con el contrato no pagándoles las rentas lo deje prácticamente

sin comer dos o tres o más meses por su conducta omisiva. He aquí la finalidad protectora del Banco Inquilinario, pues analizándolo a fondo el beneficio resultaría proyectado también hacia el inquilino, pues de esta manera al sentirse asegurado el propietario no tendría la necesidad de aumentar constante y estratosféricamente las rentas, pues estos aumentos tienen dos finalidades:

Una psicológica y proteccionista, pues el propietario piensa que si cobra rentas altas se da por bien retribuido si el inquilino le paga por lo menos los primeros meses, y en caso de incumplimiento tendría una reserva mientras le instaura el juicio de desahucio o rescisión correspondiente.

La segunda finalidad de estos aumentos vendría siendo el humano deseo de obtener una mayor percepción con un mínimo esfuerzo.

En cuanto a la administración y organización del Banco éste recaería directamente en el Estado.

Las autoridades de ésta Institución, estarían constituidas por:

- 1.- Un Director General.
- 2.- Dos Gerentes, uno se encargaría de los ingresos del Banco y el otro de los egresos.
- 3.- Dos Comisarios; uno representando a los arrendadores y el otro representante de los inquilinos, quienes vigi-

larán con voto de preferencia los manejos de los funcionarios de la institución, el órgano máximo del Banco Inquilinario será la Asamblea General.

Las facultades que tendría el Estado sobre la institución que nos ocupa serían las siguientes:

1.- Tendría la facultad de poner y remover a los -- funcionarios del Banco, excepto a los comisarios representantes de los arrendadores y arrendatarios.

2.- Tendría la libertad de utilizar una parte del -- activo circulante de dicha institución para crear viviendas -- de interés social fijándoseles a éstas, rentas módicas; tendientes a controlar los aumentos de las rentas utilizando el -- juego económico de la oferta y la demanda, pues en esta forma habrá más casas habitación que rentar, disminuyendo la demanda y este fenómeno provocará si no una disminución en las rentas, si una estabilidad en las mismas.

3.- Conceder préstamos, tanto a los arrendatarios -- como a los arrendadores, a los primeros para que puedan cubrir rentas vencidas y no pagadas o para dejar el depósito -- que se exige en un nuevo arrendamiento y a los segundos, o -- sea a los arrendadores, para construir o ampliar sus casas -- afectas a arrendamiento.

- b) SU PATRIMONIO SE CONSTITUIRA CON APORTACIONES CORRESPONDIENTES AL 5% DEL MONTO DE LAS RENTAS MENSUALES QUE PERCIBA DEL INQUILINO, EL CUAL SE DESTINARA AL FONDO COMUN DEL BANCO INQUILINARIO

El patrimonio de la institución Bancaria que se propone se constituirá de las aportaciones que el mismo arrendador haga al Banco, dichas aportaciones serán del 5% de las rentas que produzca el inmueble.

Este 5% de las rentas mensuales, el arrendador estará obligado, en los términos de una ley o reglamento que se expida al respecto por el Ejecutivo Federal, a depositarlo en el Banco Inquilinario que se propone, esta institución lo administrará según sus fines y lo constituirá como patrimonio del Banco, enfocándolo al activo o al pasivo, considerándose el pasivo como respaldo y cubridor de las rentas dejadas de pagar por el inquilino, o sea las deudas que el Banco adquiriera con sus asegurados; y el activo lo encausará hacia el fomento y creación de nuevos centros habitacionales, y con esta situación y tomando en cuenta el juego económico de la oferta y la demanda, lógicamente se vendría una rebaja y por ende un control en las rentas.

Ese 5% de las rentas mensuales que va a formar el fondo común del Banco Inquilinario, será a cargo tanto del arrendador como del inquilino o sea que el inquilino pagará un 2.5% de exceso en sus rentas y el arrendador deducirá de sus

percepciones el otro 2.5%.

c) EN CASO DE MOROSIDAD O NEGATIVA DEL INQUILINO A PAGAR LAS RENTAS, LA INSTITUCION BANCARIA INQUILINARIA PREVIO ESTUDIO DEL CASO, CUBRIRA AL ARRENDADOR LAS RENTAS NO PAGADAS.

El Banco Inquilinario tendrá personal competente tanto en la esfera legal como en la social para determinar la procedencia o no de una aplicación del fondo común, el pago de rentas dejadas de cubrir por un inquilino, o sea que si éste no cumple con la obligación de pagar las rentas, ya sea por morosidad o insolvencia, la institución Bancaria cubrirá previo estudio del caso dichas rentas, pero para proceder a ese pago se tendrá que establecer las causas que originaron ese incumplimiento, esto es que personal de la institución (sociólogo) realizaran visitas a los arrendatarios morosos y establecerán con veracidad las causas del incumplimiento, mismo que si es ocasionado por el inquilino se le pagará al arrendador, pero si es motivado por éste, no se aplicará el pago solicitado.

Este mismo estudio legal y social, se hará respecto a los préstamos que soliciten los arrendadores o arrendatarios, pues podría suceder que las cantidades dadas en préstamo no se les encaucen debidamente al fin que se persigue con la creación del Banco.

Haciendo la aclaración en el caso de que esta institución pagara al arrendador las rentas no cubiertas por el in-

quilino el Banco se subrogaría en los derechos del arrendador respecto del cobro exclusivamente de esas mensualidades.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

- PRIMERA.- El arrendamiento es uno de los contratos más importantes del mundo jurídico, por lo que nuestro legislador deberá protegerlo con preferencia.
- SEGUNDA.- Dicha protección deberá ampliarse a la seguridad completa, tanto del arrendador como del arrendatario.
- TERCERA.- Desde la época en que tomó auge el arrendamiento, el legislador ha protegido al arrendatario, en todas las legislaciones del mundo.
- CUARTA.- Considerando que el arrendador también necesita protección, propongo la creación de una institución para ese efecto.
- QUINTA.- Dicha institución que se propone se denominaría Banco Inquilinario.
- SEXTA.- Con la creación del Banco se pretende resolver estos dos problemas paralelos: el de la escasez de viviendas, y el del incesante y descontrolado aumento de rentas.
- SEPTIMA.- El citado Banco, sin sustituir en sus obligaciones al arrendatario, cubriría las rentas que no pagara el inquilino.
- OCTAVA.- El Banco se subrogaría en los derechos del arren

dador, para exigir al inquilino lo que por él hubiera pagado.

NOVENA.- La protección que se pretende no es privativa del arrendador, sino de la más absoluta equidad, ya que también ve al arrendatario.

DECIMA.- Creemos que el buen éxito del Banco que se propone es seguro, en razón de que la solución de los problemas paralelos aludidos en la conclusión sexta, encuentra su apoyo en la conocida y básica ley económica de la oferta y la demanda, puesto que al aumentar la oferta de viviendas, bajará el hoy incesante y descontrolado aumento de rentas.

B I B L I O G R A F I A

B I B L I O G R A F I A

- 1.- Aguilar Carvajal Leopoldo. Contratos Civiles. Editorial-Haytan. México, D.F. 1964.
- 2.- Castán Tobeñas José. Derecho Civil Español Común y Foral. Tomo II. Cuarta Edición. Madrid, Instituto. Editorial Reus. 1939.
- 3.- Código Civil Para el Distrito Federal de 1928. Cuadragésima Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1976.
- 4.- Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo IV. Const-Cost. Editorial Bibliográfica. Argentina, Buenos Aires.
- 5.- Enneccerus Ludwig. Tratado de Derecho Civil. Primer Tomo. Parte General II. Editorial Bosh - Casa. Barcelona, 1935.
- 6.- Floris Margadant Guillermo. Derecho Privado Romano. Sexta Edición. Editorial Esfinge, S.A. México, 1975.
- 7.- Gaudemet Eugene. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa, S.A. México, 1974.
- 8.- Giuseppe Branca. Instituciones de Derecho Privado. Editorial Porrúa, S.A. México, 1978.
- 9.- Gutiérrez y González Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Quinta Edición. Editorial Cajica, S.A. Puebla, Pue.
- 10.- Lozano Noriega Francisco. Contratos. Editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México, 1982.

- 11.- Lhemann Heenrich. Tratado de Derecho Civil. Vol. I. Parte General. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid.
- 12.- Ortiz Urquidi Raúl. Derecho Civil. Parte General, Editorial Porrúa, S.A. México, 1977.
- 13.- Ortiz Urquidi Raúl. Apuntes tomados de la Cátedra del -- Maestro en 1979.
- 14.- Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Contratos. Tomo IV. Décima Edición, Editorial Porrúa, S.A.- México, 1977.
- 15.- Ripert y Boulanger. Tratado de Derecho Civil. Tomo IV. - la. Parte Editorial la Ley de Buenos Aires.
- 16.- Sánchez Medal Ramón. De los Contratos Civiles. Tercera - Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1976.