



Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE DERECHO

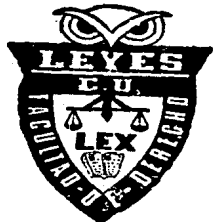
CONTRADICCION DE LOS ARTICULOS 2448-D y 2448-I
DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

T E S I S

Que para optar al título de
LICENCIADO EN DERECHO

p r e s e n t a

ROLANDO GONZALEZ LICONA



EXAMENES DE DERECHO
EXAMENES DE ASESORIA Y
EXAMENES PROFESIONALES

México, D. F.

1986



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.

I N D I C E

CONTRADICCION DE LOS ARTICULOS 2448-D Y 2448-I DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

	página
Introducción.....	7
 CAPITULO PRIMERO ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	
I.- El contrato de arrendamiento en el Derecho Romano.....	8
1.- El arrendamiento de cosas (locatio-conductio rei)...	9
A) Efectos del arrendamiento de cosas	10
a) Obligaciones del locator (arrendador).....	10
b) Obligaciones del conductor (arrendatario).....	11
D) Terminación del arrendamiento de cosas.....	13
C) Venta de la cosa arrendada	13
2.- El arrendamiento de servicios (locatio-conductio- operarum).....	14
A) Efectos del arrendamiento de servicios.....	15
a) Obligaciones del locator o arrendador.....	15
b) Obligaciones del conductor o arrendatario.....	15
B) Terminación del contrato de arrendamiento de ser- vicios.....	16
3.- El arrendamiento de la obra (locatio-conductio ope- ris).....	16
A) Efectos del arrendamiento de la obra.....	17
a) Obligaciones del conductor.....	18
b) Obligaciones del locator.....	18
B) Terminación del contrato.....	18
4.- Breve síntesis sobre el arrendamiento de inmuebles - dentro del Derecho Romano.....	18

	página
I.- El contrato de arrendamiento dentro del Derecho - - Francés.....	21
1.- Arrendamiento de cosas en general.....	22
A) Definición.....	22
B) Cosas susceptibles de ser arrendadas.....	23
C) Clasificación del contrato de arrendamiento en inmuebles y muebles.....	24
2.- Arrendamiento de inmuebles.....	24
A) Consentimiento.....	24
B) Capacidad.....	25
C) Arrendamiento de una cosa ajena.....	28
D) Arrendamiento de una cosa indivisa.....	30
E) Precio del arrendamiento.....	30
F) Obligaciones del arrendador.....	31
G) Obligaciones del arrendatario.....	32
H) Causas de terminación del contrato de arrendamiento.....	35
3.- Arrendamiento de bienes muebles.....	38
A) Efectos del alquiler de bienes muebles.....	39
a) Obligaciones del alquilador.....	39
b) Obligaciones del alquilante.....	39
B) Extinción del alquiler de bienes muebles.....	40
III.- Progresión histórica del arrendamiento en el Derecho Mexicano.....	40
1.- Código Civil de Oajaca de 1827-1828.....	40
A) Locación de cosas.....	41
a) Efectos de la locación de cosas en cuanto al arrendador.....	41
b) Efectos de la locación de cosas en cuanto al arrendatario.....	42
c) Causas de terminación del contrato de - - arrendamiento.....	42

	página
B) Reglas particulares de los alquileres de las casas.....	43
C) Algunas reglas particulares del arrendamiento de fincas rústicas.....	43
2.- Código Civil Corona de Veracruz de 1868.....	44
3.- Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de Baja California y Tepic de 1870.....	46
4.- Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1884.....	49

CAPITULO SEGUNDO

GENERALIDADES SOBRE EL ARRENDAMIENTO.

I.- Concepto de arrendamiento.....	51
1.- Elementos de la definición del contrato de arrendamiento.....	53
A) La concesión del uso o goce temporal de un bien.....	53
B) El pago de un precio cierto.....	53
C) La restitución de la cosa.....	54
2.- Clasificación del contrato de arrendamiento....	54
II.- Elementos de existencia y elementos de validez del contrato de arrendamiento.....	55
1.- Elementos de existencia del contrato de arrendamiento.....	56
A) El consentimiento. Su formación.....	56
B) Objeto. Objeto directo. Objeto indirecto: - bienes que pueden serlo.....	56
OBJETO DIRECTO.....	57
OBJETO INDIRECTO.....	58
a) Arrendamiento de bienes muebles.....	59
b) Arrendamiento de bienes inmuebles.....	60
a') Arrendamiento de fincas urbanas.....	60
b') Arrendamiento de fincas rústicas.....	65
c) Arrendamiento de semovientes.....	66

	página
2.- Elementos de validez del contrato de arrenda- miento.....	67
A) Capacidad en el arrendamiento.....	67
a) Capacidad requerida para dar en arrenda- miento.....	68
b) Capacidad requerida para recibir en arren- damiento.....	72
B) Ausencia de vicios de la voluntad.....	73
C) Licitud en el objeto, motivo o fin del arrenda- miento.....	73
D) Forma que debe revestir el arrendamiento para- su validez.....	73
a) Forma requerida para la validez del arrenda- miento de bienes muebles.....	74
b) Forma requerida para la validez del arrenda- miento de bienes inmuebles.....	74

CAPITULO TERCERO

GENERALIDADES SOBRE EL ARRENDAMIENTO.

(CONCLUSION)

I.- Obligaciones de las partes en el arrendamiento.....	76
1.- Obligaciones del arrendador.....	76
A) Transmitir el uso o goce temporal de una cosa..	76
B) Entregar la cosa arrendada.....	77
C) Conservar la cosa arrendada.....	78
CH) No alterar la forma de la cosa arrendada, ni estorbar el uso de la misma.....	79
D) Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa...	79
E) Responder de los daños y perjuicios que sufra- el arrendatario por los defectos o vicios - ocultos de la cosa.....	81
F) Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y- devolverle el saldo que hubiere a su favor al - terminar el contrato.....	83

G)	Respetar el derecho de preferencia que tiene el arrendatario de fincas.....	84
a)	Obligación de respetar el derecho de preferencia para el caso de inmuebles en general.....	84
b)	Obligación de respetar el derecho de preferencia para el caso específico del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.....	86
2.-	Obligaciones del arrendatario.....	88
A)	Pagar la renta.....	88
B)	Conservar la cosa objeto del contrato en el estado que la reciba.....	90
C)	Dar a la cosa el uso convenido.....	91
CH)	El arrendatario debe pagar los daños y perjuicios que por su culpa o de sus familiares, - sirvientes o subarrendatarios, se causen en la cosa arrendada.....	92
D)	Dar aviso al arrendador de la necesidad de - efectuar reparaciones.....	93
E)	Notificar al arrendador cualquier usurpación o daño que se le cause o se le pretenda causar - al bien arrendado, por parte de un tercero.....	93
F)	Responder en los casos de incendio.....	93
G)	Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato.....	98
	Subarrendamiento.....	98
II.-	Terminación de la relación de arrendamiento.....	100
1.-	Causas de terminación del arrendamiento que son - generales para los contratos de su índole.....	100
A)	Cumplimiento del término.....	100
B)	Convenio expreso de las partes del contrato - de arrendamiento.....	101
C)	Nulidad.....	101
CH)	Rescisión.....	103
D)	Confusión.....	106

	página
E) Por pérdida o destrucción total de la cosa-arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor...	106
F) Expropiación de la cosa arrendada hecha por - causa de utilidad pública.....	107
G) Evicción de la cosa dada en arrendamiento.....	109
2.- Causas específicas de terminación del contrato de arrendamiento.....	111
A) Prórroga.....	111
B) Tácita reconducción.....	113
C) Decreto de 24 de diciembre de 1948.....	116

CAPITULO CUARTO

LOS ARTICULOS 2448-D y 2448-I, ADICIONADOS AL CODIGO.

CIVIL POR REFORMA DE 28 DE DICIEMBRE DE 1984

I.- Textos actuales de los artículos 2448-D y 2448-I del Código Civil. Breve glosa de los numerales citados....	123
a) El derecho del tanto.....	127
b) El derecho al tanto.....	128
c) El derecho por el tanto.....	128
II.-Discusión cameral y motivos que fundaron las adiciones de los artículos 2448-D y 2448-I, al Código Civil.....	129
III.- Posible antinomia de los textos de los artículos - 2448-D y 2448-I. ¿Son conciliables?.....	145
Conclusiones.....	149
Bibliografía.....	152

INTRODUCCION.

El estudio del presente, se hace con la finalidad primordial de demostrar la antinomia que existe entre dos artículos, adicionados al Código Civil, por reforma de veintiocho de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro; para expresar inquietudes personales, críticas y proposiciones con relación al tema.

En cuanto al contenido y desarrollo del trabajo no se agotan todas las posibilidades de exposición, ya que ello implicaría un trabajo de dimensiones extraordinarias, y sería motivo de distracción en la atención del objeto principal, que consiste en tratar de mejorar las adiciones de referencia al Código Civil, por los problemas que constantemente pueden surgir en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación entre el - - arrendador y el arrendatario.

Debemos mencionar que dicha reforma aparentemente beneficia a los arrendatarios, aun cuando la intención del legislador fue - encontrar un equilibrio entre ambas partes en el contrato de, - arrendamiento, pero haciendo un estudio minucioso, podemos demostrar que realmente a quien beneficia es al arrendador.

Por otra parte, el tema a tratar podría pensarse en algo simple, o sin trascendencia, sin embargo, la información, el estudio y viendo la situación actual que existe al respecto, despertaron en mí el interés de desarrollar un tema relacionado con el - arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Por lo expuesto y con el afán de obtener el título de Licenciado en Derecho y, además, de realizar una sencilla aportación, - fue lo que me indujo a presentar este trabajo.

Rolando González Licona.

CAPITULO PRIMERO.

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

I.- El contrato de arrendamiento en el Derecho Romano.

En el Derecho Romano al arrendamiento se le llamaba *locatio-conductio*, connotando las distintas obligaciones de las partes.

"*Locatio-onis*, significaba arriendo, alquiler y Quintiliano también le da la significación de disposición, colocación de las cosas; también significa jornal o salario. Este sustantivo viene a su vez de *loco-as-are* (de *locus*, lugar), que quiere decir colocar, poner, dar en alquiler, arrendar. *Conductio-onis*, significa conducción, el alquiler; deriva de *conductio-is-ere-xi-ctum* - - (de *cum* y *duco*, llevar) que significa conducir, llevar, tomar a sueldo, asalariar, encargarse por cierto precio." (1)

El arrendamiento (*locatio-conductio*) es un contrato consensual, sinalagmático perfecto y de buena fe, por el que una de las partes se obliga a procurar a la otra el uso y disfrute temporal de una cosa, la prestación de determinados servicios, o la ejecución de una obra, a cambio de una determinada compensación o remuneración llamada *merces*.

Del anterior concepto se desprende que el arrendamiento puede presentarse bajo tres especies o tipos:

- 1.- El arrendamiento de cosas (*locatio-conductio rei*).
- 2.- El arrendamiento de servicios (*locatio-conductio operarum*).
- 3.- El arrendamiento de la obra (*locatio-conductio operis*).

En las fuentes romanas no encontramos la división tripartita del arrendamiento, que tampoco fue admitida por los juristas clásicos, sino que es obra de la doctrina moderna. El Derecho Romano sólo conoció un tipo contractual, una sola *locatio-conductio*,

(1) BRAVO GONZALEZ, Agustín y BRAVO VALDEZ, Beatriz. Segundo Curso de Derecho Romano. Segunda edición. Editorial PAX-MEXICO, Librería Carlos Césarman, S.A., México 1976. pág. 140.

aplicando, en principio, las mismas reglas jurídicas a los diversos tipos en que el arrendamiento se presentase. Sin duda existieron diferencias terminológicas para significar las formas concretas de un singular arrendamiento.

Las Doce Tablas sólo regularon el arrendamiento de animales - de tiro, lo que hace creer que el contrato de arrendamiento se -- originó teniendo por objeto cosas muebles y que se ocupó sólo -- después de las cosas inmuebles.

Ni Gayo al ocuparse de la locatio-conductio, ni Paulo y Ulpia no en el título del Digesto relativo a la misma, verifican explícitamente la división de la locatio en tres categorías.

El contrato de arrendamiento en sus tres formas implica los siguientes caracteres:

1o. Es un contrato sinalagnático; este carácter está claramente confirmado por las expresiones locatio conductio, que servían para designarlo;

2o. Es un contrato de buena fe, como consecuencia del carácter precedente, y

3o. Es un contrato del Derecho de Gentes.

1.- El arrendamiento de cosas (locatio-conductio rei).

La locatio-conductio rei (rerum) es un contrato consensual, - sinalagnático perfecto y de buena fe, por el que una de las partes llamada locator (arrendador), se obliga a procurar a la otra llamada locatario o conductor (arrendatario), el uso y disfrute - temporal de una cosa no consumible, mueble o inmueble, corporal o incorporal, a cambio de una determinada compensación o remuneración llamada merces.

Este contrato ya era muy frecuente en tiempos imperiales (en el siglo I de nuestra era, Roma contaba con unas 50 000 vecindades, objeto de arrendamiento, y sólo 2 000 casas aisladas), pero la protección del arrendatario se muestra por primera vez a fines de la época clásica, y sólo en materia de arrendamiento agrícola, con la remissio mercedis (perdón parcial de la renta en caso de mala cosecha).

El arriendo de cosas se perfecciona consensu, es decir, por el sólo consentimiento de las partes, de cualquier modo que se manifieste y éste recae sobre el objeto que se va a arrendar y sobre la merces que se va a entregar por su disfrute, que son los elementos esenciales del contrato. Pueden ser objeto de arrendamiento las cosas muebles o inmuebles, corporales, o las incorporeales; las consumibles no, porque no se puede hacer uso de ellas sin destruirlas; no importa, sin embargo, que sea consumible la cosa cuando es arrendada ad pompan et ostentationem (Juan Iglesias(2) en su libro DERECHO ROMANO, Instituciones de Derecho Privado, le llama ad pompan vel ostentationem), para un uso distinto del normal (no para consumirse). Otro requisito era que el objeto se hallara en el comercio, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares. Por ejemplo, el hombre libre no podía darse en locatio-conductio; lo que sí podía dar en arrendamiento era su energía.

El precio del arrendamiento debía consistir en una suma cierta de dinero, es decir, debía estar determinado y ser razonable y serio: una renta de un sestercio por mes para una casa normal, convertía al arrendamiento, por su "falta de seriedad", en una donación.

A) Efectos del arrendamiento de cosas.

El arrendamiento de cosas es un contrato sinalagmático perfecto que produce obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes.

a) Obligaciones del locator (arrendador);

a') Entregar y procurar al conductor (arrendatario) el uso y disfrute de la cosa durante todo el tiempo del contrato. Su obligación se resume en esta fórmula: praestare conductori frui licere(3) (Foignet(4) en su obra "Manual Elemental de Derecho Roma--

(2) IGLESIAS, Juan. Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado. Sexta Edición. Editorial, Ediciones Ariel, S.A. Barcelona 1972. pág. 427

(3) PETIT Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano; traducido de la novena edición Francesa por D. José Ferrández González. Editora Nacional. México. Reimpresión 1971. pág. 402.

(4) FOIGNET, René. Manual Elemental de Derecho Romano. Traduc-

no" habla de praestare uti frui). La imposibilidad del uso y disfrute, siempre que se deba por culpa del locador, acarrea para éste la obligación de indemnizar todos los daños y perjuicios, o sea, el pleno id quod interest;

b') Responder de daños y perjuicios, en caso de evicción y sépalo o no, de los vicios ocultos que impidan o disminuyan el disfrute del mueble o inmueble.

c') Responder de daños y perjuicios que él mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por conducta de personas sobre quienes tuviere influencia. Así, por ejemplo, el arrendador que vendía una casa arrendada, transmitía al comprador un derecho real, más poderoso que el derecho puramente personal del arrendatario. Por tanto, el nuevo dueño podía, salvo acuerdo en contrario, lanzar al arrendatario. En caso de tener que desocupar la casa en las circunstancias descritas, el arrendatario podía reclamar al arrendador daños y perjuicios, de modo que el vendedor debía arreglarse con el comprador para que respete los derechos del inquilino durante la vigencia del contrato de arrendamiento;

d') Hacer las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa arrendada en la forma que requiere su propio y normal destino;

e') Reembolsar al conductor por los gastos que éste haya hecho, necesarios o útiles, para la conservación de la cosa, y --

f') Soportar las cargas que pesen sobre la cosa.

Estas obligaciones estaban sancionadas por la "actio conducti", que correspondía al conductor o arrendatario.

b) Obligaciones del conductor (arrendatario):

a') Pagar la merces. Salvo acuerdo en contrario, ésta se pagaba por periodos vencidos, postnumerando, por regla general cada año. No había obligación de pagar la merces cuando no se disfrutaba del objeto arrendado sin culpa del conductor. Si el disfrute se reducía, la merces también se reducía proporcionalmente. En orden a los arrendamientos de fincas rústicas se establece la --

llamada remissio mercedis, en virtud de la cual el locator debe rebajar equitativamente la renta en los años de malas cosechas, para ser reintegrado lo que falta cuando vengan otras abundantes.

Según el Derecho Clásico, el conductor estaba obligado a pagar la totalidad de la merces cuando abandonaba el fundo (habitación arrendada) sin justa causa antes del tiempo convenido; en el Derecho Justiniano estaba obligado hasta el límite de los daños;

b') Usar la cosa de acuerdo con su destino normal y cuidarla como un buen padre de familia, haciendo por propia cuenta las reparaciones pequeñas.

Si el objeto de la locatio-conductio era un predio rural, el arrendatario debía cultivar el terreno aplicando una sana técnica agrícola y no debía agotar la tierra.

La responsabilidad del conductor alcanzaba a toda culpa: era responsable de dolo, culpa grave, pero también de culpa leve. Así encontramos que el arrendatario respondía, inclusive si un vecino que tuviese un pleito con él cortaba sus árboles, y

c') Restituir la cosa objeto del contrato en buen estado al término del arriendo.

Como garantía de estas obligaciones, principalmente del pago de la merces, el locator gozaba de una hipoteca legal y tácita sobre los invecita et illata, es decir: ganado, esclavos, instrumentos, mobiliario, etcétera, que el conductor hubiera introducido al inmueble.

Las obligaciones del conductor estaban sancionadas por la - - "actio locati", que correspondía al locator o arrendador.

En el Derecho Romano estaba permitido el subarriendo, salvo acuerdo en contrario, lo que implica una solución inversa a la moderna.

El riesgo por casos fortuitos pesaba principalmente sobre el locator. Para el conductor terminaba la obligación de pagar la renta el mismo día en que el objeto se perdiera, además, en caso de una mala cosecha, el locator estaba obligado, según hemos - - dicho, a una remissio mercedis.

B) Terminación del arrendamiento de cosas. Tenía lugar:

a) Por el cumplimiento del plazo estipulado, si se trata de inmuebles rurales lo normal era que terminara a los cinco años.

Existía una figura especial denominada relocatio tacita (reconducción tácita), que consistía en tener por prorrogado el contrato en las mismas condiciones cuando en el plazo previsto en él terminaba y las partes continuaban comportándose como si el contrato estuviera todavía en vigor; esta prórroga era sin plazo determinado hasta que una de las partes manifestase su deseo de terminar la relación de arrendamiento. Sin embargo, si el objeto del contrato era un predio rural, esta relocatio tacita se hacía año por año, a causa del ciclo anual que caracteriza las labores agrícolas;

b) Por voluntad de las partes o por voluntad de una de ellas, en caso de no haberse fijado un plazo o en el supuesto de la reconducción tácita;

c) Por pérdida de la cosa arrendada;

d) Incumplimiento en relación con el pago de la renta durante dos años;

e) Cuando la cosa es objeto de abuso o deterioro por culpa del conductor (arrendatario), y

f) La necesidad que tuviera el mismo propietario de usar el objeto en cuestión.

El arrendatario puede negarse a continuar la locación apoyándose en alguno de los siguientes motivos: retardo del arrendador en la entrega de la cosa; cuando se ve restringido su disfrute por hecho del locator o de un tercero; por defectos de la cosa que impidan por completo su uso, lo limiten o lo hagan más difícil, y por temor racional de que sobrevenga un peligro si se continúa en el uso de la cosa arrendada.

Cabe hacer notar que en el Derecho Romano no era causa de terminación de este contrato la muerte de una de las partes, a no ser que la locación haya sido hecha por un período dejado a la voluntad del arrendador.

C) Venta de la cosa arrendada.

Respecto a las consecuencias que la venta de la cosa arrendada

da tenía para el conductor o arrendatario, hay que distinguir dos periodos:

a) En la época clásica, el comprador de la cosa arrendada por día, salvo acuerdo en contrario, lanzar al arrendatario, quien no tenía más derechos que reclamar daños y perjuicios al arrendador.

b) Bajo el Imperio y en virtud de la "Ley Emptorem", dada bajo Diocleciano, se dispuso que el adquirente tuviera obligación - de respetar el contrato de arrendamiento, siempre y cuando se - - pactara en cláusula especial esta circunstancia. En el derecho - moderno esta cláusula se sobreentiende aun cuando expresamente no se establezca.

2.- El arrendamiento de servicios (locatio-conductio operarum).

La locatio-conductio operarum es un contrato consensual, sinalagmático perfecto y de buena fe, por el que una de las partes llamada locator (arrendador), se obliga a procurar a la otra llamada conductor (arrendatario), la prestación personal de servicios iliberales, o sea, de orden inferior, a cambio de una determinada compensación o remuneración llamada merces.

Esta figura corresponde al moderno contrato de trabajo. La existencia de la esclavitud en la antigua Roma hizo que no se - - llegara a notar el contrato de servicios, por lo que el Digesto - presenta pocos problemas en relación con él. Esto se debe también porque la diferencia entre los contratos de trabajo y de obra no era siempre muy clara, las relaciones que hoy se consideran como contrato de trabajo, eran para el jurista romano contratos de - - obra.

Los servicios de artes liberales, como los que prestaban los gramáticos, geómetras, abogados, médicos, etcétera, eran excluidos de la locatio-conductio operarum, por ser altamente calificados. También en el derecho moderno, solemos hacer esto, ya que - faltan los elementos de dependencia económica y sujeción a la - - dirección técnica de un patrón, que caracteriza al típico contrato de trabajo. El Derecho Romano incluía la prestación de dichos servicios en el contrato de mandato.

Rodolfo Sohm en su libro "Instituciones de Derecho Privado -

Romano", establece que los servicios liberales en la época de la República, no solían ser objeto de retribución, sino empleo de - personas nobles y pudientes, sobre todo la abogacía, que servía de acceso a la carrera política; a lo más, daban origen a "honorarios", los cuales se dejaban a la voluntad del cliente. Pero - bajo el Imperio, éstos honorarios obtienen sanción procesal, pudiendo reclamarse jurídicamente, si no por medio de una acción - civil, por la cognitio extraordinem. (5)

El salario en el arrendamiento de servicios se pagaba post-numerando, salvo acuerdo en contrario.

Cuando el trabajo no podía llevarse a cabo por dolo, culpa grave o, inclusive, culpa leve del conductor (patrón), éste o - sus herederos debía pagar el salario por todo el tiempo convenido o por un plazo fijado de buena fe, restándose el salario que el obrero había ganado durante este tiempo en otro lugar. El locator podía exigir la remuneración aun cuando no se hubieran utilizado sus servicios, siempre que ello se deba a causas extrañas a su voluntad y no medie un pacto en contrario, presentándose - una excepción, socialmente justificada, a la regla de que, en caso fortuito, cada uno sufre su propio daño.

A) Efectos del arrendamiento de servicios.

El arrendamiento de servicios es un contrato sinalagmático-perfecto, que produce obligaciones recíprocas a cargo de ambas - partes.

a) Obligaciones del locator o arrendador:

Está obligado a prestar sus servicios durante el tiempo - convenido.

b) Obligaciones del conductor o arrendatario:

La obligación principal del conductor es pagar la merces o - renta.

El receptor del servicio (conductor), podía por el ejercicio

(5) SOHM, Rodolfo. Instituciones de Derecho Privado Romano. Historia y Sistemas. Traducción de Wenceslao Roces. Editora - Nacional. México 1975. pág. 241.

de la "actio conducti", exigir del locator que lo ejecutara con-esmero. A su vez, el locator por la "actio locati" podía pedir - al conductor el pago de la merces.

B) Terminación del contrato de arrendamiento de servicios.

Terminaba por las mismas causas que el alquiler de cosas, — que le fueran aplicables. Hay que agregar que la prestación de — la operae debía hacerse personalmente, cesando tal obligación — con la muerte del locator. La muerte del conductor no determina-ba el cese de la relación, que se transmitía a sus herederos.

"Por esta incorporación del contrato de trabajo en la loca-tio-conductio, el Código de Napoleón y los diversos códigos ins-pirados en él, reglamentaron el trabajo asalariado, junto con el contrato de obra, bajo el título 'arrendamiento'. En México la - legislación del primer Código Civil (1870) reconoció, en la ex-posición de motivos, que 'parece un atentado a la dignidad huma-na llamar alquiler a la prestación de servicios personales'. Por tanto, desde 1870 se separaron en México el contrato de trabajo- y el de arrendamiento. Sin embargo, los contratos de trabajo y - de obra quedaron todavía juntos. A consecuencia de la Revolución Mexicana, el concepto de trabajo salió, finalmente, del Código - Civil. De este modo se separaron en el derecho mexicano, en dos-etapas, tres contratos que, durante dos milenios, habían sido — compañeros de viaje." (6)

3.- El arrendamiento de la obra (locatio-conductio operis).

La locatio-conductio operis es un contrato consensual, sina-lagmático perfecto y de buena fe, por el que una de las partes - llamada conductor, se obliga a procurar a la otra llamada loca-tor, la ejecución de una obra a cambio de una compensación llama-da merces.

Como hemos visto, en la locatio-conductio rei y en la loca-tio-conductio operarum el contratante que se obliga a pagar el -

(6) FLORIS MARGADANT S, Guillermo. El Derecho Privado Romano. - Séptima edición, Editorial ESFINGE, S.A. México 1977. pág. 416.

precio se designa con el nombre de *conductory* al que entrega la cosa o presta los servicios con el de *locator*, en tanto que en la *locatio-conductio operis*, a la inversa, se denomina *locator* al contratante que encarga la obra y paga el precio, y *conductor* al que realiza la obra y recibe la merces. Juan Iglesias(7) en su libro "DERECHO ROMANO. Instituciones de Derecho Privado", llama también a este último como *contratista*.

A diferencia con lo que sucede en el arrendamiento de servicios, aquí el objeto del contrato no es el trabajo humano, sino el resultado o producto del mismo, es decir, la obra ya concluida o acabada (*opus perfectum*). El que se compromete a poner el trabajo puede ejecutarlo como le plazca, sin someterse a las órdenes ni instrucciones de la otra parte, puesto que sólo se obliga a poner a su disposición la obra acabada. Por eso recibe el nombre de *conductor operis*, porque arrienda la obra, el *opus*. El contratante que ha de recibirla se llama *locator operis*, pues cede la obra al otro. Tal ocurre, por ejemplo, cuando se conviene el transporte de cosas o personas, la confección de un traje o la construcción de una casa. Poco importaba que el que asumía el cargo de realizar la obra la llevara o no a término personalmente, puesto que su obligación era entregar la obra ya acabada. Cabe, no obstante, que el contrato se haya celebrado en atención a las cualidades técnicas del obrero, por manera que sea él quien realice el trabajo. Dado tal supuesto, la muerte del conductor determinaba (y éste es casi excepcional) la extinción del contrato.

Presupuesto del contrato era que la obra se llevara a cabo con materiales suministrador por el que la encargaba (*locator*), por lo menos, la parte principal del material. De otro modo sería una compraventa de la obra.

El pago de la "merces" debía hacerse a la terminación de la obra, salvo pacto en contrario.

A) Efectos del arrendamiento de la obra.

Al igual que los otros dos tipos de arrendamiento, el arren

(7) IGLESIAS, Juan. Op. cit. págs. 430 y 431

damiento de la obra produce obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes.

a) Obligaciones del conductor:

a') El conductor tenía la obligación fundamental de ejecutar el trabajo en las condiciones y plazos estipulados;

b') El conductor respondía de los actos de las personas que ocupaba en la obra, de su dolo y de su culpa, grave o leve, y —

c') Sobre el conductor pesa el riesgo de la cosa hasta la entrega de la cosa o de la adprobatio. Sin embargo, se libra de responsabilidad cuando el perecimiento de la cosa es debido a fuerza mayor (sobre esto hay algunas contradicciones en el Digesto).

Foignot en su libro "Manual Elemental de Derecho Romano" — habla de la cuestión de riesgos y establece que: "si el objeto del contrato perecía por caso fortuito, la pérdida era para el locator si perecía después de la entrega; para el conductor, si perecía antes". (8)

b) Obligaciones del locator:

a') El locator estaba obligado a pagar la "merces", y

b') El locator respondía de los vicios del material que hubiera entregado.

El que realizaba la obra (conductor), podía por el ejercicio de la "actio conducti" pedir al locator el pago de la "merces". A su vez, el locator por la "actio locati" a exigir que se ejecutara la obra en las condiciones estipuladas.

B) Terminación del contrato.

Las causas de terminación de la locatio-conductio operis — son las mismas que para el alquiler de cosas le sean aplicables; se agrega una más, la muerte del conductor.

4.— Breve síntesis sobre el arrendamiento de inmuebles dentro del Derecho Romano.

Con la exposición de la locatio-conductio rei prácticamente

se ha abarcado en una forma genérica el estudio del arrendamiento de inmuebles; ahora sólo haremos referencia a ciertas características particulares de dicho arrendamiento.

En el siglo I de nuestra era, Roma contaba con unas cincuenta mil vecindades objeto de arrendamiento. El conductor de fundos urbanos (viviendas) se llamaba inquilino; el de fundos rústicos (terrenos), colono.

Dentro del contrato de arrendamiento de inmuebles entra la aparcería, a virtud de la cual el colono pagaba al dueño o poseedor del terreno parte de los frutos que recolectó como retribución por el goce.

Como hemos visto, el conductor (inquilino o arrendatario) - podía exigir mediante la actio conducti, que el locator (arrendador) le facilitara el uso de la cosa objeto del contrato; y - éste, a su vez, tenía la actio locati para reclamar el pago de la renta o alquiler y la devolución de la cosa a su debido tiempo, y exigir que el arrendatario le indemnice todos los daños y perjuicios causados por culpa suya.

En garantía de los derechos del arrendador se le concedía, - si se trataba de fincas urbanas, una hipoteca legal sobre los objetos introducidos en la casa por el inquilino - "invecta et illata" - o sobre los frutos si es una tierra.

Cabe mencionar que no era necesario que el arrendador fuera propietario del bien arrendado. También podía arrendar el propio arrendatario, recibiendo entonces el contrato el nombre de sub-arriendo. La hipoteca legal sobre los "invecta et illata" - del sub-arrendatario corresponden a quien directamente alquila; al primer arrendador se le reconocía una subpignus, es decir, - una hipoteca sobre los mismos derechos pignoratícios del sub-arrendador.

Se debe recalcar que en el arrendamiento de fincas rústicas rige la norma especial de la "remissio mercedis", según la cual el arrendador, en los años malos, debe conceder al colono una - prudencial rebaja de la renta, a reserva de que éste le reintente-

gre de ella cuando vengan cosechas mejores.

Quien abandonaba el fundo arrendado antes del plazo convenido estaba obligado en el Derecho Clásico a pagar toda la merces (o merced) correspondiente a todo tiempo convenido; en el Derecho Justiniano estaba obligado hasta los límites de los daños.

El conductor (arrendatario) estaba obligado a usar el bien-inmueble objeto del contrato de acuerdo con su destino normal y cuidarlo como un buen padre de familia, haciéndole las reparaciones pequeñas por su propia cuenta.

Si el objeto de la locatio-conductio era un predio rural, el arrendatario debía cultivar el terreno aplicando una sana técnica agrícola y no debía agotar la tierra.

La responsabilidad del conductor alcanzaba a toda culpa: — era responsable de dolo, culpa grave, pero también de culpa leve. Así encontramos que el arrendatario respondía, inclusive si un vecino que tuviese un pleito con él cortaba sus árboles.

"...Existen prohibiciones especiales de arrendar, relativas a los soldados, respecto a las cosas o tierras de la provincia en que residen, y relativas a los oficiales de la administración imperial respecto a las tierras fiscales, así como a los eclesiásticos respecto a las tierras no eclesiásticas o a las rentas fiscales." (9)

Respecto a las consecuencias por la venta del bien inmueble arrendado, en la época clásica, el comprador del bien podía, — salvo acuerdo en contrario, lanzar al arrendatario, quien no tenía más derechos que reclamar daños y perjuicios al arrendador; — bajo el Imperio y por virtud de la "Ley Emptorem", se dispuso — que el adquirente tuviera obligación de respetar el contrato de arrendamiento, siempre y cuando se pactara en cláusula especial esta circunstancia.

(9) BONFANTE, Pedro. Instituciones de Derecho Romano. Quinta edición. Editorial REUS, S.A. Madrid 1977. pág. 497.

En términos generales, son todas las características especiales que tiene el arrendamiento de bienes inmuebles, pero debemos mencionar que le son aplicables las reglas del arrendamiento de cosas, según el caso concreto.

II.- El contrato de arrendamiento dentro del Derecho Francés.

El Código Civil Francés consagró al contrato de arrendamiento, el Título VIII, del Libro III, y distingue en su capítulo I, denominado "Disposiciones Generales", dos tipos: el arrendamiento de cosas y el de obras. "El arrendamiento de cosas es un contrato, por el cual una de las partes se obliga a transmitir a la otra el goce de una cosa, durante cierto plazo y por determinado precio que ésta se obliga a pagarle", a su vez "El arrendamiento de obra es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer una cosa mediante el precio convenido entre ellas"; así los definen los artículos 1709 y 1710 — del Código Civil Francés, respectivamente.

Los tipos de arrendamiento a que nos hemos referido se subdividen: se llama "alquiler" (bail à loyer), el de cosas muebles, asimismo, al de casa habitación; "arrendamiento" (bail à ferme), el de fincas rústicas; "salario", el de trabajo o servicio; "arrendamiento de ganado", el de animales, cuyo provecho se divide entre el propietario y la persona a quien se confían; los "jornales, destajos o ajustes alzados", son también arrendamientos para la ejecución de una obra, mediante un precio determinado, cuando se suministra el material por la persona que hace la obra. Las tres últimas clases se sujetan a reglas particulares. El artículo 1712 del Código Civil Francés, establece que el arrendamiento de bienes de la nación, municipios y establecimientos públicos, están sometidos a reglamentos especiales. El arrendamiento y el alquiler son las aplicaciones más usuales del arrendamiento de cosas y sus reglas constituyen el derecho común de ese contrato.

El Título VIII, comprende otros tres capítulos: "Del arrendamiento de cosas"; "Del arrendamiento de obra e industrial"; y "Del arrendamiento de ganado" (bail à cheptel).

Sólo se hará el estudio del arrendamiento de cosas y especialmente del arrendamiento de muebles e inmuebles.

1.- Arrendamiento de cosas en general.

A) Definición.

El artículo 1709 del Código Civil Francés, define al arrendamiento de cosas, y en atención a él podemos decir que es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer disfrutar a otra de una cosa por cierto tiempo y mediante cierto precio, que ésta se obliga a pagar a aquélla. Por su parte Julián-Bonnetcase, en el tomo II, de su obra "Elementos de Derecho Civil" establece que "el arrendamiento de cosas es un contrato — por el cual una persona, se obliga a procurar a otra, el goce de una cosa mueble o inmueble, durante un tiempo determinado y mediante cierto precio." (10)

Quien se obliga a procurar el goce se denomina arrendador, y la persona que goza de la cosa mueble o inmueble y paga el precio, se denomina arrendatario o locatario. El precio recibe el nombre de alquiler (loyer, si se trata de fincas urbanas), o renta (fermage, si se trata de fincas rústicas). El arrendamiento es un contrato sinalagmático a título oneroso.

El arrendamiento de cosas siempre es por tiempo limitado. — La duración máxima es de 99 años, así lo establece el artículo 10. del Decreto del 18-29 de diciembre de 1790, según Marcelo Planiol y Jorge Ripert (11) (18-20, según Bonnetcase). (12) Asimismo, se estableció que en cuanto a los arrendamientos vitalicios, no podían exceder de más de tres generaciones. Más allá —

(10) BONNETCASE, Julián. Elementos de Derecho Civil. Tomo II. De recho de las Obligaciones de los contratos y del crédito.— Traducción del Lic. José M. Cajica Jr. Puebla, Pue. México, 1945. pág. 541.

(11) Planiol, Marcelo y RIPERT, Jorge. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo X. Los Contratos Civiles; primera parte. Traducción del Dr. Mario Díaz Cruz, con la colaboración del Dr. Eduardo Le Riverend Brusone. Editorial Cultural, S.A., Habana, 1946. pág. 481 y 913.

(12) BONNETCASE, Julián. Op. cit. pág. 541.

de estos límites el contrato es absolutamente nulo. Los artículos 1774 y 1776, suplen el silencio de las partes en cuanto a la duración del contrato de arrendamiento, diciendo que el arrendamiento verbal de bienes rústicos se considera celebrado por el tiempo necesario para que el inquilino recoja todos los frutos de la finca. Aunque el arrendamiento se haya celebrado verbalmente, no concluye por la expiración del plazo que se considere necesario para que se cosechen los frutos de la finca, sino por efecto de un aviso escrito de una de las partes a la otra, hecho con seis meses de anticipación a la expiración de ese plazo. En caso de que no haya aviso, se considerará prorrogado el contrato por un plazo igual. Por su parte el artículo 1736, establece literalmente que: "Si se ha efectuado el arrendamiento verbalmente, no podrá una de las partes desahuciar a la otra sin observar los plazos usuales en la localidad."

El precio de la renta es proporcional al tiempo en que verdaderamente haya tenido disfrute el arrendatario. Si el uso y el disfrute de la cosa arrendada dejan de proporcionarse, el precio no debe pagarse. El arrendamiento de cosas tiene la característica de ser un contrato sucesivo, las obligaciones de las partes deben cumplirse de modo continuado.

B) Cosas susceptibles de ser arrendadas.

Es sabido que no pueden arrendarse toda clase de bienes muebles o inmuebles, ya que ello es objeto de cierto número de restricciones. Un bien que su uso o disfrute se encuentra fuera del comercio no es susceptible de ser arrendado, asimismo, cuando el bien es imposible de disfrutar sin consumir su substancia.

Pueden ser objeto de arrendamiento los bienes corporales, ya sean muebles o inmuebles. También puede arrendarse alguno de los atributos de la propiedad por separado de los restantes; el derecho de servirse de un pozo o de un garage, por ejemplo.

Los bienes incorpóreales son susceptibles, en términos generales, de ser objeto de un arrendamiento de cosas, por ejemplo, un derecho de usufructo, el derecho de caza, el derecho de pesca. En cambio, se niega al usuario y al titular del derecho de-

habitación la facultad de ceder su derecho, por considerarse de carácter estrictamente personal; esta prohibición la establecen los artículos 631 y 634 del Código Civil Francés.

Los derechos de superficie, de paso y de pasto, pueden ser arrendados; en los dos últimos casos, sólo cuando esos derechos no están constituidos en favor de una finca. Pero el propietario de un fundo dominante no podrá separar del mismo las servidumbres constituidas en su favor para hacerlas objeto de arrendamiento — por separado, sino que serán arrendadas junto con las fincas a que estén unidas.

C) Clasificación del contrato de arrendamiento en inmuebles y muebles.

Esta clasificación nos conduce a distinguir dos categorías de contratos en el arrendamiento de cosas: el arrendamiento de inmuebles y el de muebles, comprendiendo en la primera tanto el arrendamiento de fincas rústicas como el de fincas urbanas. El silencio casi completo del Código en cuanto al arrendamiento de muebles, se debe a que en la época de su redacción, ese arrendamiento era, relativamente, de escasa importancia desde el punto de vista de su aplicación práctica. Por tanto, se considera regulado en el Título sobre el arrendamiento de cosas, sin distinguir entre las disposiciones de carácter general y las especialmente referidas al arrendamiento de fincas rústicas y el de fincas urbanas, pero en aquellos casos en que hubiere divergencia — entre las reglas generales y las especiales del arrendamiento — "de fincas urbanas y cosas muebles", hay que atribuir la preferencia a las últimas, ya que el artículo 1711 del Código Civil Francés, coloca al arrendamiento de bienes muebles en la categoría del arrendamiento á loyer.

Por otra parte tenemos que el precio de la renta, tratándose de casa, se denomina loyer, y tratándose de una finca rústica fermage. El arrendatario se califica con el nombre de inquilino (locataire), en el arrendamiento urbano; y se denomina colono — (fermier), en el arrendamiento de finca rústica.

2.- Arrendamiento de inmuebles.

A) Consentimiento.

Para la formación del contrato de arrendamiento, se requiere el acuerdo de las partes sobre la naturaleza del contrato y sobre la cosa objeto del arrendamiento; consentimiento en cuanto al precio del arrendamiento, que en la inmensa mayoría de los casos se determina en el contrato y acuerdo sobre la duración del arrendamiento.

Como el arrendamiento es un contrato consensual, no se exige ninguna forma para la manifestación de la voluntad de las partes, por lo que el consentimiento puede ser expreso o tácito. Si es expreso, puede darse por escrito o verbalmente. La validez del arrendamiento verbal se establece en el código.

El consentimiento tácito para el arrendamiento puede resultar del hecho de que una persona emplee un bien puesto a su disposición por el propietario. El legislador ha reconocido el consentimiento tácito para la prórroga de los arrendamientos hechos por un plazo fijo, a través de la tácita reconducción.

a) Vicios del consentimiento. Error.

El error en la substancia es causa de nulidad del arrendamiento. Existe error en la substancia, en los casos en que una persona arrienda tierras de labor creyendo arrendar pastos. El error en las cualidades no substanciales es indiferente a la validez del arrendamiento.

El error en la persona no implica, en general, la nulidad del arrendamiento, ya que éste no se celebra intuitu personae. Sólo lo implica nulidad cuando, conforme a las circunstancias, se llegare a la conclusión de haber sido determinante la consideración de la persona. En el arrendamiento de finca rústica, la personalidad del arrendatario es en todo caso una consideración preponderante, debido a su decisiva influencia en la explotación de la finca; en este caso el error en la persona se considera como vicio del contrato, siempre que se trate de un error en la identidad física o en el conjunto de elementos que constituyen la personalidad moral del arrendatario y no el error en tal o cual de sus aptitudes o sus cualidades.

B) Capacidad.

La capacidad jurídica necesaria para ser parte en un contrato de arrendamiento depende de la naturaleza jurídica que al mismo se le reconozca, y así tenemos que el arrendamiento, por su naturaleza jurídica, puede ser un acto administrativo o un acto de disposición.

a) Actos de administración.

Sin que se permita a todos los incapaces el acto de administración, se faculta a los incapaces asistidos; además, llevado a efecto por un tutor o un administrador legal el acto de administración no exige en general ninguna formalidad de habilitación.

El acto de administración determina los poderes del usufructuario, del heredero beneficiario, del marido administrador de los bienes de su mujer.

El acto de administración en lo concerniente a las incapacidades, según Marcelo Planiol y Jorge Ripert, (13) se define como el acto que tiende, por procedimientos normales, a la conservación y a la explotación del patrimonio, así como al empleo de las rentas.

El arrendamiento es un tipo de acto de administración, si es por un término de tiempo normal; esto es, cuando su duración no es superior a nueve años; si excede de nueve años se estima como un acto de disposición.

b) Actos de disposición.

Acto de disposición en sentido estricto, es sinónimo de enajenación; en sentido amplio en materia de incapacidades, se opone al acto de administración y comprende todos los actos patrimoniales demasiado graves que puedan comprometer el patrimonio del incapaz. La realización de estos actos se halla sometida a formalidades y habilitaciones variables según las incapacidades. A veces esos actos están completamente prohibidos.

Los antiguos tratadistas franceses partían de la idea de que un arrendamiento por largo plazo implica una enajenación y confiere un derecho real al arrendatario; por eso que hacían la distin-

(13) PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge. Op.Cit.Tomo I, pág. 291.

ción entre actos de administración y actos de disposición. Se puede uno inclinar a decir que esa distinción tradicional pasó al Derecho moderno francés, ya que el legislador parece haber subordinado en ciertos casos la validez del arrendamiento al hecho de que su duración sea o no superior a nueve años. Esto es así sólo aparentemente, porque el arrendamiento es un contrato simplemente productor de obligaciones y no confiere al arrendatario un derecho real. Por ello se atribuye al arrendamiento el carácter de acto de administración, tanto en relación con el arrendamiento como en relación con el arrendatario.

Podemos concluir que todo administrador puede ser parte en un contrato de arrendamiento. Esto es exacto no sólo en cuanto al propietario plenamente capaz, sino también en cuanto a aquellas personas que sólo tienen una capacidad incompleta, siempre que ésta les dé facultades para administrar sus bienes. Asimismo, se acepta esto en cuanto a los mandatarios facultados para administrar bienes ajenos.

Sin embargo cuando la duración del arrendamiento es superior a nueve años, el legislador entiende que, sin dejar de ser un acto de administración, el arrendamiento tiene, para el propietario del bien, cierta significación de gravedad, porque puede constituir para lo futuro una traba al ejercicio normal de su derecho de disposición. Por esto, el Código Civil niega al propietario mismo, cuando tenga poderes para administrar pero su capacidad se encuentre en lo demás restringida, y asimismo al mandatario que administra bienes ajenos cuando no esté investido de plenos poderes, el derecho de celebrar como arrendador este tipo de contratos por un término de más de nueve años. Lo cual quiere decir que no existe prohibición de celebrar un arrendamiento con el carácter de arrendatario.

El menor emancipado podrá celebrar aquellos arrendamientos cuya duración no exceda de nueve años; así lo establece el Código Civil Francés en su artículo 481. En lo que exceda ese término, el arrendamiento se considerará reducible.

La cuestión es dudosa en cuanto a los pródigos y débiles de

espíritu, ya que el arrendamiento por más de nueve años no aparece en la lista limitativa de los actos que prohíben a esos -- incapaces, sin asistencia del Consejo Judicial.

El menor emancipado, las personas provistas de Consejo Judicial y la mujer casada bajo el régimen de separación de bienes, pueden ser parte en el arrendamiento con el carácter de arrendatarios, sin limitación alguna, salvo que el arrendamiento tenga el carácter de fraudulento.

En cuanto a la mujer casada bajo el régimen de comunidad, -- en la época en que entró en vigor el Código Civil Francés al -- marido corresponde celebrar los arrendamientos, con la reserva de que la duración de éstos no exceda de nueve años, conforme -- al artículo 1429 los arrendamientos por más de nueve años no -- serán en caso de disolución de la comunidad, "obligatorios para la mujer y sus herederos, más que por el tiempo que les falte -- por correr". (14)

"La misma solución ha de extenderse al arrendamiento celebrado por el marido cuando la mujer esté casada bajo un régimen excluyente de la comunidad..." (15)

Debe mencionarse que el arrendamiento celebrado por un período superior a la duración permitida por la ley no es anulable, sino simplemente reducible a esa duración; así lo establece el artículo 1429 del Código Civil Francés, haya sido celebrado por un propietario con capacidad limitada, por el menor emancipado, o por un administrador que haya recibido sus facultades de la ley misma, como el marido, el tutor, o el usufructuario.

C) Arrendamiento de una cosa ajena.

Todo contrato celebrado de buena fe, en relación con una cosa ajena, puede estimarse como una promesa virtual de obtener la ratificación del tercero por el que se obliga. Si la cláusula de porte-ford (promesa de ratificación de un tercero), no -- aparece formalmente incluida en el contrato, debe sobreentenderse

(14) Cf. PLANIOL, Marcelo y Ripert, Jorge. Op.cit. Tomo X. Pág. 505
(15) Ibid.

50.

Los efectos que produce el arrendamiento de cosa ajena varían según se contemplen las relaciones de las partes entre sí, o las relaciones de éstas con el verdadero propietario.

a) Relaciones entre el arrendador y el arrendatario:

Si el arrendador y el arrendatario son de buena fe, el arrendamiento se cumple entre ellos, pero si antes de que se extinga el término el arrendatario es desposeído por el verdadero propietario, el arrendador está obligado a pagar daños y perjuicios al arrendatario.

Si ambas partes sabían que la cosa arrendada pertenecía a un tercero, el arrendamiento será válido y tendrá que cumplirse entre ellas; en este caso se ha defendido la solución de que si el arrendatario es desposeído por el verdadero propietario del bien objeto del arrendamiento, el arrendador no pagará daños y perjuicios.

Si el arrendador es de buena fe y el arrendatario sabía que la cosa arrendada pertenecía a un tercero, el contrato tendrá que cumplirse sobre pena de la sanción eventual de los daños y perjuicios en casos de evicción.

Cuando el arrendatario sea de buena fe y el arrendador no ignoraba que la cosa pertenecía a un tercero, el arrendatario podía pedir la nulidad del contrato.

b) Relaciones de las partes con el verdadero propietario:

El principio que opera, es que el verdadero propietario puede en todo caso desposeer al arrendatario, sin embargo, hallamos ciertas atenuaciones.

Cuando el arrendador en el momento de contratar haya estado en posesión de la cosa en virtud de un título que le confería la condición de propietario aparente, podía ser considerado por los terceros como facultado para ello, y dejar ineficaz el arrendamiento sería contrario al interés social, que exige el mantenimiento de las situaciones de hecho que tengan apariencia regular. Esto no sucede cuando el poseedor es de

mala fe, que posea sin título, o que no ignore el vicio del título en que se funda su posesión.

Si en el momento de la celebración del contrato el arrendador no tuviere la posesión de la cosa, el arrendamiento sería nulo en relación con el verdadero propietario aún cuando el arrendatario fuese de buena fe. Si el verdadero propietario ratifica el arrendamiento, éste no está amenazado de ningún riesgo.

D) Arrendamiento de una cosa indivisa.

Se admite el arrendamiento celebrado entre el copropietario arrendador y el arrendatario; sólo podría discutirse alegando que existe un arrendamiento parcial de cosa ajena.

El arrendamiento de cosa indivisa debe cumplirse, al menos por todo el tiempo en que el arrendatario no vea perturbado su disfrute por actos de los demás copropietarios. Cuando esto ocurra, podrá obtener la rescisión del arrendamiento y además el pago de daños y perjuicios.

Si como consecuencia de la partición, la cosa arrendada cae en el lote del arrendador, el arrendamiento quedará definitivamente consolidado si éste no ha sido rescindido.

El arrendamiento no es eficaz contra los propietarios que no sean los que celebraron el arrendamiento; éstos, sin tener que esperar el resultado de la partición, podrán desposeer al arrendatario.

E) Precio del arrendamiento.

Como se ha dicho, el arrendamiento supone, para ser válidamente formado, el acuerdo de las partes en cuanto al precio. El precio se denomina alquiler (loyer), si el arrendamiento tiene como objeto un inmueble edificado; y renta (fermage), si se trata de una finca rústica.

El arrendamiento ha de ser serio. Un precio vil puede considerarse como precio serio, si se debe simplemente al hecho de que el arrendador no haya sabido defender sus intereses. Un - -

precio no serio es aquel que las partes hayan fijado con la -- intención, una de ellas, de hacer una liberalidad y la otra de recibirla.

Si las partes aun manifestando su voluntad de celebrar el -- arrendamiento no fijan el precio o no han llegado a un acuerdo -- a este respecto, el arrendamiento será nulo, de nulidad absoluta, por faltarle uno de sus elementos esenciales.

El Código Civil Francés, en su artículo 1703, prevé que el -- precio del arrendamiento puede consistir no sólo en dinero, sino además en una porción de los frutos de la tierra y es ésta -- una de las características de la aparcería.

En virtud del principio de libertad de contratación, las -- partes pueden fijar como precio del arrendamiento prestaciones -- de naturaleza muy diversa evaluándose en dinero solamente para los efectos de registrar el arrendamiento.

El precio del arrendamiento consiste por lo general en una -- suma o valor fijo; sin embargo pudiera consistir, como en la -- aparcería, en una parte proporcional de los frutos del inmueble arrendado. Igualmente podría consistir en un porcentaje de los -- beneficios obtenidos por el arrendatario. El precio puede con -- sistir al mismo tiempo en una suma fija y una porción proporcio -- nal de los beneficios o productos.

1) Obligaciones del arrendador.

a) Entregar al arrendatario el inmueble arrendado en buen -- estado, en el momento pactado para comenzar el disfrute. El -- arrendatario puede exigir a través de los Tribunales, el cum -- plimiento de esta obligación o exigir la rescisión del contra -- to, además puede exigir que se le paguen daños y perjuicios.

b) Debe mantener el inmueble en estado de servir al uso pa -- ra que se arrendó mientras dure el arrendamiento. Tal obliga -- ción ha de tener por resultado poner a cargo del arrendador to -- das las reparaciones que necesite durante el arrendamiento el -- bien arrendado. El arrendador puede ser obligado judicialmente -- a realizar las reparaciones necesarias si se lo ha pedido el --

arrendatario y no las ha efectuado.

c) Debe garantizar los vicios ocultos de la cosa arrendada que impidan su uso, aun cuando hubieran sido ignorador por el arrendador al celebrar el contrato. Si de estos vicios o defectos resulta alguna pérdida para el arrendatario, debe indemnizarla el arrendador.

d) Hacer que el arrendatario disfrute pacíficamente el bien arrendado por toda la duración del arrendamiento. Esta obligación constituye el principio de donde se derivan las demás.

e) El arrendador debe procurar al arrendatario el goce pacífico de la cosa arrendada, significando esto que no debe por sí mismo perturbar al arrendatario y garantizarle contra toda perturbación proveniente de un tercero (perturbaciones de derecho). En caso de que se incumpla con esta obligación el arrendatario puede pedir una disminución del precio del arrendamiento para lo futuro y tiene, en todo caso, derecho a los daños y perjuicios para lo pasado.

Todas estas reglas han sido establecidas en los artículos 1719 a 1727, del Código Civil Francés.

G) Obligaciones del arrendatario.

a) El arrendatario está obligado a usar el inmueble como un buen padre de familia, según el destino que se le haya dado en el contrato o, en defecto de ello, según el que se presume conforme a las circunstancias. Esto entraña un derecho pero también una obligación, ya que el arrendatario deberá usar el inmueble para tenerlo en buen estado de conservación.

Asimismo, el arrendatario está obligado por los deterioros y pérdidas ocurridos por hechos de personas de la casa o de los subarrendatarios. Por personas de la casa, debe entenderse a los sirvientes, empleados, el cónyuge, los parientes, los huéspedes y los pensionistas que habiten el inmueble arrendado.

Cuando el arrendatario no cumpla con lo anterior, el arrendador podrá, según las circunstancias, obtener la rescisión del contrato y el arrendatario tendrá que abonar los daños y perjuicios.

b) El arrendatario está obligado a pagar el precio en la forma convenida. Los términos del pago son fijados generalmente por el contrato; por lo común será pagadero periódicamente, al vencimiento de cada término o plazo. Sin embargo, pudiera ser pagadero en una sola vez al momento de comenzar el disfrute.

El precio puede ser pagado por adelantado al inicio de cada plazo. Esta cláusula es muy frecuente en los arrendamientos de fincas urbanas.

Si el arrendatario no expresa en qué época debe hacer el pago, se entenderá conforme a los usos del lugar. Así por ejemplo, si el arrendamiento incluye prestaciones en especie, el precio no puede exigirse en épocas de laboreo o de siega.

Cuando se tengan que hacer reparaciones urgentes a la cosa arrendada, si las obras duran más de cuarenta días, el precio del arrendamiento será rebajado en proporción con el tiempo y la porción de la cosa de que se haya privado al arrendatario.

c) El arrendatario tiene la obligación de amueblar el local arrendado. Ya que la obligación que tiene el arrendatario de pagar el precio del arrendamiento, está garantizada por los muebles de la casa alquilada o la finca; por lo que los locales arrendados deben amueblarse con objetos que aseguren al arrendador una garantía suficiente.

En caso de que el arrendatario no cumpla con esta obligación puede ser desahuciado.

El arrendatario de fincas rústicas está obligado a entrar su cosecha en el lugar a ello destinado. También está obligado a traer a la finca los animales y los materiales necesarios para su explotación, esto para asegurar el pago del arrendamiento, pero además el legislador ha querido asegurar el cumplimiento de la obligación del arrendatario de disfrutar de la cosa como un buen padre de familia. Por tanto, si no cumple con esta obligación, el arrendador tiene derecho a pedir la rescisión con el abono de daños y perjuicios.

d) El arrendatario tendrá que abstenerse de efectuar - - -

cualquier modificación en la forma de la cosa. Esto es consecuencia de la obligación que le impone el artículo 1703 del Código Civil Francés de restituir la cosa arrendada en el mismo estado en que la había recibido.

Por otra parte, el arrendatario está obligado a realizar las reparaciones ordinarias o de mantenimiento simple.

e) El arrendatario está obligado a la restitución de la cosa arrendada a la terminación del arrendamiento. Esta restitución debe ser en el mismo estado en que la recibió en el momento de comenzar su disfrute.

La restitución ha de ser en especie, lo cual quiere decir que debe devolverse la cosa objeto del contrato y no podrá el arrendatario librarse de su obligación ofreciendo el valor de la cosa.

La sanción a esta obligación consiste en el derecho que tiene el arrendador de ejercer contra el arrendatario una doble acción: la reivindicatoria y la acción personal derivada del arrendamiento.

f) El arrendatario responde del incendio, salvo que pruebe que éste se ha producido por caso fortuito o fuerza mayor, por vicio de la construcción o que el fuego ha sido comunicado por una casa vecina. Si hay varios arrendatarios, todos responden del incendio en proporción al valor en arrendamiento de la parte del inmueble que ocupen, salvo que prueben que el incendio comenzó en el local de uno de ellos, que en ese caso responderá solo; asimismo, cuando prueben que el incendio no comenzó en su local quedarán libres.

La obligación que tiene el arrendatario de responder por el incendio del inmueble arrendado es diversa de la obligación de restituir la cosa arrendada y velar por su conservación. Responderá de todos los perjuicios sufridos por el arrendador, de la pérdida total de la casa destruida por el fuego, y esto sólo cuando sea arrendatario de una parte de la casa.

El arrendatario puede, por medio de una cláusula, eludir la

responsabilidad en que pudiera incurrir, ya que la responsabilidad de incendio no es de orden público.

H) Causas de terminación del contrato de arrendamiento.

Existen varias causas de terminación del arrendamiento, las cuales, en resumen, son las siguientes:

a) Por convenio de las partes. De común acuerdo el arrendador y el arrendatario pueden, en cualquier momento, dar por terminado el contrato de arrendamiento.

b) Expiración del término. El artículo 1737, del Código Civil Francés, establece que: "el arrendamiento termina de pleno derecho a la expiración del término fijado, cuando se ha celebrado por escrito". Por su parte el artículo 1736, establece que si el arrendamiento se ha celebrado sin escrito, la terminación queda subordinada a una manifestación expresa de voluntad por parte de uno de los contratantes, observando los usos locales.

Cabe señalar que si al terminar el arrendamiento escrito se deja en el goce al arrendatario, opera la tácita reconducción, - la cual trae como consecuencia el nacimiento de un nuevo contrato de arrendamiento con la condición de que el arrendatario haya conservado la posesión. La duración del arrendamiento nuevo se determina conforme a las reglas de los arrendamientos celebrados sin documento, es decir, sin fijación de término; la tácita reconducción terminará a voluntad de una de las partes, observando los plazos fijados por los usos locales.

El arrendamiento no escrito de un predio rústico, se considerará celebrado por el tiempo necesario para que el inquilino recoja su cosecha, pero la terminación del contrato, en este caso, no vence al expirar el plazo indicado, sino por efecto de un aviso previo, con anticipación de seis meses antes de ese término. A falta de este aviso se prorroga el contrato por otro tiempo igual.

c) Derecho de despido (16). La voluntad unilateral de una de las partes basta para la terminación del arrendamiento, cuando la duración de éste no se ha fijado por la ley ni por el con-

(16) PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge. Op. cit. págs. 799 a 803.

trato, observando los plazos fijados por los usos locales. Los usos locales determinan no sólo el plazo que ha de mediar entre el aviso de despido y la extinción del arrendamiento, sino también la época misma en que pueda ocurrir esa expiración. Una cláusula particular puede, al determinar las condiciones del despido, derogar los usos locales.

El despido es un acto unilateral, por lo que no requiere para su regularidad, ser aceptado por aquella de las partes a quien se dirige, (17) pero se necesita haberle dado conocimiento en tiempo oportuno. El despido puede darse por medio de un documento auténtico o privado, por medio de una carta y hasta verbalmente.

ch) El incumplimiento de las obligaciones derivadas del arrendamiento es una causa de terminación del arrendamiento, pero el contrato no queda resuelto de pleno derecho, sino que debe haber resolución judicial, salvo que haya cláusula expresa en ese sentido.

d) La quiebra del arrendatario. La quiebra no es por sí sola una causa de cesación del arrendamiento, sólo cuando el arrendador no es pagado al vencimiento de los alquileres exigibles.

Una cláusula del contrato puede disponer válidamente que en caso de quiebra del arrendatario, el contrato queda rescindido de pleno derecho.

e) Pérdida fortuita de la cosa arrendada. La ley distingue dos tipos de pérdida, la total y la parcial.

Cuando hay pérdida total, es decir, imposibilidad completa de disfrute por el arrendatario y por un hecho independiente de la voluntad del arrendador, el arrendamiento queda rescindido de pleno derecho. Semejante solución implica que los riesgos de la cosa son a cargo del arrendador.

(17) COLIN, Ambrosio y CAPITANT, H. Curso Elemental de Derecho Civil. Tomo IV, Contratos Usuales. Traducción de Demófilo de Buen. Editorial REUS, S.A. Madrid 1925. pág. 290.

c Si la pérdida es solamente parcial, el arrendatario puede, según las circunstancias, solicitar una disminución del precio o la rescisión del arrendamiento, así lo establece la parte final del artículo 1772 del Código Civil Francés.

f) Expropiación por causa de utilidad pública. El arrendamiento termina cuando el inmueble arrendado queda expropiado — por causa de utilidad pública.

En caso de expropiación total del inmueble, el arrendamiento queda rescindido de pleno derecho por la sentencia en que se pronuncie la expropiación y desde la fecha de ésta. Sin embargo, de común acuerdo, el expropiante y el arrendatario pueden pactar válidamente que subsista el arrendamiento hasta la terminación normal de su plazo.

Si la expropiación es parcial, el arrendamiento sólo quedará rescindido de pleno derecho en cuanto a la porción del inmueble a que se contrae la expropiación. En lo demás, la expropiación equivale a la pérdida parcial de la cosa arrendada no imputable al arrendador. El arrendatario, según el caso, podrá pedir la rescisión del contrato o la simple disminución del alquiler.

g) Derecho de recobrar el inmueble para habitarlo. La ley — del 10 de abril de 1926, ha mantenido la regla de que este derecho sólo opera para los arrendamientos de locales usados como vivienda, además establece ciertos requisitos: el propietario del inmueble debe ser de nacionalidad francesa; el propietario debe manifestar su voluntad de ocupar personalmente el local — arrendado o de alojar en él a su familia, y el propietario está obligado a dar aviso al arrendatario, con cierto tiempo de anticipación, conforme a los usos locales.

De conformidad con la Ley de 21 de julio de 1927, el propietario que haya hecho uso de su derecho de recuperación, está — obligado a ocupar o hacer ocupar por el beneficiario el inmueble en el plazo de tres meses contados desde el día de la salida del arrendatario. La ocupación ha de ser efectiva y por una duración mínima de tres años, en defecto de ello el propietario

incurre en una serie de sanciones, unas de carácter civil, otras de carácter penal.

Para concluir con el estudio de las causas de terminación -- del contrato de arrendamiento, cabe mencionar que la muerte del arrendador o del arrendatario, por regla general, no es causa -- de terminación del arrendamiento, salvo que exista pacto en contrario.

3.- Arrendamiento de bienes muebles.

El artículo 1713, del Código Civil Francés, establece que -- pueden ser objeto de arrendamiento todos los bienes muebles, pero el legislador no dictó reglas especiales relativas al alquiler de este tipo de bienes.

El arrendamiento que recae sobre bienes muebles se llama -- "alquiler"; al arrendador, "alquilador" o "locador"; y, al arrendatario, "alquilante".

Puede ser objeto de arrendamiento cualquier cosa corporal o incorporal, siempre que se encuentre en el comercio y que sea -- posible su disfrute sin consumir su substancia.

No existe precepto alguno que señale la duración máxima de -- los arrendamientos de bienes muebles, pero se debe considerar -- que no pueden ser perpetuos, aun cuando en el antiguo régimen -- eran válidos, ya que el artículo 1709 impone al arrendador la -- obligación de hacer disfrutar al arrendatario "durante cierto -- tiempo". Algunos tratadistas hacen referencia al decreto 18-29 -- de diciembre de 1790, que señala al arrendamiento como límite -- máximo de duración 99 años; y, cuando se trate de arrendamientos vitalicios, tres generaciones sucesivas, pero otros opinan que -- este decreto se refirió a los bienes inmuebles, por lo que los -- arrendamientos de muebles pueden ser perpetuos, porque el decreto de 1790 no figura en el título que regula el arrendamiento.

Ahora bien, el artículo 1757 establece que "el arrendamiento de muebles entregados para el uso de una casa o departamento de ella, un establecimiento o cualquier otro departamento, se reputa concertado por la duración ordinaria de los arrendamientos de

casas...".

Por lo que hace a la prueba del alquiler de bienes muebles (18), obedece pura y simplemente a las reglas ordinarias de los contratos, es decir, la prueba de los arrendamientos de bienes muebles fue dejada bajo el imperio del derecho común. No se aplican al alquiler de bienes muebles las reglas derogatorias relativas a la prueba de los arrendamientos de inmuebles hechos sin escrito, ni aquellas especiales para los arrendamientos rústicos.

El lugar de la entrega de la cosa arrendada será aquel en que se hallaba al tiempo del contrato, por lo general en el domicilio del arrendador. Esta regla tiene una excepción, ya que ciertos muebles han de ser llevados por el arrendador al domicilio del arrendatario; tal es el caso de los caballos y coches, cuando el arrendatario y el arrendador habitan en el mismo lugar.

A) Efectos del alquiler de bienes muebles.

a) Obligaciones del alquilador:

El alquilador de bienes muebles asume las obligaciones ordinarias de un arrendador. En especial, debe garantizar al alquilante contra los vicios de la cosa, pero solamente cuando sean ocultos. Cuando por causa de tal vicio la cosa cause daño al alquilante, el alquilador será responsable contractualmente a su respecto.

b) Obligaciones del alquilante:

El alquilante o arrendatario debe pagar el alquiler, usar de la cosa según su destino, conservarla y devolverla en buen estado. No responde sino de los deterioros causados por su culpa.

(18) MAZEAUD, Henri, León y Jean. Lecciones de Derecho Civil. -- Parte Tercera. Volumen IV. Los principales contratos. -- Traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1962. págs. 297 y -- 298.

El arrendatario está obligado a hacer efectuar por su cuenta las reparaciones ordinarias, salvo en caso de que el objeto-mueble quede, durante el arrendamiento, confiado a la guarda y cuidado de una persona que el mismo arrendador haya propuesto para ello. Esto se presenta generalmente en el arrendamiento de vehículos.

B) Extinción del alquiler de bienes muebles.

El alquiler de bienes muebles termina por las mismas causas que el arrendamiento de inmuebles que le sean aplicables. Cabe señalar que las partes fijan libremente la duración del alquiler. Este se renova por tácita reconducción, pero cualquiera de los contratantes podía en cualquier momento disolver el arrendamiento sin plazo de aviso, salvo ciertas categorías de muebles, para los cuales la terminación del contrato puede quedar subordinada al despido dado en el término que se fija por los usos locales.

III.- Progresión histórica del arrendamiento en el Derecho Mexicano.

1.- Código Civil de Oaxaca de 1827-1828.

El primer Código Civil de Iberoamérica, es el redactado para el Estado de Oaxaca, expedido en los años de 1827 y 1828, y promulgados sus tres diferentes libros en los años de 1827, 1828 y 1829, respectivamente. Este ordenamiento registró poderosos embates, pero la vida oaxaqueña se ajustó a él durante casi dos décadas. Es de gran importancia analizar este Código, no sólo por ser el primero de Iberoamérica, sino también por la influencia que tuvo de la legislación francesa.

El contrato de arrendamiento, que es el tema a tratar, fue reglamentado en el Libro Tercero, Título Séptimo, denominado "Del contrato de locación", en el Código Civil para el Gobierno del Estado Libre de Oaxaca, en los artículos del 1288 al 1373.

Se reglamentaron dos clases de locación: la de cosas y la de obras. Estas clases de locación se subdividen en especies particulares. Se llamó alquiler al precio de la locación de co-

zas y bienes muebles; renta, al precio por el arrendamiento de heredades rurales; flete, al precio del transporte, y jornal o salario, al precio de trabajo o del servicio.

Los arrendamientos de los bienes del Estado, de los comunes de los pueblos y de establecimientos públicos, quedaron sujetos a los reglamentos particulares correspondientes. Así lo determinó el propio Código.

A) Locación de cosas.

El Código de Oajaca definió al arrendamiento de cosas como 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.

Se estipuló que se puede arrendar cualquier bien mueble o raíz, sin establecer limitación alguna (bienes no fungibles). El contrato podía celebrarse por escrito o verbalmente.

El arrendatario podía subarrendar o ceder su arrendamiento a otro, si no se le prohibía esa facultad.

Los arrendamientos de bienes raíces pertenecientes a menores, interdictos o mujeres casadas, no podían celebrarse por más de nueve años, y si terminado este período se celebraba nuevo arrendamiento, aunque fuera por otro período igual, el nuevo arrendamiento quedaba rescindido cuando el incapaz adquiría la libertad de administrar por sí mismo sus bienes.

a) Efectos de la locación de cosas en cuanto al arrendador:

a') El arrendador estaba obligado a entregar la cosa alquilada al conductor.

b') Tenía la obligación de mantener la cosa alquilada en buen estado de servir en el uso o destino para el que fue alquilada, haciendo las reparaciones necesarias para ello.

c') Hacer gozar de la cosa en forma pacífica al conductor, durante el tiempo del arrendamiento, garantizando todos los vicios o defectos de la cosa alquilada que pudieran impedir el uso de ella.

Si de los vicios o defectos resultaba alguna pérdida para el conductor, el locador estaba obligado a indemnizarle de ella.

d') El arrendador no podía, durante el arrendamiento, cambiar la forma de la cosa arrendada o alquilada.

e') El arrendador estaba obligado a disminuir el precio de la locación cuando la cosa arrendada tuviera necesidad de reparaciones urgentes y no pudieran dejarse hasta su conclusión, siempre que éstas duraran más de treinta días.

b) Efectos de la locación de cosas en cuanto al arrendatario:

a') El arrendatario estaba obligado a usar la cosa como un buen padre de familia y según el destino que se le hubiera dado por la locación. Cuando no había convenio expreso tenía que usar la cosa según el destino que se presumiera de las circunstancias.

b') Pagar el precio de la locación en los plazos convenidos.

c') El arrendatario tenía que devolver la cosa arrendada en el estado que la recibió, si es que hubo descripción de dicho estado, excepto lo que se hubiera perdido por vejez o por fuerza mayor. Si no se hacía la descripción, se presumía que el conductor había recibido la cosa en buen estado.

d') El arrendatario era responsable de las degradaciones o pérdidas que sufría la cosa durante el arrendamiento, a menos que probara que ellos habían sobrevenido sin su culpa. Asimismo, era responsable del incendio, a menos que probara que haya sido producido por caso fortuito o fuerza mayor, de vicio de la construcción o que el fuego se hubiera comunicado de una cosa vecina.

c) Causas de terminación del contrato de arrendamiento.

a') La locación cesaba por expirar el tiempo fijado para ello.

En este Código también se reguló la tácita reconducción, —

sólo que ésta era sin designación de tiempo y la fianza dada — para el arrendamiento no se extendía a las obligaciones que resultaban de la ampliación del contrato.

b') Por rescisión del contrato, ya sea por pérdida de la — cosa locada, por falta respectiva del locador o del conductor — de cumplir sus empeños, etcétera. Pero la ley no decía que esas causas rescindían de pleno derecho o no el contrato.

B) Reglas particulares de los alquileros de las casas.

En el caso de alquileros de casas, el inquilino debía amueblar la casa arrendada, porque los muebles eran tácitamente hipotecados al pago de los alquileros. El inquilino que no llenara la casa con los muebles necesarios podía ser expulsado, a — menos que diera fianza suficiente para caucionar el alquiler.

El subarrendatario no se obligaba hacia el propietario.

El propietario de la casa no podía expulsar al inquilino — antes del término convenido en el contrato, aunque declarara — que tenía necesidad de habitar la casa, salvo estipulaciones en contrario.

La locación celebrada sin tiempo determinado, se presumía — hecha por un año cuando se había estipulado en tanto por año; — por un mes, cuando se había estipulado en tanto por un mes; y — por día, cuando se había estipulado en tanto por día.

El inquilino estaba obligado a hacer las reparaciones de las cerraduras, llaves de las puertas y de las vidrieras, a no ser — que sean quebradas por el granizo o por fuerza mayor.

C) Algunas reglas particulares del arrendamiento de fincas — rústicas.

En el arrendamiento de fincas rústicas, los arrendatarios — que las cultivaban no podían subarrendar ni ceder el arrendamien — to cuando tenían que partir los frutos con el dueño.

Los animales y utensilios para el cultivo eran, al igual — que los muebles en el arrendamiento de casas, tácitamente hipotecados al pago de la renta.

Si el arrendamiento se realizaba por muchos años y en el tiempo de su duración se perdía por caso fortuito la totalidad o la mitad de una cosecha, el arrendatario podía pedir una rebaja de la renta, a menos que hubiera sido indemnizado de la pérdida por las cosechas anteriores. Pero si el arrendamiento sólo se celebraba por un año y la pérdida había sido total o por la mitad, el arrendador era descargado de una parte proporcional de la renta.

El arrendamiento celebrado sin tiempo determinado, se presumía que era por el tiempo necesario para que el arrendatario cosechara los frutos de la heredad arrendada.

El arrendamiento celebrado por tiempo determinado cesaba de pleno derecho a la conclusión de dicho tiempo. Pero si una vez concluido el tiempo convenido, el arrendatario permanecía y era dejado en posesión de la heredad rústica por un mes, se presumía que se hacía un nuevo arrendamiento en los mismos términos que el anterior. Lo que no está muy claro, es en cuanto a la duración del nuevo arrendamiento, pero debe entenderse que era por el tiempo necesario para cosechar los frutos.

Se debe mencionar que el Código que se comenta, reglamentó la locación de obras en tres especies: primera, la locación de las personas que se empeñaban para servir o trabajar en provecho de otro; segundo, la de los arrieros y carreteros que se encargaban de transportar efectos comerciables, y tercera, la de los empresarios de obras a precio fijo. Asimismo, reglamentó el arrendamiento de ganados.

2.- Código Civil Corona de Veracruz de 1868.

La denominación correcta del código a que nos referiremos es la de "Código Civil del Estado de Veracruz Llave", el cual es conocido como Código Civil Corona, por ser el Magistrado - Fernando J. Corona, quien elaboró el proyecto del mismo.

Este Código, que apareció cuatro décadas después del Código Civil de Oajaca de 1827-1828, tuvo gran acertación al redactar en su Título Décimo, denominado "Del contrato de arrendamiento", algunas disposiciones más precisas sobre arrendamiento, a diferencia de aquél.

En este apartado sólo se harán notar algunos aspectos que surgieron a diferencia del Código Civil de Oajaca.

El contrato de arrendamiento era considerado como un contrato de venta del uso. En este Código se precisó que los bienes fungibles que se consumen por el uso, no pueden ser materia del contrato de arrendamiento.

Se permitió el subarriendo sólo con consentimiento del arrendador, pero si éste no siguiéndosele perjuicio, o sin otro motivo fundado, se negaba a prestarlo, el arrendatario podía pedir la rescisión del contrato. El subarrendatario quedaba subrogado en lugar del arrendatario para todas las consecuencias del contrato.

Se estableció que los arrendamientos hechos por los administradores, subsistían hasta después de haber éstos cesado en su cargo, si fueren conforme a los términos del mandato.

El arrendatario se obligaba a poner en conocimiento del propietario, a la mayor brevedad posible, toda novedad dañosa o usurpación que otra hubiera hecho o mostrara empeño en hacer en la cosa arrendada. También se obligaba a hacer del conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones necesarias para conservar la finca en estado de servir a su objeto. En caso de que no cumpliera con dichas obligaciones, era responsable del daño que sufriera el propietario.

El comprador con pacto de retroventa, no podía usar de la facultad de desahuciar al que fuera arrendatario al tiempo de la compra, hasta que haya concluido el plazo para usar el re-tracto.

En cuanto a las disposiciones especiales de predios rústicos, se estableció que la reconducción podía ser expresa o presunta. Era presunta cuando el arrendatario, una vez terminado el contrato, permanecía disfrutando de la cosa arrendada más de cinco días sin que haya procedido desahucio. También se estableció que el arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganados de cría o establecimientos fabriles o industriales, se-

regiría por las disposiciones relativas al contrato de sociedad, por las estipulaciones de las partes y en su defecto por las costumbres locales.

En las disposiciones relativas al arrendamiento de predios urbanos, se asentó que se entendía hecha la reconducción cuando no era expresa, por continuar el inquilino, una vez terminado el contrato, disfrutando del inmueble por un mes, si el arrendamiento es por años, o tres días si es por meses. Asimismo, se establecieron análogas obligaciones y derechos para el arrendador y el arrendatario, para el caso de que el arrendamiento se hubiera celebrado sin fijar el tiempo de su duración. Así, cuando el propietario quería recobrar su finca, tenía que avisar al inquilino sesenta días antes de la desocupación, y el inquilino cuando quería entregarla, tenía que avisar al propietario treinta días antes de verificar la entrega, de lo contrario pagaba el alquiler correspondiente al número de días que faltaran de los treinta.

El subarrendador de finca urbana, tenía los mismos derechos y obligaciones respecto del subarrendatario, que el propietario.

Finalmente, debe mencionarse que en este Código ya se estableció que el propietario podía alterar la renta al vencerse el plazo del arrendamiento. En los contratos celebrados con tiempo indefinido podía hacerse el aumento previo aviso con sesenta días de anticipación.

3.- Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de Baja California y Tepic de 1870.

El Código Civil de diciembre 13 de 1870, cuyo nombre correcto es el de "Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de Baja California y Tepic", tuvo grandes logros en relación con el de Oajaca de 1827-1828 y el Corona de Veracruz. Reconoció en la exposición de motivos, que era un atentado a la dignidad humana llamar alquiler a la prestación de servicios personales, por lo que se separó el contrato de trabajo del de arrendamiento.

Se precisó que podía arrendarse el usufructo y la servidum-

bre.

Tuvo la certeza de prohibir a los empleados públicos tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes que debían arrendarse en virtud de juicio o de repartición en que aquéllos hubieran intervenido. Asimismo, a los miembros de los establecimientos públicos, en relación con los bienes que pertenecían a dichos establecimientos.

Se precisó que la forma de los arrendamientos de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público, se regían por las ordenanzas administrativas.

Se estableció que el arrendamiento cuya renta excediera de trescientos pesos anuales, debía hacerse por escrito. En cambio, si el objeto del arrendamiento era un predio rústico y la renta excedía de mil pesos anuales, el contrato se debía otorgar en escritura pública.

Los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, así como el modo de terminar el arrendamiento, en términos generales, eran similares a los que se establecieron en el Código de Oajaca de 1927-1928, no hubo cambios novedosos en este sentido. En cuanto a los derechos del arrendador, éste gozaba del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demás cargas del arrendamiento, sobre los muebles y utensilios del arrendatario y sobre los frutos de la cosecha respectiva, si el predio fuere rústico.

Por lo que hace a la terminación del arrendamiento, se estableció que la nulidad del contrato era causa de extinción. También se dijo que si después de terminado el arrendamiento continuaba el arrendatario, sin oposición, en el goce y uso del predio, y éste era rústico, se entendía renovado el contrato por otro año labrador. Si el predio era urbano, el arrendamiento no se tenía por renovado, pero el arrendatario debía pagar la renta correspondiente al tiempo que se excedía al del contrato, con arreglo a lo que pagaba.

El arrendamiento que se hubiera celebrado con el que com--

pró el bien, con pacto de retroventa, por un término que excediera al señalado para el ejercicio del retracto, luego que — éste tenía lugar, quedaba de pleno derecho rescindido, conservando a salvo el arrendatario sus derechos contra el arrendador.

Se establecieron disposiciones especiales respecto de los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado, manifestando que éstos duraban tres años, fueran de predios rústicos o urbanos, a cuyo vencimiento terminaban sin necesidad de previo desahucio. Los tres años eran obligatorios sólo para el arrendador.

Si terminados los tres años no se convenía en continuar — el contrato y el predio era urbano, el inquilino tenía un plazo de treinta días para desocupar la finca. Si el predio arrendado era rústico, el arrendatario disfrutaba del derecho de — usar las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos — pendientes.

Como los tres años no eran obligatorios para el arrendatario, éste podía dejar de continuar con el arrendamiento, pero tenía que avisar al arrendador sesenta días antes de que terminara el año agrícola, porque de lo contrario estaba obligado — a sostener el año agrícola siguiente.

Este Código trató el arrendamiento de cosas muebles en un capítulo aparte, incluyendo el alquiler de animales. Lo más — importante es lo referente a la terminación del contrato.

Cuando no se había fijado plazo del arrendamiento de cosas muebles, éste concluía al uso al que la cosa hubiera sido destinada, conforme al contrato. Si tampoco se expresaba el uso — al que la cosa se iba a destinar, el arrendatario era libre — para devolverla cuando quisiera, y el arrendador no podía pedirle sino después de cinco días de celebrado el contrato.

En el arrendamiento de animales, el arrendatario estaba — obligado a dar de comer y beber al animal, durante el tiempo —

que lo tenía en su poder, asimismo a curarle sólo las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada por esto al dueño.

Los frutos del animal alquilado pertenecían al dueño, salvo convenio en contrario. La pérdida o deterioro se presumía siempre a cargo del arrendatario, a menos que probara que sobrevino sin culpa suya. Aun cuando la pérdida o deterioro sobreviniera por caso fortuito, era a cargo del arrendatario, si éste usó del animal de un modo no conforme con el contrato y sin cuyo caso, - no habría venido el caso fortuito.

El arrendamiento de animales duraba, a falta de convenio, - el tiempo necesario para el uso prudente a que se destinaba.

Por último, se debe señalar que el arrendador no podía quitar al arrendatario el animal arrendado, aunque lo necesitara -- para sí mismo.

4.- Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja-California de 1884.

El Código Civil de 31 de marzo de 1884, en materia de arrendamiento, prácticamente copió textualmente lo establecido en el Código de 1870, por lo que sólo se hará ver algunos detalles -- surgidos por las reformas.

En el Código de 1884, se estableció que el arrendamiento debía otorgarse por escrito cuando la renta excediera de cien pesos, a diferencia del de 1870, que era de trescientos pesos.

Así también, en el capítulo denominado "Disposiciones especiales", respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado también hubo modificación y se determinó que todos los arrendamientos, fueran de predios rústicos o de predios urbanos, que se hubieran celebrado por tiempo indeterminado, concluirían a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación, si el predio era urbano, y un año si era rústico. El Código de 1870, estableció que este tipo de arrendamiento durarían tres años, a cuyo vencimiento terminarían sin necesidad de desahucio.

Finalmente, cabe señalar que ni en el Código Civil de 1870, ni en el de 1884, se reguló que se pudiera aumentar la renta en caso alguno.

CAPITULO SEGUNDO.

GENERALIDADES SOBRE EL ARRENDAMIENTO.

I.- Concepto de arrendamiento.

El arrendamiento es el contrato más importante de los llamados de uso y disfrute, pues aun cuando se pueda llegar al uso y disfrute de las cosas ajenas a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación o mediante el contrato de comodato, se ha demostrado que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento.

La función económica del contrato de arrendamiento es la de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas.

Cada tratadista de la materia da su propia definición de lo que es el contrato de arrendamiento, pero ninguno se aparta de la definición genérica que se estableció en el artículo 2398 del Código Civil para el distrito Federal.

El artículo de referencia establece: "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."

Julían Bonnacase establece que el arrendamiento "es un contrato por el cual una persona, se obliga a procurar a otra, el goce de una cosa mueble o inmueble, durante un tiempo determinado y mediante cierto precio".

Roberto de Ruggiero define al arrendamiento "como un contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce de una cosa por un tiempo determinado y mediante un cierto precio que éste se obliga a pagarle".

Rafael de Pina define al contrato de arrendamiento como - - "aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto."

Por su parte, Rafael Rojina Villegas al definir el arrendamiento, ya precisa el nombre de los contratantes y dice que — "es un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa."

Ricardo Treviño García define el arrendamiento como "un — contrato en virtud del cual una parte llamada arrendador se — obliga a transferir, temporalmente, el uso o goce de una cosa — a otra parte llamada arrendatario quien, a su vez, se obliga — a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado."

Ramón Sánchez Medel, "El arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un cierto pre- — cio."

Leopoldo Aguilar Carbajal señala que el contrato de arrendamiento es "aquél en virtud del cual una persona llamada — arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto."

"El arrendamiento puede transferir el uso solamente de la cosa: arrendamiento de una casa habitación; o bien, también el goce: arrendamiento de un campo para su cultivo." (19)

El artículo 2778 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, define al arrendamiento en los términos — siguientes: "Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo — determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador — al que da la cosa en arrendamiento y arrendatario al que la re — cibe."

Todas las definiciones de los autores y Códigos citados, — son similares, pero a continuación se dará una, la cual pode—

(19) AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. Segunda edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1977. pág. 152.

mos considerar como más acertada, ya que se integra de aquéllas y de otros elementos:

El arrendamiento es un contrato por virtud del cual una — parte denominada arrendador se obliga a conceder temporalmente, el uso o goce, o ambos de un bien: mueble que pueda usarse sin consumirse, o inmueble, corporal, o incorporeal, a otra parte denominada arrendatario quien, a su vez, se obliga a pagar por — ese uso o goce un precio cierto y determinado, además a devolver el bien al momento de expirar el plazo convenido.

1.- Elementos de la definición del contrato de arrendamiento.

Rafael Rojina Villegas establece que los elementos de la — definición del contrato de arrendamiento son la concesión del — uso o goce temporal de un bien; el pago de un precio cierto, y la restitución de la cosa.

A) La concesión del uso o goce temporal de un bien.

El uso o goce del bien objeto del contrato, forzosamente — debe ser temporal, ya que si se prolongara indefinidamente, aniquilaría la propiedad. El Código Civil vigente, para el Distrito Federal, establece un plazo máximo para la celebración de — contratos de arrendamiento, pero sólo cuando estos contratos — recaen sobre inmuebles. Así tenemos que el artículo 2398, en su párrafo segundo establece que: "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de — quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.". Pero no — se establece un plazo máximo para los arrendamientos de muebles.

Las partes tienen la libertad de fijar el plazo de arrendamientos de inmuebles. Lo único que se requiere es que haya un plazo, porque en la definición del contrato se dice que esa — concesión del uso o del goce, o ambos, de la cosa, debe ser de carácter temporal.

B) El pago de un precio cierto.

Elemento característico del contrato de arrendamiento es —

que se pague por el uso o goce, un precio cierto. Lo que significa que ese uso y goce que se concede, no se transfiere gratuitamente, sino que es necesario que exista una contraprestación consistente en pagar un precio cierto. En esto se distingue el arrendamiento del préstamo simple o comodato. El arrendamiento es la compra del uso.

C) La restitución de la cosa.

El último elemento de la definición del contrato de arrendamiento, es la restitución de la cosa. La cosa objeto del contrato debe ser restituida al arrendador al momento de terminarse el contrato de arrendamiento, supuesto que sólo se transfiere temporalmente su uso y goce.

2.- Clasificación del contrato de arrendamiento.

A) Es un contrato traslativo de uso. El arrendamiento pertenece a este grupo de contratos, porque el arrendador cede el uso o goce de la cosa objeto del contrato, reservándose la propiedad de ella.

B) Es un contrato principal. Es principal, porque existe y subsiste por sí mismo, es decir, no depende de otro contrato para su existencia. Además, tiene su propia finalidad y función económica.

C) Es un contrato bilateral o sinalagmático. En atención a lo establecido en el artículo 1836 del Código Civil, es bilateral porque produce obligaciones recíprocas para las partes contratantes: para el arrendador, la de conceder el uso y goce de la cosa arrendada; para el arrendatario, la de pagar un precio cierto.

CH) Es oneroso, porque las obligaciones se traducen en provechos y gravámenes para ambas partes, esto de acuerdo con el artículo 1837 del Código Civil. El arrendador soporta una carga: desprenderse del uso y goce de la cosa para transmitirla al arrendatario, mediante una enajenación temporal; pero recibe un provecho: el precio cierto que se obliga a pagar el arrendatario por la adquisición temporal del uso y goce de una cosa. El-

arrendatario obtiene un beneficio: la facultad de usar y gozar de una cosa que no es de su propiedad, pero soporta la carga de pagar un precio cierto por ese beneficio.

D) Es conmutativo. De conformidad con el artículo 1838 del Código Civil es conmutativo, porque las prestaciones a que se obligan las partes son ciertas, se conocen desde el momento en que se celebra el contrato.

E) Por regla general, es un contrato formal, ya que solamente cuando el arrendamiento verse sobre cosas cuya renta no excede de cien pesos anuales, puede otorgarse verbalmente. Todos los demás contratos de arrendamiento deben celebrarse por escrito. Si la cosa objeto del contrato es finca rústica y la renta excede de cinco mil pesos anuales, el contrato debe hacerse - constar en escritura pública. Lo anterior se establece en los artículos 2406 y 2407 del Código Civil.

F) Es un contrato de tracto sucesivo. Es sucesivo, porque las prestaciones del arrendador y del arrendatario no se cumplen en un sólo acto, sino de manera periódica; es decir, las obligaciones de las partes se van cumpliendo momento a momento, por todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento. El arrendamiento es el contrato clásico de tracto sucesivo.

Finalmente, debe establecerse que el Código Civil vigente - llama arrendamiento tanto al que recae sobre bienes inmuebles, como al que recae sobre muebles, a diferencia de como lo reglamentó el Código Civil de 1884, que llamó arrendamiento al que recaía sobre bienes inmuebles, y alquiler al que recaía sobre bienes muebles.

II.- Elementos de existencia y elementos de validez del contrato de arrendamiento.

Como es sabido, todo contrato consta de dos clases de elementos, a saber: 1.- Elementos de existencia, que son el consentimiento y el objeto (artículo 1794 del Código Civil); y, 2.- Elementos de validez, que son la capacidad; ausencia de vicios de la voluntad; licitud en el objeto, motivo o fin, y for-

ma (artículo 1795 del Código Civil).

1.- Elementos de existencia del Contrato de Arrendamiento.

A) El consentimiento. Su formación.

El primer elemento de existencia es el consentimiento, el cual debe entenderse como el acuerdo de voluntades.

El consentimiento debe recaer en el goce de una cosa que puede consistir en la apropiación de los frutos o en el mero uso de la cosa y en el precio.

Para la formación del arrendamiento se requiere el acuerdo de las partes sobre la naturaleza del contrato y sobre la cosa-objeto del arrendamiento. No existe arrendamiento en aquellos casos en que, teniendo el propietario intención de dar en arrendamiento su inmueble, la otra parte entiende obtener su disfrute gratuitamente, o adquirir su propiedad a título de comprador, o cuando tenga en consideración un inmueble diverso.

Asimismo, debe haber acuerdo de las partes en cuanto al precio del arrendamiento, que en la inmensa mayoría de los casos se determina en el contrato. También se requiere acuerdo de las partes sobre la duración del arrendamiento.

En conclusión, podemos decir que el consentimiento como elemento de existencia del contrato de arrendamiento, se integra por el ánimo del arrendador de conceder el uso o goce temporal del bien objeto del contrato y la aceptación del arrendatario de pagar por ese uso o goce.

B) Objeto. Objeto directo. Objeto indirecto: bienes que pueden serlo.

En cuanto al objeto, se puede decir que todos los bienes corporales o incorporeales, muebles o inmuebles, pueden ser objeto del contrato de arrendamiento, exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales. Se impone como limitación que los bienes corporales o incorporeales materia del arrendamiento, sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utili-

dad al arrendatario. Por tanto, puede arrendarse una casa, un predio, un automóvil, un derecho de usufructo, un derecho de patente, etcétera.

Se dice también que de conformidad con el artículo 1825 del Código Civil, no pueden ser objeto del contrato de arrendamiento, las cosas o derechos que no existen o no pueden existir en la naturaleza, las que están fuera del comercio y las que no son determinadas o determinables en cuanto a su especie.

Se ha establecido que las cosas consumibles por su primer uso, no pueden ser objeto del contrato de arrendamiento. Así tenemos que los artículos alimenticios, los vinos y otras materias de una naturaleza semejante, no pueden darse en arrendamiento, sino bajo la condición de que no se consuman; por ejemplo, cuando van a ser exhibidos en una exposición. La razón de este requisito es que en el arrendamiento, el arrendatario sólo tiene el derecho de usar y disfrutar de la cosa, pero no disponer de ella, por lo que no puede consumirla, ya que si así lo hiciera, estaría haciendo uso de un acto de disposición, además el arrendatario tiene la obligación de devolver la misma cosa dada en arrendamiento.

No pueden darse en arrendamiento los derechos ni los bienes que forman parte del patrimonio ejidal, los bienes públicos, estos son de los casos que se encuentran prohibidos expresamente por la ley.

Los derechos estrictamente personales o derechos personalísimos, no pueden arrendarse. Podemos decir que este tipo de derechos son aquellos immanentes a la persona, es decir, que no pueden separarse de éstas; por ejemplo, el derecho a percibir alimentos, los derechos de uso o de habitación. Los dos últimos ejemplos se confirman con lo establecido por el artículo 1051 del Código Civil, al establecer que no pueden enajenarse, gravarse ni arrendarse ese tipo de derechos.

OBJETO DIRECTO.— El contrato de arrendamiento, como contrato bilateral y oneroso, produce obligaciones y derechos a cada una

de las partes, por lo que su objeto directo consiste en crear - y transmitir derechos y obligaciones a las partes del contrato. Se crea el derecho del arrendador de recibir el precio y la - - obligación de conceder el uso o goce de la cosa objeto del contrato; el derecho del arrendatario es recibir el uso o goce de la cosa objeto del contrato y la obligación de pagar el precio.

El precio es la contraprestación que debe satisfacer el -- arrendatario, a cambio del uso o goce de la cosa arrendada. El precio en el arrendamiento, recibe el nombre de renta, el cual puede consistir en una cantidad de dinero o en una cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada, así lo estipula el artículo 2399 del Código Civil. Agrega el Licenciado Agustín García López, que puede satisfacerse como precio, la prestación de un servicio(20). Es cierto el precio en cuanto a que las - - partes han de fijar la suma con la intención leal de que sea -- exigida por el arrendador y satisfecha por el arrendatario; sino es fijada con esa intención, será simulada y el contrato no constituirá un arrendamiento. Por tanto, precio cierto equivale a precio verdadero, y determinado, en cuanto a que debe ser fijo, preciso.

OBJETO INDIRECTO.- Es bien sabido que el objeto indirecto en los contratos en general, es la prestación que debe cumplir el que se obliga, esta prestación puede ser de dar, hacer o no hacer. En pocas palabras, consiste en la cosa que se va a entregar, hacer o no hacer.

En el arrendamiento, el objeto indirecto consiste en entregar la cosa; para su uso o goce, al arrendatario. En atención a lo expuesto, podemos decir que los bienes que pueden constituir el objeto indirecto en el contrato de arrendamiento son:

a) Bienes muebles;

(20) GARCIA LOPEZ, Agustín. Contratos Civiles en Particular. -- Conferencias sustentadas en la Escuela Nacional de Jurisprudencia de la Universidad Nacional Autónoma de México, -- en el año académico 1942. Versión taquigráfica de Donato -- Salgado Albarrán. pág. 261.

b) Bienes inmuebles, y

c) Semóvientes.

Finalmente, podemos decir que el objeto indirecto también es el precio.

a) Arrendamiento de bienes muebles.

En el Derecho Civil Mexicano, a diferencia del Derecho Civil Español y Francés, se reglamentó en forma especial un capítulo referente al arrendamiento de bienes muebles, aun cuando en aquellos no cabe duda que están admitidos los arrendamientos de este tipo.

El arrendamiento de bienes muebles sigue las reglas generales, a excepción de las relativas a la devolución del mueble, ya que podrá el arrendatario hacerlo cuando quiera, si no se hubiere estipulado plazo, y el arrendador sólo podrá pedirla después de cinco días de celebrado el contrato.

El arrendamiento de muebles tiene, entre sus variedades, el de mobiliario aislado y el de edificios o aposentos amueblados.

Acerca de esta última modalidad, hay una regla en el artículo 2465 del Código Civil vigente, que determina que cuando el arrendador de un edificio o aposento arrienda también los muebles, el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dure el de la finca arrendada, salvo estipulación en contrario (esta disposición regirá cuando se trate de los aperos de trabajo de la finca rústica arrendada). Pero si los muebles se alquilan con separación del edificio, el alquiler se regirá por lo dispuesto en el capítulo "Del arrendamiento de bienes muebles."

En cuanto a la renta, ésta se pagará, si el contrato se celebra por un término fijo, al vencimiento de ésta, a menos que haya convenio en contrario.

Por otra parte, "Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos, salvo convenio en contrario", así lo establece -

el artículo 2461 del Código Civil.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en materia de arrendamiento de bienes muebles establece casos en los que debe pagar la totalidad del precio, en sus artículos 2463- y 2464, que respectivamente dicen:

"Si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajuste por un solo precio, está obligado a pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajusta por períodos de tiempo, sólo está obligado a pagar los períodos corridos hasta la entrega."

"El arrendatario está obligado a pagar la totalidad del precio cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los períodos sólo se pusieron como plazos para el pago."

El arrendatario está obligado a hacer las reparaciones pequeñas que exija el uso del mueble objeto del contrato.

La pérdida o deterioro del mueble alquilado, se presume siempre a cargo del arrendatario, el cual queda exceptuado de responsabilidad si demuestra que la pérdida o deterioro de la cosa se produjo sin su culpa. Pero aun cuando demuestre que la pérdida o deterioro de la cosa sobrevino por caso fortuito, será a su cargo, si es que usó la cosa de un modo no conveniente, y sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito.

b) Arrendamiento de bienes inmuebles.

Los inmuebles se subdividen en urbanos y rústicos.

a') Arrendamiento de fincas urbanas.

Los arrendamientos de fincas urbanas, a su vez, se subdividen en arrendamientos de fincas destinadas para habitación, en fincas destinadas al comercio y en fincas destinadas al ejercicio de una industria.

Por lo que hace a las dos últimas subdivisiones mencionadas, no existen reglas especiales, por lo que rigen para ellas las reglas generales del arrendamiento. El artículo 2398, en el segundo párrafo, del Código Civil, sólo establece los límites máximos de arrendamiento para este tipo de fincas: "El - -

arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria."

En cambio, si existen reglas especiales que regulan a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación. Actualmente rigen al efecto los artículos del Capítulo IV, del Título Sexto, de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, que por ser una innovación que entró en vigor a partir del 8 de febrero de 1985, nos permitimos transcribirlos:

"Art. 2448.- Las disposiciones de este Capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta."

"Art. 2448 A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la Materia."

"Art. 2448 B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa."

"Art. 2448 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que sea prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas."

"Art. 2448 D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional."

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue."

"Art. 2448 E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos."

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

"Art. 2448 F.- Para los efectos de este Capítulo, el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador."

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. Nombres del arrendador y arrendatario.
- II. La ubicación del inmueble.
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- IV. El monto de la renta.
- V. La garantía, en su caso.
- VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- VII. El término del contrato
- VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley."

"Art. 2448 G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

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

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

"Art. 2448 H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

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

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

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

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

- I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y

modalidades de la compraventa.

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

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

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

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

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

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

"Art. 2448 K.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reuna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

"Art. 2448 L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo."

Como se nota, algunos preceptos ya estaban incluidos en el Código Civil antes de la reforma, que son el 2448-A y 2448-B, - los cuales respectivamente eran el 2448 y 2449.

Sucede que la ciencia del Derecho contiene entre una de sus clasificaciones la de Derecho Público y Derecho Privado, y tenemos por excelencia al Derecho Civil como integrante de la rama privada, en donde impera el principio de "la máxima ley de los contratos es la voluntad de las partes". Luego entonces, - con las reformas se nota la intervención estatal dentro de las

relaciones privadas, dejándolas insubsistentes.

Se considera que la intención del legislador, en cuanto a la duración mínima del contrato de arrendamiento, parece buena, sin embargo, está obligando a las partes a encuadrarse en un supuesto que probablemente no sea del todo beneficioso, ya que si un arrendatario tiene que desocupar el inmueble antes del año, por razón de cambio de residencia; adquisición de su casa propia; por no estar a gusto, o cualquier causa, queda obligado a mantener su compromiso y por supuesto al pago de una renta que no va a aprovechar. Por el lado del casero, éste se verá en la necesidad de no rentar el inmueble de su propiedad, cuando la necesite en breve término o no la rentará por sentir una inseguridad jurídica de su incierta recuperación, ya que el arrendatario adquiere el derecho de prórroga que podrá ser hasta por dos años más. Con lo cual se incrementará el problema de escasez de este vital producto.

Para la aplicación de los nuevos aumentos en la renta, se considera que se debe computar con todos los incrementos porcentuales al salario mínimo del año anterior, durante el cual tuvo vigencia el contrato.

Se estableció que todos los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos destinados a la habitación deben otorgarse por escrito, el cual deberá contener un mínimo de requisitos - que señala el artículo 2448-F.

La subrogación de derechos a que se refiere el artículo -- 2448-H, suena muy peligrosa al momento de ingresar en la fase probatoria del litigio, ya que se tendrá que recurrir a diversas pruebas como la testimonial en caso de concubinato; asimismo, como en los casos de que se acredite que el inmueble es -- real y permanentemente habitado, situación que abrirá las -- puertas a múltiples chicanas.

Como modalidad se incrementa en la ley la posibilidad del ejercicio al derecho del tanto, dando pauta y facilidad al inquilino de convertirse en propietario.

b') Arrendamiento de fincas rústicas.

"La novedad respecto de esta clase de inmuebles, es que el Código establece el arrendamiento obligatorio cuanto estén - - ociosas las tierras. Es una modalidad fundada en la función social en la propiedad, ya que no existiría el consentimiento - - to." (21)

La Ley de Tierras Ociosas, de 23 de junio de 1920, declaró de utilidad pública el cultivo de las tierras de labor, ordenando que la Nación podrá en todo tiempo disponer temporalmente para fines agrícolas de aquellas que sean laborales y que - sus legítimos propietarios o poseedores no cultiven. Por esto el Código Civil en el capítulo "Del arrendamiento de fincas rústicas", estableció la obligación, por parte de los propietarios de predios rústicos, de cultivarlos, sin perjuicio de - - dejarlos descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. En caso de no hacerlo así, tienen que darlos en arrendamiento o en aparcería.

Por lo que hace al pago de la renta, ésta debe satisfacerse en los plazos convenidos. En caso de que no exista convenio al respecto debe pagarse por semestres vencidos.

El arrendatario de finca rústica tiene derecho, el cual es irrenunciable, a una rebaja de la renta, sólo en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos - - extraordinarios los cuales deben entenderse que son: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto, u otros acontecimientos similares, es decir, desastrosos y que las partes no hayan podido razonablemente prever. La rebaja en el precio del arrendamiento debe ser en forma proporcional al monto de las pérdidas sufridas. Podemos concluir que en caso de pérdida de los frutos, proveniente de casos fortuitos ordinarios, el arrendatario no tiene derecho a la rebaja, ni en caso de esterilidad de la tierra arrendada.

El arrendatario, en el caso de arrendamiento por plazo de-

terminado, está obligado en el último año que permanezca en el fundo arrendado, a permitir a su sucesor o al dueño, en su -- caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas, y el -- uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente. Este permiso sólo es obligatorio en el período y por el tiempo indispensable, -- conforme a los usos locales, salvo convenio en contrario.

Finalmente, se debe mencionar que: "Terminado el arrendamiento, tendrá a su vez el arrendatario saliente derecho para -- usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente -- indispensable para la recolección y aprovechamiento de los -- frutos pendientes al terminar el contrato.", así lo establece el artículo 2458 del Código Civil para el Distrito Federal.

c) Arrendamiento de semovientes.

Los bienes semovientes son aquellos que pueden moverse por sí mismos, es decir, los animales o ganado.

Debe entenderse que las reglas aplicables a los bienes -- muebles son también aplicables a los semovientes.

El arrendamiento de animales está reglamentado en nuestro Código Civil, en donde señala como obligación fundamental, por parte del arrendatario, la de alimentar a los animales y curarles las enfermedades ligeras, sin cobro alguno; reserva al arrendador el derecho a las crías o frutos, pero puede existir pacto en contrario.

Para el caso de que muera algún animal objeto del contrato de arrendamiento, sus despojos serán entregados por el arrendatario al dueño, siempre y cuando sea posible transportarlo.

Si se arriendan dos o más animales que forman un todo (yunta o un tiro) y uno de ellos se inutiliza, podrá pedirse la -- rescisión del arrendamiento, a menos que el dueño dé otro que forme el todo con el que sobrevivió.

Cuando se celebre un contrato de arrendamiento de uno o -- más animales especificados individualmente y si se inutiliza --

fen antes de ser entregados al arrendatario, sin culpa del -- arrendador, éste quedará enteramente libre de la obligación si da aviso al arrendatario inmediatamente después que se inutilizó el animal; pero si existe culpa del arrendador o si no da -- el aviso, deberá pagar los daños y perjuicios, o en su caso, -- deberá reemplazar el animal, a elección del arrendatario. Ahora bien, si en el contrato de alquiler no se trató de animal -- individualmente determinado, sino de un género y número determinados, el arrendador está obligado a los daños y perjuicios -- siempre que se falte a la entrega.

2.- Elementos de validez del contrato de arrendamiento.

Los elementos de validez del contrato de arrendamiento son los que corresponden a todo contrato: capacidad; ausencia de -- vicios de la voluntad; licitud en el objeto, motivo o fin del arrendamiento, y la forma. (Artículo 1795 del Código Civil vigente). De estos cuatro requisitos haremos un estudio con más -- detenimiento por lo que respecta a la capacidad y a la forma, -- por presentar características peculiares; en cuanto a los -- otros dos elementos, no hay ninguna regla derogatoria de la -- teoría general de las obligaciones, por lo que sólo se hará -- una pequeña referencia a ellos.

A) Capacidad en el arrendamiento.

La capacidad se define como la aptitud de ser sujeto de -- derechos y obligaciones. En nuestra legislación existen dos -- clases de capacidad: la capacidad de goce y la capacidad de -- ejercicio. La capacidad de goce de las personas físicas se adquiere con el nacimiento y se pierde con la muerte. En rela- -- ción con la capacidad de ejercicio, la ley establece ciertos -- requisitos para esta capacidad, es decir, ser mayor de edad y estar en pleno uso de nuestras facultades mentales. El mayor -- de edad puede disponer libremente de sus bienes, salvo las li- -- mitaciones que establece la ley.

Las personas que carecen de capacidad de ejercicio, pueden -- ejercitar sus derechos o contraer obligaciones por medio de --

sus representantes.

a) Capacidad requerida para dar en arrendamiento.

Por regla general, únicamente los propietarios de la cosa o del derecho, pueden dar en arrendamiento. Pero también, tienen capacidad para arrendar, todos aquellos que tengan la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos. La autorización o facultad puede ser conferida por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real, o por autorización expresa de la ley.

Por lo anterior, podemos decir que las personas que pueden dar en arrendamiento son: 1o. Los propietarios; 2o. Los que — por un contrato tienen el uso o goce de un bien, facultados — por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce; 3o. Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el — uso o goce de los bienes ajenos, y 4o. Los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos (artículo 2401 del Código — Civil). A continuación procederemos a analizar estas diversas categorías.

1o.— Por lo que se refiere a la primera categoría, únicamente se exige a los que tengan en plena propiedad, la capacidad general para contratar.

El dueño o propietario de la cosa tiene capacidad para dar en arrendamiento, siempre y cuando tenga consolidada su propiedad, porque si está desmembrada no puede dar en arrendamiento, como ocurre en el usufructo, el nudo propietario (dueño) cede al usufructuario dos de los tres derechos que derivan de la — propiedad, que son precisamente el uso y disfrute de la cosa, — es por esto que no puede arrendar el objeto dado en usufructo, ya que a través del arrendamiento lo que se transfiere es el — uso y goce del bien.

El copropietario de la cosa indivisa puede arrendar, siempre y cuando haya consentimiento de los demás copropietarios.—

Los menores emancipados que estén facultados para ejecutar actos de administración respecto de muebles o inmuebles, también lo estarán para dar en arrendamiento (artículo 435 del Código Civil), ya que en este caso se reputa como un acto de administración, por lo que no se requiere la capacidad para ejecutar actos de dominio, aun cuando el contrato celebrado sea por más de cinco años, que es el término que el Código Civil ha establecido para los actos de dominio en los casos de los administradores por virtud de la tutela, patria potestad, quiebra o herencia.

2o.- La segunda categoría, comprende, en primer lugar, a los mandatarios. En este caso el mandato es un contrato por virtud del cual una persona puede estar autorizada para dar en arrendamiento.

Si el mandato es general para ejecutar actos de administración, el mandatario está capacitado para concertar toda clase de arrendamientos. Al efecto el artículo 2554 del Código Civil, en su párrafo segundo establece: "En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas". Y como la celebración de un contrato de arrendamiento siempre se ha considerado como un acto de administración, debemos confirmar que el mandatario para actos de administración, tiene facultad para celebrar contratos de arrendamiento sobre inmuebles independientemente del plazo y que si no se consigna una limitación expresa, el mandatario podrá estipular los plazos máximos que permite la ley para fincas urbanas, rústicas, negociaciones mercantiles o industriales.

Quando el mandato es especial, las facultades del mandatario para celebrar contratos de arrendamiento, se sujetarán a las limitaciones especiales del poder.

El mandato, es el caso de aquellas personas que sin ser propietarias están expresamente autorizados por quienes sí lo son.

En segundo lugar tenemos que por el contrato de arrendamiento, el arrendatario puede quedar facultado para dar en arrendamiento (artículo 2481 y 2482 del Código Civil). El contrato de arrendamiento puede a su vez contener la autorización expresa para subarrendar, pero si no existe dicha autorización, el subarrendamiento celebrado no sólo hace responsable solidariamente al arrendatario y al subarrendatario, sino que también motiva la rescisión del arrendamiento; Esto último lo establece la fracción III, del artículo 2489 del Código Civil.

3o.- La tercera categoría comprende a los titulares de los derechos reales, que son, los usufructuarios, el acreedor, prendario y los copropietarios.

El usufructuario, independientemente de que el derecho derive por ley, por testamento, por prescripción o por contrato, está facultado expresamente por el artículo 1002 del Código Civil a celebrar el contrato de arrendamiento, pero con la limitación de que éste concluirá al extinguirse el usufructo, y así establece: "El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufrutuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo.". Pero si el usufructuario no manifestó su calidad de tal, al celebrar el contrato de arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo, exige el propietario la desocupación de la finca, el arrendatario tiene derecho a demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios, así lo establece el artículo 2493 del Código Civil.

"Conforme al artículo 2878 del código vigente, cabe la posibilidad de que el acreedor prendario esté autorizado por el deudor, para usar de la cosa empeñada, pudiendo, en consecuencia, darla en arrendamiento, el cual terminará en los mismos términos que en los casos de usufructo, es decir, al extinguirse la prenda por virtud del pago." (22)

El artículo 2879 del Código Civil establece: "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 garantizada, con los intereses y gastos en sus respectivos casos."

Por lo que hace a los copropietarios de cosa indivisa, ya se dijo al hacer el estudio de la primera categoría, que pueden arrendar, siempre y cuando haya autorización unánime de los conductos, así lo establece el artículo 2403 del Código Civil, interpretado en sentido contrario. Por su parte, Francisco Lozano Noriega dice que el copropietario no podrá arrendar la cosa indivisa, pero sí su derecho de copropiedad, toda vez que los derechos pueden ser materia del contrato de arrendamiento.

4o.- Por último, en la cuarta categoría, que corresponde a los administradores de bienes ajenos, quedan incluidos los que ejercen la patria potestad, los tutores, los síndicos, representantes del ausente, albaceas y en general los administradores por virtud de la ley.

Las personas a que se refiere esta categoría, tienen capacidad para dar en arrendamiento, pero con ciertas limitaciones, sobre todo tomando en cuenta el término que ha de durar el contrato.

Los que ejercen la patria potestad y los tutores, pueden dar en arrendamiento bienes inmuebles pero no por más de cinco años. Además, los tutores, para que puedan dar en arrendamiento, es necesario la autorización judicial y anuencia del curador.

Los albaceas no pueden dar en arrendamiento los bienes de la sucesión sin el consentimiento de los herederos.

Las personas que no pueden dar en arrendamiento son el usuario, el que tiene derecho a la habitación, el comodatarío y el aparcerero.

El usuario y el que tiene derecho a la habitación, aun — cuando son titulares de derechos reales, éstos se consideran — personalísimos y no otorgan capacidad para dar en arrendamiento (artículo 1501 del Código Civil).

Aun cuando se le concede el uso de bienes ajenos al comodatario, no está facultado para darlos en arrendamiento. El — comodatario puede, con autorización expresa del comodante, permitir que un tercero use de la cosa, pero no está facultado para obtener una renta por ese uso.

El aparcerero, dada la naturaleza del contrato de aparcería agrícola, debe directamente cultivar la finca para obtener la cosecha, que será repartida, según convenio, entre dueño y — aparcerero, se considera que no está facultado para dar en arrendamiento el predio rústico objeto del contrato.

Es necesario hacer la distinción entre capacidad y legitimación. La capacidad para dar en arrendamiento la tienen los — mayores de edad y los menores de edad emancipados, respecto de bienes muebles o inmuebles. En cambio, tendrán legitimación — para arrendar: el propietario; el arrendatario, siempre y cuando esté autorizado para dar el bien objeto del contrato en — subarriendo; los que por virtud de un derecho real estén autorizados para conceder el uso y goce a otra persona, como acontece en el usufructo, y los que estén autorizados por la ley, — en calidad de administradores de bienes ajenos.

b) Capacidad requerida para recibir en arrendamiento.

Por regla general, todas las personas capaces de contratar pueden recibir una cosa en arrendamiento, siempre y cuando no se encuentre el sujeto en alguna de las prohibiciones que — establece la ley.

Primera prohibición. Esta prohibición está establecida en el artículo 2404 del Código Civil, la cual se dirige a los magistrados, jueces y demás empleados públicos, quienes tienen — el impedimento de recibir en arrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los nego- —

cios en que intervengan.

Segunda prohibición. Esta se establece en el artículo — 2405 del Código Civil, la cual está destinada a los encargados de establecimientos públicos, funcionarios y empleados — públicos, quienes tienen impedido recibir en arrendamiento — los bienes que administren.

Tercera prohibición. Va dirigida al tutor, el cual tiene vedado recibir en arrendamiento los bienes del incapacitado, — ya sea para sí, para sus ascendientes, descendientes o cualquier otro pariente, así lo señala el artículo 569 del Código Civil.

Ricardo Treviño García menciona un cuarto impedimento — que se desprende de los artículos 55, 75 y 76 de la Ley Federal de Reforma Agraria, los cuales por regla general, prohíben la celebración de contratos de arrendamiento de los terrenos ejidales y comunales.

B) Ausencia de vicios de la voluntad.

La ausencia de vicios de la voluntad significa que ella se exprese libremente, es decir, sin vicio alguno. Los vicios de la voluntad son: el error; el dolo; la violencia, que puede ser física o moral; la lesión, y la mala fe.

C) Licitud en el objeto, motivo o fin del arrendamiento.

La licitud en el objeto, motivo o fin, significa que — tanto el objeto, motivo o fin del arrendamiento, no sean contrarios a la norma jurídica.

D) Forma que debe revestir el arrendamiento para su validez.

El contrato de arrendamiento, por regla general, es un — contrato formal, y sólo excepcionalmente consensual, toda vez que para su validez no basta el simple consentimiento de las partes, sino que debe satisfacer la formalidad establecida — por la ley.

El contrato de arrendamiento es consensual, sólo cuando la renta anual no excede de cien pesos.

a) Forma requerida para la validez del arrendamiento de bienes muebles.

La forma requerida para la validez del contrato de arrendamiento de bienes muebles, por regla general, es por escrito, ya que sólo los arrendamientos cuya renta anual sea menor de cien pesos, puede otorgarse en forma verbal.

Ramón Sánchez Meda dice que el arrendamiento es consensual cuando recae sobre bienes muebles, pero no funda su -- dicho. El Código Civil en el Título Sexto, Capítulo Primero, denominado: "Disposiciones generales", en su artículo 2406 al establecer que "El arrendamiento debe otorgarse por escrito -- cuando la renta pase de cien pesos anuales", no hace la diferencia de que esta disposición sea aplicable sólo para bienes inmuebles, sino que es general y en el Capítulo "Del arrendamiento de bienes muebles" no se especifica ninguna forma para la celebración del contrato y entre sus artículos, el 2459 -- establece que son aplicables las reglas generales que sean -- compatibles. Lo cual nos lleva a concluir que no todos los -- arrendamientos de bienes muebles son consensuales, sino sólo aquellos en que la renta anual no exceda de cien pesos.

Por otra parte, debemos señalar que el artículo 2406 es obsoleto en cuanto a la limitación de los cien pesos, porque dicha hipótesis es muy difícil de darse en la actualidad, incluso podemos afirmar que ya no se da, toda vez que la renta equivaldría a poco menos de nueve pesos mensuales.

b) Forma requerida para la validez del arrendamiento de bienes inmuebles.

De acuerdo a lo señalado en el último párrafo del inciso anterior, la forma requerida para la validez del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles es que debe celebrarse por escrito, es decir, el contrato debe ser formal y es suficien-

te otorgarlo en un documento privado. Pero tratándose de fincas rústicas, cuando el monto de la renta anual excede de cinco mil pesos, debe otorgarse en escritura pública, así lo establece el artículo 2407 del Código Civil, el cual ya cayó en desuso.

"En el Código vigente se tomaba como base en los contratos traslativos de dominio, para el otorgamiento de la escritura pública, la cuantía superior a \$5,000.00. Actualmente la Ley del Notariado la derogó por la de \$500.00. Para el arrendamiento, aún cuando no se trata de un acto de dominio, se adopta este criterio exclusivamente para las fincas rústicas..." - (23).

La falta de esta formalidad, como en todos los contratos civiles, origina la nulidad relativa del acto, que es susceptible de ratificación, de prescripción y sólo puede invocarse — por ambas partes contratantes en este caso.

Además, todos los contratos de arrendamiento que versen — sobre bienes inmuebles, deben inscribirse en el Registro Público, cuando se celebren por un período mayor a los seis años y aquellos en que se anticipe el pago de las rentas por más de tres años, así lo dispone el Código Civil, en el Título correspondiente al Registro Público, en el Capítulo Tercero, denominado: "Del registro de la propiedad inmueble y de los títulos inscribibles y anotables", en especial en la fracción III, del artículo 3042.

Actualmente en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, se obliga al arrendador a registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, así lo indica el artículo 2448-G del Código Civil vigente.

(23) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. pág. 566.

CAPITULO TERCERO.

GENERALIDADES SOBRE EL ARRENDAMIENTO.

(CONCLUSION)

I.- Obligaciones de las partes en el arrendamiento.

Como ya se dijo al momento de enunciar las características del contrato de arrendamiento, éste es bilateral o sinalagmático, porque produce obligaciones recíprocas entre el arrendador y el arrendatario.

1.- Obligaciones del arrendador.

Las obligaciones al igual que los derechos del arrendador se encuentran establecidas en el Capítulo Segundo del Código -- Civil, correspondiente al Título del arrendamiento, el cual se denomina "De los derechos y obligaciones del arrendador". El -- artículo 2412 del citado Código, hace una enumeración de las -- obligaciones del arrendador, pero no todas las obligaciones se encuentran establecidas en dicho precepto. A continuación proce-
deremos a analizar cada una de todas las obligaciones que co- -- rresponden al arrendador.

A) Transmitir el uso o goce temporal de una cosa.

El arrendador está obligado a conceder, o mejor dicho, a -- transmitir el uso o goce temporal de una cosa, ya que se trata de una obligación de dar, de conformidad con el artículo 2011 -- del Código Civil, el cual se encuentra ubicado dentro del capítulo "De las obligaciones de dar", que establece: "La presta- --
ción de cosa puede consistir: II. En la enajenación temporal -- del uso o goce de cosa cierta."

Lo más importante de esta obligación es que el uso y goce -- que se concede tenga el carácter de temporal, ya que de lo contrario aniquilaría la propiedad, es decir, que si hubiese una -- enajenación perpetua del uso o goce habría un verdadero desmem-
bramiento definitivo, porque lo que se estuviera transmitiendo

sería el dominio del bien y no nada mas el uso o goce. Es por esta razón que nuestro Código Civil establece plazos máximos -- para la duración de este contrato cuando se trate de bienes -- inmuebles; 10 años para cuando la finca está destinada a la -- habitación, 15 para las fincas destinadas al comercio y 20 para las fincas destinadas a una industria.

De esta obligación se ha considerado que derivan todas las demás obligaciones atribuibles al arrendador.

B) Entregar la cosa arrendada.

El arrendador tiene la obligación de entregar la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido. Para el caso en que no hubiera convenio, la cosa deberá ser entregada en estado de servir para el uso a que por su propia naturaleza estuviere destinada, así lo establece la -- fracción I, del artículo 241 del Código Civil.

De esta obligación se desprenden las siguientes interrogantes: ¿En qué tiempo debe hacerse la entrega de la cosa?; ¿en -- qué lugar debe hacerse la entrega de la cosa?; ¿en qué condiciones debe entregarse la cosa?, y ¿a quién corresponden los gastos de entrega de la cosa?

a) Tiempo. En primer lugar, la entrega deberá efectuarse en el plazo convenido, pero si no hay convenio al respecto, la entrega se hará en el momento en que el arrendador sea requerido por el arrendatario para ello (artículo 2413 del Código Civil).

b) Lugar. No existe disposición específica al respecto, por lo tanto, son aplicables las disposiciones genéricas contenidas en los artículos 2082 y 2083 del Código Civil, conforme a las -- cuales la entrega se hará, si se trata de bienes muebles, en el domicilio del arrendador, siempre y cuando la naturaleza de la obligación así lo permita; si se señalan varios lugares para la entrega, ésta se hará en el lugar que elija el acreedor, es decir, el arrendatario. Si el objeto del arrendamiento consiste -- en inmuebles, la entrega se hará en el lugar de la ubicación de los mismos.

c) Substancia. La cosa que se entrega debe estar en condiciones de ser usada satisfactoriamente por el arrendatario. Además, para el caso de las fincas urbanas destinadas a la habitación, éstas deben entregarse en condiciones higiénicas, así se desprende de los artículos 2448-A y 2448-B del Código Civil vigente, que establecen:

"Art.2448 A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia."

"Art.2448 B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente, como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esta causa."

d) Gastos de entrega. Los gastos de la entrega de la cosa arrendada son por cuenta del arrendador, salvo pacto en contrario. También este principio podemos deducirlo de la regla general que establece el artículo 2086 del Código Civil.

C) Conservar la cosa arrendada.

Como el contrato de arrendamiento es de tracto sucesivo, -- en virtud del cual las prestaciones de las partes se realizan -- en una serie de actos, se desprende que el arrendador debe mantener y conservar la cosa en el estado conveniente para que -- preste el servicio para el cual se contrató o aquél que por su naturaleza está llamada la cosa a prestar, así se desprende de la fracción II, del artículo 2412 del Código Civil. Para cumplir con esta obligación, el arrendador debe realizar las reparaciones necesarias para el mantenimiento de la cosa con el objeto -- de que ésta continúe en el mismo estado y pueda el arrendatario usarla satisfactoriamente.

Se debe aclarar que son a cargo del arrendador sólo las reparaciones que se requieran para la conservación de la cosa, -- siempre y cuando correspondan a deterioros graves o extraordinarios, ya que las reparaciones que se efectúen por deterioros -- leves son por cargo del arrendatario.

Cuando el arrendador no cumpla con esta obligación, la ley--

concede al arrendatario dos acciones; la rescisoria y la de cumplimiento, siendo potestativo para él elegir la que más le convenga, así se desprende del artículo 2416 del Código Civil.

CH) No alterar la forma de la cosa arrendada, ni estorbar el uso de la misma.

El arrendador no debe alterar la forma de la cosa arrendada durante el tiempo que dure el arrendamiento, ni estorbar en el uso legítimo de dicha cosa, salvo cuando se tengan que hacer — reparaciones urgentes e indispensables. Asimismo, tiene la — obligación de no estorbar al arrendatario en el uso y goce de — la cosa a menos que lo haga con la obligación relativa de reparar la cosa, así lo establecen los artículos 2414 y 2412, fracción III, del Código Civil. Esto viene a confirmar la aclaración que hemos hecho en el inciso anterior, porque se ve claramente a cargo de quien son las reparaciones urgentes que vienen a traducirse en aquellos deterioros graves o extraordinarios.

Por su parte el artículo 2445 del Código Civil, establece — que cuando a consecuencia de las reparaciones que tenga que hacer el arrendador de la cosa arrendada, el arrendatario se ve — privado total o parcialmente del uso de la misma cosa, tiene — derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o a la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos.

D) Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa.

Esta obligación se haya consagrada en la fracción IV, del — artículo 2412 del Código Civil. El arrendador tiene la obligación de garantizar el uso y goce pacífico de la cosa durante el tiempo que dure el contrato de arrendamiento. El artículo 2418 del Código Civil establece que esta obligación no comprende las perturbaciones de hecho que sufra el arrendatario, provenientes de terceros que no aleguen ningún derecho respecto de la cosa. — Si por el contrario la perturbación proviene de terceros que — aleguen tener un derecho (de propiedad, usufructo, servidumbre o de cualquier otro derecho real y aún personal) sobre la cosa,

o bien provenga del propio arrendador, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato. Pero si ese derecho sólo afecta una parte de la cosa, el arrendatario podrá optar por la rescisión del contrato o por la disminución de la renta, así se establece en el artículo 2420 del Código Civil.

En términos generales, el arrendador debe garantizar o proteger al arrendatario contra todas las perturbaciones de derecho que dimanen de terceros.

"Estas perturbaciones de derecho existen cuando un tercero vence al arrendatario en juicio en que se impugne la validez del arrendamiento, o bien porque se produzca la evicción de la cosa arrendada (2434 y 2483-VIII), o bien porque el arrendador haya dado la misma cosa en arrendamiento 'separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo' (2446), o bien porque el arrendamiento se haya celebrado dentro de los sesenta días anteriores al embargo de la cosa arrendada que posteriormente fue enajenada en el remate judicial respectivo (2495), o porque el arrendamiento se hizo por un plazo mayor que el de la hipoteca que gravaba la cosa arrendada (2914)." (24)

Por su parte, Castán Tobeñas establece que cuando se trate de perturbaciones de Derecho, es responsable el arrendador, y si llega el caso de evicción (o lo que es igual, el de que prosperen las pretensiones del tercero demandante, y se vea privado el arrendatario del goce o uso de la cosa), tiene el arrendador la obligación de saneamiento, la cual ha de regirse por las reglas del saneamiento en la compraventa. (25)

Como la evicción, desde el momento en que procede, supone-

-
- (24) SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Teoría General del Contrato. Contratos en Especial. Registro Público de la Propiedad. Cuarta edición. Editorial Porrúa, S.A. - México. 1978. pág. 210.
- (25) CASTAN TOBEÑAS, José. Derecho Civil Español Común y Foral. Tomo Tercero. Derecho de Obligaciones (Doctrina especial - de contratos) Derecho de familia. Quinta edición. Ed. Inst Editorial Reus. Madrid. 1941. pág. 141

un mejor derecho de tercero que logra la restitución de la cosa, la responsabilidad del arrendador es independientemente de la buena fe, ya que ella procede contra el dueño o poseedor legítimo del bien. La buena o mala fe intervienen sólo para fijar el monto de los daños y perjuicios. El artículo 2434 del Código Civil establece que cuando el arrendador proceda de mala fe, en caso de evicción, responderá también de los daños y perjuicios.

De acuerdo con los artículos 2126 y 2127 del Código Civil, los cuales sirven por analogía para regular la responsabilidad del arrendador en caso de evicción, cuando procedió de buena fe, como el arrendamiento supone que la renta es pagada por el uso y goce que se va prestando, no hay restitución de precio; los gastos del pleito de evicción no pueden causarse por el arrendatario; el arrendatario está facultado para exigir el importe de las mejoras útiles y necesarias que haya realizado, si antes de obtener el provecho relativo a esas mejoras es privado de la cosa, a no ser que en la sentencia se resuelva que el eviccionante las pague. Además de la obligación de pagar las mejoras útiles y necesarias, el arrendador, cuando procedió de mala fe, está obligado a pagar las mejoras voluntarias y de mero placer que hubiera hecho el arrendatario en la cosa arrendada, confiado en que podría disfrutar de ellas durante todo el término estipulado en el contrato. Finalmente, el arrendador está obligado a pagar los daños y perjuicios, porque se admite la posibilidad de que el arrendatario pueda resarcirse de todas aquellas ganancias que pudo haber obtenido y que no percibió por la expiración anticipada del contrato, así como de las meras que en su patrimonio sufriere.

E) Responder por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa.

El arrendador debe garantizar una posesión útil al arrendatario, es decir, responder de los daños y perjuicios que se le causen por los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada, sean aquéllos anteriores al contrato o que hayan aparecido des-

pués sin culpa del arrendatario, pero siempre y cuando impidan el uso convenido de la cosa arrendada o natural, así se deduce de la fracción V, del artículo 2412 del Código Civil, en relación con el diverso 2421 del mismo ordenamiento, que a la letra dicen:

"Art. 2412.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: - V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento."

"Art. 2421.- El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no las hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada."

Se aplica la regla general en materia de vicios ocultos, esto es, el arrendador responde del pago de daños y perjuicios por vicios ocultos de la cosa, tenga o no conocimiento de éstos. Esta responsabilidad se dice que es objetiva, porque no depende de que el arrendador haya conocido los vicios o defectos y procede aún en el caso de buena fe por parte del arrendador.

Asimismo, responde de los vicios o defectos aún cuando se deban a causas ajenas a su voluntad.

Como se dijo anteriormente, el arrendador también debe responder de los vicios o defectos ocultos que sobrevengan durante la vigencia del arrendamiento, por ser éste un contrato de tracto sucesivo.

La ley concede al arrendador la posibilidad de librarse de esta obligación cuando pruebe que el arrendatario tuvo conocimiento de los vicios antes de la celebración del contrato, así lo establece el artículo 2421 del Código Civil, en su parte última. Asimismo, cuando el arrendatario es un perito que por razón de su oficio o profesión debe tácitamente conocerlos, así se desprende de la regla general que establece el artículo-

2143, del mismo Código, el cual es aplicable en materia de arrendamiento.

Para que tenga lugar la responsabilidad del arrendador de los vicios o defectos de la cosa arrendada, según Agustín García López (26), se requieren los siguientes requisitos:

1o. Que los vicios o defectos impidan el uso o goce o a la vez, el uso y goce de la misma cosa, por lo tanto, no habrá lugar a la responsabilidad cuando los vicios o defectos de la cosa, únicamente disminuyan el placer, la comodidad o la satisfacción que pueda proporcionar.

2o. Que los vicios o defectos ocultos de la cosa sean anteriores al contrato de arrendamiento o que, produciéndose durante el curso de éste, no se registren por culpa del arrendatario.

3o. Que los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada sean desconocidos por el arrendatario. Si éste los conocía al celebrar el contrato de arrendamiento, se presume que en esas condiciones quiso recibir la cosa.

El arrendatario a causa de los vicios o defectos ocultos de la cosa, puede pedir la disminución de la renta o pedir la rescisión del contrato.

Dentro del estudio de la obligación a que no referimos en este inciso, debemos hacer mención de que el arrendador, tratándose de fincas urbanas destinadas a la habitación, está obligado a responder de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por no realizar las obras de higiene y salubridad que ordene la autoridad sanitaria correspondiente, así se deduce de la lectura de los artículos 2448-A y 2448-B del Código Civil.

F) Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolverle el saldo que hubiere a su favor al terminar el contrato.

Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario en los siguientes casos:

a) Cuando el arrendador haya dado su consentimiento para --

(26) GARCIA LOPEZ, Agustín. Op. cit. pág. 273

que se realizaran, ya sea al momento de la celebración del contrato o posteriormente, siempre y cuando se haya obligado a pagarlas.

b) Cuando las mejoras sean útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato.

c) Cuando el arrendador las haya autorizado y se trate de un arrendamiento por tiempo indefinido, responde de esta obligación si da por concluido el contrato, antes que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo.

En los casos indicados en los incisos b) y c), las mejoras deberán ser pagadas al arrendatario aunque en el contrato se haya estipulado que queden en beneficio de la cosa arrendada. Lo anterior se desprende de la lectura de los artículos 2423 y - - 2424 del Código Civil.

Por su parte el artículo 2422 de dicho Código, establece -- que el arrendador está obligado a devolver el saldo que hubiere a favor del arrendatario, al terminar el contrato, el cual a la letra dice: "Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido."

G) Respetar el derecho de preferencia que tiene el arrendatario de fincas.

Esta obligación opera para todos los casos de arrendamiento de fincas, no importa que sean fincas urbanas o rústicas. Pero -- para el caso de fincas urbanas destinadas a la habitación opera de una forma diferente en relación con los demás arrendamientos de fincas.

a) Obligación de respetar el derecho de preferencia para el caso de inmuebles en general. En este caso se establece que en los arrendamientos que han durado más de cinco años y siempre -- que el arrendatario haya hecho mejoras de importancia y se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, se le concede un

derecho de preferencia, en igualdad de condiciones, frente a —
terceras personas para el caso de venta o de nuevo arrendamien-
to de dicha finca, así se desprende del artículo 2447 del Códig-
o Civil, el cual para una mejor comprensión nos permitimos —
transcribirlo:

"Art. 2447.- En los arrendamientos que han durado más-
de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de
importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si
está al corriente en el pago de la renta, a que, en igual-
dad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el
nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del dere-
cho del tanto si el propietario quiere vender la finca —
arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los
artículos 2304 y 2305."

Por su parte los citados preceptos dicen:

"Art. 2304.- El vendedor está obligado a ejercer su —
derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa —
fuere mueble, después que el comprador le hubiere hecho —
saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su
derecho si en este tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fue-
re inmueble, tendrá el término de diez días para ejercer —
el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obli-
gado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no
lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de pre-
ferencia."

"Art. 2305.- Debe hacerse saber de una manera fehacien-
te, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan
por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la —
venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños-
y perjuicios causados."

Cabe hacer notar que el artículo 2447 en ningún momento se
refiere a bienes muebles; siempre hace referencia a la "finca —
arrendada", y aun cuando nos remite el pacto de preferencia en-
la compraventa establecida en el diverso 2304, que habla no só-
lo de bienes inmuebles, sino también de bienes muebles, debemos
considerar que dicho reenvío únicamente es en cuanto a los bie-
nes inmuebles, por no quedar comprendidos dentro del 2447 los —
bienes muebles.

Sobre esta obligación que establece el Código Civil a car-
go del arrendador, es oportuno observar lo siguiente:

a') Se trata de una obligación a cargo del arrendador y no

de un derecho real a favor del inquilino, de tal manera que la violación por aquél, lo hace sólo responsable del pago de daños y perjuicios al inquilino, pero no es causa para que se anule la venta o el arrendamiento, según sea el caso, que sin respetar dicha preferencia hubiera celebrado con terceros el arrendador.

b') Para que exista esta obligación a cargo del arrendador es necesario que concurren los siguientes requisitos: que el arrendamiento haya durado más de cinco años; que el inquilino haya hecho en la finca arrendada, obras necesarias o mejoras útiles no prohibidas expresamente en el contrato; que dichas obras o mejoras sean de cierta consideración atendiendo al importe de la renta y al valor de la finca, y que se halle al corriente en el pago de sus rentas el propio inquilino.

Este derecho de preferencia puede renunciarse, modificarse, reglamentarse o ampliarse mediante convenio expreso de las partes.

b) Obligación de respetar el derecho de preferencia para el caso específico del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. La obligación por parte del arrendador de respetar el derecho de preferencia que tiene el arrendatario de fincas urbanas destinadas a la habitación se deduce de los artículos 2448-I y 2448-J.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este derecho de preferencia no puede renunciarse, reglamentarse, ni modificarse, sólo caduca, es decir, se pierde -- transcurridos los quince días sin que el arrendatario notifique al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto.

Cabe hacer notar que la fracción VI, del artículo 2448-J, habla de una nulidad de pleno derecho, lo cual es totalmente incorrecto, porque las leyes ordinarias (el Código Civil vigente, en este caso), no pueden establecer nulidades de pleno derecho, sino que únicamente quien puede regular este tipo de nulidades es la Constitución (en algunos casos las leyes reglamentarias de la Constitución), en donde no se oír en defensa al perjudicado con la nulidad, para que deje de surtir efectos el acto viciado de dicha nulidad, y así tenemos que el artículo 27, fracción I, de la Constitución General de la República, establece un claro ejemplo de nulidad absoluta:

"...I. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para

adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas..."

2.- Obligaciones del arrendatario.

A) Pagar la renta.

La obligación fundamental del arrendatario es la de pagar la renta, en la forma y términos convenidos, así lo establece la fracción I, del artículo 2425 del Código Civil. Se dice que esta obligación es la principal porque constituye la contraprestación fundamental por el uso de la cosa, de manera que cuando se priva de ese uso al arrendatario, se suspende también el pago de la renta.

El precio de la renta puede consistir en numerario o en especie, siempre y cuando sea cierto y determinado. Que el precio sea cierto quiere decir que debe ser verdadero y preciso. En el arrendamiento, el precio cierto significa determinación desde que se celebra el contrato, aunque la ley permite que la renta se pague en dinero o en otra cosa equivalente; cuando no se determina en dinero, las cosas equivalentes que constituyan la renta deben ser previamente determinadas. Lo anterior se desprende del artículo 2399 del Código Civil.

El precio es un elemento esencial del contrato de arrendamiento; constituye el objeto directo de la obligación del arrendatario y el objeto indirecto del contrato, de tal manera que si en un arrendamiento no se determina el precio, el contrato es inexistente como arrendamiento. Lo cual significa que el uso o goce que se concede en este contrato, no se transfiere gratuitamente, sino que es necesario que exista una contra-

prestación consistente en pagar un precio cierto.

El precio debe guardar, además de la relación de proporcionalidad con el uso o goce, una relación de interdependencia con los mismos, es decir, no se causa el precio, y por tanto, el - arrendatario no está obligado a pagar la renta, si no se concede día a día, momento a momento, el uso o goce de la cosa. La interdependencia entre el uso y la renta está reglamentada debidamente en los artículos 2426, 2429, 2448-E, 2431, 2432 y 2445 del Código Civil, que en síntesis establecen que el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada, salvo pacto en contrario. Toda perturbación - en el uso o goce de la cosa, libera al arrendatario del pago de la renta correspondiente por el tiempo que dure la perturbación; si ésta es parcial, la renta debe reducirse proporcionalmente al uso concedido; si es total, el arrendatario no está obligado a pagar la renta y si se impide el uso de la cosa al arrendatario por más de dos meses, habrá una causa para pedir la rescisión - del contrato, aunque el impedimento provenga de caso fortuito, - fuerza mayor o incluso, cuando el arrendador impida el uso para efectuar reparaciones en la cosa.

De esta obligación se desprende que el pago debe hacerse en una época y en un lugar determinado.

a) Época del pago. La renta debe pagarse en el tiempo convenido, si no hay convenio existen diversas disposiciones, según se trate de bienes inmuebles o de bienes muebles.

a') Bienes inmuebles. Como es sabido, los bienes inmuebles se dividen en urbanos y rústicos. Para el caso de bienes urbanos si no existe convenio deberá hacerse el pago por meses vencidos, así lo establece el artículo 2448-E del Código Civil vigente. Para el caso de bienes rústicos, la renta se pagará por semestres vencidos, si no hubo convenio expreso del tiempo en que deberá hacerse el pago, así lo indica el artículo 2454 del Código Civil.

b') Bienes muebles. Para el caso en que no exista convenio en los arrendamientos de muebles, si se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se paga al vencimiento de cada uno de estos plazos, así lo establece el artículo 2461 del Código Civil.

b) Lugar en que debe hacerse el pago. En lo que se refiere al lugar en que ha de pagarse la renta, debe estarse también a lo convenido, pero si no hubo pacto expreso, la renta debe pagarse en el domicilio del arrendatario, siguiéndose la regla general de que, salvo convenio en contrario, la obligación debe pagarse en el domicilio del deudor, así se desprende del artículo 2427 del Código Civil, el cual a la letra dice: - "La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario."

De acuerdo con el artículo 2082 del Código Civil, si se han designado varios lugares para hacer el pago, el arrendador puede elegir cualquiera de ellos.

Finalmente, en cuanto a la exactitud en el modo, el arrendatario no puede hacer pagos parciales y respecto a la sustancia, el arrendatario debe entregar exactamente el precio convenido, sea en dinero o en la cosa equivalente determinada. El artículo 2430 del Código Civil dispone: "Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, esta obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido."

B) Conservar la cosa objeto del contrato en el estado que la reciba.

El arrendatario está obligado a conservar y cuidar de la cosa arrendada. Esta obligación está vinculada con la de restituir la cosa en el estado en que la recibió, al término del contrato. Cabe añadir que en el Código Civil encontramos diversas disposiciones que aparentemente regulan obligaciones diferentes para el arrendatario, pero que, en realidad, se unifican todas bajo el criterio de conservar y custodiar la cosa. Podemos decir que las subsecuentes obligaciones del arrendatario a que haremos referencia en los demás incisos, derivan de ésta, por lo que no debe caer de raro que podamos hacer el estudio de dos obligaciones en un sólo inciso.

El arrendatario tiene la obligación de realizar las reparaciones que resulten por deterioros de poca importancia a con

secuencia de las personas, para el caso de bienes inmuebles, a que habitan el edificio. Para el caso de bienes muebles, el arrendatario tiene que realizar las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa. Para el caso de arrendamientos de semovientes, el arrendatario debe dar de comer y beber a los animales durante el tiempo en que los tenga en su poder, de modo que no desmejore, y a curarle las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada al dueño. Lo anterior es una síntesis de lo que establecen los artículos 2444, 2467 y 2470 del Código Civil.

Por último, debemos manifestar que los artículos 2468 y 2469 del ordenamiento invocado, establecen que las pérdidas o deterioros de la cosa objeto del arrendamiento, se presumen a cargo del arrendatario, salvo que pruebe lo contrario. Asimismo, cuando las pérdidas o deterioros sobrevengan por caso fortuito, si el arrendatario usó la cosa de un modo distinto al estipulado en el contrato, y sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito.

En síntesis, podemos decir que el arrendatario no puede alterar la forma o sustancia de la cosa arrendada y además está obligado a ejecutar las reparaciones leves que por su uso natural vayan causándole, incumbiendo al arrendador las graves.

C) Dar a la cosa el uso convenido.

El arrendatario debe servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que le corresponda conforme a la naturaleza y destino de ella; esta obligación se establece en la fracción III, del artículo 2425 del Código Civil.

"La obligación de servirse de la cosa arrendada de acuerdo con la naturaleza de la misma, no es, ciertamente, una limitación arbitraria de las posibilidades de goce del arrendatario, sino una garantía legítima, razonable, para evitar que el objeto del contrato en este caso quede destruido a consecuencia de un uso inadecuado."(27)

(27) DE PINA, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Elementos de De-

Podemos decir que el uso de la cosa arrendada no debe ser irrestricto y al libre arbitrio del arrendatario, sino que debe hacerse, como se ha dicho, conforme al uso convenido y, en defecto de él, de acuerdo con la naturaleza de la cosa.

El cambio de uso convenido o el cambio de destino en discordancia con la naturaleza de la cosa arrendada, es causa suficiente para que el arrendador exija al arrendatario la rescisión del contrato, así lo dispone la fracción II, del artículo 2489 del Código Civil.

CH) El arrendatario debe pagar los daños y perjuicios que por su culpa o de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, se causen en la cosa arrendada.

El arrendatario está obligado a responder de los daños y perjuicios que por su culpa se causen en la cosa arrendada, o bien, de todos los que se originen por culpa de los sirvientes, parientes o demás personas que habiten o visiten la finca o cosa arrendada, así lo establece la fracción II, del artículo 2425, del Código Civil, que a la letra dice: "El arrendatario está obligado: II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios."

El motivo por el que el arrendatario está obligado a responder no sólo por el hecho propio, sino también por el hecho de terceras personas, es por la responsabilidad que tiene de conservar la cosa.

Para regular esta obligación del arrendatario se aplican las reglas y principios clásicos de la teoría de la culpa, es decir, está regida por las reglas de la responsabilidad subjetiva. Hay una presunción de culpa en todo daño causado a la cosa por el arrendatario, sus sirvientes o familiares. Como en toda obligación de custodiar y conservar cosa ajena, el arrendatario debe responder de sus actos dolosos o culposos; pero -

por ser el arrendamiento un contrato oneroso, sólo responderá de la culpa grave o leve.

D) Dar aviso al arrendador de la necesidad de efectuar — reparaciones.

El arrendatario, cuando no sean a su cargo, tiene la — obligación de poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones urgentes de la cosa arrendada. Si no cumpliera con ella, será responsable de los daños y perjuicios, ya que el arrendador no está en posesión de la cosa. Esto se establece en el artículo 2415 del Código Civil, que dice: "El arrendatario está obligado a poner — en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause."

E) Notificar al arrendador cualquier usurpación o daño — que se le cause o se le pretenda causar al bien arrendado, por parte de un tercero.

El arrendatario está obligado a hacer del conocimiento — del arrendador lo más pronto posible, toda novedad dañosa, como usurpación o bien los preparativos para efectuarla. La sanción al incumplimiento es la de daños y perjuicios. El arrendatario puede defender la posesión de la cosa y para ello tiene los interdictos posesorios; retener la posesión, recuperarla, etcétera, en otras palabras, la ley no excluye el ejercicio de las acciones posesorias que tiene el arrendatario. Para confirmar lo anterior transcribiremos el artículo 2419 del Código Civil: "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y — perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender como — poseedor, la cosa dada en arrendamiento."

F) Responder en los casos de incendio.

El arrendatario está obligado a responder en caso de in—

cendio de la cosa arrendada. Esta responsabilidad es consecuencia de la obligación de conservar y custodiar el bien para su devolución. La exposición de motivos del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de Baja California y Tepic de 1970, justifica esta responsabilidad por parte del arrendatario, diciendo: "Los artículos 3107 y 3112, tratan de una cuestión de grave trascendencia y que ha sido y es aun materia de discusión entre los jurisconsultos. ¿Quién es responsable en caso de incendio?. Para decidir que lo es el arrendatario con las excepciones que justamente se establecen tuvo presente la Comisión que siendo el arrendatario el inmediatamente perjudicado, más eficaz debe ser la vigilancia con que debe cuidarse la cosa, y tanto por este motivo como por quien la ocupa, debe sufrir las consecuencias de su descuido, que no puede imputarse al arrendador, quien tal vez se haya a gran distancia de ella y no está obligado a cuidarla ni tiene siquiera derecho de intervenir en el uso, sino en determinados casos."

Como se ve, la responsabilidad del arrendatario, descansa en una idea de culpa, que se hace derivar de la obligación de conservar la cosa arrendada y devolverla al término del arrendamiento.

El Código Civil vigente distingue para los casos de incendio de las cosas arrendadas varias situaciones que son: a) Cuando se trata de arrendatario único; b) Cuando el bien ha sido arrendado a diversas personas; y, c) Cuando el dueño de la casa o el arrendador vive o habita la casa arrendada en unión de los demás arrendatarios.

a) Cuando se trata de arrendamiento único.- La regla general la establece el artículo 2435 del Código Civil: "El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.". En principio el arrendatario por una presunción juris tantum, es responsable de la destrucción o deterioro de la cosa por incendio y el arrendador para exigir la responsabilidad sólo debe demostrar que se causó un incendio y que por virtud de él se perjudicó o destruyó la cosa. La presunción a cargo del arren-

datario admite prueba en contrario, pero no una prueba libre, sino una prueba tasada; la presunción sólo puede quedar destruída por las siguientes excepciones: 1o.- Cuando el arrendatario demuestre que el incendio se originó por caso fortuito; 2o.- Por causas de fuerza mayor; 3o.- Por vicio o defecto de construcción; y, 4o.- Cuando el incendio se haya comunicado de otra parte si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara. Esta última excepción, la encontramos en el artículo 2436 del Código Civil, que establece: "El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara."

De lo anterior se desprende que si el arrendatario desea liberarse de la responsabilidad, es a él a quien le corresponde comprobar que se encuentra comprendido en alguno de los casos de excepción.

b) Cuando el bien ha sido arrendado a diversas personas. También en este caso la ley procede a base de presunciones. Dice así el artículo 2437 del Código Civil: "Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe donde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esta parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable."

En consecuencia, si son varios los arrendatarios, es responsable aquél en cuyo local comenzó el incendio, si no se sabe en que local comenzó, todos son responsables. En este aspecto el Código actual organiza una responsabilidad diferente que el anterior. Este consagraba la responsabilidad mancomunada, pero bajo esa legislación, mancomunidad significaba solidaridad y, por tanto, se puede pensar que el arrendador podía exigir la totalidad de la responsabilidad a cualquiera de los arrendatarios. En cambio en el vigente Código se dice con claridad que cada arrendatario responderá proporcionalmente al monto de la

renta, es decir, el arrendador tendrá acción contra cada uno de los arrendatarios.

En este caso se añaden dos circunstancias exonerativas de responsabilidad: 1o.- Es la prevista en el artículo 2437, en su parte final, que dice: "...Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable"; y, 2o.- Es la situación prevista por el artículo 2438, que dice: "Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad."

c) Cuando el dueño de la casa o el arrendador vive o habita la casa arrendada en unión de los demás arrendatarios. Esta hipótesis está prevista en el mismo artículo 2437 al decir que si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá — proporcionalmente a la renta que a esa parte fijan peritos.

Cabe hacer mención que Rafael Rojina Villegas (28) dice — que el Código de 1884 también disponía que cuando el arrendador ocupaba parte de la finca, sería responsable proporcionalmente por la renta que fijarían peritos. Esto lo hace pensar, contrariamente a lo que establecimos en el inciso anterior, que cuando ese Código habla de mancomunidad, no quiso identificar, al menos para el arrendamiento en los casos de incendio, mancomunidad y solidaridad, porque permitía que, cuando el arrendador — ocupaba parte de la finca, su responsabilidad fuera a prorrata y es lógico que esa misma regla quiso aplicarse para los demás arrendatarios.

Debemos establecer la extensión de la responsabilidad del arrendatario o de los arrendatarios. El alcance de esta responsabilidad se encuentra claramente fijado por el artículo 2439 — del Código Civil, que preceptúa: "La responsabilidad en los casos de que tratan los artículos anteriores, comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incen- —

(28) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. págs. 619 y 620.

dio."

En este apartado debemos hacer referencia al "seguro locativo", aun cuando no sólo es para los casos de incendio, sino - que también contra los riesgos ordinarios.

Dispone el artículo 2440 del Código Civil: "El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene la obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria."

El seguro contra incendio de una finca arrendada, puede -- ser contratado por el propietario de ésta, en cuyo caso cubre - el riesgo del incendio en sí aunque se produzca éste con o sin responsabilidad del inquilino, o por el arrendatario de la finca, en cuyo supuesto el llamado "seguro locativo" cubre sólo la mencionada responsabilidad específica del inquilino por el siniestro de referencia. En razón de esta diferencia tan importante suele pactarse en el contrato de arrendamiento que el arrendatario reembolsará periódicamente al propietario el importe de las primas del seguro contra incendio que dicho propietario de la finca arrendada tome con una compañía de seguros.

"A propósito de este seguro, se plantea el problema siguientes: supongamos que el arrendatario ha establecido una industria peligrosa y toma el seguro; o supongamos que un arrendatario, - que no ha establecido una industria peligrosa, asegura de todos modos la cosa precisamente para cubrir la responsabilidad que - tiene, como deudor, de esa cosa. En caso de incendio, se produce el siniestro; en la práctica, ¿quién cobrará el importe del seguro? El beneficiario designado. Generalmente el que asegura una cosa contra incendio la asegura a su beneficio. Pero viene el problema: B, arrendatario, ha tomado el seguro contra incendio precisamente para poder cubrir a A la responsabilidad que - éste le exige con motivo del siniestro. Pero, al hacer efectivo el seguro, el importe del mismo entra al patrimonio de B y, - entrando a su patrimonio, sirve de garantía a cualquier acreedor suyo, de donde resulta que puede haber un acreedor preferente a A, que se aplica el importe del seguro para el pago de una

deuda completamente diferente.

Nuestro C.C. no resuelve esta situación. En la práctica, - sin embargo se puede resolver así: nombrando beneficiario en la póliza de seguro al arrendador. De esta manera queda garantizado que el seguro locativo sirve para garantizar la responsabilidad del arrendatario." (29)

G) Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato.

El arrendatario debe, a la expiración del arrendamiento, - restituir la cosa arrendada en el estado mismo en que se hallaba cuando la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Se dice que la obligación de restituir la cosa al terminar el contrato de arrendamiento, es una obligación de dar, y se -- sujeta a las reglas generales de estas obligaciones.

Para determinar cómo recibió el arrendatario la cosa y cómo debe devolverla, se debe atender a un doble criterio: si al recibir el arrendatario la cosa se hizo una descripción expresa de sus partes, la restitución ha de hacerse "... tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado - por el tiempo o por causa inevitable", así lo dispone el artículo 2442 del Código Civil; pero si el arrendatario recibió la -- cosa arrendada sin dicha descripción, merced a una presunción - "juris tantum" la ley presume "que la recibió en buen estado, - salvo prueba en contrario" (artículo 2443 del Código Civil). El incumplimiento o cumplimiento tardío de esta obligación entraña la obligación de pagar daños y perjuicios.

S u b a r r e n d a m i e n t o .

Antes de pasar al estudio de las formas de terminación del arrendamiento, haremos una breve referencia al subarriendo.

(29) LOZANO NORIEGA, Francisco. Apuntes del Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Versión taquigráfica del curso de contratos impartido el año de 1947, tomada por el alumno - Humberto Barbosa Helt. Editado por Asociación Nacional del Notariado Mexicano. México, D.F. 1962. pág. 231.

Definición.— Por Subarriendo se entiende la facultad que concede el arrendador al arrendatario para que subarriende en todo o en parte la cosa que tiene en alquiler cediendo sus derechos al subarrendatario, así se desprende de la lectura del artículo 2480 del Código Civil.(30)

La autorización que da el arrendador puede ser general o especial:

AUTORIZACION GENERAL.— En este caso el arrendatario continúa dentro de la relación contractual dando lugar a dos tipos de relaciones distintas: una entre el arrendador y el arrendatario, y otra entre el arrendatario y el subarrendatario. En este caso el arrendatario seguirá obligado frente al arrendador, de todas las obligaciones contraídas en el contrato original, como si él mismo continuara en el uso y goce de la cosa; al efecto el artículo 2481 del Código Civil establece: "Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa."

AUTORIZACION ESPECIAL.— Si la autorización concedida es de ésta índole, el arrendatario queda excluido de la relación contractual, entablándose la misma entre arrendador y subarrendatario, salvo pacto en contrario. En el presente caso lo que ocurre, técnicamente hablando, es una subrogación legal en virtud de que el subarrendatario asume todos los derechos y obligaciones del arrendatario, así lo dispone el artículo 2482 del Código Civil.

SANCIONES.— Si el arrendatario subarrienda la cosa sin consentimiento del arrendador, podrá este último pedir la rescisión del contrato como está dispuesto en el artículo 2489, fracción III del Código Civil. Asimismo, tanto arrendatario como

(30) LOPEZ RAMIREZ, Lucelia, Apuntes del Tercer Curso de Derecho Civil. Contratos, tomados de las clases expuestas en la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, en el año académico 81-2. México. 1981.

subarrendatario responderán solidariamente de los daños y perjuicios que por tal motivo se ocasionen al arrendador, así se desprende de la parte final del artículo 2480 de dicho ordenamiento.

II.- Terminación de la relación de arrendamiento.

Dentro de las causas que dan por terminado el contrato de arrendamiento, encontramos aquéllas que son generales aplicables a todo contrato, como la terminación del plazo, el mutuo disenso, la realización de la condición resolutoria, la rescisión, la nulidad, la pérdida o destrucción de la cosa, la expropiación de la misma y la evicción. Así tenemos que el artículo 2483 del Código Civil establece: "El arrendamiento puede terminar: I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; II.- Por convenio expreso; III.- Por nulidad; IV.- Por rescisión; V.- Por confusión; VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento." Además, tenemos causas especiales propias del arrendamiento. Estas causas especiales se refieren a la terminación del contrato cuando es por término llamado voluntario o indefinido. A continuación haremos el estudio de cada una de ellas.

1.- Causas de terminación del arrendamiento que son generales para los contratos de su índole.

A) Cumplimiento del término.

El cumplimiento del término del contrato es la causa más natural y normal para la terminación del arrendamiento (31), por ser éste de carácter esencialmente temporal de acuerdo con su definición. Cuando el arrendamiento se hubiere hecho por tiempo determinado, la subvención tiene lugar de pleno derecho sin que-

(31) CASTAN TOBEÑAS, José. Op. cit. págs. 146 y 147.

precise el previo despido por el arrendador. (32)

El artículo 2484 del Código Civil, en su primera parte establece: "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio..." Adopta como regla general, respecto a arrendamientos celebrados por tiempo determinado, la de que el tiempo del vencimiento interpela por el hombre. Esto quiere decir que no hay necesidad de que el arrendador o el arrendatario interpiden al otro contratante o le notifiquen acerca de la terminación del contrato; basta con que el día fijado por las partes llegue, para que el arrendamiento automáticamente termine. Esta regla general tiene excepciones, que es el derecho que adquiere el arrendatario para poder exigir la prórroga del contrato, la tácita reconducción y el decreto de prórroga de arrendamiento y congelación de rentas de 24 de diciembre de 1948, de los cuales hablaremos posteriormente.

B) Convenio expreso de las partes del contrato de arrendamiento.

El convenio expreso de las partes es una causa de terminación del contrato de arrendamiento. Como ha quedado asentado, el mutuo disenso no es un caso específico de terminación del arrendamiento, sino que lo es de cualquier contrato. Sucede que la ciencia del Derecho contiene entre una de sus clasificaciones, la de Derecho Público y Derecho Privado, y tenemos por excelencia al Derecho Civil como integrante de la rama privada, en donde impera el principio de "la máxima ley de los contratos es la voluntad de las partes." Luego entonces, lo que el acuerdo de voluntades puede crear, también lo puede destruir; no es, pues, un caso específico.

C) Nulidad.

La nulidad del contrato de arrendamiento es causa de ter--

(32) DE RUGGIERO, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. Voly men segundo. Derecho de Obligaciones.-Derecho de Familia. -Derecho Hereditario. Traducción de la 4a. edición italiana,

minación del mismo. Esta causa tiene interés porque tratándose - el arrendamiento de un contrato de ejecución sucesiva no produce efectos retroactivos, sino sólo cesación de efectos.

La nulidad del contrato de arrendamiento puede decretarse - con base a muy diversas causas, tales como:

a) Vicios del consentimiento (arts. 1795, fr. II y 2228 del Código Civil);

b) Falta de forma exigida por la Ley (arts. 1795, frac. IV y 2228 del Código Civil);

c) El hecho de haberse celebrado por un tiempo mayor que el del vencimiento de la hipoteca, cuando la finca arrendada estuviera ya hipotecada. Al efecto el artículo 2914 del Código Civil establece:

"Sin consentimiento del acreedor, el propietario del predio hipotecado no puede darlo en arrendamiento, ni pactar pago anticipado de rentas por un término que exceda a la duración de la hipoteca, bajo la pena de nulidad del contrato en la parte que exceda de la expresada duración.

Si la hipoteca no tiene plazo cierto, no podrá estipularse anticipo de rentas, ni arrendamiento por más de un año, si se trata de finca rústica, ni por más de dos meses si se trata de finca urbana";

ch) La circunstancia de que se hubiera arrendado una cosa - cuyo arrendamiento estaba prohibido, como ocurre con los arrendamientos de tierras ejidales (art. 2400 del Código Civil);

d) El hecho de tratarse de un arrendamiento congelado, - cuando el nuevo contrato solamente modifica el monto de la renta para aumentarla, así lo prevé el artículo 92 del Decreto de - Prórroga de Arrendamientos y Congelación de rentas: "Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposicio-

nes de esta ley. Por lo tanto, no producirán efecto jurídico - los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta ley."

e) El hecho de que el quebrado hubiere celebrado un contrato de arrendamiento con posterioridad a la declaración de quiebra, así lo indica el artículo 116 de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos: "Serán nulas, frente a los acreedores, todos los actos de dominio o administración que haga el quebrado sobre los bienes comprendidos en la masa desde el momento en que se dicte sentencia de declaración de quiebra.

No procederá la declaración de nulidad cuando la masa se aproveche de las contraprestaciones obtenidas por el quebrado."

f) El hecho de que la cosa perteneciente en copropiedad a varios condueños, hubiere sido dada en arrendamiento por uno de los mismos, sin el consentimiento de la mayoría de ellos (arts. 946 y 2403 del Código Civil).

Existen más causas de nulidad del contrato de arrendamiento, pero por la variedad de ellas, no hacemos mención a todas.

CH) Rescisión.

Una forma de terminación del contrato de arrendamiento que reglamenta el Código Civil, es la rescisión, que tiene lugar en el caso de incumplimiento de las obligaciones por una de las partes o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes del contrato.

La rescisión no es una causa específica de terminación del contrato de arrendamiento, sino que es una causa de terminación de cualquier obligación, pero con la particularidad de que existen dentro del Capítulo "Del modo de terminar el arrendamiento" algunos artículos que se refieren a la rescisión, de entre ellos tenemos el artículo 2489 que transcribiremos a continuación:

"Art. 2489.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454;

II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;

III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480."

Francisco Lozano Noriega (33) dice que en realidad, el artículo 2489 sale sobrando; el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, produce obligaciones recíprocas; la regla general cuando se falta al cumplimiento de una obligación recíproca, es que se produzca la rescisión del contrato o la ejecución forzada, más daños y perjuicios. Si se suprimieran los efectos que señala, serán exactamente los mismos, porque entonces se aplicaría el artículo 1949, que dice:

"Art. 1949.- 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."

"El artículo 2489 del actual Código Civil reproduce literalmente disposiciones idénticas de los Códigos de 1884 y 1870 y en la exposición de motivos de este primer ordenamiento de nuestro país, expresamente se indicó que el precepto era meramente ejemplificativo, ya que además de las tres causas de rescisión, existían las derivadas de los principios generales. El artículo 3144 (equivalente al actual artículo 2489), decía dicha exposición de motivos, detalla los casos en que el arrendador puede exigir la rescisión, además de aquellos en que la autorizan las reglas generales." (34)

Se establecen ciertas causas "especiales" que dan lugar a la rescisión del contrato de arrendamiento, las cuales no haremos el estudio por separado, en el apartado referente a las causas específicas de terminación del contrato de arrendamiento, sino desde este momento, toda vez que dichas causas no quedan

(33) LOZANO NORIEGA, Francisco. Op. cit. pág. 243

(34) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. cit. pág. 232

excluidas en forma total de la regla general para que opere la rescisión.

Tenemos que cuando el arrendatario pierda, por causa de reparaciones, el uso total o parcial de la cosa arrendada por más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato, así se desprende de la lectura de los artículos 2490 en relación con el — 2445, ambos del Código Civil.

Puede pedir el arrendatario la rescisión del contrato de — arrendamiento cuando por caso fortuito o fuerza mayor se le impida total o parcialmente el uso de la cosa arrendada, si el impedimento dura más de dos meses, así lo establecen los artículos 2431 y 2432 del Código Civil.

Los dos casos anteriores son causas de rescisión por imposibilidad objetiva del arrendador de dar cumplimiento a su obligación de conservar al arrendatario en el uso útil de la cosa — (caso igual al de la evicción).

Por otra parte, el artículo 2492 del Código Civil establece: "Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste — pedir la rescisión del contrato". Esta es la única causa que — considero que es especial, propia del arrendamiento, ya que no — existe incumplimiento a las obligaciones de ninguna de las partes.

Marcelo Planiol y Jorge Ripert (35) establecen en su obra — que el contrato no queda resuelto de pleno derecho por el hecho de que una de las partes no haya cumplido sus obligaciones; la — resolución tiene que ser pronunciada judicialmente a petición — de la otra parte. La resolución de pleno derecho puede resultar de una cláusula expresa del contrato que atribuya al incumplimiento de las obligaciones por una de las partes el carácter de una condición resolutoria expresa; por ejemplo, puede pactarse — en el contrato que éste quedará resuelto de pleno derecho en caso de no pago de uno o dos plazos de alquiler, sin necesidad de —

(35) PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge. Op. Cit. Tomo X. págs. — 803 y 804.

emplear demanda judicial alguna.

Como es sabido, al mismo tiempo que se pide la rescisión — del contrato se puede pedir pago por daños y perjuicios, pero el tribunal no está obligado a pronunciar la terminación del arrendamiento. Puede apreciar libremente la gravedad del incumplimiento imputado a alguna de las partes, y limitarse a conceder a la otra los daños y perjuicios.

D) Confusión.

La confusión es causa de extinción de las obligaciones, y — así el artículo 2206 del Código Civil establece: "La obligación — se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y — deudor se reúnen en una misma persona. La obligación renace si — la confusión cesa."

La confusión se da: 1º) cuando el acreedor es su propio deudor o cuando el deudor es su propio acreedor; 2º) cuando un tercero sucede al acreedor y al deudor en la misma relación jurídica; y, 3º) por azar, cuando se beneficia al deudor con lo que — está obligado a dar.

¿Qué debemos entender por confusión en el caso del arrendamiento? Que el arrendatario llegue a ser dueño de la cosa. Tampoco la confusión es una causa específica de terminación del — contrato de arrendamiento, sino de cualquier obligación.

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

La fracción VI, del artículo 2483, del Código Civil, establece que el arrendamiento puede terminar por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor. Esta causa es un hecho distinto de la simple pérdida temporal del uso de la cosa arrendada por un impedimento debido a — caso fortuito o fuerza mayor. Así, por ejemplo, hay pérdida o — destrucción de una cosa arrendada si ésta es arrasada totalmente por un huracán; en cambio, hay sólo pérdida del uso de un terreno arrendado debido a un caso fortuito o fuerza mayor, si dicho campo sufre temporalmente una inundación total.

En virtud a que las obligaciones que nacen del arrendamiento son de carácter sucesivo; la del arrendador, consistente en asegurar al arrendatario el disfrute de la cosa arrendada, se renueva de modo continuo, y la del arrendatario, de pagar el precio, lo cual no es más que su contra-partida. Por tanto, si como consecuencia de la pérdida de la cosa, el arrendador se halla imposibilitado de procurar el disfrute al arrendatario, éste no quedará obligado a pagar el alquiler del arrendamiento. Por lo que, la pérdida de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor, entraña una causa de rescisión del contrato. Es importante destacar que en este supuesto de rescisión del arrendamiento, no procede ninguna indemnización por una u otra parte.

El artículo 1722 del Código Civil Francés decide que cuando existe pérdida total de la cosa arrendada, el arrendamiento queda rescindido de pleno derecho. Las obligaciones que nacen del contrato se extinguen inmediatamente para ambas partes; por consiguiente, ni el arrendador ni el arrendatario, aun cuando alguno de ellos haya incurrido en culpa, podrán ser judicialmente obligados a reconstruir el inmueble destruido, salvo que la obligación de reconstruir se hubiese impuesto al arrendatario en virtud de una cláusula expresa del contrato de arrendamiento. (36)

F) Expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.

El contrato de arrendamiento se termina por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública, y así tenemos que el artículo 2410 del Código Civil dispone: "Si la transmisión de la propiedad se hiciera por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva."

Lo establecido en el artículo 2410, es una excepción a la regla del diverso 2409 del mismo ordenamiento, que dispone: "Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cual-

quier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato..."

Existe una ejecutoria dictada por causa de expropiación — cuyo rubro es: "ARRENDAMIENTO, TERMINACION DEL, POR CAUSA DE EXPROPIACION", la cual a continuación transcribimos: "Si bien, cuando durante la vigencia de un contrato de arrendamiento, se verifica la transmisión de la propiedad del predio arrendado, — el arrendamiento subsiste en los términos del contrato, en razón de que no puede privarse de sus derechos al arrendatario, — sin causa legal y el dueño que vende no puede dar lo que no — tiene, o sea el goce de la cosa, la ley civil tiene expresamente previsto, como caso de necesaria excepción, el de que cuando la ocupación de la propiedad se haga por causa de utilidad pública, por ser ésta preferente a la privada, se justifica que — el contrato de arrendamiento no subsista, sino que se rescinda, otorgando, tanto al arrendatario, como al arrendador, el derecho de ser indemnizado por el expropiador, conforme a lo que — establezca la ley respectiva, tal como lo dispone el artículo 2410 del Código Civil. La autoridad judicial interviene para determinar el monto de la indemnización correspondiente, cuando — éste se discute, y conforme al artículo 17 de la Ley de Expropiación, contra su resolución no cabrá ningún recurso y se procederá al otorgamiento de la escritura respectiva, que será — firmada por el interesado o en su rebeldía por el juez, pero ni en este caso, ni en el de conformidad del expropiado con el importe de la indemnización y escrituración correspondiente, es — el acto de otorgamiento de la escritura el que constituye la — transmisión de la propiedad." (Sexta época. cuarta parte. Tercera Sala, Vol. XV, D.-6029/955, José Angel Carranza, 4 votos, — pág. 88).

Finalmente, debemos asentar que el artículo 2496 del Código Civil dice: "En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458". Esto es, que si se trata de fincas rústicas el bien ex—

propiado, el arrendatario debe permitir a su sucesor (el estado), realizar los preparativos encaminados a la finalidad de la expropiación en las tierras que tenga desocupadas, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios, pero sólo en el período y por el tiempo rigurosamente indispensables, conforme a las costumbres locales. A su vez, el arrendatario saliente, una vez "terminado el arrendamiento", tendrá derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes. Esto hace pensar que, tratándose de predios rústicos, una vez decretada la expropiación, el arrendatario tiene por lo menos derecho a que termine su año de temporal que ha comenzado.

G) Evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Es causa de terminación del contrato de arrendamiento la evicción que se produzca sobre la cosa arrendada, así lo establece la fracción VIII, del artículo 2483 del Código Civil.

Es bien sabido que la evicción se da cuando una persona es privada de alguna cosa, por sentencia ejecutoria fundada en un mejor derecho. Luego entonces, si opera la evicción sobre el bien arrendado, por un mejor derecho de una tercera persona, se extingue el contrato, toda vez que el arrendatario no puede exigir a la tercera persona, que subsista el arrendamiento, ya que no cabe esta hipótesis en lo establecido por el artículo 2409 del Código Civil que dice: "Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato...", porque el verdadero propietario del bien, es aquel que ejercitó la evicción y no el que lo arrendó.

Por su parte, Lozano Noriega (37) dice que en realidad la fracción VIII, del artículo 2483 es una excepción al artículo 2409, ya citado. Pues bien, cuando ese motivo (que exige el artículo 2409) ha sido la evicción, no subsiste el contrato de

arrendamiento.

Una vez analizadas las causas que señala el artículo 2483, para la terminación del contrato de arrendamiento, es preciso - señalar algunos otros casos que no se señalan en dicho artículo.

La muerte de alguno de los contratantes no implica la terminación del arrendamiento, pero puede pactarse válidamente por las partes que tal hecho ponga fin al contrato, así se desprende de la lectura del artículo 2408 del Código Civil.

Haciendo una interpretación del artículo 2493 del Código Civil, podemos decir que la extinción del usufructo al consolidarse la propiedad en una persona distinta del usufructuario - que dio la cosa en arrendamiento, es causa de terminación del - contrato y el arrendatario sólo tendrá derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios. Por su parte el artículo 1002 del ordenamiento mencionado, señala que el - usufructuario puede arrendar su derecho de usufructo, pero el - arrendamiento terminará con el usufructo.

De la lectura del artículo 2495 del Código Civil se desprende que la enajenación judicial del predio arrendado no es causa de terminación del arrendamiento. Sin embargo, si el - arrendamiento se celebró dentro de los sesenta días al secuestro de la finca que fue enajenada después por remate judicial, - podrá darse por concluido el arrendamiento, a petición del adquirente. Se presume que ese arrendamiento celebrado dentro de los 60 días anteriores al secuestro fue exclusivamente para - - excluir derechos sobre ese bien del embargo y en estas condiciones se considera que ese contrato fue hecho en fraude de acreedores y, en efecto de ese fraude, deben anularse.

La quiebra del arrendador o del arrendatario puede también ser causa de terminación del arrendamiento. El artículo 153 de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos, dice:

"La quiebra del arrendador no rescinde, salvo pacto - en contrario, el contrato de arrendamiento de inmuebles.

La quiebra del arrendatario autoriza al síndico a - rescindir el contrato, debiendo abonar en su caso una justa indemnización, que será fijada por el Juez, si las - -

partes no se pusieran de acuerdo sobre ella, oyendo al síndico, a la intervención y al arrendador."

2.- Causas específicas de terminación del contrato de arrendamiento.

Las causas específicas de terminación del arrendamiento se dan en aquellos casos en que el contrato se celebró por tiempo indefinido.

Cuando las partes no han señalado plazo de duración del contrato de arrendamiento o han convenido en que su duración sea indefinida o por tiempo voluntario, cualquiera de ellas puede darlo por concluido mediante un preaviso fehaciente dado a la otra parte con dos meses de anticipación si se trata de un predio urbano o de un año si el inmueble es rústico; así lo establece el artículo 2478 del Código Civil.

Dentro de estas formas específicas de terminación del contrato de arrendamiento, es importante hacer mención a la prórroga, a la tácita reconducción y al decreto de prórroga de arrendamientos y congelación de rentas.

A) Prórroga.

Como hemos dicho, nuestro Código Civil adopta, como regla general, respecto a arrendamientos celebrados por tiempo determinado, que el tiempo del vencimiento interpela por el hombre; basta con que el día determinado llegue, para que el arrendamiento automáticamente termine. Pero esta regla general tiene excepciones; así tenemos que el artículo 2485 del Código Civil, referente a los contratos de arrendamiento en general, establece en la parte inicial del primer párrafo: "Vencido un 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..."

Por su parte el artículo 2448-C del Código Citado, que se refiere a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, establece: "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será

de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más - siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las - rentas."

La Licenciada Lucelia López Ramírez (38), señala que para que proceda la prórroga, es necesario que se satisfagan los siguientes requisitos:

- 1a. Que se trate de un contrato por tiempo determinado;
- 2a. Que el arrendatario esté al corriente en el pago de la renta, y
- 3a. Que el arrendatario la solicite antes de que termine - el contrato.

El derecho que adquiere el arrendatario que satisface los tres requisitos anteriores, le permite, como se desprende de -- los dos últimos artículos transcritos, solicitar ante la autoridad judicial, que se prorrogue el contrato por un año más, -- tratándose del arrendamiento en general y por dos años más, en el caso de arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Debido al carácter oneroso de este contrato, cuando se -- trate de prórroga, el arrendador tiene derecho de aumentar la -- renta, siempre que no se trate de arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, hasta en un 10%, demostrando que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un -- alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. -- Tratándose de fincas urbanas destinadas a la habitación, la -- renta sólo podrá ser incrementada anualmente, pero el aumento -- no podrá exceder del 85% del incremento porcentual, fijado al -- salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en el que el contrato se prorrogue, así lo disponen los -- artículos 2485, segunda parte del primer párrafo, y 2448-D, ambos del Código Civil vigente.

El mismo artículo 2485, establece los casos en que el --

arrendador no está obligado a conceder la prórroga, cuando dice: "Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o -- cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido." Esta excepción es contraria a lo establecido en los artículos 2448-C, en relación con el 2448, ya que el primero de éstos habla de que el -- arrendador está obligado a prorrogar el término del contrato, -- cuando así lo solicita el arrendatario y esté al corriente en el pago de las rentas, y el segundo artículo establece que las disposiciones del capítulo IV, del Libro IV del Código Civil vigente, son de orden público e interés social y por lo tanto, irrenunciabiles. Luego entonces, la excepción no opera en este tipo -- de contratos.

Lo que sí debe quedar bien entendido, dice Lozano Noriega,-- (39), es que quedan a salvo los derechos del arrendatario para -- pedir una indemnización de daños y perjuicios si no se le concede la prórroga y el arrendador no habita la casa o cultiva la -- finca.

B) Tácita reconducción.

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

Esta institución está reglamentada en los artículos 2486 a 2488 del Código Civil que al efecto disponen:

"Art.2486.- Si después de terminado el arrendamiento -- y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin -- oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año."

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

"Art. 2488.- Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario."

Podemos decir que tiene lugar la tácita reconducción, cuando se vence el contrato de arrendamiento o su prórroga, si la hubo, de tal manera que se transforma de término fijo en término voluntario si se tratare de una finca urbana, o bien, se entenderá renovado el contrato por un año más, si el predio fuere rústico.

Recordemos que en el Derecho Romano, la tácita reconducción se concedía por un período igual al del contrato vencido; es decir, si el contrato vencido había sido de cinco años y el arrendatario continuaba pacíficamente en el uso y goce de la cosa, se entendía prorrogado ese contrato, renovado por otros cinco años, independientemente de que fuera propiedad rústica o urbana.

Se dice que la tácita reconducción es un verdadero contrato en el que hay consentimiento no expreso, sino tácito; no podemos ver en la tácita reconducción una excepción a la regla jurídica de que el silencio no tiene consecuencias de derecho; no es el silencio de las partes lo que produce la consecuencia jurídica de que el contrato de arrendamiento queda renovado por un año, si se trata de fincas rústicas, o prorrogado por tiempo indefinido, si se trata de fincas urbanas; es un arrendamiento de consentimiento tácito; el arrendatario continúa pacíficamente, sin oposición. Encontramos una manifestación de voluntad tácita del arrendador y del arrendatario de que subsista el contrato de arrendamiento.

Considero que es necesario transcribir algunas tesis relacionadas con la tácita reconducción:

Semanario Judicial de la Federación.- Apéndice de la Compilación publicada en 1955, página 298, tesis 131.- "Los artículos 2486 y 2487 del Código Civil del Distrito Federal, se refieren a los contratos de plazo fijo, pues al establecer que si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y el uso del predio, y éste fuere urbano el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, modifican

el contrato en cuanto a su duración, transformándolo de plazo - fijo a indefinido. La segunda parte del artículo 2487 citado, - confirma esta conclusión, al disponer que el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del - contrato, con arreglo a lo que pagaba, pues sólo en los contratos a plazo fijo, se puede saber qué tiempo ocupó el inquilino - el local, excediéndose del plazo pactado originariamente, ya - que en los arrendamientos indefinidos, no hay tiempo que exceda - al del contrato, motivo por el cual no puede operar en ellos la - tácita reconducción."

Semanario Judicial de la Federación.- Apéndice de la Compilación publicada en 1955, página 300, tesis 131.- Tesis aclaratoria.- "Arrendamiento, prórroga y reconducción tácita del. La prórroga del contrato de arrendamiento a que se refiere el - artículo 2485 del Código Civil del Distrito, no es forzosa para el inquilino, de manera que aunque el mismo no la haya pedido, - deba tenerse por existente tácitamente, sino que para que dicha prórroga tenga lugar, es necesario que el arrendatario ejercite su derecho a ella o que exista una constancia fehaciente de - que ha habido un acuerdo entre las partes, a ese respecto. Cuando el inquilino simplemente continúa ocupando el predio, sin - oposición del arrendador, no se está en presencia de la prórroga que establece el artículo 2485 citado, sino que opera la reconducción tácita a que se contraen los artículos 2486 y 2487 - del mismo Código Civil transformándose el arrendamiento de predios urbanos que ha sido concertado por tiempo determinado, es - uno por tiempo indefinido; y en este caso, para que el arrendador pueda dar por terminado el contrato y esté en aptitud de - exigir la desocupación de la finca, es necesario que dé aviso - al inquilino, de su deseo de dar por concluido el arrendamiento conforme a lo dispuesto por el artículo 2478 del citado ordenamiento. T. XCV. Tamboulin Haygaz. pág. 190."

Semanario Judicial de la Federación.- Apéndice de la Compilación publicada en 1955, página 299, tesis 131.- Tesis aclaratoria.- "Arrendamiento, prórroga del contrato de.- De los - términos de los artículos 2486, 2487 y 2488 del Código Civil vigente en el Distrito y Territorios Federales, se desprende que la prórroga del contrato de arrendamiento y la tácita reconducción que establece, son para los casos no previstos expresamente en el contrato, supuesto que dichos preceptos tratan de prórroga de posibilidad de aumento de renta y de duración de la - tácita reconducción; de manera que si en el mismo contrato quedó estipulado la continuación del arrendamiento, después del - plazo fijado, no puede decirse que al expirar éste, haya concluido aquél, sino más bien, que se estipularon dos términos, - uno fijo, obligatorio para ambas partes, es decir, forzoso y - otro indefinido voluntario, después del determinado, si el inquilino seguía ocupando la casa, no siendo, por tanto el caso - de prórroga legal ni de tácita reconducción, ya que expresamente quedó prevista la continuación del arrendamiento. T. LXIX. - Enríquez Filio Antonio. pág. 3741."

Nótese bien que no existe la tácita reconducción por vo- -

luntad de una de las partes, deben ser ambas. La tácita recon--
ducción es distinta de la prórroga, que nunca puede ser tácita.

Una vez que opere la tácita reconducción, no se tratará ya de un contrato de arrendamiento con plazo convencional determinado, sino que el contrato se ha celebrado por tiempo indefinido; entonces, se aplican las reglas de los artículos 2478 y - 2479 del Código Civil, que dicen:

"Art.2478.- Todos los arrendamientos, sean predios - -
rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo -
expresamente determinado, concluirán a voluntad de cual- -
quiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra-
parte, dado en forma indubitable con dos meses de antici-
pación si el predio es urbano, y con un año si es rústi- -
co."

"Art.2479.- Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a -
los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y -
2458."

Los tres últimos artículos mencionados se refieren a la --
obligación del arrendatario de permitir a su sucesor la prepa--
ración de las tierras y obligación semejante a este último de -
permitir al arrendatario de levantar la cosecha pendiente al --
tiempo de terminarse el contrato.

C) Decreto de 24 de diciembre de 1948.

Por lo que se refiere a la terminación del contrato de - -
arrendamiento, ha sido objeto en la actualidad de una reglamen-
tación especial a través del decreto de prórroga de arrendamien-
tos y congelación de rentas de 24 de diciembre de 1948.

La historia de la prórroga legal por tiempo indefinido y -
por ministerio de ley es larga y laboriosa. En efecto, empieza-
con el estado de guerra de la República, y como consecuencia, -
el fenómeno mundial de escasez y elevación del precio de la vi-
da, incluyendo la casa habitación, lo cual trajo como resultado
un desajuste en los presupuestos familiares de las personas de-
escasos recursos.

Ante dicha situación, se expidieron diversos decretos durante la última guerra y en los años inmediatos posteriores a la misma, de acuerdo, según Sánchez Meda (40), con la secuela que a continuación se indica:

"Fueron seis en total los Decretos expedidos, tres — por el Presidente de la República en ejercicio de facultades extraordinarias, y otros tres decretos expedidos — ya por el Congreso de la Unión, una vez terminada la guerra.

Los tres decretos presidenciales de referencia fueron los siguientes:

1) El primer Decreto, de 10 de julio de 1942, congeló únicamente las rentas, pero no los contratos mismos, — de los arrendamientos vigentes para casas o locales destinados a habitación, equiparando las necesidades de alimentación a los de alojamiento; declaró nulos los aumentos de dichas rentas; e impuso a los infractores multa de doce tantos del aumento del alquiler respectivo.

2) El segundo Decreto, de 24 de septiembre de 1943, — continuó con la congelación de rentas, pero expresamente prorrogó además los contratos mismos de arrendamiento de locales o casas destinadas a habitación por el tiempo de la duración de la guerra; impuso multas a los infractores del decreto; declaró nulos de pleno derecho los aumentos de rentas; suspendió la vigencia de varios artículos del Código Civil; y modificó el artículo 2483-II para exigir ratificación ante autoridad administrativa para dar por terminados por muto consentimiento los contratos de arrendamiento sujetos a dicho Decreto.

3) El tercer Decreto, de 5 de enero de 1945, adicionó el decreto anterior, para agregar los arrendamientos — de los locales en que de hecho existieran ciertos giros — comerciales de diversos artículos de primera necesidad y declaró subsistentes los dos decretos anteriores.

Al concluir la guerra, por Decreto del Congreso de la Unión de 28 de septiembre de 1945 se levantó el estado de suspensión de garantías, pero por Decreto del mismo Congreso de 28 de diciembre de 1945, se prorrogó la vigencia de los tres Decretos anteriores relativos a congelación de rentas y a prórroga de arrendamientos de locales o casas destinadas a habitación o destinadas de hecho a — expendio de ciertos artículos de primera necesidad.

A continuación vinieron tres Decretos sucesivos del Congreso de la Unión que enseguida se mencionan:

4) Decreto de 8 de febrero de 1946, que prorrogó los arrendamientos y congeló las rentas de locales para habi-

tación, para talleres familiares u ocupados por trabajadores a domicilio; impuso multas de doce tantos de los aumentos indebidos de estos alquileres; y declaró de orden público e irrenunciabiles sus disposiciones.

5) Decreto de 30 de Diciembre de 1947, que repitió las disposiciones del decreto anterior, pero con una importante modificación, pues restringió su aplicación a los arrendamientos con rentas no mayores de \$300.00

6) Decreto de 24 de diciembre de 1948, que en su exposición de motivos prometió 'a la mayor brevedad posible' la expedición de una ley 'que regule de modo definitivo los arrendamientos urbanos', sin que hasta ahora se haya dictado tal ordenamiento definitivo después de varias decadas de anunciada vigencia provisional."

Considero indispensable hacer la transcripción del último decreto mencionado, para una mejor comprensión del mismo, haciendo la aclaración que ésta es tomada de la obra de Rojina Villegas (41).

"DECRETO de 24 de Diciembre de 1948, publicado en el Diario Oficial de la Federación de 30 del mismo mes y año, que prorroga por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo que en el mismo especifica, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan.

ARTICULO 1o. Se prorrogan por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que enseguida se mencionan:

a) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él.

b) Los ocupados por trabajadores a domicilio;

c) Los ocupados por talleres, y

d) Los destinados a comercio o industrias.

ARTICULO 2o. No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:

I. A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente Decreto, sean mayores de trescientos pesos;

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

tribunales, de este requisito.

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

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

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

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

ARTICULO 4o. La prórroga a que se refieren los artículos anteriores, no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio en los casos previstos por el artículo 7o. de esta ley.

ARTICULO 5o. En los casos previstos en el inciso 2o. del artículo 2o. los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá:

- a) En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación;
- b) En la cantidad que fijen los tribunales competentes, tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos;

Los gastos que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades del trabajo.

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

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

ARTICULO 7o. Procede la rescisión del contrato de arrendamiento, en los siguientes casos:

1. Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

II. Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario.

III. Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador.

IV. Por destinar el arrendatario, sus familiares o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato.

V. Porque el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble.

VI. Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso normal.

VII. Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten, con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos.

VIII. Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos.

IX. Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

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

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

Transitorios.- ARTICULO 1o. La presente ley empezará a regir desde el primero de enero de mil novecientos-cuarenta y nueve.

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

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

ARTICULO 4o. Los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la terminación del

contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado, y que estén comprendidos en el artículo lo. de esta ley, se sobreseerán, sea cual fuere el estado en que se encuentren.

ARTICULO 5o. En los procedimientos judiciales o administrativos, pendientes de resolución ante las autoridades correspondientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente ley."

Este Decreto, todavía en vigor, fue modificado en 30 de -- noviembre de 1951, excluyendo de la congelación los arrendamientos de locales destinados a cantinas, pulquerías, cobarets, centros de vicio, explotación de juegos permitidos por la ley y -- salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos.

Este Decreto resulta a la fecha notoriamente injusto e -- inconveniente. Se dice que es injusto porque implica un tratamiento desigual a personas que se encuentran en similar situación, pues en un mismo edificio o vecindad se hallan inquilinos con rentas congeladas que son muy bajas e inquilinos con rentas mucho más altas cuyo monto puede fijarse libremente; y, además los propietarios de fincas que las dieron en arrendamiento hasta antes del primero de enero de 1949, reciben un tratamiento legal muy diferente al de los propietarios de fincas rentadas a partir del año citado. Podemos decir que los arrendatarios -- que contrataron antes de 1947, reciben un beneficio, y los -- arrendadores un perjuicio que no reciben los que contrataron -- después de 1948.

Es inconveniente el decreto de referencia, porque los edificios y las vecindades con rentas congeladas se han abandonado en cuanto a reparaciones y a mejoras por parte de sus propietarios, lo cual ha implicado habitaciones infrahumanas en unagran número de casos. Por otro lado, ese mismo abandono provocó una verdadera decadencia de zonas muy importantes de la ciudad.

Por razones políticas todavía se mantiene en vigor dicho -- Decreto. El temor de aparecer como protector de las clases adineradas y el propósito de crear la imagen de un gobierno que --

vela por los intereses de las mayorías desprovistas de recursos económicos son los motivos políticos que impiden que deje de regir el decreto de referencia. No obstante lo anterior, es necesario que se derogue el multicitado decreto.

CAPITULO CUARTO.

LOS ARTICULOS 2448-D y 2448-I, ADICIONADOS AL CODIGO CIVIL POR REFORMA DE 28 DE DICIEMBRE DE 1984.

I.- Textos actuales de los artículos 2448-D y 2448-I del Código Civil. Breve glosa de los numerales citados.

Antes de realizar la breve glosa de los artículos 2448-D y 2448-I del Código Civil, es lógico que debamos hacer la transcripción de los mismos, aun cuando en dos capítulos anteriores ya la hicimos, nos permitiremos repetirlas:

"Art.2448-D.- Para los efectos de este Capítulo, la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

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

En primer lugar tenemos que el artículo 2448-D, en su párrafo primero, precisa claramente que la renta, tratándose de arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, deberá estipularse en moneda nacional, lo que no ocurría antes de que entrara en vigor dicho precepto.

Por primera vez aparece esta limitación en cuanto al tipo de moneda. La intención del legislador es buena, porque asegura la estabilidad del precio de la renta, ya que de contratarse en otro tipo de moneda (por lo general en dólares), estaría aquella sujeta a los cambios que sufra ésta, y de acuerdo a la situación económica en que se encuentra el país, existirían movimientos constantes en la renta en relación con la moneda nacional.

Sigue diciendo el artículo que: "La renta sólo podrá ser --

incrementada anualmente...". En cuanto a ésto no existe alguna novedad, toda vez que, por regla general, el aumento en las rentas se hacía anualmente, si es que lo había.

El artículo en comento establece una limitación en cuanto al monto del aumento de la renta, diciendo: "... el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue". - Esto es, que lo máximo que se puede aumentar la renta anualmente es el porcentaje que resulte del 85 por ciento del tanto por ciento que aumente el salario mínimo general para el Distrito Federal durante un año a partir de la fecha en que se inició el contrato de arrendamiento; así es que si hubo dos, - tres o más aumentos, éstos serán acumulables. Debe quedar bien claro que el aumento autorizado de la renta, no es el 85 por ciento del aumento al salario mínimo general, sino que es el porcentaje que resulte del 85 por ciento del monto porcentual que sufra el salario mínimo general vigente.

Lo anterior parece un juego de palabras, pero la verdad es que así es, y una forma más sencilla de explicarlo es diciendo que el mencionado aumento se basa en porcentajes y no en cantidades.

A continuación daremos un ejemplo de cómo opera el aumento de la renta, para mejor comprensión del artículo:

Tenemos que una persona recibe en arrendamiento un inmueble para habitación por la cantidad de 20,000.00 pesos, a partir del primero de enero de 1986. Durante todo el primer año pagará esa cantidad, aun cuando haya dos aumentos al salario mínimo general dentro del mismo.

En febrero de 1986 aumenta el salario mínimo general un - 30 por ciento y en agosto del mismo año aumenta otro 30 por ciento, porcentajes (aumentos) que son acumulables y dan por resultado un 60 por ciento.

En todo el año de 1986 sólo existieron esos dos aumentos-

y el contrato se renueva, pero el arrendador quiere aumentar la renta al máximo autorizado.

Si el aumento al salario mínimo general es de 60 por ciento, se debe sacar el 85 por ciento de ese 60 por ciento y el resultado será el porcentaje máximo en que se pueda aumentar la renta para el año de 1987:

$$100: 60: : 85: X = 51\%$$

$$60 \times 85 = 5100$$

$$5100 \div 100 = 51$$

El 51 por ciento de 20,000.00 pesos es la cantidad máxima que puede aumentar la renta:

$$100: 20000: : 51: X = 10,200$$

$$20000 \times 51 = 1020000$$

$$1020000 \div 100 = 10,200.00$$

La cantidad de 10,200 pesos es lo que puede aumentarse como máximo la renta, lo cual da como resultado que el monto de la renta a pagar para el siguiente año, sea de 30,200 pesos.

Hay quienes dicen que el aumento porcentual es justo, pero en lo personal opino lo contrario, porque como está la situación actual, en el país se dan esos aumentos al salario mínimo general y aumentar una renta en un 51 por ciento, como en el ejemplo que antecede, es totalmente injusto. Los legisladores debieron meditar más los porcentajes que se toman como base para el aumento de la renta.

Finalmente para concluir con el análisis del artículo - - 2448-D, debemos hacer notar que el aumento citado opera para los casos en que se prorrogue y también para cuando se renueve el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Por lo que hace al artículo 2448-I, éste regula en su primera parte un derecho de preferencia que obtiene el inquilino - si se encuentra al corriente en el pago de las rentas, diciendo: "Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en

igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble..." La redacción de esta parte del artículo es confusa, el legislador la copió del artículo - 2447 del Código Civil, es decir del mismo ordenamiento, y es confusa porque de la simple lectura parece que a quien se le va a preferir en el nuevo ordenamiento es a otro interesado y no al arrendatario. Hubiera quedado mejor redactado de la siguiente manera: "Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera FRENTE a otro interesado en el nuevo ordenamiento del inmueble...", como que es más claro así, ya que la intención del legislador es que se le prefiera al inquilino frente a otros interesados, y no que se le prefiera a otro de los interesados.

Por otra parte, debemos hacer la observación de que dicho artículo no señala un término para adquirir el derecho de preferencia, a diferencia del diverso 2447 (referente a fincas no destinadas a la habitación), que señala el de cinco años. Pero debemos llegar a la conclusión de que tratándose de fincas urbanas destinadas a la habitación, el término mínimo para adquirir ese derecho es de un año, ya que el artículo 2448-C obliga a las partes a celebrar el contrato de arrendamiento por duración mínima de un año forzoso, y no obliga al arrendatario a pedir la prórroga del arrendamiento, sino que esta petición es facultativa, teniendo como consecuencia, que una vez terminado el año forzoso que se establece como mínimo para la duración del arrendamiento, se pueda renovar el contrato y no sólo prorrogar. Luego entonces, este derecho de preferencia se puede hacer valer en cualquiera de los siguientes supuestos: al vencimiento del año forzoso; al vencimiento de la prórroga; y, al vencimiento del término del contrato renovado, aun cuando ya se le haya hecho valer una o más veces dicho derecho, ya que el artículo no precisa que ese derecho lo pueda hacer valer el arrendatario por una sola vez.

Quien estime lo contrario, sería fácil de refutar, porque entonces tendríamos que aplicar el término de cinco años que —

establece el artículo 2447 citado, y para que llegue a transcurrir ese tiempo, tendrían que darse varios supuestos: que haya dos prórrogas, porque si bien es cierto que el artículo 2448-C, obliga al arrendador a prorrogar por una sola vez hasta por dos años más el arrendamiento, cuando le sea solicitado por el inquilino; también lo es, que no prohíbe que se pueda prorrogar dos o más veces el arrendamiento, hasta por dos o más años; que se prorrogue una sola vez el contrato, hasta por dos años más y que haya dos renovaciones de contrato por un año; que haya cuatro renovaciones de contrato, por un año cada una, sin alguna prórroga; y si en alguna de esas fases de prolongación del contrato (prórroga o renovación), el arrendatario ya no quiere darle en arrendamiento el bien inmueble al inquilino, siempre y cuando procediera, se dejaría a éste en estado de indefensión, lo cual no fue la intención del legislador.

La segunda parte del artículo 2448-I establece que el - arrendatario: "...tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.", parece que el legislador le denominó a este derecho de preferencia con el nombre que encontró a la mano, ya que de acuerdo con la doctrina existen tres tipos de este derecho (42), que son: a) el derecho del tanto; b) el derecho al tanto; y, c) el derecho por el tanto; y no encuadra en forma precisa en ninguno de esos derechos preferenciales y para comprobarlo me permito transcribirlos:

a) El derecho del tanto.

El derecho del tanto es un derecho preferencial y se da de los copartícipes frente a terceros (copropietarios y coherederos), ejemplos de este derecho son los artículos 973 y 1292 del Código Civil.

"Art.973.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes haga uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no -

(42) BALBUENA FIGUEROA, José. Apuntes del Tercer Curso de Derecho Civil. Contratos. Tomados de las clases expuestas en -

se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno."

"Art.1292.- El heredero de parte de los bienes que -- quiera vender a un extraño su derecho hereditario debe notificar a sus coherederos por medio de notario, judicialmente o por medio de dos testigos, las bases o condiciones en que se ha concertado la venta, a fin de que aquéllos, dentro del término de ocho días, hagan uso del derecho del tanto; si los herederos hacen uso de este derecho, el vendedor está obligado a consumir la venta a su favor, conforme a las bases concertadas. Por el solo lapso de los ocho días se pierde el derecho del tanto. Si la venta se hace omitiéndose la notificación prescrita en este artículo, será nula."

b) El derecho al tanto.

Es un derecho preferencial proporcional y se da entre los mismos coparticipes. Ejemplo: si hay cinco copropietarios y uno de ellos quisiera vender su parte alícuota y quieran dos o más copropietarios comprarla, se le venderá a quien tenga mayor -- parte en ese bien, al efecto los artículos 974 y 1293 del Código Civil establecen:

"Art.974.- Si varios propietarios de cosa indivisa -- hicieren uso del derecho del tanto, será preferido al que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario."

"Art.1293.- Si dos o más coherederos quisieren hacer -- uso del derecho del tanto, se preferirá al que represente mayor porción en la herencia, y si las porciones son iguales, la suerte decidirá quién hace uso del derecho."

c) El derecho por el tanto.

El derecho por el tanto es el que se da cuando se constituye por contratos estipulándose un derecho preferencial. Los artículos 2303 y 2304 del Código Civil, regulan este tipo de derecho.

"Art.2303.- Puede estipularse que el vendedor goce -- del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de -- que el comprador quisiere vender la cosa que fue objeto -- del contrato de compraventa."

"Art.2304.- El vendedor está obligado a ejercer su -- derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa -- fuere mueble, después que el comprador le hubiere hecho -- saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su

derecho si en este tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para ejercer el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia."

De lo anterior podríamos inclinarnos, o mejor dicho, concluir que el nombre que debió utilizar el legislador es el de "el derecho por el tanto", ya que aun cuando lo establece la ley, éste se configura por la celebración de un contrato que es el de arrendamiento.

II.- Discusión cameral y motivos que fundaron las adiciones de los artículos 2448-D y 2448-I, al Código Civil.

Para no hacer muy largo este trabajo, en este apartado sólo se transcribirán las partes de los debates más importantes, aclarando que los debates más amplios, incluyendo a los demás artículos que integran el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, son los referentes al artículo 2448-D, los demás no ocasionaron mayor problema en cuanto a su discusión.

Los debates de referencia se llevaron a cabo el día dieciocho de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro, y se iniciaron con el orador Edmundo Jardón Arzate del PSUM, manifestando lo siguiente:

"...hay un artículo en todo este conjunto de disposiciones que es el meollo del asunto, es lo medular. Les dije a los compañeros de Comisión que yo estaba de acuerdo en un 98% con lo que se había hecho, pero que estaba en contra en un 2% y que este 2% equivalía exactamente al 98% con el que estaba yo de acuerdo, y que por esto estaba yo en desacuerdo con el resultado del trabajo de la Comisión."

Me refiero al artículo 2448-D de las reformas al Capítulo IV del Código Civil. En este artículo tal y como ha quedado a la consideración de ustedes, dice así: "para los efectos de este Capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional a partir de la fecha de celebración del contrato, la renta podrá ser incrementada anualmente como máximo el mismo porcentaje de incremento que haya experimentado durante el último año el salario mínimo general en el Distrito Federal".

Para empezar, debo hacer notar que eso es bastante más lesivo que como en la actualidad se establecen los posibles aumentos de renta, porque ahora de acuerdo con este texto, anualmente los propietarios de inmuebles podrán incrementar después del primer año la renta en una proporción o en el mismo porcentaje de incremento que haya experimentado durante el último año el salario mínimo general.

...propuse desde el inicio mismo de los trabajos de la Comisión...una forma distinta de redacción y, en consecuencia, de contenido de este artículo...¿En qué consistía la proposición, en qué consiste la proposición? El problema, señora y señores diputados, no está en tanto en cuánto se incrementa la renta, aunque esto tiene importancia, sino en cómo regular realmente la relación arrendador arrendatario, de tal manera que aquello que una persona destina de su presupuesto familiar al pago de la renta, no represente como lo representa ahora, entre el 40 y 60% de ese presupuesto. Proponía pues que a partir del avalúo bancario del inmueble en cuestión y relacionándolo con el salario mínimo, se incluyese una tabla reguladora de la vivienda en alquiler, de tal modo y esto lo especificaré al hablar en lo particular, de tal modo que las capas populares del Distrito Federal no resultasen ya tan afectadas, por esta cantidad de su presupuesto familiar que tiene que destinar al pago de la renta.

Piña Olaya nos ha dicho aquí que en tanto no se modifique el régimen jurídico que existe en nuestro país, el Estado no tiene porque hacer eso. Pero yo creo que con todo y la muy respetable dosis de conocimientos jurídicos que Piña Olaya tiene, está equivocado, el Estado sí tiene y puede con este régimen jurídico, la facultad para poder intervenir también en la fijación de precios de renta inicial, la tiene para fijar precios topes a muchas otras relaciones económicas comerciales, a muchas otras mercancías; y la relación arrendador-arrendatario es una relación de comercio; aunque se diga lo contrario.

...¿A quiénes beneficia, tal como está este artículo 241C-D? A los propietarios.

El propietario de un inmueble tiene el derecho para fijar arbitrariamente el precio inicial de la renta. No hay nada que se lo impida. A lo único a que está obligado es a no incrementar las rentas después del primer año más allá del incremento del salario mínimo anual.

Y quiero colocarme en una de estas hipótesis, digamos que en este momento no hay un solo departamento, una sola vivienda en alquiler que esté desocupada, todos están ocupados y todos -es hipótesis- tienen su contrato en regla, está registrado tal y como se establece aquí, obligatoriamente, etcétera; dentro de un año, en diciembre del año entrante, todos los inquilinos votan por prorrogar el contrato otros dos años, pero a partir de 1986, independien-

temente de que los inquilinos opten por esa prórroga, el -
 dueño del inmueble podrá aumentarles tanto cuanto sea el -
 incremento del salario mínimo anual, y dentro de tres años
 eso en la hipótesis-, se terminó el derecho de todos los -
 inquilinos a prorrogar el contrato y en ese momento los -
 dueños de los inmuebles podrán volver a incrementar el -
 precio inicial de renta y enseguida, en los dos años si -
 quientes, sujetarse honesta y respetuosamente a la ley, al
 incremento conforme al salario mínimo anual.

¿A quiénes beneficia ésto? Solamente a los propietarios
 de inmuebles..." (43)

Posteriormente se otorgó la palabra al diputado José Agui-
 lar Alcerreca del PRI, quien dijo lo siguiente:

"...nos impusimos la difícil tarea de lograr este -
 equilibrio, de lograr equidad, y esto tiene mucho que ver-
 con las respuestas que yo quisiera dar a los planteamien-
 tos que aquí hizo el señor diputado Edmundo Jardón. El ha-
 cer referencia concretamente, después de su introducción -
 al artículo 2448-D... Se dijo que, efectivamente, el Parti-
 do Socialista Unificado de México, había hecho planteamien-
 tos anteriores a la integración de la Comisión. Ciertamen-
 te así fue, como lo hizo el Partido Revolucionario Institu-
 cional, en diversas proposiciones. Efectivamente, para to-
 dos era indispensable lo que ahora se define y se propone
 a esta Asamblea, o sea, que los contratos de arrendamiento
 sean de orden público y de interés social. También que el
 plazo fuera de tres años, que el pago fuera en moneda na-
 cional y todo lo que aquí se mencionó... lo que inquieta,
 fundamentalmente, al diputado Jardón, es lo que se refiere
 al artículo 2448-D. El señala, con mucha razón, preocupa-
 ciones que son comunes. Ciertamente, hubiera querido hacer
 planteamientos que logran un total equilibrio; pero qué
 difícil es; qué fácil es teorizar, qué fácil es opinar, -
 pero qué difícil es contar con una información completa -
 que permita aseverar, que permita asegurar que lo que noso-
 tros decimos cuando menos tiene una base de información -
 mínima.

Y ciertamente uno de los esfuerzos de la Comisión -
 fue efectivamente, regular la relación arrendador arrendatario. Y ciertamente se tomó en cuenta en un principio la
 posibilidad de un avalúo bancario o de la Comisión Nacio-
 nal de Avalúos, un avalúo que tuviera una validez formal-
 y relacionarlo con el salario mínimo.

Ciertamente en la iniciativa del Partido Socialista-
 Unificado de México apareció una tabla que vimos con mucho
 interés. La realidad que esto requeriría en primer lugar de

contar con un inventario, con un catastro total, con el — que no se cuenta, requeriría equis número de años para — hacer el avalúo; esto es, sería algo muy difícil de lograr, cuando menos en el corto plazo. Fue por eso que pensamos — que no era ese el camino, que eso llevaba implícito una — serie de realidades y nosotros queríamos presentar ante — esta soberanía una proposición que atendiera la realidad, — y no la posibilidad de que esto pudiera hacerse.

Se señaló también que debía haber una renta inicial. — efectivamente, pudiera ser adecuado que hubiera una renta — inicial, pero cómo fijarla? ¿de qué manera, en la comple- — jidad de esta ciudad, de qué manera con inmuebles de todo- — tipo, de qué manera hacer de esto una realidad? Vuelve a — ser entonces este asunto un asunto teórico, por que además — como también se decía, esta relación en la fijación de la — renta, esta relación entre propietario-inquilino de fija- — ción de la renta, ciertamente es un asunto comercial; esto — es sujeto a las leyes de la oferta y la demanda, ciertamen- — te eso hace muy difícil que en la realidad funcione una — renta de esa naturaleza. Sabemos perfectamente que la rea- — lidad es de que muchos inmuebles en arrendamiento se ren- — tan sin que exista un contrato; exigiendo el contrato se — paga por fuera una equis cantidad, que son realmente no — muchos los contratos que existen y que corresponden efec- — tivamente a su pago de renta e impuesto; pero dentro de — esa realidad y dentro de esa complejidad de inmuebles, in- — sisto, van desde la choza, hasta el edificio de lujo, van- — de ser un ingreso de subsistencia para muchas gentes, has- — ta una gran utilidad para otras. ¡Qué difíciles son estos — planteamientos!

Quisimos pues, en base a la información obtenida, en- — base en la consulta que se hicieron a diferentes organis- — mos, obtener la realidad y obrar de acuerdo con estas rea- — lidades. Muy difícil de modificar en el corto plazo.

Se dijo también que a quienes beneficiar estas medi- — das es a los propietarios, si se cuenta y se ve la infor- — mación en base en la cual se realizó el dictamen, se podrá — ver que las rentas actualmente se aumentan indiscrimina- — damente y a veces en más del 100%, y muchas veces un cuarto — de azotea se pueda rentar en cinco, siete o diez mil pe- — sos, se renta de pronto en el doble; que muchas veces es — precisamente en los departamentos de lujo, en los inmue- — bles lujo, en donde sucede menos esto, dado que los montos — son muy altos y que los incrementos cercanos al 100% en — más o menos son muy frecuentes, en otros inmuebles, inmue- — bles en arrendamiento, que son la mayoría y que son los — que corresponden a las clases económicamente débiles, ahí — están haciendo aumento de ese tamaño.

Hay información reunida en base a la cual se llevó a — cabo el dictamen que lo señala y fue por eso que se pensó — muy seriamente que debía de haber un aumento en función — del salario mínimo, un aumento que de alguna manera se —

pueda tomar en cuenta lo que pasará en la realidad con las rentas y al mismo tiempo que se buscaran fórmulas -- que, efectivamente, simularan inversiones.

¿Por qué se analizó de esta manera?, en primer lugar por la realidad de los incrementos y ciertamente los aumentos de salario mínimo son un buen índice, prueba -- que se ha estado usando el salario mínimo para fijar sanciones o incrementos como esto en muchas otras legislaciones.

Pero además, al hablar de estímulos a la inversión, se pensó o se apoyó el razonamiento en otra realidad que aquí ya señalaba Edmundo Jordón... Fue entonces que se pensó en el difícil equilibrio... y se pensó que una fórmula adecuada podía ser el que los incrementos de renta fueran en función del incremento del salario mínimo y -- además dar otros estímulos fiscales que estimularan la inversión al sector privado. '... no es sólo ese el argumento que nos movió a presentar la proposición de referencia, no, desde luego que no fue eso solamente. Ese -- fue uno de los elementos de juicio.

El otro muy importante fue que debía haber un incremento, que de hecho hay un incremento, o lo sufrimos cada uno de nosotros o lo viven gentes allegadas a nosotros. -- Hay incrementos que se hacen año con año en estos momentos diga lo que diga el contrato y diga lo que diga la legislación vigente, y esos incrementos, insisto, son incrementos cercanos al 100%; fue entonces que se pensó -- que una buena forma de regular el incremento, pero unida a todas las otras disposiciones legales que señalan las diversas formas de asegurar que no haya abusos, sería el incremento al salario mínimo... Insisto en que el problema no es solamente de la vivienda que existe sino de la -- que no existe... es difícil el equilibrio... es difícil lograr las condiciones ideales en esta proposición; sin embargo, era una obligación de la Comisión presentar ambos aspectos para que no solamente se regule la relación propietario-inquilino en la vivienda que existe, sino se construyan muchas viviendas no sólo en propiedad sino en renta, que den verdadera solución al problema de la vivienda y que se cumpla el postulado constitucional de que todo mexicano tenga derecho a una vivienda digna..."(44)

Posteriormente el diputado Alberto Salagado solicitó la -- palabra para rectificar hechos manifestando lo que a continuación se transcribe:

"En ninguna disposición constitucional podemos encontrar limitancia para que el estado no participe en el señalamiento --

de la renta inicial...¿Existe una gran dificultad?, en el fondo no la existe, lo único que se requiere es una gran determinación por parte del Estado. Esta iniciativa no -- asume una defensa importante de los derechos de los inquilinos. ¿De qué manera pudiéramos nosotros señalar inicialmente esa renta, si se objeta en un principio que el avalúo bancario resulta complicado? Existe ya de antemano -- un control catastral por parte de la Tesorería del Distrito en donde están consignados los avalúos de todos los -- inmuebles.

Si se aplicara un criterio de un porcentaje sobre ese monto de avalúo y no rebasando ese porcentaje, de esa manera podría con toda facilidad establecerse un control en el señalamiento de la renta, basado precisamente en el monto del avalúo catastral del inmueble, aplicándole un porcentaje de manera tal que pudiera considerarse en principio -- como una inversión para no desalentar a la iniciativa privada, pero aún a pesar de que la iniciativa privada se -- desaliente, porque obtenga mayores beneficios a través de la inversión en valores, de todas maneras el Estado, que -- debe vigilar por el bienestar de la colectividad, en situaciones graves como la que actualmente estamos padeciendo de deficiencia habitacional, debía asumir necesariamente la solución del problema y la objeción de que hace -- falta revolvencia en esa inversión, no es suficiente. Nosotros creemos que en el fondo de todo ello lo que hace falta es una correcta planeación para que se resuelva ese -- problema inquilinario.

En suma, creemos que no es nada difícil el hecho de -- que se pudiera señalar la renta inicial por parte del Estado, estableciendo un criterio sobre la base que hemos -- establecido, porque de otra forma se irá enterando el criterio de liberalismo económico que tan perjudicial es para las clases que están en condiciones económicas inferiores." (45)

En forma seguida se otorgó la palabra al diputado Humberto González Magallón del PST, quien no realizó mayor discusión, -- por lo que sólo por su intervención hacemos mención a él.

En el momento correspondiente el diputado José Agustín -- García Lizama del PDM, precisó lo siguiente:

"Es importante señalar la proposición en el sentido de que las rentas sólo podrán ser aumentadas anualmente, como -- máximo el mismo porcentaje de incremento que haya experimentado durante el último año el salario mínimo general en el Distrito Federal.

A este respecto es conveniente que ustedes sepan que muchos grupos, incluso de izquierda, que asistieron bastantes a exponernos su posición, estaban de acuerdo en que fuera este mismo porcentaje y no anualmente sino, decían ellos, automáticamente, lo cual extraño, me parece, al señor Jardón, que les llamó la atención y les dijo: 'hombre, me parece que esto de automáticamente haría que si en el año hay dos aumentos, cada vez que hubiera eso se les aumentará'. Pues de esta manera el arrendatario o inquilino perderá ya poder adquisitivo por causa del alquiler de su vivienda." (46)

Por su parte el diputado Héctor Ramírez Cuéllar del PPS manifestó lo siguiente:

"En primer lugar se reconoce que la legislación inquilinaria es de orden público y de interés social, pero se sigue manteniendo en el marco de la legislación civil. Nosotros aquí expresamos una discrepancia, no sólo jurídica sino histórica y política, porque si se conviene que la legislación inquilinaria es de interés público, de orden público y de interés social, debería estar contenida en una ley de orden público y de interés social, que no estuviera dentro de los marcos del Código Civil.

El presidente de la Comisión ha expuesto las razones o los argumentos con los cuales no se avanza en la determinación de las rentas y afirma que la suprema ley de los contratos es la libre voluntad de las partes. Esta consideración de tipo romántico, tradicionalista, en la actualidad sólo la sostienen los abogados del Partido Acción Nacional, más atrasados desde el punto de vista del derecho.

La mayor parte de los tratadistas modernos, sean de una tendencia o sean de otra, han considerado que esta premisa no tiene fundamento y que se presta a múltiples injusticias y arbitrariedades. Pero desde el punto de vista de una sociedad como la nuestra, dividida en clases sociales, enfrentada por razón del régimen de la propiedad privada, defender a estas alturas el principio de la libre voluntad de las partes, equivale a un verdadero anacronismo; no, señores diputados, la sociedad está dividida por diferencias objetivas reales, entre los propietarios de los instrumentos de la producción y de la riqueza y los obreros. Por lo tanto, esa llamada autonomía de la voluntad no existe, salvo en algunos abogados que se hayan quedado anclados en el pensamiento planteado en otros años.

Se afirma, también que en virtud de esta autonomía, propietarios e inquilino pactan libremente. Eso no es cierto, ni desde el punto de vista jurídico, ni desde el punto de vista real. Desde el punto de vista jurídico, --

contemplamos que la mayoría de los contratos de arrendamiento contienen cláusulas absolutamente anticonstitucionales y esas cláusulas se incorporan al contrato de arrendamiento, no por merced a la libre voluntad de las partes, sino como producto de la presión de una de las partes que es el propietario. Desde el punto de vista real, que es lo que más nos interesa, tampoco opera la libre voluntad de las partes porque por muchas razones no hay oferta de vivienda y si hay una gran demanda de vivienda. Este descontrol o esta contradicción, obliga a que el inquilino se someta, de una manera casi absoluta, a los dictados del propietario y en ese sentido viene el aspecto fundamental que el PPS objeta, que es el precio de la vivienda.

Nosotros consideramos que no es cierto, desde el punto de vista jurídico, no económico, que el Estado no pueda fijar el precio de la renta si se parte de la concepción de que éste es un problema de orden público y de interés social, como lo reconoce la Comisión. Si se parte del concepto antidiluviano que hemos examinado, el Estado no tendría por lo tanto ninguna participación pero se olvida que México es un país producto de una revolución social profunda; se olvida que México tiene una Constitución muy avanzada en el mundo capitalista; se olvida la tradición inquilinaria que hubo en México en las primeras décadas de este siglo; se olvida mucha legislación que los estados permiten a la autoridad estatal fijar la renta, en pocas palabras, se olvida la historia de México y la historia del Estado mexicano.

Desde el punto de vista histórico, el Estado mexicano siempre ha tutelado los derechos de los obreros y de los campesinos, porque considera que en la relación con el capital éstos están en desventaja frente al capital, de tal manera que toda la legislación obrera y agraria descansa en la tutela de los derechos de los obreros y de los campesinos, de otra manera no se entendería el contenido esencial del artículo 123 si se partiera de la igualdad formal entre el obrero y el patrón.

Se otorga protección al obrero en base al reconocimiento de que está en situación de desigualdad y por lo tanto corresponde al Estado tutelar y proteger esos derechos; pero hay instituciones como, por ejemplo, la Procuraduría de la Defensa del Consumidor en que en su juicio, aparentemente de dos partes, como es el proveedor y el consumidor, que cualquier abogado derechista diría que es un juicio libre entre las partes, interviene el Estado.

¿Por qué la Procuraduría interviene a favor del consumidor? ¿Por qué le otorgamos facultades a la Procuraduría para intervenir en los juicios de arrendamiento? ¿Por qué la mayor parte de las administraciones de la Procuraduría son a favor del consumidor? Porque este órgano del Estado está reconociendo la desigualdad real y se ubicó a favor de una de las partes que es el consumidor. Esto quie

re decir que los argumentos naturalistas que se exponen en la tribuna, pertenecieron al pasado y en la actualidad ya no tienen ningún valor ni jurídico, ni mucho menos político y social.

Pero, entonces, ¿qué es lo que está en el fondo de este problema? La falla de la Comisión consiste en pretender estimular la inversión en vivienda de interés social por la vía de los contratos de arrendamiento y no por la vía de la inversión, sobre todo de la pública. Se pretende que la inversión privada participe en la generación de vivienda de interés social y para ello se requiere dar -- manos libres al casateniente para que eleve las rentas, pensando o calculando que al cabo del tiempo esta burguesía va a construir muchas viviendas de interés social; y aquí nos encontramos con una grave omisión también del Estado, el abandono que durante muchos años ha habido en la construcción de vivienda de interés social en renta, persistiendo la idea pequeñoburguesa de que algún día cada -- mexicano tendrá una vivienda, tendrá un departamento, aunque eso esté demostrado hasta la saciedad que es una utopía. En lugar de seguir alimentando la utopía de que a cada mexicano una casa con un pequeño jardín de interés social, y claro que el sector privado con mucho más razón -- y explicación, prefirió irse a la especulación con los -- bancos nacionalizados y ahora con el sistema financiero -- que se independiza de los bancos!

El PPS plantea que el fondo de la discusión consiste en que el Estado frente a las partes, fungiendo como árbitro frente a las partes, establezca en un tabulador las rentas de la vivienda, no que el Estado las fije en forma arbitraria, porque en el sistema capitalista en el que -- vivimos, como es lógico, el propietario tiene derecho a -- una ganancia legítima. No estamos expropiando la vivienda por la vía del contrato de arrendamiento, pero que el Estado intervenga como árbitro a efecto de que sean protegidos los intereses del inquilino y no se cometan los excesos -- por parte del propietario, o del dueño del bien inmueble.

En nuestra iniciativa de ley vienen varios artículos en donde establecemos algunos elementos que indican cómo se fijaría el importe de la primera renta y cómo sería el mecanismo para establecer la primera renta, tratando a toda costa de impedir que la renta la fije en forma arbitraria, naturalmente, el propietario.

La otra objeción que queremos hacer es de que si bien es cierto que durante dos años se podrá prorrogar el contrato y supuestamente habrá un cierto beneficio para el inquilino --hablamos supuestamente--, nos encontramos con el aspecto fundamental de la iniciativa que consiste en ligar el aumento de la renta con el salario mínimo, pero esto -- nos lleva a hacer dos consideraciones: una cosa es el -- aumento del salario mínimo nominal, que aumenta, ha aumentado entre un 25 y un 30%, y otra cosa es el aumento del --

salario mínimo real que ha decrecido.

Pues bien, en la iniciativa de reforma, se toma en cuenta el salario mínimo nominal, lo que significa repercutir el aumento, el porcentaje del aumento del salario mínimo al importe sobre el precio de la renta.

Esto quiere decir que todos los incrementos al salario mínimo se destinarán, virtualmente, al propietario, por la vía de la elevación de la renta. Esto significa que el obrero trabajará sólo para pagar la renta, sólo para satisfacer el aumento que por ley le imponga el propietario. Y aquí se transgrede el concepto que la Carta Magna tiene del salario mínimo.

El salario mínimo no sólo es para pagar el alquiler de la vivienda, sino para la alimentación, para el vestido, para la educación y para la recreación, de tal manera que sólo una parte de ese salario se destine al pago de la renta de la vivienda.

Como lo propone la Comisión, todo el incremento anual del salario mínimo se repercutirá en la renta y tendremos por lo tanto aumentos verdaderamente elevados. Surge una pregunta: ¿Y de qué va a vivir el obrero? ¿Cómo va a poder comer? ¿Cómo se va a poder vestir el obrero si todo lo va a tener que destinar a pagar por la vía del salario? De hecho se está expropiando el aumento del salario mínimo y entregándolo al propietario y al casateniente.

El otro aspecto que condenamos, es el hecho de que se deje en libertad al propietario para elevar la renta a partir del tercer año. Esta es una concesión que se hace para disparar los alquileres de la vivienda obrera y eso lo consideramos nosotros sumamente lesivo y sumamente negativo..." (47)

El diputado Marco Antonio Fragoso Fragoso al hacer uso de la palabra, dijo:

"No es cierto que defendamos a ultranza la libre contratación, y tan es así que votaremos a favor de esta ley que contiene claras disposiciones protectoras al inquilino, pero también creemos que hay ámbitos de libertad que el Estado debe respetar, por eso rechazamos la imputación que sin razón se nos hace.

Por lo que toca al proyecto, nos parece equilibrado, ya que atiende a los inquilinos, sin abatir la posibilidad de invertir en viviendas para renta..." (48)

El diputado Jesús Salazar Toledado del PRI al corresponder

(47) DIARIO DE DEBATES. Op. cit. págs. 94 a 96.

(48) Ibid. pág. 97.

le intervenir, dijo:

"...si bien el proyecto deja en libertad la fijación del monto inicial, limita en cambio los incrementos al argumento durante los tres años mínimos que duraría el arrendamiento. Con ello se estimula de alguna manera la recuperación de la inversión y al mismo tiempo se da un marco de protección al inquilino en términos de la proporción a los incrementos del salario mínimo." (49)

El diputado Iván García Solís pidió la palabra para hechos, la cual le fue concedida y manifestó lo siguiente:

"Jesús Salazar Toledado ha dicho: 'No es malo conciliar', puede no serlo, depende qué intereses se concilien. Y aquí nosotros decimos claramente: los intereses que se han conciliado son los intereses antipopulares.

El artículo 2448, en su inciso d), en donde se establece que podrá ser incrementado anualmente como máximo el mismo porcentaje de incremento que haya experimentado durante el año el salario mínimo general en el Distrito Federal, ya algunos diputados lo dijeron, uno del Partido Popular Socialista, esto en la práctica, señores diputados, es establecer la escala móvil de rentas cuando no se ha establecido y se ha negado la escala móvil de salarios, y éste es un mecanismo de traslación de utilidades, de traslación de los pocos beneficios que pueda obtener el trabajador en sus luchas al beneficio privado. Véase cómo para la elevación del salario mínimo hay presiones de la clase obrera, no las que se debieran hacer, porque aquí la clase obrera está maniatada por una política reformista que no ha llegado a lo indispensable de una movilización nacional y única para luchar por una elevación de salarios mínimos.

Pero de todas maneras hay una lucha; en cambio, con la mano extendida, el capital privado va a recibir el producto de esa lucha, una parte proporcional y automática. El resultado es sumamente lamentable y nosotros queremos decir una cosa, cuando se constituyó hace un año esta Comisión se formaron expectativas, en dos sentidos: primera, que podría realmente de este Poder Legislativo salir algo autónomo y algo legítimo de interés popular; y, segunda, que el mecanismo de trabajo de una comisión pluripartidista pudiera hacer algo que lograra un consenso positivo. Yo pienso que ambas expectativas han rodado por los suelos, y el día de mañana que se publique lo que aquí finalmente se impone con todo su sentido negativo que tiene este paquete de reformas, cuando se publique que ha sido modificada la legislación inquilinaria o a elementos de la legislación inquilinaria, nosotros decimos que se va a abrir un momento de especulación y de distorsión acerca de los resultados legislativos de tal manera que como aparece pintado en algunas paredes -

por ahí, no van a faltar grupúsculos inventados por el propio grupo en el poder, en donde se agradezca a los diputados, como ya lo estaban haciendo de antes de que aquí se tomara una decisión: 'gracias, diputado, por la Ley Inquilinaria, gracias', ¿quién va a dar las gracias?

Aquí estamos viendo qué intereses están dando las -- gracias, aquéllos que, habiéndose opuesto a la formación -- de la Comisión, ahora van a votar a favor. Hacemos constar estos hechos y nuestro partido en el Distrito Federal y -- nacionalmente al momento mismo que se apruebe esta legislación antipopular se dispone a luchar contra ella y a develar con la mayor claridad posible esta pieza, esta parte -- más de la política económica antipopular, que nuevamente -- se prepara a dar golpes en contra de las capas mayoritarias." (50)

El diputado José Parceró López pidió la palabra para hacer una propuesta, y una vez que le fue concedida, manifestó lo siguiente:

"Pensando en el interés y derecho de los inquilinos, -- sin olvidar la necesidad de alentar la promoción de vivienda en renta, porque los aumentos de oferta significan menores precios, lo que también redundará en beneficio del inquilino, cumpliendo nuestro compromiso de defender los intereses de nuestros representados con propuestas realistas -- viables que piensen en el corto y en el mediano plazos, -- proponemos a esta honorable Asamblea sustituir el segundo párrafo del artículo 2448-D, por el siguiente párrafo: -- 'La renta sólo podrá ser incrementada anualmente, en su caso el aumento no podrá exceder del 85% del incremento -- fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en -- el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue'." (51)

El Presidente de la Asamblea ordenó a la Secretaría que -- consultara si se aprobaba o se desechaba la moción de la Comisión, la cual fue aprobada. Posteriormente, la Presidencia informó que habían sido reservados para su discusión en lo particular determinados artículos, entre los que se encontraba el -- 2448-D, al cual, llegado el momento, se siguió proponiendo se -- adicionara lo relativo a la fijación del monto de la renta, destacando entre los proponentes el diputado Edmundo Jardón Arzate del PSUM, que dijo:

"Propongo, señor Presidente que el artículo 2448-D --

(50) DIARIO DE DEBATES. Op. cit. pág. 100

(51) Ibid. pág. 101

del artículo 10. del decreto, se reforme en los siguientes términos:

'La cuantía o monto mensual de la renta inicial y — los incrementos anuales se fijarán conforme a la relación — entre el avalúo bancario del inmueble respectivo y el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, sujetos a la siguiente tabla....'

Omití, señor Presidente, en el artículo 2448-D el — añadido de otro párrafo, 'el avalúo bancario de los inmuebles deberá realizarse en el mes de diciembre cada cinco años a partir de 1985'. Esto, con el propósito de mantener actualizada la relación que proponemos en este mismo artículo entre valor del inmueble y renta a cobrar." (52)

Proposición que no prosperó, y no prosperó porque, entre — otras razones, el diputado Mariano Piña Olaya expuso:

"Si nosotros optábamos—esta fue una parte del comentario en la Comisión—por tasar las rentas iniciales, la construcción de vivienda que ya está desalentada iba a estarlo más. El pequeño propietario, o inclusive el gran propietario, podía pensar que estábamos creando una modalidad a la propiedad —yo, personalmente, no lo pienso así y estoy dispuesto a expresar mis argumentos jurídicos para justificar mi aserto—, pero vamos este fue un criterio que se manejó en la Comisión.

De verdad, respetados colegas, estamos persuadidos, — lo estuvimos en la Comisión, de que la serie de medidas que ofrecemos entre las cuales no está la fijación de una renta inicial para los nuevos contratos, que se celebren, fue una decisión razonada, mediata y sobre todo a sabiendas de que no podíamos conseguir el consenso si los puntos de vista — jurídicos, los puntos de vista sociales, los puntos de vista políticos que nos animan en esta Cámara plural, o bien, — en la Comisión que también fue plural, no son conciliables en lo básico.

Por esta razón, señores, ofrecimos a ustedes nuestro mejor esfuerzo de conciliación en las posiciones, tal vez — irreductibles de los diferentes grupos parlamentarios que — participaron en el trabajo." (53)

Por otra parte, el diputado Juan Gualberto Campos Vega del PPS expuso lo siguiente:

"El artículo 2448-C, dice que, 'la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendadores y arrendatarios que será prorrogable a voluntad del arrendatario—

(52) DIARIO DE DEBATES. págs. 103 y 104.

(53) Ibid. págs. 105 y 106.

tario hasta por dos años más'. Nosotros lucharíamos porque se le quitara ese de 'hasta por dos años más' y hacerla prorrogable a voluntad del arrendatario siempre y cuando se cumpliera con lo establecido en el contrato. Pero ¿qué caso tiene esto si el elemento esencial que falta en la ley impide fijar el monto de la primera renta? Y ahí está la arbitrariedad. Podríamos, nosotros, en el caso del artículo 2448-D que establece que se debe incrementar en un 100% y que ahora la Comisión nos propone que sólo sea el 85%, lo cual golpea dos veces al inquilino, primero la arbitrariedad de fijar el monto de la renta y luego incrementárselo por ley en 85%, lo podríamos bajar al 1%, pero si no establecemos la facultad del Estado para fijar el monto de la renta, señores diputados, eso no beneficia en nada a los inquilinos, porque en lugar de cobrar los 30 mil pesos este año sabiendo que no se puede aumentar más que el 1% al año pasado, el año siguiente y el que sigue, pues de una vez le fijo un monto de la renta de 60 mil pesos mensuales y acabado el asunto. Entonces, ese aspecto es medular, es esencial, es fundamental en este debate que estamos realizando en este momento." (54)

A continuación se le concedió el uso de la palabra a la diputada del PRI Armida Martínez Valdez, quien dijo:

"Por lo que respecta al artículo 2448-D, quisiera comentarles, compañeros diputados, que a mí me parece que la fijación de los parámetros que propone la iniciativa es altamente ventajosa, en cuanto a que el inquilino podrá determinar con la anticipación suficiente su capacidad de pago referida a los posibles incrementos, de acuerdo a las modificaciones que sufran los salarios mínimos, permitiéndole al inquilino, repito, la regulación de su economía para el cumplimiento de su obligación de pago de los alquileres.

Que los salarios no aumenten en proporción a la inflación, debiera ser verdadero. Todo dependerá de que uno u otro fenómeno no corrieran paralelos, pero resulta indubitante que los esfuerzos del pueblo y Gobierno, son de protección al trabajador y a las clases menos pudientes y los esfuerzos de todos tendientes precisamente a abatir la inflación, a detener la carrera al alza de los precios y a aumentar lo más posible los salarios. De esta suerte, y considerando que las eventuales diferencias serán cada vez menores, debemos optar por la propuesta en la iniciativa y por la Comisión." (55)

El diputado César Humberto González Magallón del PST, una-

(54) DIARIO DE DEBATES. pág. 108

(55) Ibid. pág. 109

vez que se le concedió el uso de la palabra, después de haber -- recordado a la Presidencia que se la iban a conceder, manifestó lo que a continuación se transcribe:

"El artículo 2448-D del Código Civil para el Distrito Federal, consideramos que tiene limitaciones de fondo y en ese sentido, compañeros y compañeros, por estimar que el -- artículo en cuestión no resuelve el problema arrendaticio -- en su parte sustancial de protección al arrendatario, por -- lo que es incompleto y a efecto de mejorarlo para esos propósitos, el Partido Socialista de los Trabajadores se permite proponer la adición de un párrafo en los siguientes -- términos:

'Para los efectos de este capítulo, la renta deberá -- estipularse en moneda nacional.'

Párrafo segundo: 'Su monto será de un máximo que no -- exceda el 30% anual sobre el valor catastral del inmueble, -- lo que será verificador por la Tesorería del Distrito Federal para estos fines, además de la autorización del contrato. De no ajustarse a este criterio económico las partes, -- dispone de facultad de la misma Tesorería para hacerlo. -- Cualquier irregularidad al respecto, se hará de su conocimiento para la aplicación de las sanciones económicas a que hubiere lugar.'

Párrafo tercero: 'A partir de la fecha del vencimiento del contrato, la renta podrá ser incrementada anualmente como máximo el mismo porcentaje de incremento que haya experimentado durante el último año el salario mínimo general en el Distrito Federal'." (56)

Después el diputado Arturo Contreras Cuevas hizo una aclaración diciendo lo siguiente:

"...considero que el señor diputado César Humberto -- González Magallón, no entendió la postura ni entendió la -- redacción que en la proposición el compañero Parceró propuso a esta scberanía.

Se menciona el segundo párrafo del artículo 2448-D, -- la renta sólo podrá ser incrementada anualmente, en su caso, el aumento no podrá exceder del 85% del incremento fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue. No es el 85% de incremento sobre lo que está pagando un arrendatario por su vivienda, es el 85% del incremento que sufra el salario mínimo en el año de que se trate.

Y ahora más, con la posibilidad, como lo reza el propio paquete inquilinario y principalmente el Código Civil --

que estamos examinando, existe la posibilidad de que hasta dentro de dos años, puesto que se menciona que la prórroga del contrato puede ser de dos años, después de un año forzoso de contrato, se pueda incrementar ese 85% del salario mínimo en su monto de incremento que fija la Comisión Nacional.

De tal manera, compañero González Magallón, que no es válido su argumento en cuanto al incremento del 85% como usted lo entiende. La Comisión, durante su trabajo, recibió de estas asociaciones de inquilinos, que ya he mencionado, la propuesta para que en ningún momento se incrementara el monto de la renta más allá de lo que el salario mínimo estableciera en el momento de su incremento por parte de la Comisión Nacional. De tal suerte, que fuimos más allá todavía en cuanto a las proposiciones que se recibieron de todos esos organismos de inquilinos y arrendatarios organizados.

Insisto, el trabajo intenso de la Comisión está rindiendo los frutos que ahora estamos poniendo a la consideración de ustedes. Es cierto que parece un problema insalvable. No es posible lograr el consenso de todos los grupos parlamentarios aquí representados. Lo entendemos perfectamente bien, pero si queremos llamar la atención de toda la Asamblea, de todos ustedes compañeros, que efectivamente piensan en un beneficio para las clases populares, trabajadores y gentes necesitadas del país, de que el avance que en este momento se contempla en las reformas que están a su consideración, pueden ser aprobadas por esta Asamblea.

Estos avances, a juicio de nosotros, como sector obrero, porque a nombre de mi sector estoy hablando, representan realmente una ventaja para que los casatenientes, en un momento dado, no puedan fijar libremente las rentas a su libre arbitrio y albedrío.

¿Qué está pasando actualmente? Se incrementan las rentas no tan sólo en un 100% de lo que incrementa el salario mínimo, sino que se han venido incrementado hasta en un 100, 200, 300 y 500% en las fincas que tienen arrendadas los trabajadores.

El artículo 2448-D determina de una vez por todas y fija, como una condición sine qua non, el que el arrendador tenga que sujetarse a un ordenamiento legal que no le permita fijar las rentas a su libre albedrío. Además, este ordenamiento deja en libertad de voluntad a las partes, para que en un momento dado, con esa propia voluntad que poseen, puedan pactar un monto diferente menor, puesto que estamos hablando en este momento de máximos. No dudamos, porque lo hemos nosotros comprobado, hay trabajadores incluso calificados que han podido obtener su casa habitación a través de los créditos que otorgan las instituciones de vivienda propias de los trabajadores, que en un momento dado, en un acto de solidaridad, acogen a otros compañeros —

trabajadores y les brindan su vivienda en arrendamiento. — Ellos pueden, y muchas veces lo hacen, fijan la renta en — un monto menor de lo que la mayoría de los inversionistas — en renta, lo fijan con sus inquilinos. He ahí el beneficio que a nosotros nos interesa seguir conservando.

Por todas estas consideraciones, compañeros asam- — bleístas, y nuevamente llevando a la consideración de uste — des para que tomen en cuenta los argumentos que en esta — Tribuna estoy exponiéndoles, que voten en favor de los — — términos del artículo 2448-D, como lo ha propuesto el com- — pañero José Parcerio López.

Una consideración más, se mencionó aquí, y que bueno que también lo hizo el compañero González Magallón, que — reconoce el brillante trabajo de la Comisión Especial so- — bre Inmuebles en Arrendamiento, pero también mencionó que- — veníamos en un momento dado para defender lo indefendible. No, compañero Magallón, no, compañeros de la izquierda muy respetada, venimos a defender lo que hemos realmente lucha- — do por conseguir, lo que hemos tratado todos los trabaja- — dores de lograr de una vez por todas, una legislación que- — venga a favorecer las clases populares y a los trabajado- — res en general de nuestro país. Venimos a defender una ley que sujete de una vez por todas a los casatenientes sin — escrúpulos, que llevan las rentas sin ninguna otra conside- — ración, sin ningún otro viso y sin ningún otro deseo que — el de incrementar su capital." (57)

Por lo que se refiere a la discusión cameral del artículo- 2448-D es todo lo que hubo, y por lo que hace al artículo 2448-I, sólo se hizo una pequeña referencia sin que fuera tomada en — cuenta, dicha discusión la realizó el diputado Alberto Salgado- en los términos siguientes:

"El artículo 2448-I, que dice textualmente: 'Para los efectos de este capítulo el arrendatario si está al co- — rriente del pago de la renta tendrá derecho a que en igual- — dad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el- — nuevo arrendamiento del inmueble'. Aquí, más que ninguna — otra disposición, se deja sentir el afán de permitir al — arrendador aplicar su criterio económico para fijar cuáles van a ser los nuevos montos del arrendamiento, en cuanto — ha concluido ese periodo si no se ha ejercitado la acción- — de prórroga o una vez ejercitada la acción de prórroga, — los dos años y el inicial que son los tres, con los incre- — mentos respectivos, vuelve otra vez el problema a renovar- — se, porque el inquilino queda totalmente indefenso, queda- — al arbitrio de las condiciones personales, de las condicio- — nes sociales y económicas y de esta manera esta ley no le

aporta en lo más mínimo defensa alguna. 'Que en igualdad de condiciones', ¿cuáles son esas condiciones? Aquí se rompe - el principio de equilibrio y de igualdad de las partes, -- otorgándole al arrendador plenas facultades para decir cuáles van a ser esas condiciones económicas que van a imperar en la nueva relación jurídica contractual.

Nosotros creemos que estos criterios son demasiado -- atrasados, que esos criterios no tienen un sentido social, -- que estos puntos de vista legislativos son verdaderamente -- anacrónicos, pertenecen a épocas ya muy superadas." (58)

Lo anterior es lo que se discutió en cuanto a los artículos 2448-D y 2448-I, confirmando lo que se dijo en un principio en este apartado, en el sentido de que las mayores discusiones fueron originadas por el primero de los artículos citados, y casi -- podemos afirmar que los demás artículos del Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil -- para el Distrito Federal, no fueron discutidos como el 2448-D, -- al que incluso quisieron adicionar lo relativo a las reglas que se tomarían en cuenta para la fijación del monto inicial de la -- renta al momento de celebrarse el contrato, lo cual no prosperó -- y que bueno que así fue.

III.- Posible antinomia de los textos de los artículos 2448-D y 2448-I. ¿Son conciliables?

En este capítulo cuarto se ha hecho una explicación precisa y detallada de cada una de sus partes correspondientes de los artículos 2448-D y 2448-I, en los que "se establecen beneficios -- para ambas partes" en los contratos de arrendamiento de fincas -- urbanas destinadas a la habitación, pero dichos beneficios no -- son equitativos, esto es, no son de igual magnitud para las partes, ya que si hacemos un estudio con más detenimiento de los -- artículos citados, nos daremos cuenta que existen mayores beneficios para el arrendador, y esto no fue la intención de los -- legisladores, como se demuestra con los debates a que hemos -- hecho referencia en el apartado II de este capítulo.

Por un lado, el arrendatario le favorece que sea una cues--

ción de orden público, y por lo tanto un derecho irrenunciable, que en todo contrato de arrendamiento de fincas para la habitación deba estipularse la renta en moneda nacional, ya que con anterioridad se venía contratando hasta en dólares, lo cual era un grave perjuicio para el inquilino, porque constantemente el dólar ha ido aumentando su valor en comparación con la moneda nacional, lo que producía, hasta antes de la reforma, que el precio de la renta aumentara en cualquier momento en que aquél aumentaba en valor, esto quiere decir que con la reforma se evita que la renta aumente a cada rato.

Por otro lado, se demostró ejemplificativamente en el apartado I del presente capítulo, que no es al arrendatario a quien beneficia el porcentaje que se estableció como límite en que se puede aumentar la renta, sino por el contrario a quien beneficia es al arrendador, porque en ocasiones, en forma legal, podrá aumentar la renta hasta en más del 50% de su precio.

Es necesario que quede bien entendido que dicho aumento procede no sólo para el caso de la prórroga del contrato, sino también para el caso de que se renueve, así lo dispone el artículo 2448-D cuando dice: "...el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorroga."

El artículo 2448-I establece un "derecho" de preferencia para el inquilino, que se adquiere con el simple hecho de que se encuentre éste al corriente en el pago de la renta. Este derecho que adquiere el inquilino consiste en que en igualdad de condiciones se le prefiera frente a otros interesados en el nuevo contrato de arrendamiento que pretenda realizar el arrendador, con respecto al inmueble que venía arrendando. Lo que se le otorgó a los legisladores fue señalar un término para adquirir el derecho de preferencia, pero como ya se ha dicho, el término mínimo para adquirirlo es el de un año, por las razones expuestas en el apartado I de este capítulo.

Apparentemente el artículo 2448-I es de gran beneficio para-

el inquilino, ya que tiene preferencia a ser tomado en cuenta -- para el caso de un nuevo contrato de arrendamiento, frente a -- otros interesados, pero si lo relacionamos con el diverso artículo 2448-D, nos damos cuenta que en lugar de beneficiarle le perjudica, ya que le permite al arrendador aplicar su criterio económico sin tomar en cuenta lo establecido en el último de los -- artículos citados, para fijar los nuevos montos de la renta en -- la primera oportunidad que tenga para poder contratar frente a -- otros interesados, lo cual puede suceder al vencimiento del primer año de contrato si es que el arrendatario no ejerce el derecho que tiene para que se prorrogue el término de dicho contrato. Luego entonces, si existe antinomia entre los artículos de -- referencia, ya que si bien es cierto que el artículo 2448-D fija el porcentaje en que se puede aumentar la renta anualmente, aun cuando dicho monto se refiera también a los casos de renovación de contrato, también lo es que el artículo 2448-I da la pauta -- para que el arrendador aumente a su antojo la renta al decir: -- "Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble...". Aquí, más que en ninguna otra -- disposición de las establecidas en el Capítulo IV del Título -- Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, se permite al arrendador aplicar a su libre arbitrio los nuevos aumentos de la renta para el caso de renovación del contrato, basándose en las condiciones personales que -- él mismo fije, lo que implica que el inquilino quede indefenso, -- ya que la ley dice: "...en igualdad de condiciones...", pero no dice cuáles condiciones, otorgándole con ésto al arrendador plenas facultades para decir cuáles son esas condiciones que van a regir en el nuevo contrato, incluyendo el precio de la renta.

Así tenemos que si el arrendador, al terminar la obligación contractual con el arrendatario (al vencimiento del año forzoso -- si no ejerce el derecho a la prórroga, o al vencimiento de ésta) quiere aumentar la renta a su antojo, podrá fijar un monto, o -- mejor dicho, aumentarla en una proporción más elevada de la que --

señala el artículo 2448-D frente a otros interesados que deseen contratar, pero como el artículo 2448-I le otorga al arrendatario el derecho de preferencia, éste podrá ejercerlo para que sea, valga la redundancia, preferido frente a los otros interesados en las mismas condiciones que estos otros, dentro de las cuales se encuentra el nuevo precio de la renta y que puede ser hasta en más del 100% de lo que pagaba, aún cuando el artículo 2448-D sólo permita un porcentaje menor, de acuerdo a las proporciones que establece para los casos de una simple prórroga o renovación sin que exista frente al arrendatario un interesado.

Por lo expuesto se puede afirmar que los artículos 2448-D y 2448-I, ni siquiera son conciliables, ya que no están de acuerdo las hipótesis que en ellos se establecen.

Debe reducirse la proporción que fija el artículo 2448-D, por ser desproporcionada en perjuicio del inquilino. Por otra parte propongo que el artículo 2448-I sea modificado para que sea como sigue: "Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, con excepción del monto de la renta, el cual debe estar de acuerdo con lo establecido en el artículo 2448-D, se le prefiera frente a otros interesados en el nuevo arrendamiento del inmueble...", ya que sólo así serían conciliables los artículos en comento, porque no se permitiría al arrendador fijar el monto en que aumente la renta a su libre arbitrio.

CONCLUSIONES

PRIMERA.— El contrato de arrendamiento fue regulado ya -- por el Derecho Romano, dentro del cual encontramos tres diferentes especies o tipos del mismo; el arrendamiento moderno -- viene a corresponder a lo que dentro de aquel Derecho se conoció como locatio-conductio rei, esto es, el arrendamiento de cosas.

SEGUNDA.— El contrato de arrendamiento fue ampliamente -- regulado en los diferentes Códigos que estuvieron vigentes en el Distrito Federal hacia fines del siglo pasado, el último -- de los cuales prolongó su aplicación hasta 1932, es decir, -- hasta que entró a regir el actual Código.

TERCERA.— Aunque en muchos aspectos se asemejan las respectivas regulaciones que del arrendamiento efectúan los Códigos Civiles de 1870 y 1884 y el Código Civil vigente, la interpretación que en cada caso corresponde hacer de los preceptos de los diversos ordenamientos, difieren necesariamente en espíritu, pues mientras los Códigos anteriores se hallaban bajo la clara influencia de las ideas individualistas y liberales, el ahora en vigor, como bien lo expresa su Exposición de Motivos, aspira a constituirse en un código privado social.

CUARTA.— El problema habitacional que aflige a un gran número de los habitantes del Distrito Federal se ha ido haciendo cada vez más grave; el número de personas que demandan una morada que reúna las condiciones mínimas de habitabilidad está -- siempre en constante incremento y los medios económicos de que disponen a la fecha los organismos gubernamentales para dar -- satisfacción a tan justo requerimiento, se manifiestan claramente insuficientes ante el avance de la crisis económica que aqueja al país. En estas condiciones, los arrendadores de la -- iniciativa privada han radicalizado su actitud, pues saben que la demanda es muy abundante, tornándose cada vez más exigentes con los arrendatarios, a quienes las circunstancias orillan a

admitir que se perpetren en su perjuicio abusos, con tal de lograr un techo para sí y sus familiares.

QUINTA.- Como el derecho no puede permanecer ajeno a la -- problemática social, el legislador introdujo, en diciembre de -- 1984, importantísimas reformas y adiciones al Código Civil vigente, especialmente la creación de un capítulo intitulado "Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación", -- dirigido a proteger a los inquilinos de los abusos que pudieran sufrir y buscando sobre todo que haya equilibrio en las relaciones de arrendamiento.

SEXTA.- Probablemente por la premura con que usualmente -- desempeña su actividad el Congreso de la Unión y también porque la preocupación por proteger a los inquilinos hizo que la atención se desviara de aspectos técnicos, se perciben deficiencias en la nueva regulación de que se trata y, particularmente, nos ha llamado la atención la antinomia que existe entre los artículos 2448-D y 2448-I.

SEPTIMA.- En efecto, el artículo 2448-I, establece el derecho para el inquilino de que en igualdad de condiciones se le prefiera frente a otros interesados para un nuevo arrendamiento sobre el bien que ya viene ocupando; por otro lado, el artículo 2448-D fija el porcentaje en que se puede aumentar la renta -- anualmente, incluyendo el supuesto de renovación del contrato. Ahora bien, la discrepancia entre los preceptos proviene de que si se trata del caso de renovación del contrato, como para ser preferido frente a tercero necesita el arrendatario comprometerse a pagar lo que cubriría este, si el tercero ofrece pagar como renta una cantidad superior a la que supone el precio anterior del arrendamiento más el incremento legal autorizado, el -- arrendatario sólo podría aspirar a ser preferido si iguala la suma que el tercero ofrece, por lo que, si procede de tal manera, la protección significada por el tope legal de aumento, desaparecería.

OCTAVA.- Finalmente, el artículo 2448-I debe ser modifica-

do para que no exista la antinomia señalada con el diverso - — 2448-D y, además, para que se cumpla con la finalidad del legis- lador, que es proteger al inquilino de los abusos del arrenda- dor; para conseguir esta finalidad se propone la siguiente re- dacción para el precepto indicado:

"Art.2448-I.- Para los efectos de este capítu- lo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de con- diciones, con excepción del monto de la renta, el — cual debe estar de acuerdo con lo establecido en el artículo 2448-D, se le prefiera frente a otros inte- resados en el nuevo arrendamiento del inmueble...".

BIBLIOGRAFIA.

- 1.- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo.- Contratos Civiles. Segunda edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1977.
- 2.- BONFANTE, Pedro.- Instituciones de Derecho Romano.- Traducción de Luis Bacci y Andrés Larrosa. Quinta edición.- Editorial Reus, S.A. Madrid 1979.
- 3.- BONNECASE, Julián.- Elementos de Derecho Civil. Tomo II. Derecho de las obligaciones, de los contratos y del crédito. - Traducción del Lic. José M. Cajica Jr. Puebla, Pue. México,- 1945.
- 4.- BRAVO GONZALEZ, Agustín y BIALOTOSKI, Sara. Compendio de Derecho Romano. Novena edición. Editorial PAX-MEXICO. Librería Carlos Cesarman, S.A. México, 1978.
- 5.- BRAVO GONZALEZ, Agustín y BRAVO VALADES, Beatriz. Segundo -- Curso de Derecho Romano. Segunda edición. Editorial PAX-MEXICO. México 1976.
- 6.- CASTAN TOBEÑAS, José.- Derecho Civil Español Común y Foral.- Tomo Tercero.- Derecho de obligaciones (Doctrina especial de contratos) Derecho de Familia. Quinta edición. Editorial -- Instituto Editorial Reus. Madrid 1941.
- 7.- COLIN, Ambrosio y CAPITANT, H.-Curso Elemental de Derecho -- Civil. Tomo IV. Contratos Usuales. Traducción de Demófilo de Buen. Editorial Reus, S.A. Madrid 1925.
- 8.- CRISTOBAL MONTES, Angel.-Curso de Derecho Romano (Derecho de Obligaciones). Cursos de Derecho. Facultad de Derecho. Universidad Central de Venezuela. Caracas 1964.
- 9.- DUBLAN, Manuel y LOZANO, José María.-Legislación Mexicana. - Colección completa de las Disposiciones Legislativas expedida desde la Independencia de la República. Tomos XI y XV. - Imprenta del Comercio, de Dublán y Chávez, a cargo de M. Lara (hijo). México.
- 10.- DE PINA, Rafael,-Derecho Civil Mexicano. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Volumen cuarto. Contratos en particular. Cuarta edición, revisada y actualizada por Rafael de Pina -- Vara. Editorial Porrúa, S.A. México, 1978.
- 11.- DE RUGGIERO, Roberto.- Instituciones de Derecho Civil. Volumen Segundo. Derecho de Obligaciones. Derecho de Familia. - Derecho Hereditario. Traducción de la 4a. edición italiana, anotada y concordada con la legislación española por Ramón Serrano Suñer y José Santos-Cruz Teijeiro. Editorial Reus, - S.A. Madrid, 1931.

- 12.- FLORIS MARGADANT S.,Guillermo.-El Derecho Privado Romano. - Quinta edición. Editorial Reus, S.A. Madrid 1977.
- 13.- FOIGNET, René.- Manual Elemental de Derecho Romano. Traducción del Lic. Arturo Fernández Aguirre. Editorial José M. - Cajica Jr. Puebla, Pue. México, 1948.
- 14.- GARCIA LOPEZ, Agustín.- Contratos Civiles en Particular. -- Conferencias sustentadas en la Escuela Nacional de Juris- prudencia de la Universidad Nacional Autónoma de México, en el año académico 1942. Versión taquigráfica de Donato Salga do Albarrán.
- 15.- IGLESIAS, Juan.-Derecho Romano. Instituciones de Derecho -- Privado. Sexta edición. Editorial Ediciones Ariel, S.A. - Barcelona, 1972.
- 16.- LEMUS GARCIA, Raúl.-Derecho Romano (compendio). Cuarta edición. Editorial LIMSA. México, 1979.
- 17.- LOZANO NORIEGA, Francisco.- Apuntes del cuarto curso de Derecho Civil. Contratos. Versión taquigráfica del curso de - Contratos impartido en el año de 1947, tomada por el alumno Humberto Barbosa Melt. Editada por Asociación Nacional del- Notariado Mexicano. México, D.F. 1962.
- 18.- MAZEAUD, Henri, León y Jean.- Lecciones de Derecho Civil. - Parte Tercera. Volumen IV. Los principales contratos. Tra- ducción de Luis Alcalá-Zamora y Castillo. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, 1962.
- 19.- ORTIZ URQUIDI, Raúl.- Oaxaca, Cuna de la Codificación Ibe- roamericana. Primera edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1974.
- 20.- PEÑA GUZMAN, Luis Alberto y ARGUELLO, Luis Rodolfo.- Dere- cho Romano. Parte especial. Segunda edición. Editorial Ti- pográfica Editora Argentina. Buenos Aires, 1966.
- 21.- PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Traduc- ción de la 9a. edición francesa por D. José Ferrández - - González. Editora Nacional. México. Reimpresión 1971.
- 22.- PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge.- Tratado Práctico de De- recho Civil Francés. Tomo X. Los Contratos Civiles, primera parte. Traducción del Dr. Mario Díaz Cruz, con la colabora- ción del Dr. Eduardo Le Riverend Brusone. Editorial Cultu- ral, S.A. Habana, 1946.-
- 23.- PUENTE Y FLORES, Arturo.- Principios de Derecho. Vigésima - octava edición. Editorial Barca y Comercio, S.A. México, - 1980.

- 24.- ROJINA VILLEGAS, Rafael.- Derecho Civil Mexicano. Tomo Sexto Contratos. Volumen primero. Tercera edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1977.
- 25.- SANCHEZ MEDAL, Ramón.- De los Contratos Civiles. Teoría General del Contrato. Contratos en Especial. Registro Público de la Propiedad. Cuarta edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1978.
- 26.- TREVIÑO GARCIA.- Sinopsis de los Contratos Civiles. Primera edición. Editada por Librería Font, S.A. Guadalajara, Jal. - 1977.
- 27.- LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ desde el año de 1824 hasta la presente época, recopilada por el Lic. Angel M. de Rivera. CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ LLAVE, MANDADO OBSERVAR POR EL DECRETO NUMERO 127, expedido en 17 de diciembre de 1968. JALAPA. Imprenta VERACRUZANA de Agustín Ruíz, - 1882.