

2 of No. 503



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

LA RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACION CIVIL MEXICANA.

TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OPTAR AL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
BERNABE TACUBA MEZA



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está 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.

CAPITULO I

GENERALIDADES DEL CONTRATO

1.-CONCEPTO DE CONTRATO.

2.-DIFERENCIA ENTRE CONVENIO Y CONTRATO.

3.-CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS CONFORME AL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.

a).-DE LAS DIVERSAS ESPECIES DE CONTRATOS.

b).-PRIMERA CLASIFICACION DOCTRINAL FUNDADA EN DIVERSOS PUNTOS DE VISTA.

c).-SEGUNDA CLASIFICACION DOCTRINAL DE LOS CONTRATOS, LLAMADA: CONTRATOS NOMINADOS E INNOMINADOS.

C A P Í T U L O I

GENERALIDADES DEL CONTRATO

1.-CONCEPTO DE CONTRATO

Para abordar el estudio de este tema creemos necesario no sólo recurrir al concepto del contrato, sino también realizar un breve bosquejo de la estructura y clasificación del contrato en general conforme a nuestro Derecho Civil vigente; con el propósito de ubicar al contrato de arrendamiento y por ende a la rescisión del mismo en la Legislación Civil Mexicana.

Los romanos que a mucho honor han sido considerados como los primeros codificadores del Derecho, definieron al contrato "Como el acuerdo entre varias personas, que tiene por objeto producir una o más obligaciones civiles" (1); mismo que la doctrina al estudiar las fuentes de las obligaciones considera que el contrato es la fuente principal de las obligaciones, lo cual coincide en su esencia con la concepción jurídica que establece el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1793 en los términos siguientes: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos" y aclara el artículo 1792 del mismo ordenamiento que: "El convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones". De donde podemos concluir que: El contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transferir obligaciones y derechos.

En la actualidad la mayoría de los juristas adoptan la con

(1).-Guillermo P. Margadant S.-Derecho Romano.-Página 316.-Cuarta -- Edición.-México, 1970.

cepción legal del contrato que se desprende del artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal que ya hemos expuesto.

2.-DIFERENCIA ENTRE CONVENIO Y CONTRATO

La diferencia de estos conceptos jurídicos se establece en razón de que el convenio es el género y el contrato es sólo una especie de los convenios, toda vez que la función del convenio es más amplia porque crea, transfiere, modifica o extingue obligaciones; en cambio el contrato únicamente produce o transfiere obligaciones y de derechos; tal como lo establece el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1792 que dice: "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones" y agrega el artículo 1793 del mismo ordenamiento que: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos". El Maestro Ricardo Treviño García considera que, el convenio stricto sensu es el acuerdo de voluntades para modificar o extinguir obligaciones y derechos, sean reales como personales; en cambio el convenio lato sensu es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones; de donde se infiere que el convenio lato sensu es el concepto general, y el contrato y el convenio stricto sensu son sus connotaciones particulares; por lo tanto la diferencia entre contrato y convenio radica en que, al contrato le corresponde la función positiva que consiste en crear o transferir obligaciones y derechos, y al convenio la función negativa de modificar o extinguir obligaciones. (1).

(1).-Ricardo Treviño García.-Contratos Civiles y sus Generalidades.-Página 41 y 42.-Tercera Edición.-Librería Font, S. A.-Guadalajara, Jal.-México, 1976.

3.-CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS
CONFORME AL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL

El Código Civil vigente para el Distrito Federal establece una clasificación de los contratos que denomina "De las Diversas Especies de Contratos", y sigue en parte una primera clasificación doctrinal fundada en diversos puntos de vista, y una segunda clasificación doctrinal de los contratos, llamada Contratos Nominados e Innominados; cuyos cuadros sinopticos presentamos en las páginas siguientes para su estudio correspondiente.

a).-DE LAS DIVERSAS ESPECIES DE CONTRATOS

1.-CONTRATOS PREPARATORIOS..... Promesa de Contrato.

2.-CONTRATOS TRANSLATIVOS DE DOMINIO..... Compraventa.
Donación.
Permuta.
Mutuo.

3.-CONTRATOS TRANSLATIVOS DE USO Y DISFRUTE..... Arrendamiento.
Subarrendamiento.
Comodato.

4.-CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS..... Depósito
Mandato.
De Servicios Profesionales.
De Obra a Precio Alzado.
De los Porteadores y Alquiladores.
De Hospedaje.

5.-CONTRATOS DE REALIZACION DE UN FIN COMUN..... Asociación.
Sociedad. Agrícola
Aparcería Rural De Ganado

6.-CONTRATOS ALEATORIOS..... Del Juego y la Apuesta.
Renta Vitalicia
De la Compra de Esperanza.

7.-CONTRATOS DE GARANTIA..... Fianza.
Prenda.
Hipoteca.

8.-CONTRATOS QUE RESUELVEN CONTROVERSIAS..... La Transacción.

El Código Civil para el Distrito Federal establece una clasificación de los contratos que denomina "De las Diversas Especies de Contratos", misma que la doctrina ha llamado "De los Contratos en Particular", cuyo cuadro sinóptico quedó expuesto en la página anterior y que a continuación pasamos a desarrollar:

1.-Contratos Preparatorios.-Estos contratos han recibido diversas denominaciones, tales como: Precontratos, Antecontratos, -- Contratos Preparatorios, Contratos Preliminares, Promesa de Contrato, etc. de las cuales el Código Civil para el Distrito Federal adopta el nombre de "Promesa de Contrato"; que el Maestro Ricardo Treviño García define como: "El contrato en virtud del cual una o ambas partes se comprometen a celebrar, dentro de cierto tiempo, un determinado contrato que no pueden o no desean celebrar por el momento" - (1). Como puede apreciarse, estos contratos constituyen únicamente el compromiso de celebrar un contrato futuro, y pueden ser unilaterales o bilaterales: los primeros se caracterizan porque sólo una de las partes se obliga a celebrar un contrato futuro determinado y la otra simplemente acepta, llamándose promitente a la parte que se --- obliga a celebrar el contrato futuro determinado y beneficiario a la parte a cuyo favor se va a celebrar ese contrato; en cambio en los contratos bilaterales ambas partes se obligan recíprocamente a celebrar un contrato futuro determinado, y las partes son promitentes y beneficiarios a la vez; tal como lo establece el artículo 2243 del -

(1).-Ricardo Treviño García.-Contratos Civiles y sus Generalidades.-
Página 96.-Tercera Edición.-Librería Font, S. A.-Guadalajara --
Jal. México, 1976.

Código Civil para el Distrito Federal en la forma siguiente: "Pueda asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro" y agrega el mismo ordenamiento que la Promesa de Contrato puede ser unilateral o bilateral, pero ambos casos sólo obligan a las partes a celebrar el contrato futuro determinado, debiendo constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo, artículos 2244, 2245 y 2246.

2.-Contratos Translativos de Dominio.-Son los que transfieren la posesión y el dominio de la cosa objeto del contrato, como La Compraventa, La Donación, La Permuta y El Mutuo.

3.-Contratos Translativos de Uso y Disfrute.-Estos contratos se caracterizan porque el otorgante se reserva el dominio de la cosa objeto del contrato, pues únicamente transfiere el uso o goce de la misma a una o varias personas, quienes se obligan a restituirla en un tiempo determinado; pertenecen a este grupo El Arrendamiento, El Subarrendamiento y El Comodató.

4.-Contratos de Prestación de Servicios.-En estos contratos una de las partes se obliga a prestar un servicio mediante una remuneración o sin ella, y la otra se obliga a pagar por ese servicio la remuneración correspondiente; pertenecen a este grupo El Depósito, El Mandato, El Contrato de Prestación de Servicios Profesionales, Contrato de Obras a Precio Alzado, El Contrato de los Porteadores y Alquiladores y El Contrato de Hospedaje.

5.-Contratos de Realización de un Fin Común.-Estos contratos se fundan en la sociabilidad de las partes contratantes para la realización de un fin común lícito y posible, de utilidad recíproca para las mismas, por un tiempo que no sea meramente transitorio con o sin carácter económico, pero que no constituya una especulación comercial; se encuadrarán en este grupo El Contrato de Asociación, El --

Contrato de Sociedad, El Contrato de Aparcería Rural Agrícola y El -
Contrato de Aparcería Rural de Ganado.

6.-Contratos Aleatorios.-Estos contratos se caracterizan -
porque las prestaciones que se deben aportar las partes dependen de-
un acontecimiento futuro e incierto, que hace que no sea posible la-
evaluación de las ganancias o pérdidas en el momento de la celebra-
ción del contrato, sino hasta que ese acontecimiento se realice, ar-
tículo 1838 del Código Civil para el Distrito Federal parte infine;-
pertenecen a este grupo El Contrato del Juego y de la Apuesta, La --
Renta Vitalicia y La Compra de Esperanza.

7.-Contratos de Garantía.-En estos contratos el deudor ---
tiende a garantizar una obligación a su acreedor por medio de la en-
trega de una cosa, o mediante la entrega de un documento de propie--
dad de un inmueble, o por convenio de un tercero quién se obliga a -
cumplir la obligación en caso de que el deudor no cumpliera con ----
ella; pertenecen a este grupo La Fianza, La Prenda y La Hipoteca.

8.-Contratos que Resuelven Controversias.-Estos contratos-
tienden a finiquitar una controversia mediante las recíprocas conce-
siones que se aportan las partes; en este grupo tenemos únicamente -
a La Transacción.

b).-PRIMERA CLASIFICACION DOCTRINAL DE LOS CONTRATOS
FUNDADA EN DIVERSOS PUNTOS DE VISTA

- 1.-POR LOS SUJETOS.....
- Unilaterales.
- Bilaterales.
- Aleatorios.
- Onerosos.
- 2.-POR LOS PROVECHOS Y GRAVAMENES.....
- Commutativos.
- Gratuitos.
- Principales.
- 3.-POR LA NATURALEZA PRINCIPAL DEL CONTRATO.
- Accesorios.
- Instantaneos.
- 4.-POR EL MOMENTO EN QUE SE CUMPLEN.....
- LAS PRESTACIONES.....
- De Tracto Sucesivo.
- Consensuales.
- 5.-POR PREVALECEER EL CONCENTIMIENTO, Formales.
- LA FORMA O LA ENTREGA DE LA COESA.
- Reales.

El Código Civil para el Distrito Federal, sigue en parte - una clasificación doctrinal de los contratos fundada en diversos puntos de vista que caracterizan a cada grupo. Al tomar en cuenta a los sujetos que intervienen en la relación contractual, surge el primer grupo que divide a los contratos en Unilaterales y Bilaterales; pero si se toma en cuenta los provechos y gravámenes de las partes, obtenemos el segundo grupo que divide a los contratos en Onerosos y Gratuitos, subdividiéndose los primeros en Aleatorios y Conmutativos; - en cambio si se parte de la naturaleza principal del contrato, surge el tercer grupo que divide a los contratos en Principales y Accesorios; pero al tomar como base el momento en que se cumplen las prestaciones que se aportan las partes, obtenemos el cuarto grupo que divide a los contratos en Instantaneos y de Tracto Sucesivo; en cambio si prevalece el consentimiento, la forma o la entrega de la cosa, -- los contratos serán Consensuales, Formales y Reales; por lo que a -- continuación pasamos a desarrollar estos grupos con su respectiva reglamentación en el Código Civil para el Distrito Federal:

1.-Contratos Unilaterales y Bilaterales.-Los contratos unilaterales son los que engendran obligaciones para una sola de las -- partes contratantes y derechos para la otra, artículo 1835 del Código Civil para el Distrito Federal; como ejemplo citaremos a La Donación, La Promesa Unilateral de Venta, etc. En cambio los contratos -- bilaterales originan derechos y obligaciones para ambas partes, tal como lo establece sintéticamente el artículo 1836 del Código Civil -- para el Distrito Federal en la forma siguiente: "El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente".

2.-Contratos Onerosos y Gratuitos.-Los contratos onerosos -- son los que imponen provechos y gravámenes recíprocos a las partes -- contratantes. El artículo 1837 del Código Civil para el Distrito Fe-

deral expresa: "Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos"; como ejemplo de estos contratos citaremos al arrendamiento, la compraventa, el mutuo, etc. En cambio el contrato gratuito es aquel en los provechos son para una sola de las partes y los gravámenes son para la otra; el artículo 1837 del Código Civil para el Distrito Federal dice: "Gratuito es aquel en que -- el provecho es solamente de una de las partes"; como la donación, el mutuo simple, el comodato, etc.

3.-Contratos Commutativos y Aleatorios.-El contrato es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas y determinadas desde el momento de la celebración del contrato, artículo 1838 del Código Civil para el Distrito Federal; como la compraventa, el arrendamiento, el mutuo con intereses; Aunque en estos contratos no siempre se puede apreciar el beneficio o las pérdidas que a las partes les cause el contrato. En cambio el contrato oneroso será aleatorio cuando la cuantía de las prestaciones debidas depende de un acontecimiento incierto, artículo 1838 del Código Civil para el Distrito Federal; como ejemplo citaremos a la compra de esperanza, la renta vitalicia, etc.

4.-Contratos Principales y Accesorios.-El contrato es principal cuando existe por si mismo, es decir, cuando tiene existencia propia porque no depende de ningún otro contrato; pertenecen a este grupo la compraventa, el arrendamiento, la permuta, etc. Y los contratos accesorios es el que no tiene existencia propia, porque depende de otro contrato y por lo tanto, corre la misma suerte del principal; como la fianza, la hipoteca, etc. Por otra parte cabe aclarar que la clasificación de estos contratos es meramente doctrinal, porque no se encuentra regulada por el Código Civil para el Distrito Federal.

5.-Contratos Instantaneos y De Tracto Sucesivo.-Los contratos instantaneos son aquellos que producen sus efectos en un solo acto, como la compraventa al contado, la permuta siempre que las partes se entreguen inmediatamente las cosas permutadas, etc. A contrario sensu, los contratos de tracto sucesivo son los que producen sus efectos a travez del tiempo; como la compraventa en abonos, el comodato, el arrendamiento, etc. También cabe aclarar que esta clasificación de los contratos es doctrinal porque no ha sido regulada por el Código Civil para el Distrito Federal.

6.-Contratos Consensuales, Reales y Formales.-Los contratos consensuales son aquellos que se perfeccionan con el mero consentimiento de las partes y no requieren de la entrega de la cosa objeto del contrato; por tal razón han sido llamados Consensuales en Oposición a Reales, como la compraventa, la permuta; y los contratos --consensuales en oposición a formales se caracterizan porque para su validez no requieren que el consentimiento se manifieste por escrito, sino que puede manifestarse en forma verbal, tácita o por medio de signos inequívocos que autoricen a presumirlo; como ejemplo citaremos a la compraventa de muebles, el contrato de hospedaje, el arrendamiento siempre que la renta anual sea inferior a los cien pesos. - En cambio en los contratos reales no basta el solo consentimiento para su perfeccionamiento, sino que se hace necesario la entrega de la cosa objeto del contrato; como la prenda. Los contratos formales son aquellos que necesariamente deben revestir una forma prescrita por la ley para su perfeccionamiento, es decir, el consentimiento debe manifestarse por escrito para satisfacer un requisito de validez, de lo contrario quedará afectado de nulidad relativa; aunque en principio todos los contratos son consensuales como lo estipula el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal: "Los contratos se

perfeccionan con el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley"; como la compraventa, el mandato, la hipoteca, el arrendamiento siempre que la renta anual -- sea superior a los cien pesos, etc.

c).-SEGUNDA CLASIFICACION DOCTRINAL DE LOS CONTRATOS
LLAMADA CONTRATOS NOMINADOS E INNOMINADOS.

Esta clasificación se funda en la nominación de los contratos regulados en el Código Civil para el Distrito Federal; surgiendo la división de los contratos nominados e innominados, los cuales se describen a continuación:

1.-Contratos Nominados.-Son los que se encuentran regula--dos expresamente en el Código Civil para el Distrito Federal y por - lo mismo les ha asignado un nombre determinado; como la compraventa, la permuta, la hipoteca, el comodato, etc.

2.-Contratos Innominados.-Son los que no están expresamen- te regulados por el Código Civil para el Distrito Federal, y por lo mismo carecen de un nombre especial; pero que las partes pueden cele brarlos con fundamento en el artículo 1858 del código de referencia- que dice: "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 tengan más analogía de los reglamentados por este Ordenamiento".

C A P I T U L O I I

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- 1.-CONCEPTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
- 2.-EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.
 - a).-CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO.
 - b).-ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO.
 - c).-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.
 - d).-FORMAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.
- 3.-EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO FRANCÉS.
 - a).-CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO.
 - b).-ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO.
 - c).-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.
 - d).-FORMAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO
- 4.-EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ESPAÑOL.
 - a).-CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO.
 - b).-ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO.
 - c).-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.
 - d).-FORMAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.

C A P I T U L O I I

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.-CONCEPTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El concepto del contrato de arrendamiento es la fórmula legal que encierra los presupuestos y contenido de esta importante figura jurídica, que a través del tiempo se ha venido conformando en las más importantes legislaciones. Los romanos en su Derecho Codificado definieron el arrendamiento en la forma siguiente: "Locatio conductio rerum es el contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible a cambio de una remuneración periódica en dinero" (1).

Por su parte el Código Civil Francés define el arrendamiento en su artículo 1709 en los términos siguientes: "El arrendamiento de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que la otra goce de una cosa durante cierto tiempo, y mediante un cierto precio que ésta se obliga a pagarle". En esta definición sólomente se enfatizan las obligaciones de las partes y se determina que el precio del arrendamiento debe ser cierto sin especificar en qué cosa debe consistir ese pago; lo que hace presumir que puede consistir en suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente; por otra parte, cabe hacer notar que este Derecho fundamenta el contrato de arrendamiento en las obligaciones de hacer en vez de las obligaciones de dar.

(1).-Guillermo F. Margadant S. Derecho Romano.-Página 410.-Cuarta -- Edición.-México, 1970.

El Código Civil Español siguiendo en parte al Código Civil Francés define el arrendamiento en su artículo 1543 en la forma siguiente: "En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto". Este Derecho fundamenta el contrato de arrendamiento en las obligaciones de dar, a diferencia del Código Civil Francés -- que lo fundamentó en las obligaciones de hacer.

En la Legislación Civil Mexicana, el Código Civil de Oaxaca de 1828 en su artículo 1289 definió el arrendamiento en la forma siguiente: "La locación de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa por algún tiempo, y mediante cierto precio que ésta se obliga a pagarle".

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 en su artículo 3068 establece: "Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto". Esta definición del arrendamiento pasa íntegramente en el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, por ello no la transcribimos.

El concepto que nos ocupa se supera en el Código Civil de 1928, que en forma sintética establece que: "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", artículo 2398 del código citado.

En esta definición actual del arrendamiento se especifican claramente las obligaciones de las partes al establecer que, una de las partes se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado; también reglamenta la temporalidad en la forma siguien-

te: "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a la habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria, segunda parte del artículo 2398 del código de referencia; y aclara el artículo 2399 del mismo ordenamiento que: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada".

En la Legislación Civil Mexicana, a partir del Código Civil de 1870 se fundamenta el arrendamiento en las obligaciones de -- dar, a diferencia de otras legislaciones que lo fundamentan en las obligaciones de hacer: la fundamentación es importante, toda vez -- que las obligaciones de dar se refieren a la traslación de dominio de una cosa cierta, a la enajenación temporal del uso o goce de una cosa cierta, y a la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida, artículo 2011 del Código Civil vigente para el Distrito Federal; en cambio las obligaciones de hacer consisten en el hecho que el deudor queda obligado a realizar a favor del acreedor.

2.-EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO

No podemos prescindir del análisis del arrendamiento en el Derecho Romano por tratarse del primer derecho codificado, en donde ha tenido su origen el contrato de arrendamiento y porque ha sido el punto de partida de la mayoría de los tratadistas del derecho.

Los romanos denominaron al arrendamiento "Locatio Conductio" que comprendía varias clases de arrendamientos, que nos expone el Maestro Guillermo F. Margadant S. en la forma siguiente: (1).

a).-Contrato de Aparcería.-Considerado como: El contrato por el cual el locator se obligaba a proporcionar al Colonus Partiaris. el goce temporal de un terreno agrícola a cambio de cierto porcentaje de los frutos que produjera ese terreno.

b).-Locatio Conductio Operarum.-Era el contrato de trabajo considerado como: "El contrato por el cual el locator se obligaba a proporcionar a un patrón, sus servicios personales durante algún tiempo a cambio de cierta remuneración periódica en dinero".

c).-Locatio Conductio Operis.-Era el contrato por el cual el conductor se obligaba a realizar una obra para el locator, mediante el pago de un precio determinado. El locator encargaba la obra y el conductor era la persona que construía la obra por un precio determinado; la diferencia que existía entre el contrato de trabajo y el contrato de obra, es que el primero tenía por objeto la prestación de un servicio personal bajo la dirección de un patrón y el segundo tenía por objeto una obra como resultado de un trabajo.

d).-Locatio Conductio Rerum.-Era el contrato por el cual -

(1).-Guillermo F. Margadant S.-Derecho Romano.-Página 411.-Cuarta Edición.-México, 1970.

el locator se obligaba a proporcionar al conductor el goce temporal de una cosa a cambio de una remuneración periódica en dinero. Esta clase comprendía el arrendamiento de la casa habitación.

Estos contratos coinciden en su esencia, que consiste en proporcionar el uso o goce temporal de una cosa a cambio de una remuneración periódica en dinero, los cuales surgieron dentro de un mismo grupo pero que a través del tiempo adoptaron sus propias formas y características hasta convertirse en figuras independientes.

a).-CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO

El Derecho Romano señaló como características del arrendamiento las que nos presenta el Maestro Sabino Ventura Silva en la forma siguiente: (1).

1.-Es un Contrato Bilateral.-Porque las obligaciones son para ambas partes contratantes.

2.-Es un Contrato Consensual.-Porque se perfecciona con el simple consentimiento de las partes y no requiere de alguna formalidad.

3.-Es un Contrato Principal.-Porque desempeña una función propia y porque existe por sí mismo.

4.-Es un Contrato Nominado.-Porque la ley le ha asignado un nombre determinado.

5.-Es un Contrato Oneroso.-Porque implica sacrificios o desembolsos recíprocos a las partes contratantes.

6.-Es un Contrato Comutativo.-Porque las prestaciones las prestaciones que se aportan las partes son ciertas desde la celebra-

(1).-Sabino Ventura Silva.-Derecho Romano.-Página 331 y 332.-Cuarta Edición.-México, 1978.

ción del contrato.

7.-Es un contrato bonae fidei.-Porque en su interpretación y ejecución el juez puede tomar en cuenta la mayor equidad y la buena fe o intención de las partes contratantes.

b).-ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO

El arrendamiento desde un principio ha tenido una gran importancia en la vida de los pueblos, en tal razón los romanos establecieron ciertos requisitos que sirvieran de base a la conformación legal del contrato de arrendamiento; clasificándolos en elementos esenciales y elementos accidentales; considerando como elementos esenciales al consentimiento, sujetos, objeto, causa y forma: y como elementos accidentales al término, condición y modo: de los cuales nos ocuparemos únicamente de los primeros tal como los expone el maestro Guillermo F. Margadant S. en la forma siguiente: (1).

1.-El consentimiento.-Este elemento lo definieron como: -- "La congruencia de voluntades declaradas por las partes contratantes"; de donde se desprende que, la esencia de esta definición es el común acuerdo de voluntades de las partes contratantes.

2.-Los sujetos.-Son las personas que convienen celebrar un contrato de arrendamiento, siempre que estén exentas de las incapacidades señaladas por la ley.

3.-El objeto.-El Derecho Romano estableció que podían darse en arrendamiento todas las cosas no consumibles que estuvieran en el comercio: el precio del arrendamiento debía de consistir únicamente en dinero, además debía de ser razonable y serio, al gra-

(1).-Guillermo F. Margadant S.-Derecho Romano.-Página 317 y 412.- Cuarta Edición.-México, 1970.

do de que la falta de seriedad podía convertir el arriendo en donación. (1). Por otra parte el objeto como fin del arrendamiento debía de ser jurídicamente posible y que no fuera contrario a la letra de la ley ni a su espíritu, ni a las buenas costumbres.

4.-La causa.-Fue considerada como el motivo que impulsa a las partes a contratar y por lo mismo debe ser lícita.

5.-La forma.-Fue considerada como un elemento esencial del contrato en general, pero no operaba en el arrendamiento por tratarse de un contrato esencialmente consensual que se perfeccionaba con el mero consentimiento de las partes.

c).-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

El Derecho Romano estableció como derechos y obligaciones del arrendador aquellos que nos expone el Maestro Sabino Ventura Silva en la forma siguiente: (2).

1.-Entregar la cosa arrendada al arrendatario.

2.-Responder de los daños y perjuicios en los casos de -- evicción y de los vicios ocultos de la cosa arrendada.

3.-Hacer durante el arrendamiento todas las reparaciones -- importantes a la cosa arrendada.

4.-Cuando el arrendador vendía la cosa arrendada, transcribía al comprador un derecho real tan poderoso que el nuevo propietario podía lanzar al inquilino, y éste únicamente podía reclamar al arrendador el pago de los daños y perjuicios. Pero esto ha sido suprimido en nuestro derecho porque el arrendamiento subsiste en los tér-

(1).-Guillermo F. Margadant S.-Derecho Romano.-Página 412.-Cuarta -- Edición.-México, 1970.

(2).-Sabino Ventura Silva.-Derecho Romano.-Página 358.-Cuarta Edición.-México, 1978.

minos del contrato, tal como lo establece el artículo 2409 del Código Civil para el Distrito Federal.

Por su parte el arrendatario tenía los derechos y obligaciones que nos comenta el Maestro Sabino Ventura Silva en la forma siguiente: (1).

1.-Pagar la renta en la forma convenida.

2.-Servirse de la cosa arrendada de acuerdo con el destino normal, cuidarla como un diligente padre de familia y hacer por su cuenta las pequeñas reparaciones a la misma.

3.-Restituir la cosa arrendada al terminar el arriendo.

4.-El arrendatario respondía de los deterioros de la cosa arrendada, sobrevenidos por culpa de él o de su familia.

5.-El arrendatario tenía derecho a la Relocatio Tácita, -- que operaba cuando vencido el plazo del contrato de arrendamiento -- las partes continuaban comportándose como si el contrato estuviera vigente, hasta que una de las partes manifestara su deseo de dar por terminado el contrato de referencia.

d).-FORMAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO

Los romanos establecieron que el arrendamiento podía terminar una de las siguientes formas, que nos expone el Maestro Guillermo Margadant S: (2).

1.-Por voluntad de las partes.-Siempre que el contrato se hubiera celebrado sin plazo, o cuando haya tenido lugar la Relocatio

(1).-Sabino Ventura Silva.-Derecho Romano.-Página 358.-Cuarta Edición.-México, 1978.

(2).-Guillermo F. Margadant S.-Derecho Romano.-Página 414.-Cuarta Edición.-México, 1970.

Tácita o Tácita Reconducción.

2.-Por pérdida de la cosa arrendada.

3.-Por deterioros de la cosa arrendada, cuando hayan sobrevenido por culpa del arrendatario o por el tiempo mismo.

4.-Por vencimiento del término señalado en el contrato.

5.-Por falta de pago de las rentas durante dos años.

6.-Por la necesidad que tuviera el arrendador de usar él mismo la cosa arrendada.

3.-EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO FRANCÉS

Hacemos un breve estudio del Derecho Civil Francés porque ha sido considerado como uno de los antecedentes más importantes de nuestro Derecho Civil y en especial del contrato de arrendamiento. Este derecho contempló dos clases de arrendamientos: el de cosas y el de obras, pero únicamente analizaremos el arrendamiento de cosas por ser más acorde a nuestro derecho.

El Código Civil Francés define al arrendamiento en su artículo 1709 en los términos siguientes: "El arrendamiento de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que la otra goce de una cosa durante cierto tiempo, y mediante un cierto precio que ésta se obliga a pagarle". (1).

a).-CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO

El Código Civil Francés considera como características del contrato de arrendamiento las siguientes:

1.-Es un Contrato Bilateral.-Porque los contratantes se obligan recíprocamente uno hacia el otro, artículo 1102 del Código Civil Francés.

2.-Es un Contrato Principal.-Porque existe por sí solo.

3.-Es un Contrato Oneroso.-Porque las partes contratantes adquieren derechos y obligaciones recíprocos, artículos 1103 y 1106 del Código Civil Francés.

4.-Es un Contrato Consensual.-Porque se perfecciona con el

(1).-Henri y León Mazeaud, y Jean Mazeaud.-Lecciones de Derecho Civil Francés.-Tomo IV.-Página 554.-Traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo.-Primera Edición.-Ediciones Jurídicas Europa - América Buenos Aires, 1965.

mero consentimiento de las partes contratantes.

5.-Es un Contrato de Tracto Sucesivo.-Porque surte sus efectos en periodos de tiempo determinados.

6.-Es un Contrato Nominado.-Porque tiene un nombre determinado en el Código Civil Francés.

b) .-ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO

El Código Civil Francés considera como elementos del arrendamiento el objeto, el consentimiento, la forma, la capacidad y el precio: los cuales analizamos a continuación: (1).

1.-El Consentimiento.-Es considerado como el acuerdo de voluntad de las partes contratantes y debe recaer sobre la naturaleza del contrato: pudiendo manifestarse en forma expresa o tácita.

2.-El Objeto.-Del artículo 1713 del Código Civil Francés se desprende que, todos los bienes pueden ser objeto del contrato de arrendamiento excepto aquellos que se encuentren fuera del comercio y los que se consumen en su primer uso.

3.-La Capacidad.-Se establece que pueden celebrar contratos de arrendamiento: los propietarios, los administradores y los mandatarios legales o convencionales.

4.-La Forma.-Este código establece que, el arrendamiento puede celebrarse por escrito o verbalmente, artículo 1714 del Código Civil que comentamos.

5.-El Precio.-Únicamente este código establece que, el precio del arrendamiento debe ser cierto pero no señala la prestación -

(1).-Henri y León Mazeaud, y Jean Mazeaud.-Lecciones de Derecho Civil Francés.-Tomo IV.-Página 555.-Traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo.-Primera Edición.-Ediciones Jurídicas Europa -- América Buenos Aires, 1965.

en que deba consistir.

c).-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Los derechos y obligaciones del arrendador se encuentran regulados en los artículos 1719, 1720 y 1725 del Código Civil Francés en la forma siguiente: (1)

1.-Conservar la cosa arrendada en estado de servir para el uso convenido, artículo 1719 Fracción II del código citado.

2.-El arrendador está obligado a entregar la cosa arrendada al arrendatario, artículo 1719 Fracción I del mismo código.

3.-Conceder al arrendatario el uso pacífico de la cosa arrendada durante el arriendo, artículo 1719 Fracción III del Código Civil Francés.

4.-El arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias a la cosa arrendada durante el arriendo, excepto aquellas de menor importancia que corresponden al arrendatario, artículo 1720 del Código Civil Francés.

5.-El arrendador responde de los vicios y defectos ocultos de la cosa arrendada que impidan el uso normal de la misma, artículo 1721 del Código Civil Francés.

Los derechos y obligaciones del arrendatario se encuentran regulados en los artículos 1728, 1730, 1732 y otros del Código Civil Francés, los cuales se transcriben a continuación:

1.-El arrendatario está obligado a usar la cosa arrendada-

(1).-Henri y León Mazeaud, y Jean Mazeaud.-Lecciones de Derecho Civil Francés.-Tomo IV.-Página 555.-Traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo.-Primera Edición.-Ediciones Jurídicas Europa - América, Buenos Aires, 1965.

para el uso convenido y cuidarla como un buen padre de familia, artículo 1728 Fracción Primera del Código Civil Francés. (1).

2.-Pagar el precio del arriendo en los términos convenidos, artículo 1728 Fracción II del mismo ordenamiento.

3.-Restituir la cosa arrendada tal y como la recibió, --- excepto que haya perecido o deteriorádose por el tiempo o por fuerza mayor, artículo 1730 del Código Civil Francés.

4.-El arrendatario es responsable de las pérdidas y deterioros de la cosa arrendada, a no ser que pruebe que sobrevinieron --- sin su culpa, artículo 1731 del Código Civil Francés.

5.-El arrendatario es responsable del incendio de la cosa arrendada, a menos que pruebe que el incendio se produjo por caso --- fortuito, por vicios de la construcción, o que provino de una casa --- vecina, artículo 1733 del Código Civil Francés.

6.-Ya en este derecho se establece que le arrendamiento no se rescinde por la muerte de uno de los contratantes, ni por la compra de la cosa arrendada; a no ser que se hubiese convenido lo --- contrario, artículo 1744, 1745 y 1749 del Código Civil Francés.

7.-El inquilino tiene derecho a la Tácita Reconducción en los términos del artículo 1759 que dice: "Si el inquilino de una casa o de un departamento continúa en su disfrute luego de la expira--- ción del alquiler hecho por escrito, sin oposición por parte del --- arrendador, se considerará que los ocupa en las mismas condiciones y por el término fijado por la costumbre del lugar, y no podrá ya sa--- lir ni ser desahuciado sino luego de un aviso según el plazo fijado-

(1).-Henri y León Mazeaud, y Jean Mazeaud.-Lecciones de Derecho Civil Francés.-Tomo IV.-Página 556.-Traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo.-Primera Edición.-Ediciones Jurídicas Europa --- América. Buenos Aires, 1965.

por la costumbre del lugar.

8.-Un derecho más del arrendatario, consiste en que el arrendador no puede durante el arrendamiento variar la forma de la cosa arrendada, ni rescindir el arriendo aunque manifieste su deseo para ocupar él mismo la cosa arrendada, artículo 1733 y 1761 del Código Civil Francés.

d).-FORMAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO

El Derecho Francés establece que el arrendamiento puede terminar por medio de una de las formas que señalan los artículos 1736 y 1737 del Código Civil Francés; las cuales analizamos a continuación: (1).

1.-El arrendamiento celebrado por escrito termina con la expiración del plazo señalado en el contrato sin necesidad de dar aviso, artículo 1737 del Código Civil Francés.

2.-El arrendamiento celebrado verbalmente y el celebrado por escrito que haya tenido lugar la tácita reconducción, termina por voluntad de una de las partes, mediante el aviso de terminación de contrato: observándose los plazos fijados por la costumbre del lugar, artículo 1736 del Código Civil Francés.

3.-El arrendamiento también termina por rescisión, de la cual nos ocuparemos en forma detallada en el Capítulo Cuarto de este estudio.

(1).-Henri y León Mazeaud, y Jean Mazeaud.-Lecciones de Derecho Civil Francés.-Tomo IV.-Página 557.-Traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo.-Primera Edición.-Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires, 1965.

4.-EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ESPAÑOL

El Código Civil Español considera que el arrendamiento puede ser de cosas, de obras y de servicios; definiendo al primero en la forma siguiente: "En el arrendamiento de cosas una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto", artículo 1543 del código citado.

a).-CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO

El Código Civil Español en relación con la doctrina considera como características del contrato de arrendamiento las que a continuación se describen: (1).

1.-Es consensual.-Porque se perfecciona con el mero consentimiento de las partes contratantes.

2.-Es bilateral.-Porque desde el momento en que se perfecciona produce obligaciones recíprocas a las partes contratantes.

3.-Es oneroso.-Porque estipula provechos y gravámenes para ambas partes contratantes.

4.-Es comutativo.-Porque las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de la celebración del contrato y los riesgos no le son inherentes.

5.-Es formal.-Porque deberá constar en escritura pública cuando se celebre por seis años o más, artículo 1280 del Código Civil Español.

6.-Es de tracto sucesivo.-Porque únicamente transfiere el uso de la cosa arrendada, artículo 1543 del Código Civil Español.

(1).-José Ma. Manresa y Navarro.-Comentarios al Código Civil Español Tomo X.-Pág. 391.-4a. Edición.-Editorial Reus, S. A.-Madrid 1931.

b).-ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO

El Código Civil Español considera como elementos del contrato de arrendamiento el consentimiento, el objeto, la forma, la causa, el precio y el término: sin clasificarlos, porque todos son considerados como requisitos esenciales del arrendamiento: los cuales analizamos a continuación: (1).

1.-El consentimiento.-Lo define en la forma siguiente: "El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato", artículo 1262 del Código Civil Español. Por otra parte considera que la capacidad es un requisito del consentimiento: al establecer que son incapaces de prestar consentimiento los menores emancipados, los locos, los sordomudos que no sepan escribir y la mujer casada, artículo 1263 del Código Civil Español.

2.-El objeto.-Este código establece que, pueden ser objeto del contrato de arrendamiento todas las cosas determinadas, las futuras y los servicios: siempre que no sean contrarias a las leyes o a las buenas costumbres: pero no podrán serlo aquellas que se encuentren fuera del comercio, las indeterminadas y las cosas imposibles, artículo 1271 y 1272 del Código Civil Español.

3.-La forma.-Establece que el arrendamiento se otorgará en escritura pública, cuando el arriendo se celebre por seis años o más artículo 1280 del Código Civil Español.

4.-El término.-En cuanto a este elemento, únicamente estipula que la concesión del uso o goce de la cosa arrendada será por -

(1).-José Ma. Manresa y Navarro.-Comentarios al Código Civil Español Tomo X.-Pág. 402.-4a. Edición.-Editorial Reus,S.A.-Madrid 1931.

un tiempo determinado, artículo 1543 del Código Civil Español.

5.-El precio.-En cuanto a este elemento, únicamente se establece que el precio del arrendamiento debe ser cierto, artículo 1543 del Código Civil Español.

6.-La causa.-Considera que el contrato de arrendamiento obedece a una causa que lo motiva, ya que los contratos sin causa o con causa ilícita no producen efecto alguno; y si fuere con causa falsa, dará lugar a la nulidad, si no se probase que estaba fundado en otra verdadera, artículo 1275 y 1276 del Código Civil Español.

c).-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

El Código Civil Español señala como derechos y obligaciones del arrendador las siguientes:

1.-El arrendador está obligado a entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato, artículo 1554 Fracción Primera del Código Civil Español. (1).

2.-El arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias a la cosa arrendada, a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada, artículo 1554 Fracción Segunda del Código Civil Español.

3.-El arrendador también está obligado a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por el tiempo del contrato, artículo 1554 Fracción Tercera del Código Civil Español.

4.-El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en

(1).-José María Manresa y Navarro.-Comentarios al Código Civil Español.-Tomo X.-Página 464 y 573.-Cuarta Edición.-Editorial Reus, S. A.-Madrid, 1931.

contrario; si el comprador usare este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha de ese año agrícola y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios causados, artículo 1571 del Código Civil Español.

El arrendatario tiene los derechos y obligaciones que le concede el Código Civil Español en la forma siguiente: (1).

1.-El arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos, artículo 1555 Fracción Primera del Código Civil Español.

2.-El arrendatario está obligado a usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en su defecto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra, artículo 1555 Fracción Segunda del Código Civil Español.

3.-El arrendatario también está obligado a pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato, artículo 1555 Fracción Tercera del Código Civil Español.

4.-El artículo 1557 del Código Civil Español establece un derecho a favor del arrendatario, en el sentido de que el arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada.

5.-El arrendatario tiene la obligación de comunicar al arrendador a la mayor brevedad posible, toda usurpación o daño que otro haga o prepare en contra de la cosa arrendada; así como la necesidad de las reparaciones urgentes de la misma. Siendo responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia ocasionare al pro-

(1).-José María Manresa y Navarro.-Comentarios al Código Civil Español.-Tomo X.-Página 476 y 496.-Cuarta Edición.-Editorial Reus,-S. A.-Madrid, 1931.

pietario, artículo 1559 del Código Civil Español.

6.-El arrendatario está obligado a devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causas inevitables, artículo 1561 del Código Civil Español.

7.-El arrendatario es responsable de los deterioros o pérdidas que tuviere la cosa arrendada, causados por él mismo o por las personas de su casa; a no ser que se pruebe que fueron ocasionados sin culpa suya, artículo 1563 y 1564 del Código Civil Español.

8.-El arrendatario tiene derecho a subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, si ese derecho no le fue prohibido expresamente en el contrato, artículo 1550 del Código Civil Español.

9.-El arrendatario de un predio rústico tiene derecho a una rebaja del precio de la renta por la pérdida de más de la mitad de la cosecha; por causas de caso fortuito, extraordinarios e imprevistos, artículo 1575 Segunda parte, del Código Civil Español.

10.-El arrendatario tiene derecho a la tácita reconducción, en el sentido de que; si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por un tiempo igual al señalado en el contrato; pero no habrá tácita reconducción cuando haya precedido requerimiento, artículo 1566 del Código Civil Español. Y agrega el artículo 1567 del mismo ordenamiento que en caso de haber operado la tácita reconducción, cesan respecto de ella las obligaciones del fiador. (1).

(1).-José María Manresa y Navarro.-Comentarios al Código Civil Español.-Tomc X.-Página 505, 521 y 533.-Cuarta Edición.-Editorial - Reus, S. A.-Madrid, 1931.

d).-FORMAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO

El Código Civil Español no dedica un capítulo especial a las formas de terminación del contrato de arrendamiento, sino que diversamente las contempla en la forma siguiente:

1.-Por expiración del plazo.-Los arrendamientos celebrados por tiempo determinado concluyen el día prefijado sin necesidad de requerimiento, artículo 1565 del Código Civil Español. (1).

2.-Por convenio de las partes.-Toda vez que la voluntad de las partes es la máxima decisión de este contrato.

3.-Por pérdida de la cosa arrendada.-Cuando la cosa arrendada se pierda o se destruya sin culpa del arrendatario, el arriendo queda concluido, artículo 1182 del Código Civil Español.

4.-Por compraventa de la cosa arrendada.-En este caso el arrendatario sólo tiene derecho a recolectar los frutos pendientes de ese año agrícola, y a que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios causados, artículo 1571 del Código Civil Español.

5.-Por rescisión.-Esta forma de terminación del contrato de arrendamiento se funda generalmente en el artículo 1124 y 1569 del Código Civil Español, la cual trataremos pormenorizadamente en el Capítulo IV de este estudio.

(1).-José María Manresa y Navarro.-Comentarios al Código Civil Español.-Tomo X.-Página 533 y 573.-Cuarta Edición.-Editorial Reus, S. A.-Madrid, 1931.

C A P I T U L O I I I

EL ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACION CIVIL MEXICANA

- 1.-IMPORTANCIA DEL ARRENDAMIENTO.
- 2.-EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE OAXACA DE 1827 Y 1828.
 - a).-CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO.
 - b).-ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO.
 - c).-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.
 - d).-FORMAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.
- 3.-EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE 1870.
 - a).-CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO.
 - b).-ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO.
 - c).-ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ARRENDAMIENTO.
 - d).-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.
 - e).-FORMAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.
- 4.-EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE 1884.
- 5.-EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE 1928.
 - a).-CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO.
 - b).-CLASIFICACION DEL ARRENDAMIENTO.
 - c).-ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO.
 - d).-ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ARRENDAMIENTO.
 - e).-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.
 - f).-FORMAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.

C A P I T U L O I I I

EL ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACION CIVIL MEXICANA

1.-IMPORTANCIA DEL ARRENDAMIENTO

El arrendamiento como figura jurídica ha tenido una gran importancia en el aspecto económico y social en la vida de los pueblos, porque contribuye en la solución del problema de la habitación en las grandes ciudades y en consecuencia fomenta la economía nacional de los mismos. Allá en el vasto Imperio Romano podemos apreciar el problema de la habitación, al grado de que los romanos intentaron resolverlo reglamentando el contrato de arrendamiento hasta perfeccionarlo como un contrato nominado, el cual tuvo una gran trascendencia y que a la fecha se conserva como una figura jurídica en la mayoría de las legislaciones del mundo.

En México, el problema de la habitación se ha considerado como un problema nacional que experimentan las grandes ciudades del país principalmente el Distrito Federal, cuya población en estos últimos años ha crecido en forma exorbitante al grado de convertirse en el punto de concentración nacional; al que llegan a menudo cientos de familias de diferentes partes de la República Mexicana; unos por carecer de tierras de cultivo, otros por las malas cosechas, otros en buscas de un trabajo y otros por obtener una preparación profesional, etc. Pero por una u otra causa, miles de familias peregrinan a esta histórica ciudad de los palacios abrigando la esperanza de lograr sus objetivos; acrecentando con ello la ciudad y aumentando el número de colonias en la periferia o en el area metropolitana- y por ende agudizan el problema de la vivienda, porque cada familia requiere de un lugar para habitar y lo tiene que encontrar.

El gobierno de México a través de sus diversos organismos ha tratado de resolver este problema, tales como el ISSSTE, FOVISTE, INFONAVIT, Vivienda Agraria, etc. pero a la fecha no ha sido posible resolverlo como se quisiera; por lo que creemos que para frenar un poco esta enorme concentración, se debe hacer conciencia en el hombre mismo para que permanezca en su lugar de origen, creándose en los lugares concéntricos más fuentes de trabajo, instituciones de servicios, centros de estudios técnicos y profesionales, para que el hombre no se vea obligado a salir de su medio; por otra parte se debe impulsar y fomentar la agricultura y la ganadería por ser fuentes principales de la economía nacional, y en los lugares adecuados impulsar el desarrollo industrial.

2.-EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE OAXACA DE 1827 y 1828

Nuestra Legislación Civil Mexicana tiene su origen en la heroica Ciudad de Oaxaca, como la llamara el ilustre Maestro Raúl Ortiz Urquidí "Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoamericana" (1); -- por ser la cuna de grandes juristas que en 1827 y 1828 dieron no sólo al Estado de Oaxaca sino al pueblo de México en general, el primer Código Civil; colocando con ello la primera piedra de nuestra legislación que más tarde como era de esperarse habría de elevarse en ella, la enorme pirámide de nuestra Legislación Civil Mexicana.

La comisión redactora de este importante documento que no sólo ennoblece al suelo de Oaxaca sino a todo el suelo de México, en que se ha cultivado la ciencia del derecho, como única forma de garantizar el desarrollo armónico del pueblo de México: cuyo documento como es de notarse, se inspiró en el Código de Napoleón, adoptando su propia forma y su propia organización conforme a las posibilidades y necesidades de esa época.

El Código Civil que analizamos consta de tres libros, de los cuales únicamente estudiaremos el tercero porque en su Título -- Séptimo reglamenta el contrato de arrendamiento, con una terminología que no se aparta de la romana al llamarlo "Contrato de Locación" -- que comprende dos clases de arrendamientos a saber: el de cosas y el de obras; definiendo a la Locación de Cosas como "El contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa por algún tiempo, y mediante cierto precio que ésta se obliga a pagarle", artículo 12 89 del código citado.

(1).-Raúl Ortiz Urquidí.-Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoamericana.-Pág. 242 y 290.-Primera Edición.-México, 1973.

Este código hace una clasificación del precio del arrendamiento, al llamar alquiler al precio del arrendamiento de una casa y de bienes muebles; y renta al precio del arrendamiento de las heredas rurales, artículo 1291 del Código Civil de Oaxaca.

a).-CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO

Este código contempla como características del contrato de arrendamiento aquellas que nos comenta el Maestro Raúl Ortiz Urquidí en la forma siguiente: (1).

1.-Es bilateral.-Porque las partes se obligan recíprocamente una hacia la otra, artículo 899 del Código Civil de Oaxaca.

2.-Es principal.-Porque no depende de otro contrato.

3.-Es conmutativo.-Porque cada una de las partes se obliga a dar o a hacer una cosa equivalente a la que recibe, artículo 901 del Código Civil de Oaxaca.

4.-Es oneroso.-Porque impone provechos y gravámenes a ambas partes contratantes.

5.-Es nominado.-Porque tiene un nombre asignado en el Código Civil de Oaxaca, toda vez que el artículo 904 del código de referencia establece que los contratos que tengan o no, una denominación expresa, se sujetarán a las reglas generales de los contratos.

b).-ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO

Este código establece como elementos del arrendamiento: el consentimiento, el objeto, la capacidad, la forma y la causa; sin --

(1).-Raúl Ortiz Urquidí.-Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoamericana.-Página 242 y 290.-Primera Edición.-México, 1973.

clasificarlos, toda vez que los llama "Condiciones esenciales para la validez del contrato de arrendamiento", artículo 906 del Código citado, los cuales analizamos a continuación: (1).

1.-El consentimiento.-La convención de las partes contratantes para que sea válida debe otorgarse sin violencia, error o dolo; pues de lo contrario estará afectada de nulidad, artículo 906 -- del Código Civil de Oaxaca.

2.-El objeto.-Establece que todos los bienes raíces y muebles pueden ser objeto del contrato de arrendamiento, aun las cosas futuras; siempre que existan físicamente, que se encuentren en el comercio y que sean determinadas en cuanto a su especie; inclusive los bienes del Estado, los Comunales y los Establecimientos Públicos podrán arrendarse conforme a los Reglamentos Particulares, artículo -- 927 y 1293 del Código Civil de Oaxaca.

3.-La capacidad.-Se rige por la regla general que dice: -- "Pueden contratar todas las personas que no estén declaradas incapaces por la ley": considerando como incapaces a los menores, los interdictos y la mujer casada, artículo 920 del código citado.

4.-La causa.-Establece que la causa en los contratos debe ser lícita, ya que las obligaciones sin causa o con causa falsa no producen efectos legales, artículo 928 y 930 del código citado.

5.-La forma.-Establece que la locación puede celebrarse -- por escrito o verbalmente, artículo 1295 del código de referencia; y en cuanto a la temporalidad únicamente establece que el arrendamiento puede celebrarse por tiempo determinado o indeterminado, artículo 1327 del Código Civil de Oaxaca.

(1).-Raúl Ortiz Urquidí.-Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoamericana.-Página 242.-Primera Edición.-México, 1973.

c).-DERCHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

El Código Civil de Oaxaca establece como derechos y obligaciones del arrendador los que consagran los artículos 1300 y 1301, los cuales se analizan a continuación: (1).

1.-Entregar la cosa arrendada en buen estado, artículo --- 1301 del código que comentamos.

2.-Mantener la cosa arrendada en estado de servir en uso o destino para que fue alquilada, artículo 1300, Fracción Segunda del Código Civil de Oaxaca.

3.-Hacer gozar de la cosa pacíficamente al conductor durante el tiempo del arrendamiento, artículo 1300, Fracción Tercera, del Código Civil de Oaxaca.

4.-Responder de los vicios o defectos de la cosa alquilada que impidan el uso de ella, aun cuando él no los hubiese conocido al tiempo del arrendamiento, artículo 1302 del código citado.

5.-El arrendador tiene derecho a rescindir el arrendamiento conforme a lo prevenido en este código, principalmente por incumplimiento de las obligaciones imputables al arrendatario, artículo 980 del Código Civil de Oaxaca.

Por su parte el arrendatario tiene los derechos y obligaciones que le conceden los artículos 1309 y 1313 del Código Civil de Oaxaca, que se describen a continuación:

1.-Pagar el precio de la locación en los plazos convenidos artículo 1309, Fracción Segunda, del Código Civil de Oaxaca.

2.-El conductor tiene la obligación de usar la cosa arren-

(1).-Raúl Ortiz Urquidí.-Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoamericana.-Página 291 y siguientes.-Primera Edición.-México, 1973.

dada como buen padre de familia, y según el destino que le ha sido dado por la locación; en defecto de convención expresa, según el destino que se presume de las circunstancias, artículo 1309, Fracción Primera del Código Civil de Oaxaca.

3.-El arrendatario es responsable de las degradaciones o pérdidas que sufra la cosa durante su goce, a menos que pruebe que han sobrevenido sin su culpa, artículo 1313 del código citado.

4.-Devolver la cosa arrendada tal y como la recibió, excepto que se haya deteriorado por vejez o por fuerza mayor, artículo 1311 del Código Civil de Oaxaca.

5.-El arrendatario tiene derecho a la tácita reconducción que le concede el artículo 1318 en los términos siguientes: "Si concluido el término, el conductor permanece y es dejado en posesión, se presume que hace una nueva locación sin designación de tiempo".

6.-Otro derecho del arrendatario, consiste en que el arrendamiento no se rescinde por la muerte de uno de los contratante, artículo 1321 del Código Civil de Oaxaca; ni por la venta de la cosa arrendada, a menos que el locator se haya reservado este derecho, artículo 1322 del mismo ordenamiento.

7.-El inquilino está obligado a hacer sino hay clausula en contrario, las reparaciones de las cerraduras y llaves de las puertas, y de las vidrieras a no ser que sean quebradas por el granizo u otros accidentes extraordinarios o fuerza mayor, artículo 1328 del Código Civil de Oaxaca.

8.-El Arrendatario es responsable del incendio, a menos que pruebe que: Que ha venido de caso fortuito o fuerza mayor, o de vicios de la construcción; O que el fuego se comunicó de una casa vecina; Si hay muchos conductores, todos son solidariamente responsables del incendio, a menos que prueben que el incendio se comunicó -

de la habitación de uno de ellos, en cuyo caso éste solo será obligado: O que algunos prueben que el incendio no ha podido comensar en su casa, en cuyo caso estos no son obligados, artículo 1314 y 1315 - del Código Civil de Oaxaca.

d).-FORMAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO

El Código Civil de Oaxaca señala como formas de terminación del arrendamiento, las que estipulan los artículos 1303, 1305, - y 1317; los cuales se analizan a continuación: (1).

1.-La locación celebrado de palabra o por escrito cesa de pleno derecho por la expiración del tiempo fijado, artículo 1317 del Código Civil de Oaxaca.

2.-Por destrucción total de la cosa arrendada, tal como lo previene el artículo 1303 en el sentido de que: "Si en tiempo del arrendamiento la cosa alquilada es destruida en su totalidad por caso fortuito, la locación cesa de pleno derecho, sin lugar a alguna indemnización".

3.-El arrendamiento termina por rescisión, conforme a lo prevenido en los artículo 980 y 1320 del Código Civil de Oaxaca; que trataremos detalladamente en el Capítulo V de este estudio.

(1).-Raúl Ortiz Urquidí.-Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoamericana.-Página 292 y 293.-Primera Edición.-México, 1973.

3.-EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE 1870

A los cuarenta y dos años de vida del primer Código Civil Mexicano que diera la distinguida tierra de Oaxaca en 1828, en el Distrito Federal se conjugaba el espíritu legislativo para conformar el primer Código Civil del Distrito Federal y Territorios Federales; más conocido como "Codigo Civil del 70". A partir de este código la Legislación Civil Mexicana se aparta un poco del Derecho Romano, del Francés y del Español; para conformar su propia definición en su artículo 3068 en la forma siguiente: "Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto". (1).

a).-CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO

El Código Civil del 70 contempla como características del contrato de arrendamiento las siguientes:

1.-Es bilateral.-Porque establece obligaciones para todos los contratantes, artículo 1274 del Código Civil del 70.

2.-Es principal.-Porque no depende de otro contrato.

3.-Es consensual en oposición a real.-porque es suficiente el solo consentimiento de las partes para que exista, es decir, no necesita de la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

4.-Es consensual en oposición a formal.-El arrendamiento puede celebrarse verbalmente cuando la renta no pase de los trescientos pesos anuales, artículo 3079 del Código Civil del 70 interpretado a contrario sensu.

(1).-Rodolfo Batiza.-Las Fuentes del Código Civil de 1928.-Página -- 1018.-Primera Edición.-México, 1979.

5.-Es formal.-Porque deberá otorgarse por escrito cuando la renta anual pase de trecientos pesos; y cuando el predio fuere rústico y la renta anual pase de mil pesos, el contrato se otorgará en escritura pública, artículo 3079 y 3080 del código citado.

6.-Es oneroso.-Porque impone provechos y gravámenes recíprocos a las partes contratantes, artículo 1391 del código citado.

7.-Es translativo de uso.-porque sólo transfiere el uso temporal de la cosa arrendada, artículo 3068 del código citado.

8.-Es un contrato de tracto sucesivo.-Porque las prestaciones se cumplen en períodos de tiempo determinados.

b).-ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO

A partir de este código, se establece en la Legislación Civil Mexicana como elementos esenciales del arrendamiento el consentimiento y el objeto; los cuales analizamos a continuación:

1.-El consentimiento.-Es considerado como el acuerdo de dos o más personas para crear o transferir derechos y obligaciones; definición que se desprende del artículo 1388 del Código Civil del 70 que dice: "El contrato es un convenio por el que dos o más personas se transfieren un derecho, o contraen una obligación". Y agrega el artículo 1403 del mismo ordenamiento que, el consentimiento puede otorgarse verbalmente, por escrito o por signos indubitables. (1).

2.-El objeto.-Este código establece que todas las cosas pueden darse en arrendamiento excepto las que estén fuera del comercio, las indeterminadas y los actos ilícitos, artículo 1423 del Código Civil del 70 interpretado a contrario sensu.

(1).-Rodolfo Batiza.-Las Fuentes del Código Civil de 1928.-Página -- 846.-Primera Edición.-Editorial Porrúa, S. A.-México, 1979.

c).-ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ARRENDAMIENTO

El Código Civil del 70 establece como elementos de validez del arrendamiento la capacidad, la forma y la ausencia de vicios del consentimiento: los cuales se describen a continuación:

1.-La capacidad.-Se consagra en la regla general que dice: "Pueden celebrar arrendamientos todas las personas que no estén impedidas por la ley" (1), pudiendo hacerlo por si mismas o por medio de otra legalmente autorizada, artículo 1398 y 3070 del Código Civil del 70; de ahí que, pueden dar en arrendamiento los propietarios, los administradores, tutores, arrendatarios y albaceas, artículo 3070 y 3071 del código citado; pero no podrá dar en arrendamiento el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los demás copropietarios; los magistrados, jueces y todo empleado público no podrá tomar en arrendamiento por si o por interpósita persona los bienes que administren, o aquellos en que hayan intervenido por virtud de un juicio, artículo 3072, 3074 y 3075 del mismo ordenamiento.

2.-La forma.-El arrendamiento se otorgará verbalmente cuando la renta anual no pase de trescientos pesos. Y se otorgará en documento privado cuando la renta anual pase de trescientos pesos, y cuando el predio fuere rústico y la renta anual no pase de mil pesos: pero si la renta anual fuere superior a esa cantidad, el contrato se otorgará en escritura pública, art. 3079 y 3080 del código citado.

3.-La ausencia de vicios del consentimiento.-El Código Civil del 70 establece en su artículo 1413, el arrendamiento será nulo si se celebra con violencia, por error o con dolo.

(1).-Rodolfo Batiza.-Las Fuentes del Código Civil de 1928.-Página - 848.-Primera Edición.-Editorial Porrúa, S. A.-México, 1979.

d).-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

El arrendador tiene los derechos y obligaciones que le confieren las fracciones del artículo 3082 del Código Civil del 70, los cuales analizamos a continuación: (1).

1o.-Entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; o para aquél que por su naturaleza estuviere destinada.

2o.-El arrendador está obligado a conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

3o.-El arrendador está obligado a no estorbar ni embarazar el uso de la cosa arrendada, excepto en los casos de reparaciones urgentes e indispensables.

4o.-El arrendador está obligado a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa arrendada por el tiempo del contrato.

5o.-El arrendador responde de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada, anteriores al arrendamiento.

Por su parte el arrendatario tiene los derechos y obligaciones que le confiere el artículo 3092 y otros del Código Civil del 70, los cuales a continuación se describen:

1.-El arrendatario esta obligado a pagar la renta o precio del arrendamiento en el tiempo y forma convenidos; desde el día en que reciba la cosa arrendada y hasta el día en que la entregue, artículo 3092 Fracción Primera, 3093 y 3099 del Código Civil del 70.

(1).-Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California 474.-Edición Oficial.-México, 1870.

2.-El arrendatario responde de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, o la de sus familiares y subarrendatarios, artículo 3092 Fracción Segunda del Código citado.

3.-El arrendatario está obligado a servirse de la cosa --- arrendada sólomente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella, artículo 3092 Fracción Tercera del Código Civil del 70.

4.-El arrendatario es responsable del incendio de la casa arrendada a no ser que: provenga de caso fortuito o fuerza mayor, o de vicios de la construcción; tampoco será responsable si el incendio comenzó de una casa vecina y tuvo la vigilancia de un buen padre de familia, artículo 3107, 3108 y 3109 del Código Civil del 70. Pero si son varios los arrendatarios, todos mancomunadamente serán responsables del incendio, a no ser que se pruebe que el fuego comenzó por la habitación de alguno de ellos, quien en tal caso él solo será el responsable; o si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo haber comenzado por su habitación, quedará libre de responsabilidad; y si el arrendador ocupa una parte de la casa, será considerado como arrendatario respecto de la responsabilidad, artículo 3110, y 3111 del código citado. Y agrega el artículo 3112 del mismo ornamento que el arrendatario responsable del incendio, pagará los daños y perjuicios causados al propietario, y los que con ello le cause a otras personas. (1).

5.-El arrendatario está obligado a comunicar al arrendador a la mayor brevedad posible, toda novedad dañosa que otro haga o prepare en contra de la cosa arrendada; así como la necesidad de las reparaciones de urgentes de la misma; ya que de no hacerlo, será res

(1).-Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California.-Página 478.-Edición Oficial.-México, 1876

ponsable de los daños y perjuicios que por su culpa ocasionare al propietario, artículo 3113, 3114 y 3115 del Código Civil del 70.

6.-Restituir la cosa arrendada al expirar el término señalado en el contrato, artículo 3126 del Código Civil del 70.

7.-Un derecho del arrendatario, consiste en que el arrendamiento no se rescinde por la muerte de uno de los contratantes; ni por la venta de la cosa arrendada, salvo convenio en contrario en ambos casos, artículo 3156 y 3158 del Código Civil del 70.

8.-El arrendatario tiene derecho a la Tácita Reconducción que le confiere el artículo 3136 del Código Civil del 70 en la forma siguiente: "Si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición en el goce o uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año labrador"; y agrega el artículo 3139 del mismo ordenamiento que si el predio fuere urbano, no se entenderá renovado el contrato y el arrendatario únicamente quedará obligado a pagar la renta del tiempo que exceda del contrato con arreglo a lo que pagaba. (1).

9.-El arrendatario tiene derecho a la Prórroga Anual; en virtud de que los arrendamientos sin plazo determinado, entienden obligatorios únicamente para el arrendador; y el arrendatario puede ocurrir ante su arrendador antes de levantar la cosecha para que le prorrogue el contrato, si el predio es rústico, artículo 31768, 3169 y 3171 del Código Civil del 70.

(1).-Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California.-Página 482.-Edición Oficial.-México, 1870.

e).-FORMAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento puede terminar por medio de una de las formas que señala el Código Civil del 70, las cuales se describen a continuación: (1).

1.-El arrendamiento celebrado por tiempo señalado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio, o por haberse satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada, artículo 3135 y 3134 Fracción Primera del Código Civil del 70.

2.-Por convenio expreso de las partes contratantes, siempre que no se causen perjuicios a los derechos de tercero, artículo 3134 Fracción Segunda y 3141 del Código Civil del 70.

3.-Por nulidad, observándose lo dispuesto en este ordenamiento, art. 3134 Fracción Tercera y 3142 del Código Civil del 70.

4.-El arrendamiento también termina por rescisión, principalmente por incumplimiento de las obligaciones de las partes, y por otras causas previstas en este ordenamiento, artículo 1465 y 3134 -- Fracción Cuarta del Código Civil del 70; las cuales trataremos en -- forma y detallada en el Capítu V de este estudio.

4.-EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE 1884

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, reproduce casi íntegramente la reglamentación que estableció el Código Civil del 70 con algunas pequeñas modificaciones; por ello sólomente describiremos las modificaciones más sobresalientes que estableció el Código Civil de 1884.

(1).-Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California.-Página 481.-Edición Oficial.-México, 1870.

1.-La primera modificación consiste en que: el Código Civil del 70 en su artículo 3079 establece que, el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta anual pase de los trescientos pesos. En cambio el Código Civil del 84, establece en su artículo 2947 que el arrendamiento se otorgará por escrito cuando la renta pase de los cien pesos anuales. La modificación radica en la cuantía del precio de la renta; que de los trescientos pesos anuales, se reduce a cien pesos anuales en el Código Civil del 84. (1).

2.-El Código Civil del 70 establece en su artículo 3094 que, la renta se pagará en los plazos convenidos; y a falta de convenio por meses vencidos, si el predio arrendado es urbano; y por tercios vencidos si el predio fuere rústico. En cambio el Código Civil del 84 en su artículo 2962 establece que, la renta debe pagarse en los plazos convenidos; y a falta de convenio por meses vencidos si el predio arrendado es urbano; y por semestres vencidos si el predio fuere rústico. La diferencia consiste en que el Código Civil del 70 establece que la renta de un predio rústico sin convención, se pagará por tercios vencidos; en cambio el Código Civil del 84 establece que, en este caso la renta se pagará por semestres vencidos.

3.-Otra de las modificaciones la encontramos en la transmisión de la cosa arrendada por ejecución judicial: el Código Civil del 70 establece que, la cosa arrendada que se transmita a otra persona por ejecución judicial, y el predio fuere urbano y faltare para la terminación del arrendamiento un año o más: quedará reducido ese tiempo a un semestre, contado a partir de la fecha del remate o de la adjudicación; pero si el predio fuere rústico, no podrá ser despe

(1).-Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California.-Pág. 446.-Edición Oficial.-México, 1884.

dido el arrendatario antes de que termine el año labrador, pendiente del remate o de la adjudicación, artículo 3163, 3164 y 3165 del Código citado. En cambio el Código Civil del 84, establece que si la cosa arrendada fuere transmitida a otra persona por ejecución judicial, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato; quedando obligado el arrendatario a pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, a partir de la fecha del título de propiedad aun cuando las hubiere pagado al antiguo propietario, pues en este caso podrá el arrendatario exigir al primer propietario la devolución de las rentas adelantadas; excepto que el adelanto de las rentas conste expresamente en el contrato. Pero si el arrendamiento se hubiese celebrado dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca arrendada, procederá el despido del arrendatario, artículo 3029 del Código Civil del 84. (1).

La modificación consiste en que el Código Civil del 70, redujo todo el tiempo pendiente del contrato de arrendamiento a seis meses contados a partir de la fecha del remate o de la adjudicación de la cosa arrendada; en cambio el Código Civil del 84, establece -- que el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato; a menos que el arrendamiento se hubiere celebrado dentro de los sesenta días anteriores a la fecha del secuestro de la finca arrendada.

(1).--Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California.-Páginas 454.-Edición Oficial.-México, 1884.

5.-EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE 1928

En el devenir de la Legislación Civil Mexicana encontramos en cada fase de su desarrollo una superación acorde a la evolución de la sociedad mexicana, gracias al espíritu transformador de nuestros juristas que en 1928 lograron la conformación del nuevo Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales; que a la fecha sigue vigente con la denominación de "Código Civil para el Distrito Federal" el cual analizaremos conforme al tema que nos ocupa.

A partir de este código se modifica la concepción jurídica del arrendamiento, al establecer sintéticamente en su artículo 2398 que: "Hebrá arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto"; y agrega el mismo precepto: "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a la habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria". La reglamentación de la temporalidad se hizo sin duda para proger los derechos de las partes, ya que los códigos anteriores no la habían reglamentado. (1).

a).-CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO

El Código Civil vigente para el Distrito Federal establece como características del contrato de arrendamiento las siguientes:

1.-Es bilateral.-Porque engendra derechos y obligaciones recíprocas a las partes contratantes; es decir, el arrendador tiene-

(1).-Código Civil para el Distrito Federal.-Pag. 415.-Quincuagésimo Segunda Edición.-Editorial Porrúa, S. A.-México, 1983.

la obligación principal de conceder el uso o goce de la cosa arrendada, y el arrendatario por su parte tiene la obligación de pagar un precio cierto y determinado, artículo 1836 del Código Civil para el Distrito Federal.

2.-Es principal.-Porque nace a la vida jurídica por si solo y porque tiene existencia independiente.

3.-Es formal.-Porque deberá otorgarse por escrito cuando la renta anual pase de cien pesos, y en escritura pública si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, artículo 2406 y 2407 del Código Civil para el Distrito Federal; pero si el predio es rústico y la renta anual no pasare de cinco mil pesos, el contrato podrá otorgarse en documento privado, artículo 2407 del Código citado interpretado a contrario sensu.

4.-Es consensual en oposición a formal.-Cuando la renta anual sea inferior a los cien pesos, artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal interpretado a contrario sensu.

5.-Es consensual en oposición a real.-Porque se perfecciona con el solo consentimiento de las partes contratantes, sin que sea necesario la entrega de la cosa arrendada en el acto de la celebración del contrato.

6.-Es oneroso.-Porque impone provechos y gravámenes a ambas partes contratantes. Asi el arrendador obtiene el provecho cuando recibe el pago del precio cierto y determinado de la renta, y el gravámen de coceder el uso o goce de la cosa arrendada; por su parte el arrendatario obtiene el provecho mediante el uso o goce de la cosa arrendada y el gravámen de pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

7.-Es comutativo.-Porque las prestaciones que aportan las partes contratantes son cierta desde el momento de la celebración --

del contrato.

8.-Es de tracto sucesivo.-Porque prolonga sus efectos a través del tiempo, toda vez que las prestaciones se cumplen en períodos de tiempo determinados.

9.-Es nominado.-Porque tiene un nombre reconocido en el Código Civil vigente para el Distrito Federal.

b).-CLASIFICACION DEL ARRENDAMIENTO

La doctrina considera que el arrendamiento también se clasifica en civil, mercantil y administrativo; el cual nos comenta el Profesor Rafael Rojina Villegas en la forma siguiente: (1).

1.-El arrendamiento es mercantil, cuando recae sobre muebles con el propósito de especulación comercial, según se desprende del artículo 75 del Código de Comercio que dice: "La ley reputa actos de comercio: I.-Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con el propósito de especulación comercial, de mantenimientos, muebles o mercaderías, en estado natural o labrados".

2.-El arrendamiento se considera administrativo en razón de la titularidad de los bienes, ya que el artículo 2411 del Código Civil para el Distrito Federal establece que: "Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del Derecho Administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título".

3.-El arrendamiento es civil, cuando no sea mercantil ni administrativo; es decir, este carácter se obtiene por exclusión. Aunque esta clasificación es sólo doctrinal porque todos los arrendamientos se rigen por las disposiciones del Código Civil vigente.

(1).-Rafael Rojina Villegas.-Compendio de Derecho Civil.-Tomo IV, - Contratos.-Página 218.-Octava Edición.-México, 1975.

c).-ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO

Nuestro Derecho Civil establece que el arrendamiento se conforma con elementos esenciales o de existencia y elementos de validez; los primeros se requieren imprescindiblemente para la existencia del contrato, y la falta de uno de ellos da lugar a la inexistencia del mismo; considerando como elementos de existencia el consentimiento y el objeto; y como elementos de validez a la capacidad, la forma y la ausencia de vicios del consentimiento.

1.-El consentimiento.-Se define como: "El acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones". (1).

El consentimiento se forma por medio de la oferta o policitación del oferente y la conformidad del aceptante: aunque la oferta puede ser discutida y modificada según el caso, porque no siempre se aceptada lisa y llanamente.

El consentimiento por la forma de manifestarse puede ser expreso o tácito: será expreso si se manifiesta por escrito, verbalmente o por signos inequívocos; y será tácito cuando resulte de hechos que lo presupongan o autoricen a presumirlo, artículo 1803 y 2406 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

El consentimiento puede formarse entre presentes y entre ausentes: así pues, el consentimiento se forma entre presentes cuando el oferente en el mismo acto recibe la conformidad del aceptante; pero si éste no manifiesta su conformidad en ese mismo acto, el oferente se desliga de mantener su oferta a no ser que le confiera un plazo, pues en este caso el oferente no podrá retirar su oferta den-

(1).Rafael Rojina Villegas.-Compendio de Derecho Civil.-Tomo III.-Teoría General de las Obligaciones.-Pág. 54.-México, 1974.

tro del plazo y si lo hiciere no surtirá efectos su retractación, y el aceptante podrá exigir el cumplimiento del contrato, artículo 1804 y 1805 del Código Civil para el Distrito Federal.

En la actualidad los contratos por teléfono no ofrecen ninguna dificultad porque han sido considerados como contratos entre presentes, porque las partes pueden discutir la oferta y las proposiciones planteadas, y se rigen por las reglas del consentimiento entre presentes, artículo 1805 del Código Civil para el Distrito Federal.

Para los contratos entre ausentes la doctrina nos ofrece cuatro sistemas por los cuales puede conformarse el contrato, mismos que se exponen a continuación: (1).

PRIMER SISTEMA, denominado de la Declaración.-Que considera que el contrato se forma en el momento en que el aceptante manifiesta su conformidad con la oferta.

SEGUNDO SISTEMA, llamado de la Expedición.-El cual considera que el contrato se forma en el momento en que el aceptante expide la contestación afirmativamente sobre la oferta, depositando el documento que la contiene en la oficina correspondiente.

TERCER SISTEMA, denominado de la Recepción.-Que considera que el contrato se conforma cuando el oferente recibe el documento que contiene la conformidad del aceptante, ya que a partir de ese momento tiene la oportunidad de enterarse de ella.

CUARTO SISTEMA, llamado de la Información.-Que considera que el contrato se forma cuando el oferente se informa de la conformidad del aceptante en el documento que la contiene.

(1).-Rafael Rojina Villegas.-Compendio de Derecho Civil.-Tomo III.-Teoría General de las Obligaciones.-Página 57.-Quinta Edición.-México. 1974.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal adopta el tercer sistema, denominado de la Recepción; por considerar que el contrato se forma en el momento en que el oferente recibe el documento que contiene la aceptación, artículo 1807 del código citado.

Si en la oferta entre ausentes se hubiere señalado un plazo, el oferente quedará ligado hasta la expiración del plazo: pero si fuere sin plazo, el autor de la oferta quedará ligado durante --- tres días además del tiempo necesario para la ida y vuelta del correo público o del que se juzgue bastante, y en su defecto se tomará el tiempo necesario de acuerdo con la distancia y la facilidad o dificultad de la comunicación, artículo 1804 y 1806 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

La retractación entre ausentes procederá cuando el destinatario reciba la retractación antes que la oferta, y si al tiempo de la aceptación falleciere el oferente ignorándolo el aceptante, los herederos de aquél quedarán obligados a sostener el contrato, artículo 1808 y 1809 del Código Civil para el Distrito Federal.

2.-El objeto.-En nuestro Derecho Civil todas las bienes pueden ser objeto del contrato de arrendamiento, excepto aquellos que se consumen por su primer uso, los prohibidos por la ley y los derechos estrictamente personales, artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal; por lo que las cosas futuras que no existan en el momento de la celebración del contrato pero que puedan existir en el momento de cumplirse las prestaciones, pueden ser objeto del arrendamiento porque se contrata sobre antecedentes que determinan la posibilidad de su existencia; pero no podrá serlo la herencia de de una persona viva aunque ésta preste su consentimiento, artículo 1826 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Los derechos estrictamente personales son el uso, la habi-

tación, los derechos nacidos del comodato y los derechos relativos al estado y capacidad de las personas, artículo 1051 y 2500 del Código Civil para el Distrito Federal. (1).

Los bienes prohibidos por la ley, son aquellos que la propia ley prohíbe arrendar para proteger ciertos intereses y derechos de las partes, como el patrimonio ejidal: los bienes indeterminados y los que por alguna circunstancia se encuentren fuera del comercio, artículo 1825 y 2400 del Código Civil para el Distrito Federal.

Los bienes que se consumen por su primer uso, no podrán -- ser objeto del contrato de arrendamiento porque no pueden ser restituidas al terminar el arriendo, a no ser que se renten para exhibición o muestras, artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal.

Por otra parte la cosa objeto del contrato de arrendamiento, debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio; y el hecho del contrato debe ser posible y lícito; es decir, que no debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres, artículo 1825 y - 1827 del Código Civil para el Distrito Federal.

(1).-Código Civil para el Distrito Federal.-Página 226 y 431.-Quincuagésimo Segunda Edición.-Editorial Porrúa, S. A.-México 1983.

d).-ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ARRENDAMIENTO

Los elementos de validez del contrato de arrendamiento son los requisitos indispensables para la validez del mismo, y la falta de uno de ellos produce la nulidad absoluta o relativa del contrato según lo establezca la ley: en tal virtud, el Código Civil para el Distrito Federal considera como elementos de validez del arrendamiento a la capacidad, la forma y la ausencia de vicios del consentimiento; los cuales se analizan a continuación:

1.-La capacidad.-Se rige por la regla general que establece el artículo 1798 del Código Civil para el Distrito Federal en la forma siguiente: "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley", y agrega el artículo 1800 del mismo ordenamiento que, las personas hábiles para contratar pueden hacerlo por sí o por otra legalmente autorizada. Por lo tanto, pueden dar en arrendamiento: los propietarios, los que por medio de un contrato quedan facultados para arrendar, los que por virtud de un derecho real tienen esa facultad, y las personas expresamente autorizadas -- por la ley. (1).

1.-Los propietarios, son las personas que tienen la plena propiedad de sus bienes, y por lo mismo podrán darlos en arrendamiento de acuerdo con las modalidades establecidas por la ley; los menores emancipados podrán dar en arrendamiento los bienes que administran hasta por más de cinco años, ya que únicamente necesitan autorización judicial para la enajenación, gravamen o hipoteca de sus bienes raíces. y el arrendamiento no se equipara a un gravamen porque -

(1).-Rafael Rojas Villegas.-Compendio de Derecho Civil.-IV Tomo, -- Contratos.-Página 218.-Octava Edición.-México, 1975.

sólo transfiere el uso o goce de la cosa arrendada, artículo 643 del Código Civil para el Distrito Federal. Pero no podrá dar en arrendamiento el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los demás copropietarios, artículo 2403 del mismo ordenamiento.

II.-Las personas que por medio de un contrato están facultadas para transferir el uso o goce de los bienes objeto de ese contrato, comprende: el arrendatario que puede subarrendar la cosa arrendada, sólomente con el consentimiento del arrendador, artículo 2480 del Código Civil para el Distrito Federal interpretado a contrario sensu; el usufructuario, si tiene capacidad para dar en arrendamiento la cosa objeto del usufructo; el mandatario, que puede dar en arrendamiento los bienes ajenos dentro de los límites del mandato general, artículo 2553 y 2554 del mismo ordenamiento.

III.-Los titulares de derechos reales; entre ellos se encuentran: el usufructuario, que independientemente del contrato puede tener este derecho por testamento, por prescripción o por la ley; y por lo mismo podrá dar en arrendamiento los bienes usufructuados pero concluirá el arriendo con la extinción del usufructo, artículo 1002 del Código Civil para el Distrito Federal; complementa esta disposición el artículo 2493 del mismo ordenamiento: "Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios": El acreedor prendario puede dar en arrendamiento la cosa empeñada, pero terminará el arriendo con la extinción de la prenda, tal como se desprende del artículo 2879 del código citado: "Si el deudor enajenare la cosa empeñada o concediere su uso o posesión, el adquirente no podrá exigir su entrega sino pagando el importe de la obligación garan

tizada, con los intereses y gastos en sus respectivos casos".

IV.-Las personas expresamente autorizadas por la ley, son aquellas que la ley autoriza para administrar bienes ajenos: como -- los que ejercen la patria potestad, tutores, curadores, sindicos, al baceas y representantes del ausente, con las limitaciones de la ley. Así, el que ejerce la patria potestad no podrá arrendar los bienes -- de su hijo por más de cinco años, ni recibir rentas anticipadas por -- más de dos años, artículo 436 del Código Civil para el Distrito Federal. El tutor no podrá dar en arrendamiento los bienes del incapacitado por más de cinco años, y sólo en los casos de necesidad o de utilidad, previo el consentimiento del curador y la autorización judicial, artículo 573 del código citado. El albacea puede dar en arrendamiento los bienes de la herencia hasta por un año, ya que para a--rrendarlos por mayor tiempo necesita el consentimiento de los herederos o de los legatarios en su caso, artículo 1721 del mismo ordena--miento. (1).

La capacidad para recibir en arrendamiento sigue también -- la regla general para contratar que dice: "Son hábiles para contra--tar todas las personas no exceptuadas por la ley", artículo 1798 del Código Civil para el Distrito Federal: aunque la propia ley establece ciertas limitaciones en los casos siguientes: Los jueces, magis--trados y cualquiera otro empleado público no puede tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona los bienes en que intervien--gan por virtud de litigio, artículo 2404 del Código Civil para el -- Distrito Federal. Los encargados de establecimientos públicos, y los funcionarios y empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento --

..)

(1).-Código Civil para el Distrito Federal.-Página 314.-Quincuagésimo segunda Edición.-Editorial Porrúa, S. A.-México, 1983.

los bienes que administren con ese caracter, artículo 2405 del Código Civil para el Distrito Federal. El tutor ni con licencia judicial podrá tomar en arrendamiento los bienes del incapacitado, ni para sí ni para sus ascendientes, su mujer o marido, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad; y si lo hiciere, además de la nulidad del arrendamiento será removido de su cargo, artículo 569 del Código Civil para el Distrito Federal.

2.-La forma.-El contrato de arrendamiento es generalmente formal, toda vez que deberá otorgarse por escrito cuando la renta pase de los cien pesos anuales, artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal; y si el predio fuere rústico y la renta anual pasa de cinco mil pesos, el contrato se otorgará en escritura pública, artículo 2407 del código citado; pero si el predio fuere rústico y la renta no pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato podrá --- otorgarse en documento privado, artículo 2407 del mismo ordenamiento interpretado a contrario sensu. Y excepcionalmente el arrendamiento puede ser consensual, cuando la renta anual no pase de los cien pesos, artículo 2406 del citado ordenamiento interpretado a contrario-sensu.

3.-La ausencia de vicios del consentimiento.-Consiste en que el arrendamiento para que sea válido debe celebrarse libre de vi cios del consentimiento; ya que, el consentimiento dado por error, - arrancado con violencia o sorprendido por dolo; será nulo conforme - lo prevenga la ley, artículo 1812 del Código Civil para el Distrito Federal.

(1).-Código Civil para el Distrito Federal.-Página 148.-Quincuagesimosegunda Edición.-Editorial Porrúa, S. A.-México, 1983.

e).-DRECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

El arrendador tiene los derechos y obligaciones que a continuación se describen: (1).

1.-Entregar al arrendatario la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, o conforme al que se infiera de la naturaleza de la cosa, artículo 2412 Fracción I del Código Civil para el Distrito Federal; la entrega se hará en el tiempo convenido, y a falta de convenio luego que el arrendatario la requiera, artículo 2413 del código citado.

2.-Conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones urgentes y necesarias a la misma, artículo 2412 Fracción II del mismo código.

3.-El arrendador está obligado a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, excepto en los casos de reparaciones urgentes y necesarias, artículo 2412 Fracción III del Código Civil para el Distrito Federal.

4.-Garantizar al arrendatario el uso pacífico de la cosa arrendada durante el tiempo del contrato: pero esta obligación no comprende los hechos de terceros que impidan el uso de la misma sin derecho alguno, pues en este caso podrá el arrendatario ejercer acción directa en contra del perturbador, artículo 2412 Fracción IV y 2418 del Código Civil para el Distrito Federal.

5.-El arrendador está obligado a responder de los vicios y defectos ocultos de la cosa arrendada que impidan su uso, aunque él no los hubiese conocido al celebrar el contrato, o que hayan sobrevenido en el transcurso del arrendamiento sin culpa del arrendatario.

(1).-Código Civil para el Distrito Federal.-Página 417.-Quinceavoquinosegunda Edición.-Editorial Porrúa, S. A.-México, 1963.

tario, artículo 2412 Fracción V del Código Civil citado.

6.-El arrendador está obligado a pagar las mejoras hechas por el arrendatario a la cosa arrendada, con autorización del arrendador y éste se hubiere obligado a pagarlas; aunque en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedarían en beneficio de la cosa arrendada, artículo 2423 Fracción I y 2424 del Código Civil para el Distrito Federal. (1).

7.-El arrendador está obligado a devolver el saldo que hubiere a favor del arrendatario, a no ser que tuviere algún derecho que ejercitar en contra de su arrendatario, pues en este caso deberá depositarlo judicialmente, artículo 2422 del código citado.

8.-El arrendador tiene derecho a rescindir el arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones imputables al arrendatario o por otras causas expresamente señaladas por la ley, artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal.

Los derechos y obligaciones del arrendatario se estipulan principalmente en el artículo 2425 y en otros correlativos del Código Civil vigente para el Distrito Federal, en la forma siguiente:

1.-El arrendatario está obligado a pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, y a falta de convenio la ley suple la voluntad de las partes al establecer que, la renta se pagará por meses vencidos cuando exceda de los cien pesos; por quincenas vencidas -- cuando la renta sea de los sesenta a los cien pesos; y por semanas vencidas cuando la renta no llegue a los sesenta pesos. Pero si el predio fuere rústico la renta se pagará por semestres vencidos, artículo 2452 y 2454 del Código Civil para el Distrito Federal.

(1).-Código Civil para el Distrito Federal.-Página 419.-Cuadragésimo segunda Edición.-Editorial Porrúa, S. A.-México, 1983.

La renta debe pagarse en el lugar convenido, y a falta de convenio en la casa habitación o despacho del arrendatario: a partir de la fecha en que éste reciba la cosa arrendada y dejará de cubrirla hasta el día en que la entregue a su arrendador, artículo 2426, - 2427 y 2429 del Código Civil para el Distrito Federal.

La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada, artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal; diferente al Derecho Romano que estableció que la renta debía de consistir únicamente en dinero.

2.-El arrendatario está obligado a responder de los daños y perjuicios que experimente la cosa arrendada por culpa de él mismo, de sus familiares, de sus sirvientes o subarrendatarios, artículo 2425 Fracción II del Código Civil para el Distrito Federal.

3.-El arrendatario está obligado a servirse de la cosa arrendada sólo para el uso convenido, o conforme a la naturaleza y destino de la misma, artículo 2425 Fracción III del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

4.-El arrendatario está obligado a comunicar al arrendador en el menor tiempo posible, toda novedad dañosa que otro haya hecho o prepare en contra de la cosa arrendada; así como la necesidad de las reparaciones urgentes de la misma, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause por su omisión, artículo 2415 y 2419 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

5.-El arrendatario es responsable del incendio de la cosa arrendada excepto que se pruebe que el incendio provino: de caso fortuito o fuerza mayor, por vicios de la construcción, o que se comunicó de otra parte y que a pesar de las precauciones tomadas no pudo evitar su propagación; y si fueren varios los inquilinos y no se sa-

be por dónde comenzó el fuego, todos serán responsables proporcionalmente a la renta que pagan, lo mismo se observará si el arrendador ocupa una parte de la finca arrendada; pero si se prueba que el incendio comenzó por la habitación de uno de los inquilinos, quién en este caso él solo será responsable; o si alguno de los inquilinos -- prueba que el incendio no pudo haber comenzado por su habitación quedará libre de responsabilidad, artículo 2435, 2436, 2437 y 2438 del Código Civil vigente para el Distrito Federal. Y agrega el artículo 2439 del mismo ordenamiento que, el arrendatario responsable del incendio pagará al propietario los daños y perjuicios causados a él y a otras personas, siempre provengan directamente del incendio.

6.-El arrendatario está obligado a restituir la cosa arrendada al terminar el arrendamiento tal y como la recibió, excepto que la cosa hubiere perecido o deteriorádose por el tiempo mismo o por causas inevitables, artículo 2442 del Código que comentamos.

7.-El arrendatario tiene derecho a la prórroga anual en los términos del artículo 2485 del Código Civil para el Distrito Federal que dice: "Vencido el contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento"; excepto el caso que el propietario quiera habitar la casa arrendada o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. (1).

8.-El arrendatario tiene derecho a la tácita reconducción-

(1).-Código Civil para el Distrito Federal.-Página 429.-quincuagesimosegunda Edición.-Editorial Porrúa, S. A.-México, 1983.

que le confieren los artículos 2486 y 2487 del Código Civil vigente para el Distrito Federal en la forma siguiente: "Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico, - se entenderá renovado el contrato por otro año. Pero si el predio -- fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y - el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda del contrato con arreglo a lo que pagaba". (1).

Tal parece confundirse la prórroga anual con la tácita reconducción, pero son completamente diferentes; toda vez que la prórroga anual opera mediante la solicitud del arrendatario, en cambio la tácita reconducción se presenta automáticamente mediante la tácita manifestación de voluntades de las partes para prolongar el contrato vencido en las mismas circunstancias.

9.-El arrendatario tiene derecho a subarrendar la cosa arrendada, en todo o en parte, y ceder sus derechos; siempre que tenga la autorización general o especial del arrendador, artículo 2480 del Código Civil para el Distrito Federal interpretado a contrario sensu.

10.-El arrendatario tiene derecho a exentarse del pago de la renta en los casos siguientes: cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impida totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se cusará renta durante el impedimento; pero si el impedimento sólo fuere parcial, podrá pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos, artículo 2431 y 2432 del Código Civil para el Distrito Federal. El mismo derecho tendrá el arrendatario cuando la-

(1).-Código Civil para el Distrito Federal.-Página 429.-quincuagesimosegunda Edición.-Editorial Porrúa, S. A.-México, 1983.

privación del uso provenga de evicción del predio arrendado, y si el arrendador procedió de mala fe, responderá también de los daños y -- perjuicios que con ello le cause al arrendatario, artículo 2434 del mismo ordenamiento.

11.-Independientemente del derecho de preferencia que tiene el arrendatario para el nuevo arrendamiento, goza del derecho del tanto, para el caso de que el arrendador ponga en venta la cosa a--- arrendada, tal como se desprende del artículo 2447 del Código Civil - vigente para el Distrito Federal en los siguientes términos: "En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia a la finca arrendada, tiene -- éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto - si el propietario quiere vender la finca arrendada". pudiendo el --- arrendatario ejercer este derecho dentro de los diez días, contados- a partir de la fecha del aviso fehaciente del arrendador, artículo - 2304 del citado ordenamiento.

f).-FORMAS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO

El arrendamiento puede terminar por medio de una de las -- formas que establece el artículo 2483 en sus fracciones correspon--- dientes, las cuales analizamos a continuación: (1).

I.-"Por haberse cumplido el plazo señalado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el cual fue la - cosa arrendada"; pero si el arrendamiento fuere por tiempo indeterminado, terminará por medio del Aviso de Terminación de Contrato, agrega el artículo 2478 del mismo ordenamiento.

II.-El arrendamiento termina por convenio de las partes, - porque en este caso el código se remite al principio supremo de la - voluntad de las partes, quienes en cualquier estado del arrendamiento pueden convenir para darlo por terminado; ya sea que el contrato se haya celebrado por tiempo determinado o indeterminado.

III.-Esta fracción establece que el arrendamiento termina-- por nulidad en los casos previstos por la ley; por lo que a continua-- ción señalamos algunos de ellos:

a).-Será nulo el arrendamiento que se celebre sobre pre--- dis agrarios, por tratarse de bienes que la ley prohíbe arrendar, artículo 55 de la Ley Federal de la Reforma Agraria y 2400 del Código Civil para el Distrito Federal.

b).-Será nulo el arrendamiento que se celebre sobre un --- bien hipotecado por un plazo mayor de la hipoteca, artículo 2914 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

c).-Serán nulos los arrendamientos que celebre el arrendador con otras personas sobre una misma cosa, aunque sea por el mismo

(1).-Código Civil vigente para el Distrito Federal.-lég. 429.-Cuadragésimaseptima Edición.-Editorial Porrúa, S. A.-México, 1980.

tiempo; pues en este caso valdrá el arrendamiento de fecha anterior, pero si fuere imposible determinar la fecha de mayor antigüedad del contrato, tendrá prioridad el arrendatario que tenga la posesión; y si se trata de arrendamientos que deben ser inscritos en el Registro Público valdrá el inscrito, artículo 2446 del mismo código.

d).-También será nulo el arrendamiento que no revista la forma que necesariamente deba adoptar, artículo 2228 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

IV.-El arrendamiento termina por rescisión en los casos expresamente señalados por la ley, los cuales trataremos pormenorizadamente en el siguiente capítulo.

V.-El arrendamiento puede terminar por confusión, cuando el arrendatario adquiere las dos calidades de arrendatario y arrendador a la vez: por lo que a partir del momento en que el arrendatario reúne las dos calidades sobre una misma cosa, se tendrá por terminado el arrendamiento, artículo 2206 del código citado.

VI.-El arrendamiento termina por pérdida o destrucción de la cosa arrendada, ya sea que provenga de caso fortuito o fuerza mayor; si la destrucción o pérdida fuere total, el arrendamiento termina automáticamente por carecer de objeto el citado contrato: pero si la pérdida o destrucción sólo fuere parcial, el arrendatario puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato; según complementa esta fracción el artículo 2431 del mismo código.

VII.-El arrendamiento termina también por expropiación, -- al comprobarse la causa de utilidad pública.

VIII.-El arrendamiento termina por evicción, cuando el --- arrendatario fuere privado del uso o goce de la cosa arrendada por un tercero por derecho anterior a la celebración del arrendamiento, -- complementa esta fracción el artículo 2119 del código.

CAPITULO IV

LA RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- 1.-CONCEPTO ETIMOLOGICO Y JURIDICO DE RESCISION.
- 2.-DIFERENCIA ENTRE RESCISION Y NULIDAD.
- 3.-LA RESCISION EN EL DERECHO ROMANO.
- 4.-LA RESCISION EN EL DERECHO FRANCES.
 - a).-CASOS EN QUE EL ARRENDADOR PUEDE PEDIR LA RESCISION.
 - b).-CASOS EN QUE EL ARRENDATARIO PUEDE PEDIR LA RESCISION.
- 5.-LA RESCISION EN EL DERECHO ESPAÑOL.
 - a).-CASOS EN QUE EL ARRENDADOR PUEDE PEDIR LA RESCISION.
 - b).-CASOS EN QUE EL ARRENDATARIO PUEDE PEDIR LA RESCISION.

C A P I T U L O I V

LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.-CONCEPTO ETIMOLÓGICO Y JURÍDICO DE RESCISIÓN

El diccionario de la lengua española establece que el término rescisión, "Proviene del latín rescindere, que significa acabar o terminar; dejar sin efecto un contrato o una obligación a petición de una de las partes". (1).

El concepto jurídico de esta importante figura empezó a conformarse en el contrato de compraventa del Derecho Romano, en el llamado Pactum Commissorium que definieron como: "El pacto por el cual el vendedor se reservaba el derecho de dejar sin efecto el contrato, en caso de que el comprador no pagara el precio de la cosa en un plazo determinado"; es decir, que una vez expirado el plazo para consumir la compraventa y el comprador no pagare el precio de la cosa, el vendedor tenía la facultad de mantener el contrato o dejarlo sin efecto. (2). Este pacto operaba en forma de cláusula que se incluía en el momento de la celebración de la compraventa; pero pronto pasó aceptablemente en los demás contratos bilaterales con la única condición de que constara expresamente en el contrato correspondiente; pero más tarde se combatió esta tesis, argumentando que dicha cláusula debía de entenderse implícita en los contratos, por lo que no era necesario que constara expresamente.

El Profesor Rafael de Pina considera que: "La rescisión es el procedimiento dirigido a hacer ineficaz un contrato válidamente -

(1).-Diccionario Enciclopédico Quillet.-Tomo VII.-Pág. 509.-Editorial Argentina Aristides Quillet, S. A. Buenos Aires, 1971.

(2).-Guillermo F. Margadant S.-Derecho Romano.-Pág. 410.-Cuarta Edición.-México, 1970.

celebrado en condiciones normales, a causa de accidentes externos -- susceptibles de ocasionar un perjuicio económico a alguno de los contratantes o acreedores". (1).

Por su parte el Profesor Eduardo Pallares nos transcribe -- la concepción que al respecto formula Carnelutti, quien considera -- que: "La rescisión es el acto por el cual se priva de eficacia a una obligación presedente a causa de una injusticia; debido a que la rescisión supone que el acto es válido y produce legalmente sus efectos pero que por causas injustas se rescinde". (2).

El Código Civil vigente para el Distrito Federal fundamenta la rescisión en el artículo 1949 en la forma siguiente: "La facultad de resolver las obligaciones se entenderá implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere con lo que le incumbe; pudiendo el perjudicado exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el pago de los daños y perjuicios -- en ambos casos; también podrá pedir la resolución después de haber -- optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible".

Nosotros podemos definir a la rescisión del arrendamiento-- como: La figura jurídica por la cual una de las partes que ha cumplido con las obligaciones que le incumben de acuerdo con el contrato -- que normalmente ha surtido sus efectos, tiene la facultad de exigir-- el cumplimiento o la resolución del contrato.

Es de notarse que la rescisión desde su origen etimológico y en su evolución jurídica, conserva su esencia que consiste en acabar o terminar una obligación a petición de la parte que ha cumplido con sus obligaciones contraídas, en contra de la otra parte que ha --

(1).--Rafael de Fina Vara.--Diccionario de Derecho.--Pág. 326.--Cuarta -- Edición.--México, 1975.

(2).--Eduardo Pallares.--Diccionario de Derecho Procesal Civil.--Páginas 709.--Novena Edición.--México, 1976.

incumplido alguna de sus obligaciones contractuales.

2.-DIFERENCIA ENTRE RESCISION Y NULIDAD

En virtud de que la nulidad tiene cierta semejanza con la rescisión del arrendamiento por incumplimiento, toda vez que ambas figuras tienden a extinguir los efectos del contrato; por ello nos permitimos señalar los presupuestos y características de cada una de ellas con el fin de establecer la diferencia de las mismas:

a).-La nulidad es la ineficacia de un acto jurídico que se origina por la ilicitud del objeto o de su fin, o por la falta de uno de los elementos de validez del contrato; sean anteriores o contemporáneos a la celebración del contrato; y puede ser invocada por cualquier interesado si la nulidad es absoluta, artículo 2226 del Código Civil para el Distrito Federal. En cambio la rescisión se origina por circunstancias posteriores a la celebración del contrato de arrendamiento, principalmente por incumplimiento de las obligaciones de una de las partes; y puede ser invocada únicamente por el perjudicado.

b).-Generalmente los efectos de un contrato afectado de nulidad son provisionales, los que serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad, artículo 2226 del Código Civil para el Distrito Federal. En cambio en la rescisión del contrato de arrendamiento, los efectos no se destruyen sino que quedan firmes porque no opera la retroactividad, pues únicamente extingue los efectos futuros por tratarse de un contrato de tracto sucesivo.

3.-LA RESCISION DEL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO

A travez de la historia jurídica sabemos que el Derecho Romano es el primer derecho codificado, donde tuvo su origen la rescisión del arrendamiento; aunque en un principio los romanos no reglamentaron concretamente los casos en que procedía la rescisión, pues únicamente señalaron las formas de terminación de este contrato; de las cuales la mayoría han pasado a nuestro derecho a conformar el contenido de las causales de rescisión.

4.-LA RESCISION DEL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO FRANCÉS

El Derecho civil Francés, en la mayoría de las formas de terminación del arrendamiento decreta la procedencia de la rescisión, fundamentándola en el incumplimiento de las obligaciones; al considerar que: "La condición resolutoria va siempre implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los contrayentes no cumpliera con su obligación; pudiendo el perjudicado exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, con el pago de daños y abono de intereses; pudiendo optar por este segundo medio, cuando habiendo elegido el primero, no hubiere sido posible el cumplimiento de la obligación", artículo 1184 del Código Civil Francés. (1).

a).-CASOS EN QUE EL ARRENDADOR PUEDE PEDIR LA RESCISION

1.-Por cambio de uso o destino de la cosa arrendada.-El arrendador podrá rescindir el arrendamiento cuando el arrendatario dedique la cosa arrendada en otros usos distintos del señalado en el

(1).-Rodolfo Batiza.-Las Fuentes del Código Civil de 1928.-Página - 881.-Primera Edición.-México, 1979.

contrato, artículo 1729 del Código Civil Francés.

2.-Por subarriendo de la cosa arrendada.-El arrendador puede rescindir el arrendamiento, cuando el arrendatario subarrende en todo o en parte la cosa arrendada a otra persona, si le fue prohibida esa facultad en el contrato; toda vez que el artículo 1717 del Código Civil Francés en forma positiva establece que: El arrendatario tiene derecho a subarrendar y ceder su arriendo en todo o en parte a otra persona, si nó se le ha prohibido esa facultad en el contrato.

3.-Por ceder el arrendatario sus derechos.-El arrendador puede rescindir el arrendamiento, cuando el arrendatario ceda su arriendo en todo o en parte a otra persona, si le fue prohibida esa facultad en el contrato, artículo 1717 del código citado. (1).

4.-Por destrucción de la cosa arrendada.-Si en el transcurso del arrendamiento, la cosa arrendada se destruye totalmente por caso fortuito, el arriendo se rescinde de pleno derecho sin ningún resarcimiento, artículo 1722 del Código Civil Francés.

5.-Por incumplimiento de las obligaciones.-El arrendador puede pedir la rescisión del arrendamiento, cuando el arrendatario no cumpla con sus compromisos contraídos en el contrato, artículo 1741 segunda parte del Código Civil Francés.

b).-CASOS EN QUE EL ARRENDATARIO PUEDE PEDIR LA RESCISIÓN

1.-Cuando el arrendador no cumpla con hacer las reparaciones necesarias a la cosa arrendada.-El arrendatario podrá pedir la rescisión del arrendamiento, cuando el arrendador no cumpla con su

(1).-Henri y León Mazeaud, y Jean Mazeaud.-Lecciones de Derecho Civil Francés.-Tomo IV.-Traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo.-Página 555.-Primera Edición.-Ediciones Jurídicas Europa América.-Buenos Aires, 1965.

obligación de hacer durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a la cosa arrendada, siempre que sean distintas de aquellas que están a cargo del arrendatario, segunda parte del artículo 1720 del Código Civil Francés.

2.-Por destrucción de la cosa arrendada.-Si durante el arrendamiento se destruye totalmente la cosa arrendada por caso fortuito, el arriendo se resuelve de pleno derecho; pero si solo queda destruida en parte, el arrendatario podrá pedir una disminución del precio o la rescisión del arrendamiento. Pero en uno y otro caso, no ha lugar a ningún resarcimiento, artículo 1722 del código citado.

3.-Por reparaciones de la cosa arrendada.-El Código Civil Francés en su artículo 1724 establece que: "Si durante el arrendamiento, la cosa arrendada tiene necesidad de reparaciones urgentes y que no puedan diferirse hasta su terminación, el arrendatario debe sufrirlas, aunque le causen alguna incomodidad, y aunque se vea privado mientras se realizan, de una parte de la cosa arrendada. Pero si esas reparaciones duran más de cuarenta días se disminuirá el precio del arriendo en proporción al tiempo y a la parte de la cosa arrendada de que se haya visto privado. Si las reparaciones son de tal naturaleza que tornan inhabitable lo que es necesario para el alojamiento del arrendatario y su familia, éste podrá rescindir el arriendo". (1).

4.-Por pérdida de la cosa arrendada.-El arrendatario también puede pedir la rescisión del arrendamiento por la pérdida de la cosa arrendada, en virtud de que el arriendo en este caso carece de

(1).-Henri y León Mazeaud, y Jean Mazeaud.-Lecciones de Derecho Civil Francés.-Tomo IV.-Traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo.-Página 556.-Primera Edición.-Ediciones Jurídicas Europa -- América.-Buenos Aires, 1965.

objeto y por lo mismo se rescinde, artículo 1741 del Código Civil Francés. Esta causal se estableció sin duda para señalar una diferencia entre la pérdida de la cosa arrendada y la destrucción de la misma, en virtud de que la descripción de la pérdida de la cosa es más amplia y comprende a la destrucción de la cosa; toda vez que una cosa se puede perder por destrucción o por extravío.

5.-Por incumplimiento de las obligaciones.-El arrendatario puede pedir la rescisión del arrendamiento, cuando el arrendatario incumpla alguna de sus obligaciones contraídas en el contrato; tal como lo establece la segunda parte del artículo 1741 del Código Civil Francés en la forma siguiente: El contrato de arrendamiento se resuelve "Por la respectiva falta del arrendador y del arrendatario en el cumplimiento de sus compromisos".

5.-LA RESCISIÓN DEL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ESPAÑOL

El Derecho Español fundamenta la rescisión del arrendamiento en el incumplimiento de las obligaciones al considerar que: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando este resultare imposible", artículo 1124 del Código Civil Español.

a).-CASOS EN QUE EL ARRENDADOR PUEDE PEDIR LA RESCISIÓN

1.-Por falta de pago de las rentas.-El arrendador puede pedir la rescisión del arrendamiento por falta de pago de las rentas, necesitándose para ello una media renta o las que se hubieren pactado, (comentarios al Art. 1556 del Código Civil Español). (1).

2.-Por cambio de uso o destino de la cosa arrendada.-El arrendador puede hacer rescindir el arrendamiento, cuando el arrendatario cambie el uso o destino de la cosa arrendada; por contravenir la Fracción 2a. del artículo 1555 del Código Civil Español.

b).-CASOS EN QUE EL ARRENDATARIO PUEDE PEDIR LA RESCISIÓN

1.-Por falta de la entrega de la cosa arrendada.-El Tribunal Supremo ha determinado en Jurisprudencia del 28 de febrero de 1902 que, en caso de que el arrendador no cumpliera con la entrega de la cosa arrendada al arrendatario, podrá éste hacer rescindir el

(1).-José Ma. Manresa y Navarro.-Comentarios al Código Civil Español Tomo X.-Pág. 498.-4a. Edición.-Editorial Reus, S.A.-Madrid 1931.

contrato. (1)

2.-Por variación de la forma de la cosa arrendada.-Cuando arrendador cambie la forma de la cosa arrendada en perjuicio del inquilino, podrá éste pedir la rescisión del arrendamiento, en virtud de que el arrendador con ello contraviene el artículo 1557 del Código Civil Español.

3.-Cuando el arrendador no cumpla con hacer las reparaciones necesarias a la cosa arrendada.-Cuando el arrendador incurriere en este supuesto, podrá el inquilino pedir la rescisión del arrendamiento; toda vez que el arrendador está obligado a conservar la cosa en estado de servir durante el arriendo, artículo 1124 y 1554 del Código Civil que comentamos.

4.-Por reparaciones de la cosa arrendada.-Si durante el arriendo la cosa arrendada requiere de reparaciones que no puedan suspenderse hasta la terminación del contrato, estará obligado el inquilino a tolerar las molestias y privaciones del uso que le causen los reparos; pero si los reparos duran más de cuarenta días podrá pedir el arrendatario la reducción proporcional de la renta. Pero si las obras son de tal naturaleza que hagan inhabitable hasta la parte necesaria para el alojamiento del inquilino y su familia, podrá éste pedir la rescisión del contrato, artículo 1558 del código citado.

5.-La doctrina amplía el campo de la rescisión, al considerar que son causas de rescisión todas las señaladas en el Código Civil Español y todas las que convengan las partes en el contrato, en atención a la libre voluntad de las partes. (2).

(1).-José Ma. Manresa y Navarro.-Comentarios al Código Civil Español. Tomo X.-Pág. 495.-4a.Edición.-Editorial Reus, S.A.-Madrid 1931.
(2).-Idem, Página 492.

C A P I T U L O V

LA RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
EN LA LEGISLACION CIVIL MEXICANA

- 1.-LA RESCISION EN EL CODIGO CIVIL DE OAXACA DE 1827 Y 1828.
 - a).-CASOS EN QUE EL ARRENDADOR PUEDE PEDIR LA RESCISION.
 - b).-CASOS EN QUE EL ARRENDATARIO PUEDE PEDIR LA RESCISION.

- 2.-LA RESCISION EN EL CODIGO CIVIL DE 1870.
 - a).-CASOS EN QUE EL ARRENDADOR PUEDE PEDIR LA RESCISION.
 - b).-CASOS EN QUE EL ARRENDATARIO PUEDE PEDIR LA RESCISION.
 - c).-LA RESCISION POR OTRAS CAUSAS.

- 3.-LA RESCISION EN EL CODIGO CIVIL DE 1884.

- 4.-LA RESCISION EN EL CODIGO CIVIL DE 1928.
 - a).-CASOS EN QUE EL ARRENDADOR PUEDE PEDIR LA RESCISION.
 - b).-CASOS EN QUE EL ARRENDATARIO PUEDE PEDIR LA RESCISION.
 - c).-LA RESCISION POR OTRAS CAUSAS.

C A P I T U L O V

LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
EN LA LEGISLACIÓN CIVIL MEXICANA

1.-LA RESCISIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DE OAXACA DE 1827 Y 1828

El estudio evolutivo de la rescisión del contrato de arrendamiento en La Legislación Civil Mexicana, lo iniciamos haciendo una breve exposición de la rescisión que contemplo el Primer Código Civil Mexicano, que surgió a la vida jurídica en el Estado de Oaxaca en 1827 y 1828 con la denominación de "Código Civil del Estado Libre de Oaxaca"; que con gran espíritu jurista nos presenta el Maestro -- Raúl Ortiz Urquidí en su obra titulada "Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoamericana". (1).

Este código fundamenta la rescisión del arrendamiento en su artículo 980 en la forma siguiente: "La condición revocatoria supone siempre en los contratos bilaterales en el caso de que una de las partes no satisfaga sus empeños. En este caso el contrato no se anula de pleno derecho, la parte a la que no se ha satisfecho el empeño tiene la elección ó de obligar a la otra a la ejecución del contrato cuando es posible, ó de pedir que se anule con daños e intereses". De donde se desprende que el presupuesto principal de la rescisión del arrendamiento es el incumplimiento de las obligaciones, tal como lo corrobora el artículo 1320 del mismo ordenamiento.

a).-CASOS EN QUE EL ARRENDADOR PUEDE PEDIR LA RESCISIÓN

1.-Por cambio de uso o destino de la cosa arrendada.-Cuan-

(1).-Raúl Ortiz Urquidí.-Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoamericana.-Página 119.-Primera Edición.-México, 1973.

do el arrendatario use la cosa arrendada en usos distintos del señalado en el contrato o del que pueda resutar un daño para el arrendador, pues en este caso podrá el arrendador hacer rescindir el arriendo, artículo 1310 del Código Civil de Oaxaca.

2.-Por subarriendo de la cosa arrendada.-Esta causal es -- aplicable principalmente a los predios de cultivo, tal como lo establece el artículo 1329 del Código Civil de Oaxaca: "El que cultive una heredad bajo la condición de partir los frutos con el dueño, no puede subarrendar ni ceder, si estas facultades no le fueron expresamente concedidas en el contrato"; y agrega el artículo 1330 del mismo ordenamiento que, el arrendatario al contravenir esa disposición-faculta a arrendador a pedir la rescisión del arriendo con el pago de daños y perjuicios. (1).

3.-Por Incumplimiento de las obligaciones.-Esta causal es generalmente suigénensis, en virtud de que el arrendamiento se rescinde cuando alguna de las partes deje de cumplir sus empeños contractados en el contrato, artículo 1320 del Código Civil de Oaxaca; de ahí que, el arrendador podrá hacer rescindir el arriendo cuando el arrendatario incumpla alguna de sus obligaciones contractuales.

4.-Por pérdida de la cosa arrendada.-Esta es otra causal -suigénensis de rescisión del arrendamiento que se establece en el sentido de que, si durante el arriendo la cosa arrendada llegare a perderse el arriendo se rescinde; según se desprende del contenido del artículo 1320 del Código Civil de Oaxaca.

5.-Por destrucción de la cosa arrendada.-Esta es otra causal suigénensis que reglamenta el Código Civil de Oaxaca en su artículo

(1).-Raúl Ortiz Urquidí.-Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoamericana.-Página 295.-Primera Edición.-México, 1973..

lo 1303 en los términos siguientes: "Si en el tiempo del arrendamiento la cosa arrendada o alquilada es destruida en su totalidad -- por caso fortuito, la locación cesa de pleno derecho".

b).-CASOS EN QUE EL ARRENDATARIO PUEDE PEDIR LA RESCISIÓN

1.-Por incumplimiento de las obligaciones.-El arrendatario puede pedir la rescisión del arrendamiento cuando el arrendador incumpla alguna de sus obligaciones contraídas en el contrato, artículo 1320 parte in fine del Código Civil de Oaxaca.

2.-Por pérdida de la cosa arrendada.-Si durante el arrendamiento la cosa arrendada llegare a perderse, el inquilino podrá hacer rescindir el arriendo, artículo 1320 primera parte del Código Civil de Oaxaca.

3.-Por destrucción de la cosa arrendada.-Esta causal la --reglamenta el Código Civil de Oaxaca en su artículo 1303 en la forma siguiente: "Si en el tiempo del arrendamiento la cosa arrendada o alquilada es destruida en su totalidad por caso fortuito, la locación cesa de pleno derecho; pero si sólo es destruida en parte el conductor puede según las circunstancias, pedir ó una rebaja del precio, ó la rescisión del arrendamiento. En ambos casos no hay lugar a alguna indemnización". (1).

4.-Por reparaciones de la cosa arrendada.-Esta causal se --reglamenta expresamente en el artículo 1305 del Código Civil de Oaxaca en los siguientes términos: "Si en el tiempo del arrendamiento la cosa arrendada o alquilada tiene necesidad de reparaciones urgentes y que no pueden diferirse hasta su conclusión, el conductor o inquilino puede pedir que se le rebaje el precio de la locación, ó que se rescinda el arrendamiento". (1).

(1).-Raúl Ortiz Urquidí.-Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoamericana.-Página 292.-Primera Edición.-México, 1973.

lino debe sufrir cualquiera incomodidad que le causen, y aunque se -
 prive mientras que se hacen dichos reparos de una parte de la cosa -
 arrendada. Pero si estas reparaciones duran más de treinta días, el -
 precio de la locación será disminuida a proporción del tiempo y de -
 la parte de la cosa locada de que fuere privado. Si las reparaciones
 son de tal naturaleza que hagan inhabitable hasta la parte que es ne -
 cesario para el alojamiento del inquilino y su familia, este podrá -
 hacer rescindir la locación". (1).

El texto y contenido del precepto que hemos expuesto, es -
 casi el mismo que estableció el Código Civil Frances en su artículo-
 1724 y el que siguió el Código Civil Español en su artículo 1558: pe -
 ro todos ellos fundamentaron esta causal de rescisión en la necesi-
 dad de las reparaciones de la cosa arrendada que no pueden suspender
 se hasta la conclusión del contrato; pero a partir del Código Civil-
 de 1870, nuestro Derecho Civil fundamenta esta causal en la pérdida-
 del uso de la cosa arrendada por causa de reparaciones; al conside-
 rar este ordenamiento que, el arrendatario que por causa de repara-
 ciones pierda el uso total de la cosa arrendada podrá pedir la rescí -
 sión del contrato o mantenerlo sin pagar renta durante el impedimen-
 to; pero si el impedimento sólo fuere parcial, podrá el inquilino pe -
 dir la reducción de la renta a juicio de peritos; pero si las repara -
 ciones duran más de dos meses podrá el arrendatario pedir la rescí-
 sión del contrato. Pero si el inquilino no hiciere uso de este dere-
 cho, podrá continuar con el arrendamiento tan pronto sea restableci-
 da la cosa arrendada pagando la misma renta hasta la conclusión del-
 contrato, artículo 3116, 3101, 3102, 3150 y 3151.

(1).-Rosal Ortiz Uruide.-Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoameri-
 cana.-Página 292.-Primera Edición.-México, 1973. .

2.-LA RESCISION DEL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE 1870

El Código Civil del Distrito Federal de 1870 fundamentó la rescisión del arrendamiento en sus artículos 1465 y 1466 en la forma siguiente: "La condición resolutoria va siempre implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los contrayentes no cumpliere con su obligación. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato -- con el resarcimiento de daños y abono de intereses; pudiendo optar - este segundo medio, aun en el caso de que habiendo elegido el primero, no fuere posible el cumplimiento de la obligación". (1).

a).-CASOS EN QUE EL ARRENDADOR PUEDE PEDIR LA RESCISION

1.-Por falta de pago de las rentas.-Cuando el arrendatario deje de cumplir con el pago de las rentas en la forma y tiempo convenidos, podrá el arrendador exigir la rescisión del contrato; ya que el arrendatario que ha faltado a uno de los plazos del pago de las rentas, no tiene derecho a exigir el cumplimiento del contrato, artículo 3144 y 3097 del Código Civil del Distrito Federal de 1870.

2.-Por cambio de uso o destino de la cosa arrendada.-Cuando el arrendatario use la cosa arrendada en usos diferentes del señalado en el contrato, podrá el arrendador exigir la rescisión del contrato; toda vez que el arrendatario ha contravenido la obligación de usar la cosa arrendada sólo para el uso convenido, o conforme - al que se infiera de la naturaleza de la cosa, artículo 3144 y 3092 del Código Civil del Distrito Federal de 1870.

(1).-Rodolfo Batiza.-Las Fuentes del Código Civil de 1928.-Página -- 880.-Primera Edición.-México, 1979.

3.-Por subarriendo de la cosa arrendada.-El arrendador podrá exigir la rescisión del arrendamiento cuando el arrendatario subarriende la cosa arrendada, sin consentimiento del arrendador, artículo 3144 y 3118 del Código Civil del Distrito Federal de 1870.

4.-Por variación de la forma de la cosa arrendada.-El arrendador puede exigir la rescisión del arrendamiento cuando el inquilino varíe la forma de la cosa arrendada sin su consentimiento: -debiendo además restablecerla al estado en que la recibió con el pago de daños y perjuicios, artículo 3117 del código citado.

5.-Por la realización de obras en la cosa arrendada.-Cuando el inquilino realice obras en la cosa arrendada para descubrir un tesoro sin consentimiento del arrendador, éste podrá exigir la rescisión del contrato, artículo 860 del código citado. (1).

b).-CASOS EN QUE EL ARRENDATARIO PUEDE PEDIR LA RESCISIÓN

1.-Por falta de entrega de la cosa arrendada.-El arrendatario podrá exigir la rescisión del arrendamiento cuando el arrendador no le entregue la cosa arrendada en el término convenido, artículo 3147 del Código Civil del Distrito Federal de 1870.

2.-Por destrucción de la cosa arrendada.-Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se destruya totalmente la cosa arrendada, podrá el arrendatario rescindir el arrendamiento; pero si la destrucción sólo fuere parcial, podrá el inquilino pedir la reducción de la renta a no ser que prefiera la rescisión del contrato, artículo 3153 y 3154 del Código Civil del Distrito Federal de 1870.

3.-Por reparaciones de la cosa arrendada.-El arrendatario-

(1).-Rodolfo Batiza.-Las Fuentes del Código Civil de 1928.-Página -- 566.-Primera Edición.-México, 1979.

que por causa de reparaciones pierda el uso total de la cosa arrendada podrá pedir la rescisión del contrato o mantenerlo sin pagar rentas durante el impedimento; pero si el impedimento sólo fuere parcial, podrá pedir la reducción de la renta; pero si las reparaciones duran más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato. Pero si el inquilino no hiciere uso de este derecho, podrá continuar con el arrendamiento luego que sea restablecida la cosa arrendada pagando la misma renta hasta la conclusión del contrato, artículo 3116 en relación con los artículos 3101, 3102, 3151 y 3152 del mismo código.

4.-Por falta de reparaciones a la cosa arrendada.-El arrendatario podrá pedir la rescisión del arrendamiento cuando el arrendatario no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias a la cosa arrendada, o acudir ante el juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de sus obligaciones, artículo 3148 del Código Civil del Distrito Federal de 1870. (1).

5.-Por evicción de la cosa arrendada.-El arrendatario puede pedir la rescisión del arrendamiento se vea privado del uso total de la cosa arrendada por causa de evicción; pero si la privación del uso sólo fuere parcial podrá pedir la reducción del precio de la renta; y si el dueño fuere poseedor de mala fe, pagará además los daños y perjuicios causados, artículo 3104 del código citado.

6.-Por oposición al subarriendo.-El arrendatario podrá pedir la rescisión del arrendamiento, cuando el arrendador sin motivo fundado se oponga al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, artículo 3155 del Código Civil para el Distrito Federal de 1870.

(1).-Código Civil del Distrito Federal, y territorio de la Baja California.-Página 483.-Edición Oficial.-México, 1870.

c).-LA RESCISION POR OTRAS CAUSAS

Este código establece que el arrendamiento también puede rescindirse por otras causas que en un principio no son imputables a ninguna de las partes, cuyos casos exponemos a continuación:

1.-Por la muerte del arrendador o del arrendatario.-El arrendamiento también puede rescindirse por la muerte de uno de los contratantes, siempre que así se hubiere pactado en el contrato: tal como se desprende de la parte in fine del artículo 3156 del Código Civil del Distrito Federal de 1870 que dice: "El arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido". De donde se concluye que, si las partes convienen que al sucitarse la muerte de uno de los contratantes se rescindirá el contrato, de esta manera se configura esta causal.

2.-Por expropiación de la cosa arrendada.-Si durante el arrendamiento la cosa arrendada es expropiada por causa de utilidad pública, el contrato se rescinde; pero el arrendador y el arrendatario serán indemnizados por el expropiador conforme a la ley constitucional, artículo 3160 del Código Civil de 1870.

3.-LA RESCISION DEL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE 1884

El Código Civil del Distrito Federal de 1884 reproduce íntegramente la reglamentación del Código Civil del Distrito Federal de 1870, especialmente sobre la rescisión del arrendamiento; por ello no hacemos ninguna descripción al respecto.

4.-LA RESCISIÓN DEL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE 1928

El presente ordenamiento que se conformara en 1928 y que a la fecha sigue vigente con algunas reformas importantes: el cual en su Libro Cuarto, Título Segundo, establece el fundamento de la rescisión del arrendamiento en la forma siguiente: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumba. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible", artículo 1949 del código citado. (1).

Hemos de recalcar que, el Derecho Civil Mexicano siempre ha utilizado el término "Resolución" como sinónimo de "Rescisión", porque ambos términos tienden a extinguir los efectos de una relación jurídica contractual, con base en el incumplimiento de las obligaciones de las partes, conforme a los presupuestos siguientes:

1o.-Que exista un contrato de arrendamiento legalmente celebrado y que haya venido surtiendo sus efectos.

2o.-Que la parte demandada haya incumplido alguna de sus obligaciones contraídas en el contrato.

3o.-Que la parte demandante haya cumplido normalmente sus obligaciones contractuales o porque se presente otra causal que lo faculte a ejercer la acción rescisoria.

4o.-El demandante podrá optar por el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato, pudiendo exigir la resolu-

(1).-Código Civil para el Distrito Federal.-Página 349.-Quincuagesimosegunda Edición.-Editorial Porrúa, S. A.-México, 1983.

ción aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste hubiere sido imposible; pero no inversamente.

Por lo general en otros contratos, la rescisión destruye al contrato con efectos retroactivos: sólo que este principio no es aplicable al arrendamiento por tratarse de un contrato de tracto sucesivo por exelencia, en que la rescisión únicamente extingue los efectos futuros dejando firmes las prestaciones cumplidas por las partes, porque no es posible la devolución de las prestaciones.

a).-CASOS EN QUE EL ARRENDADOR PUEDE PEDIR LA RESCISIÓN

1.-Por falta de pago de las rentas.-El arrendador tiene la facultad de exigir la rescisión del arrendamiento cuando el arrendatario deje de cubrir el pago de las rentas en la forma y tiempo -- convenidos; por contravenir la Fracción I del artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal. En la práctica generalmente se señala como lugar del pago de las rentas el domicilio del arrendador, siempre que se señale en forma precisa; pero si dicho domicilio se hubiere señalado en forma imprecisa, y el arrendatario no hubiera logrado localizarlo a pesar de su interés por encontrarlo para cumplir con su obligación del pago de las rentas; pues en este caso el arrendatario no incurre en mora porque prevalece el espíritu de la ley -- que dice: "A falta de convenio la renta se pagará en el domicilio o despacho del arrendatario", es decir, que la ley suple la voluntad de las partes; por lo tanto la falta de pago puntual de las rentas no constituye una causal de rescisión cuando no existe constancia de que el arrendador ha ocurrido al domicilio del arrendatario a cobrar las rentas; tal como lo ha sostenido la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la forma siguiente:

ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS.-Cuando la ren-

ta deba pagarse en el domicilio del arrendatario, según lo establecido por el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal, si no hay constancia del cobro al arrendatario, éste no incurre en mora.

Sexta Epoca:

Vol. XIII, Pág. 65. A. D. 2094/57.-María Teresa Seens.-5 votos.

Vol. XV, Pág. 67. A. D. 3617/57.-María Núñez de Quintanar.-4 votos.

Vol. XXII, Pág. 24. A. D. 1583/58.-Matilde Burgos Maza.-5 votos.

Vol. XXXIII, Pág. 80. A. D. 362/59.-Isabel del Castillo.-5 votos.

Vol. XXXII, Pág. 99. A. D. 5653/58.-Cesar Navari.-4 votos. (1).

El Decreto del 24 de Diciembre de 1948 estipula en la Fracción I del artículo 7o. que: "El arrendador podrá pedir la rescisión del arrendamiento, cuando el inquilino deje de pagar tres mensualidades o más, a no ser que éste exhiba el importe de las rentas adeudadas antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento" (2);- lo cual quiere decir que, el decreto de referencia es más benigno -- con el inquilino toda vez que el presupuesto que se requiere para la conformación de esta causal debe ser de tres meses como mínimo, a diferencia del Desahucio y de la rescisión que requieren de dos mensualidades únicamente; en la inteligencia de que las tres mensualidades adeudadas se requieren únicamente para que el arrendador pueda iniciar el juicio rescisorio, y por su parte el inquilino tiene derecho a liberarse de la acción rescisoria, exhibiendo el importe de las tres mensualidades adeudadas en cualquier estado del juicio, con tal de que sea hasta antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento; pero si las mensualidades adeudadas son más de tres, enton-

(1).-Poder Judicial de la Fed. Apéndice 1917-1975.-Jurisprudencia.-4a. Parte.-3a. Sala.-Pág. 248.-Mayo Ediciones.-México, 1975.

(2).-Rafael Rojina Villegas.-Derecho Civil Mexicano.-Tomo VI.-Pág. 653.-Tercera Edición.-México, 1977.

gan al multicitado decreto; por lo que, el problema estriba en que:-- si debe derogarse la Fracción I del artículo 2489 del Código Civil - para el Distrito Federal, o que la disposición establecida en la --- Fracción I del artículo 7o. del decreto inquilinario debe considerarse como excepción, o que el término "Rescisión" lo usó incorrectamente el decreto de referencia. Toda vez que el desahucio es el acto jurídico que tiende a lanzar al inquilino por falta del pago oportuno de dos o más mensualidades rentísticas, pero podrá el inquilino liberarse mediante la comprobación de que se encuentra al corriente - del pago de sus rentas o mediante el pago de las mensualidades adeudadas hasta antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento; en cambio la rescisión tiende a dar por terminado el arrendamiento por la falta del pago oportuno de dos o más mensualidades rentísticas, y su procedencia o improcedencia se determina en el juicio correspondencia, tomando en cuenta la oportunidad de las consignaciones y la eficacia de las pruebas aportadas por las partes; por ellos se nota que la disposición de la Fracción I del artículo 7o. - del decreto de referencia, tiene más afinidad con el desahucio y no con la rescisión; en virtud de que el citado decreto establece que - el arrendador puede pedir la rescisión del arrendamiento cuando el - inquilino deje de pagar tres mensualidades o más, a no ser que exhiba su el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento. La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido Jurisprudencia en el sentido de que la Fracción I del artículo 7o. del Decreto del 24 de Diciembre de 1948, no contraviene lo dispuesto en el artículo 2489 Fracción I del Código Civil para el Distrito Federal, toda vez que la disposición del decreto inquilinario, constituye una excepción a la Fracción I del artículo 2489, por tratarse de una ley especial; el mismo Tribunal en-

otras de sus tesis ha sostenido el criterio de que no existe oposición entre la Fracción I del artículo 7o. del decreto proteccionista del inquilino y la Fracción I del artículo 2489 del Código Civil vigente para el Distrito Federal; porque se refieren a hipótesis distintas, a pesar de que la ley especial incorrectamente usó el término "Rescisión" en lugar de desocupación que emplea el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; por lo que a continuación reproducimos la tesis de referencia:

ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL CONTRATO DE, POR FALTA DE PAGO PUNTUAL (DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948).-"No es exacto que el artículo 2489 del Código Civil para el Distrito Federal pueda considerarse derogado por el artículo 3o. transitorio del Decreto de 24 de Diciembre de 1948, el artículo 1797 del citado código previene -- que "la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes"; y si en un caso se estipuló que las rentas se pagaran por mensualidades adelantadas, evidentemente éstas no pueden cubrirse al arbitrio del arrendatario por que se viola de manera expresa lo contratado por las partes, principalmente cuando existen otras disposiciones en el código como son -- los artículos 2425 y 2452 que reiteradamente establecen que la renta debe pagarse en la forma y plazos convenidos; de manera que si la -- fracción I del artículo 2489 dispone que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato por falta de pago puntual de las rentas, -- no hace más que responder a todo el sistema del Código Civil, estructurado en el principio de acatamiento a la voluntad de las partes expresada en el contrato. Consecuentemente, al establecer el artículo 7o. del decreto inquilinario de 1948 que procede la rescisión del -- contrato de arrendamiento por falta de pago de tres mensualidades a-

no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento; no se estatuyó una reglamentación especial, nueva, que reformara radicalmente el sistema seguido por el Código Civil, sino que únicamente amplió en un mes más, la causa de procedencia del desahucio cuando el inquilino por cualquier circunstancia, por una sola vez, se retrasa en el pago de las rentas, pero no cuando sistemáticamente haya faltado al cumplimiento de la obligación de pagar puntualmente las rentas. Es decir no existe oposición entre lo dispuesto en los artículos 2425 Fracción I, 2452 y 2489 Fracción I del Código Civil, con la Fracción I del artículo 7o. del decreto inquilinario porque se refieren a hipótesis distintas, no obstante que la última ley incorrectamente haya empleado el término "rescisión" en lugar del de desocupación que emplea el artículo 489 del Código Procesal".

Quinta Epoca:

Tomo CXXVII, Pág. 543. A. D. 2565/55.-Enrique Oliveros Ordóñez.-5 votos. (1).

(1).-Poder Judicial de la Fed.-Apéndice 1917-1975.-Jurisprudencia.-1a. Parte.-3a. Sala.-Pág. 210.-Mayo Ediciones.-México, 1975.

2.-Por cambio de uso o destino de la cosa arrendada.-El arrendador podrá exigir la rescisión del contrato de arrendamiento, cuando el inquilino cambie el uso o destino de la cosa arrendada, toda vez que con ello contraviene lo dispuesto en la Fracción III del artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal, que estipula que el arrendatario tiene la obligación de servirse de la cosa arrendada sólo para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de la cosa misma; es de notarse que nuestro código en este caso no es muy claro, porque no especifica la forma en que se debe apreciar el cambio del uso de la cosa para que pueda conformar esta causal de rescisión, en tal virtud La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sentado jurisprudencia en el sentido de que, el cambio del uso o destino de la cosa arrendada debe ser radical para que proceda la rescisión del arrendamiento; por lo que, si el arrendatario dedica una parte de la finca arrendada para consultorio, taller familiar o despacho, eso no implica un cambio diferente de manera radical, y por lo tanto no procede la rescisión del arrendamiento; toda vez que el arrendatario no altera radicalmente el uso o destino de la cosa arrendada porque vive en la misma, y en consecuencia no contraviene la Fracción III del artículo 2425 del Código Civil vigente para el Distrito Federal; como puede apreciarse en la tesis que a continuación reproducimos:

ARRENDAMIENTO. CAMBIO DE DESTINO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA.-"Para que haya contravención a lo contratado, respecto al uso de la cosa arrendada que dé acción para la rescisión del contrato de arrendamiento, es necesario que el cambio del uso o destino de la cosa arrendada sea diferente, de manera radical, pues de no ser así, no se incurre en incumplimiento".

Quinta Epoca:

Tomo XCI. Pág. 1972. A. D. 5938/45.-Balleza Carlos R.-4 votos.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XVI, Pág. 45. A. D. 4883/57.-Adampol Gaviño Herrero.-4 votos.

Vol. XXIV, Pág. 42. A. D. 1532/58.-Ana María Rodríguez.-5 votos.

Vol. XXXIV, Pag. 28. A. D. 3494/59.-Rafael R. Rodríguez.-4 votos.

Vol. XLI, Pág. 10. A. D. 7238/59.-Carlos Zamora S. 4 votos. (1).

El Decreto del 24 de Diciembre de 1948, tampoco especifica concretamente cómo debe ser el cambio del uso o destino de la cosa arrendada para que proceda la rescisión del arrendamiento; ya que -- contempla el mismo contenido de la Fracción III del artículo 2425 -- del Código Civil vigente para el Distrito Federal en los términos siguientes: "El arrendador puede pedir la rescisión del arrendamiento cuando el arrendatario, sus familiares o el subarrendatario; destine el local arrendado en usos distos del convenido en el contrato", por lo que creemos que debe seguir el criterio de la Suprema Corte de -- Justicia, en el sentido de que el cambio del uso o destino de la cosa arrendada debe ser diferente de manera radical, ya que de lo contrario no se configura esta causal de rescisión.

3.-Por subarriendo de la cosa arrendada.-El arrendador -- tiene la facultad de exigir la rescisión del contrato de arrendamiento, cuando el arrendatario subarriende la cosa que viene ocupando en arrendamiento sin el consentimiento del arrendador; toda vez que con ello, el arrendatario contraviene lo dispuesto en el artículo 2480 -- del Código Civil vigente para el Distrito Federal que establece que: "El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo ni -- en parte sin consentimiento del arrendador; y si lo hiciere, respon

(1).-Poder Judicial de la Fed.-Apéndice 1917-1975.-Jurisprudencia.-4a. Parte.-3a. Sala.-Pág. 174.-Mayo Ediciones.-México, 1975.

derá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios que con ello le cause".

Esta causal tiene como presupuesto la falta de consentimiento del arrendador para el subarriendo, ya que el arrendatario -- únicamente puede subarrendar la cosa que viene ocupando en arrendamiento con la autorización general o especial del arrendador; por lo que habrá autorización general cuando se conceda esa facultad al --- arrendatario en el contrato mismo, pues en este caso el arrendatario será responsable ante el arrendador como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa arrendada; en cambio habrá autorización especial, cuando el arrendador apruebe el contrato especial de suba--- rrendamiento; y en este caso el subarrendatario queda subrogado de todos los derechos y obligaciones del arrendatario, es decir, el subarrendatario queda en lugar del arrendatario para que responda directamente ante el arrendador por su propia cuenta, artículo 2481 y --- 2482 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

El Decreto del 24 de Diciembre de 1948, en el artículo 70. Fracción II siguiendo al Código Civil vigente para el Distrito Federal especifica que, el arrendatario podrá subarrendar la finca arrendada cuando tenga la autorización expresa del arrendador; pues de lo contrario éste podrá exigir la rescisión del contrato de arrendamiento; pero no habrá subarrendamiento ni traspaso de la cosa arrendada cuando sea habitada por los familiares del arrendatario, aunque éste deje de vivir en ella, debido a que el decreto inquilinario no sólo protege al arrendatario sino también a sus familiares que han venido viviendo con él. (1).

(1).-Rafael Rojina Villegas.-Derecho Civil Mexicano.-Tomo VI.-Página 654.-Tercera Edición.-México, 1977.

4.-Cuando el arrendatario ceda sus derechos de inquilino.-El arrendador podrá exigir la rescisión del contrato de arrendamiento cuando el arrendatario ceda a otro sus derechos de inquilino sin consentimiento del arrendador; por lo que además de la rescisión, responderá solidariamente con el cesionario de los daños y perjuicios; por contravenir la norma prohibitiva consagrada en el artículo 2480 del Código Civil para el Distrito Federal que en forma clara y precisa establece: "El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere responderá solidariamente con el subarrendatario o cesionario de los daños y perjuicios". Y aclara esta disposición, la fracción III del artículo 2489 del mismo ordenamiento que establece: "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: Por el subarriendo de la cosa en contravención de lo dispuesto en el artículo 2480.

El Decreto del 24 de Diciembre de 1948 establece en la Fracción III del artículo 7o. que: el arrendador puede exigir la rescisión del arrendamiento "Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador". Como puede apreciarse, el decreto de referencia usa la palabra "Traspaso" como sinónimo de cesión, debido a que el término traspaso es más conocido comercialmente que el de rescisión; por lo tanto, habrá cesión legalmente establecida cuando se realice con la autorización expresa del arrendador, ya que de lo contrario procederá la rescisión del arrendamiento.

5-Por variación de la forma de la cosa arrendada.-Tam---
 bién el arrendador podrá exigir la rescisión del arrendamiento, cuando el arrendatario cambie radicalmente la forma de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador, quedando obligado además del pago de los daños y perjuicios, a restablecer la cosa arrendada al estado que tenía cuando la recibió, artículo 2441 del Código Civil para el Distrito Federal. Los presupuestos de esta causal son: la variación radical de la cosa arrendada, y que sea sin consentimiento del arrendador; pues de no ser así, se entenderá que las obras fueron provisionales y por lo tanto no procederá la rescisión del contrato; tal como lo ha sostenido la Suprema Corte en la siguiente tesis:

ARRENDAMIENTO. VARIACION DE LA FORMA DE LA COSA.-"La recta interpretación del artículo 2441 del Código Civil para el Distrito Federal, conduce a la conclusión de que las obras a que se refiere, y que por cambiar la forma de la cosa arrendada, están prohibidas al arrendatario, deben ser definitivas y no provisionales, esto es, si se demanda la rescisión del contrato de arrendamiento, con fundamento en el mencionado artículo, en virtud de que el arrendatario construyó obras sin permiso del arrendador y la Prueba de Inspección Judicial demuestra que en el predio arrendado existen vestigios o huellas de que se efectuaron las obras señaladas en la demanda, obras que no existían cuando el arrendatario entró en posesión de la casa, debe entenderse que las mismas fueron meramente provisionales y no definitivas, y por tanto, la causa de rescisión no existe".

Quinta Epoca:

Vol. CXXI, Pág. 2527.-Maillefert Catalina. Apéndice 1975. (1).

(1).-Poder Judicial de la Fed.-Apéndice 1917-1975.-Jurisprudencia.-4a. Parte.-3a. Sala.-Pág. 177.-Mayo Ediciones.-México, 1975.

El Decreto del 24 de Diciembre de 1948 siguiendo el criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, establece en la Fracción V del artículo 7o. que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato "Cuando el arrendatario o subarrendatario lleve a cabo, sin consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza -- que alteren substancialmente a juicio de peritos, las condiciones -- del inmueble".

6.-Cuando el arrendatario realice obras en la cosa arrendada para descubrir un tesoro sin consentimiento del arrendador.-El arrendador puede exigir la rescisión del arrendamiento, cuando el arrendatario realice obras encaminadas a descubrir un tesoro en la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador, por lo que, el arrendatario además de sufrir la rescisión está obligado a costear las reparaciones de la cosa para volverla al estado que tenía cuando la recibió, con el pago de los daños y perjuicios causados, artículo 882-del Código Civil para el Distrito Federal.

Por su parte el Decreto del 24 de Diciembre de 1948 establece otras causales de rescisión a favor del arrendador, las cuales se analizan a continuación: (1).

1.-El arrendador puede exigir la rescisión del arrendamiento "Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia del uso normal", artículo 7o. Fracción VI del citado decreto.

2.-Según la Fracción VII del artículo 7o. del decreto de decreto de referencia, el arrendador puede exigir la rescisión del a-

(1).-Rafael Rojina Villegas.-Derecho Civil Mexicano.-Tomo VI.-Volumen I.-Página 654.-Tercera Edición.-México, 1977.

rendamiento cuando la mayoría de los inquilinos de la finca arrendada le soliciten que rescinda el contrato a uno de los inquilinos, -- siempre que sea por causa justificada; puede advertirse que, el fundamento de esta causal es una finalidad moral o de las buenas costumbres y que sea con causa justificada. (1).

3.-De acuerdo con la Fracción VIII del artículo 7o. del -- decreto de referencia, el arrendador puede exigir la rescisión del -- arrendamiento cuando la finca arrendada se encuentre en estado ruinoso y que por lo mismo se haga necesario su demolición total o parcial a juicio de peritos; aunque esta causal contraviene lo dispuesto en la Fracción II del artículo 2412 del Código Civil para el Distrito Federal que dice: El arrendador está obligado "A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias"; por lo que el estado ruinoso difícilmente se puede presentar, excepto que provenga de caso fortuito o fuerza mayor; pero si el estado ruinoso fuere dolosamente premeditado por el arrendador, no procedera la rescisión del -- contrato y en su caso se estará a lo dispuesto por el Código Civil -- para el Distrito Federal en todo lo que beneficie al inquilino.

4.-Por último, el arrendador puede exigir la rescisión del arrendamiento cuando las condiciones sanitarias de la cosa arrendada exijan su desocupación, a juicio de las autoridades sanitarias, artículo 7o. Fracción IX del multicitado decreto. Y aclara el artículo -- 8o. del mismo decreto que, en todos los casos de rescisión establecidos por el artículo 7o. no da derecho al inquilino al pago de inza-- ción alguna.

(1).--Rafael Rojina Villegas.--Derecho Civil Mexicano.--Tomo VI.--Volumen I.--Página 654.--Tercera Edición.--México, 1977.

b).-CASOS EN QUE EL ARRENDATARIO PUEDE PEDIR LA RESCISION

El arrendatario tiene la facultad de pedir la rescisión -- del contrato de arrendamiento, cuando el arrendador deje de cumplir alguna de las obligaciones que le incumben conforme al contrato o -- porque se presente otra causal prevista en el Código Civil para el - Distrito Federal; en los casos siguientes:

1.-Por falta de reparaciones necesarias a la cosa arrendada.-Cuando el arrendador no cumpla con hacer las reparaciones urgentes y necesarias que requiera la cosa arrendada, a pesar de haber recibido el aviso del inquilino; pues en este caso, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato o acudir ante el juez para que - estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación omitida, tomando en cuenta los peligros de la cosa por la falta de la reparaciones de referencia, artículo 2412 Fracción II, 2415 y 2416 del Código Civil vigente para el Distrito Federal. Al respecto José Ramón Sánchez - Medal Urquiza nos comenta que: "Del artículo 2416 del Código Civil para el Distrito Federal, se desprende que el arrendatario que ha cumplido con su obligación de comunicar al arrendador la necesidad de las reparaciones urgentes de la cosa arrendada y éste no las realizare, podrá el arrendatario rescindir el contrato de arrendamiento de pleno derecho sin necesidad de juicio". (1).

2.-Por evicción y por vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada.-Cuando por evicción el arrendatario pierda el uso total o parcial de la cosa arrendada, no pagará renta durante el impedimento, pero si el impedimento dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato; y si el arrendador hubiere procedido de mala

(1).-José Ramón Sánchez - Medal Urquiza.-La Resolución de los Contratos por Incumplimiento.-Pág. 59.-Segunda Edición.-México, 1960.

fe, será también responsable de los daños y perjuicios causados; pero si la privación del uso sólo fuere parcial, el arrendatario podrá pedir la reducción de la renta a juicio de peritos a no ser que prefiera la rescisión. Estas acciones podrá ejercitar el arrendatario, siempre que la privación del uso provenga por derecho de un tercero por Sentencia Ejecutoriada anterior a la celebración del contrato de arrendamiento, artículo 2119, 2432, 2434 y 2483 Fracción VIII del Código Civil para el Distrito Federal. Los presupuestos de esta causal son: "La privación del uso total o parcial de la cosa arrendada, Que la privación del uso provenga por derecho de un tercero, Y que sea por Sentencia Ejecutoriada anterior a la celebración del contrato de arrendamiento". (1).

Cuando el arrendatario se vea afectado en el uso o goce de la cosa arrendada por vicios o defectos ocultos anteriores a la celebración del contrato de arrendamiento, que no sólo impida el uso de la misma sino que la haga impropia para el uso convenido, aunque dichos vicios o defectos no los haya conocido el arrendador, y por lo mismo el arrendatario podrá pedir la reducción de la renta o la rescisión del contrato; pero si el arrendador conocía esos vicios y no los manifestó al arrendatario, será también responsable de los daños y perjuicios al preferir el arrendatario la rescisión del contrato, ya que éste de haberlos conocido no hubiera celebrado el contrato, artículo 2142, 2144 y 2421 del Código Civil para el Distrito Federal. Como puede apreciarse, los presupuestos de esta causal son: --- "La existencia de vicios o defectos ocultos, Que esos vicios o defectos impidan el uso de la cosa arrendada, Y que sean anteriores a la-

(1).-Luis Muñoz - Salvador Castro.-Comentarios al Código Civil.-Tomo II.-Pág. 1082 y 1087.-Primera Edición.-México, 1975.

celebración del contrato". (1).

3.-Cuando el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada.-El artículo 2420 del Código Civil vigente para el Distrito Federal establece que cuando el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, el arrendatario puede pedir la reducción de la renta o la rescisión del contrato de arrendamiento con el pago de los daños y perjuicios causados; toda vez que la cosa arrendada al perder una parte no puede seguir cumpliendo con el uso o destino señalado en el contrato, y consecuentemente el arrendador no puede exigir el mismo precio de la renta.

4.-Cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se impida al arrendatario el uso total o parcial de la cosa arrendada.-Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impida totalmente al arrendatario el uso o goce de la cosa arrendada, éste no pagará renta alguna durante el impedimento, y si el impedimento dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato, artículo 2431 del Código Civil vigente para el Distrito Federal. "Pero si el impedimento sólo fuere parcial, entonces el arrendatario podrá pedir la reducción de la renta a juicio de peritos a no ser que prefiera la rescisión del contrato" artículo 2432 del mismo ordenamiento. Por otra parte cabe aclarar que: "El caso fortuito o fuerza mayor esta fuera del dominio de la voluntad de las partes, porque no se puede prever o aun previéndose se no se puede evitar; pero que consecuentemente impide a las partes seguir cumpliendo con sus obligaciones contractuales y en este caso el arrendamiento se rescinde" (2).

(1).-Francisco Lozano Noriega.-Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos.-Pág. 400.-Segunda Edición.-México, 1970.

(2).-Ernesto Gutiérrez y González.-Derecho de las Obligaciones.-Pág. 489.-Quinta Edición.-Puebla, Pue.-México, 1974.

5.-Cuando por reparaciones, el arrendatario pierda el uso total o parcial de la cosa arrendada.-De acuerdo con el artículo 2445 del Código Civil para el Distrito Federal, el arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento durante el impedimento, pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, siempre que la pérdida del uso dure más de dos meses en ambos casos; y agrega el artículo 2491 del mismo ordenamiento que, si el arrendatario no hiciere uso de este derecho para rescindir el contrato de arrendamiento, hechas que sean las reparaciones, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.

6.-Por oposición al subarriendo.-El artículo 2492 del Código Civil para el Distrito Federal en forma concreta establece que, cuando el arrendador sin motivo fundado se oponga al subarriendo de la cosa que con derecho pretenda realizar el arrendatario, éste podrá pedir la rescisión del contrato.

c).-LA RESCISIÓN POR OTRAS CAUSAS

La rescisión del contrato de arrendamiento también procede por otras causas que por su naturaleza no son imputables a ninguna de las partes contratantes, pero que se configuran conforme al Código Civil para el Distrito Federal y que por lo mismo se hacen exigibles; como en los casos siguientes:

1.-Por la muerte del arrendador o del arrendatario, siempre que así se hubiere pactado.-Procede la rescisión del arrendamiento por la muerte de uno de los contratantes, siempre que así se

hubiera pactado en el contrato; tal como se desprende de la parte in fine del artículo 2408 del Código Civil vigente para el Distrito Federal que dice: "El arrendamiento no se rescinde por la muerte de uno de los contratantes, salvo convenio en contrario", sin duda en atención de la libre voluntad de las partes contratantes; aunque en realidad se trata de una causal sujeta a un acontecimiento futuro e incierto que se configura al realizarse ese acontecimiento. Por otra parte se contraviene con ello el artículo 60. del mismo ordenamiento en el sentido de que sólo pueden renunciarse anticipadamente, los derechos privados que no afecten directamente el interés público y los derechos de terceros; de donde se concluye que siendo el arrendamiento una figura jurídica de interés social, sería injusto que con la muerte de uno de los contratantes se rescindiera el contrato principalmente cuando la muerte recayere en el arrendatario, que de hecho quedarían sus familiares en el desamparo y sin techo; por lo que creemos que no debe tener aplicabilidad esta causal, aunque se vea opacada la libre voluntad de las partes en este caso; debiendo prevalecer la primera parte del artículo 2408 del Código Citado.

2.-Por expropiación de la cosa arrendada.-La expropiación de la cosa arrendada es otra causal de rescisión del contrato de arrendamiento sin responsabilidad para ninguna de las partes contratantes, que procede por causa de utilidad pública y no por derecho de las partes; por lo que, una vez señalada la cosa arrendada y justificada la causa de utilidad pública, la autoridad competente declarará por decreto expropiada la finca de referencia, y consecuentemente el contrato de arrendamiento quedará rescindido; pero las partes contratantes serán indemnizadas por el expropiador de acuerdo con lo que establezca la ley respectiva, artículo 2410 del Código Civil vi-

gente para el Distrito Federal. Al respecto el Doctor Francisco Lozano Noriega dice que: "La expropiación de la cosa arrendada es una -- excepción a la regla que establece el artículo 2409 del código citado, porque se realiza la transmisión de la propiedad sin que subsista el contrato, sino que se extingue; y sólo da lugar a la indemnización correspondiente". (1). Esta observación nos parece acertada, debido a que el artículo 2409 del Código Civil vigente para el Distrito Federal establece que: "Si durante el arrendamiento, por cualquier motivo se verifica la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato"; pero en el caso de expropiación por excepción el contrato se extingue y sólo da lugar a que el expropiador indemnice a las partes conforme a lo que establezca la ley respectiva.

(1).-Francisco Lozano Noriega.-Cuarto Curso de Derecho Civil, contratos.-Pág. 399 y 400.-Segunda Edición.-México, 1970.

CONCLUSIONES

1.-El arrendamiento ha tenido una gran importancia en la vida del pueblo de México en su aspecto económico y social.

2.-Nuestra Legislación desde un principio ha fundamentado la rescisión del arrendamiento en el incumplimiento de las obligaciones.

3.-Los Códigos Civiles del Distrito Federal han utilizado el término "resolución" como sinónimo de "rescisión", porque ambos términos tienden a extinguir los efectos del arrendamiento.

4.-La temporalidad del arrendamiento que había quedado al libre albedrío de los contratantes, ha sido reglamentada en nuestro Derecho a partir del Código Civil del 28 del Distrito Federal.

5.-En nuestro Derecho el precio del arrendamiento puede consistir en dinero o en otra prestación equivalente, cierta y determinada. En otras legislaciones consiste únicamente en dinero.

6.-De las formas de terminación del arrendamiento que estableció el Derecho Romano, se ha tomado la mayoría para formar el grupo de las causales de rescisión de nuestro Código Civil vigente.

7.-El arrendador puede exigir la rescisión del contrato de arrendamiento en los casos siguientes:

a).-Por falta de pago de las rentas en la forma y tiempo convenidos.

b).-Por cambio de uso o destino de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador.

c).-Cuando el arrendatario subarriende la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador.

d).-Cuando el arrendatario ceda a otro sus derechos de in-

quilino, sin consentimiento del arrendador.

e).-Cuando el arrendatario varíe la forma de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador.

f).-Cuando el arrendatario realice obras en la cosa arrendada para descubrir un tesoro, sin consentimiento del arrendador.

8.-El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato de arrendamiento en los casos siguientes:

a).-Cuando el arrendador no cumpla con hacer las reparaciones urgentes y necesarias a la cosa arrendada.

b).-Por evicción, y por los vicios y defectos ocultos de la cosa arrendada que ignore el arrendatario al celebrar el contrato.

c).-Cuando el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada.

d).-Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impida al arrendatario, el uso total o parcial de la cosa arrendada.

e).-Cuando por reparaciones, el arrendatario pierda el uso total o parcial de la cosa arrendada.

f).-Cuando el arrendador sin motivo fundado se oponga al subarriendo de la cosa arrendada.

9.-La Legislación Civil Mexicana contempla dos causales especiales de rescisión que mencionamos a continuación:

a).-Por muerte de una de las partes contratantes, siempre que así se hubiere convenido en el contrato.

b).-Por expropiación de la cosa arrendada, por causa de utilidad pública.

10.-En virtud de que el precio del arrendamiento ha quedado al libre albedrío de los arrendadores, se debe reglamentar su cuantía conforme a las zonas de vida cara y calidad del inmueble.

11.-Para frenar un poco la concentración de familias a es-

ta ciudad de México, se debe establecer en los lugares concéntricos de las Entidades Federativas más centros de trabajo, instituciones de servicios y centros de estudios técnicos y profesionales.

12.-El procedimiento actual del juicio rescisorio es muy lento al grado de que algunos juicios tardan hasta dos años o más para resolverse; creemos que debe agilizarse un poco el procedimiento estableciéndose más Juzgados Civiles para atender satisfactoriamente la gran demanda de servicios de esta compleja ciudad de México.

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

- 1.-Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, Edición Oficial, México 1870.
- 2.-Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, Edición Oficial, México 1884.
- 3.-Código Civil para el Distrito Federal, Cuadragésima Séptima Edición, Editorial Porrúa, S. A. México 1980.
- 4.-Código de Comercio, Vigésima Novena Edición, Editorial Porrúa S.-A. México 1975.
- 5.-Diccionario Enciclopédico Quillet, Tomo VII, Editorial Argentina-Aristides Quillet, S. A. Buenos Aires 1971.
- 6.-Eduardo Pallares.-Diccionario de Derecho Procesal Civil, Novena Edición, México 1976.
- 7.-Ernesto Gutiérrez y González.-Derecho de las Obligaciones, Quinta Edición, Puebla, Pue. México 1974.
- 8.-Francisco Lozano Noriega.-Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos; Segunda Edición, México 1970.
- 9.-Guillermo F. Margadant S. Derecho Romano, Cuarta Edición, México-1970.
- 10.-Henri y León Mazeaud, y Jean Mazeaud.-Lecciones de Derecho Civil Francés, Traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo, Tomo IV, -Primera Edición, Buenos Aires 1965.
- 11.-José María Manresa y Navarro.-Comentarios al Código Civil Español, Tomo X, Cuarta Edición, Madrid 1931.
- 12.-José Ramón Sánchez - Medal Uruiza.-La Resolución de los Contratos por Incumplimiento, Segunda Edición, México 1980.
- 13.-Leopoldo Aguilar Carbajal.-Contratos Civiles, Segunda Edición, -México 1977.
- 14.-Luis Muñoz - Salvador Castro.-Comentarios al Código Civil, Tomo-II, Primera Edición, México 1975.
- 15.-Poder Judicial de la Federación, Apéndice 1917-1975.-Jurisprudencia, Cuarta Parte, Tercera Sala.-Mayo Ediciones, México 1975.
- 16.-Rafael de Pina Vara.-Diccionario de Derecho, Cuarta Edición, México 1975.
- 17.-Rafael Rojas Villegas.-Derecho Civil Mexicano, Contratos, Tomo-VI, Tercera Edición, México 1977.
- 18.-Rafael Rojas Villegas.-Compendio de Derecho Civil, Teoría General de las Obligaciones, Tomo III, Primera Edición, México 1974.

- 19.-Rafael Rojina Villegas.-Compendio de Derecho Civil, Contratos, - Tomo IV, Octava Edición, México, 1975.
- 20.-Ramón Sánchez Medel.-De los Contratos Civiles, Tercera Edición,- México, 1976.
- 21.-Raúl Ortiz Urquidí.-Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoamericana, Primera Edición, 1970.
- 22.-Ricardo Treviño García.-Contratos Civiles y sus Generalidades.-- Tercera Edición, México, 1976.
- 23.-Rodolfo Batiza.-Las Fuentes del Código Civil de 1928, Primera -- Edición, México, 1979.
- 24.-Sabino Ventura Silva.-Derecho Romano, Cuarta Edición, México, -- 1978.

I N D I C E

C A P I T U L O I

GENERALIDADES DEL CONTRATO

	Pág.
1.-Concepto de contrato.....	2
2.-Diferencia entre convenio y contrato.....	3
3.-Clasificación de los contratos conforme al Código Civil-vigente para el Distrito Federal.....	4
a).-De las diversas especies de contratos.....	5
b).-Primera clasificación doctrinal de los contratos --- fundada en diversos puntos de vista.....	9
c).-Segunda clasificación doctrinal de los contratos, -- llamada Contratos Nominados e Innomidados.....	13

C A P I T U L O II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.-Concepto de contrato de arrendamiento.....	15
2.-El arrendamiento en el Derecho Romano.....	18
a).-Características del arrendamiento.....	19
b).-Elementos del arrendamiento.....	20
c).-Derechos y obligaciones de las partes.....	21
d).-Formas de terminación del arrendamiento.....	22
3.-El arrendamiento en el Derecho Francés.....	24
a).-Características del arrendamiento.....	24
b).-Elementos del arrendamiento.....	25
c).-Derechos y obligaciones de las partes.....	26
d).-Formas de terminación del arrendamiento.....	28
4.-El arrendamiento en el Derecho Español.....	29
a).-Características del arrendamiento.....	29
b).-Elementos del arrendamiento.....	30
c).-Derechos y obligaciones de las partes.....	31
d).-Formas de terminación del arrendamiento.....	34

C A P I T U L O III

EL ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACION CIVIL MEXICANA

1.-Importancia del arrendamiento.....	36
---------------------------------------	----

2.-El arrendamiento en el Código Civil de Oaxaca de 1827 y 1828.....	38
a).-Características del arrendamiento.....	30
b).-Elementos del arrendamiento.....	30
c).-Derechos y obligaciones de las partes.....	41
d).-Formas de terminación del arrendamiento.....	43
3.-El arrendamiento en el Código Civil de 1870.....	44
a).-Características del arrendamiento.....	44
b).-Elementos esenciales del arrendamiento.....	45
c).-Elementos de validez del arrendamiento.....	46
d).-Derechos y obligaciones de las partes.....	47
e).-Formas de terminación del arrendamiento.....	50
4.-El arrendamiento en el Código Civil de 1884.....	50
5.-El arrendamiento en el Código Civil de 1928.....	53
a).-Características del arrendamiento.....	53
b).-Clasificación del arrendamiento.....	55
c).-Elementos esenciales del arrendamiento.....	56
d).-Elementos de validez del arrendamiento.....	60
e).-Derechos y obligaciones de las partes.....	64
f).-Formas de terminación del arrendamiento.....	70

C A P I T U L O I V

LA RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.-Concepto etimológico y jurídico de rescisión.....	73
2.-Diferencia entre rescisión y nulidad.....	75
3.-La rescisión del arrendamiento en el Derecho Romano.....	76
4.-La rescisión del arrendamiento en el Derecho Francés.....	76
a).-Casos en que el arrendador puede pedir la rescisión...	76
b).-Casos en que el arrendatario puede pedir la rescisión.	77
5.-La rescisión del arrendamiento en el Derecho Español.....	80
a).-Casos en que el arrendador puede pedir la rescisión...	80
b).-Casos en que el arrendatario puede pedir la rescisión.	80

C A P I T U L O V

LA RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACION CIVIL MEXICANA

1.-La rescisión en el Código Civil de Oaxaca de 1827 y 1828..	83
a).-Casos en que el arrendador puede pedir la rescisión...	83
b).-Casos en que el arrendatario puede pedir la rescisión.	85

2.-La rescisión del arrendamiento en el Código Civil de 1870.	87
a).-Casos en que el arrendador puede pedir la rescisión...	87
b).-Casos en que el arrendatario puede pedir la rescisión.	88
c).-La rescisión por otras causas.....	90
3.-La rescisión del arrendamiento en el Código Civil de 1881.	90
4.-La rescisión del arrendamiento en el Código Civil de 1928.	91
a).-Casos en que el arrendador puede pedir la rescisión...	92
b).-Casos en que el arrendatario puede pedir la rescisión.	105
c).-La rescisión por otras causas.....	108

CONCLUSIONES	111
--------------------	-----

BIBLIOGRAFIA	114
--------------------	-----