

387
74



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO

EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO
Y SUS REFORMAS LEGALES



FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA GENERAL

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

MIGUEL HERNANDEZ PEÑALOZA

MEXICO, D.F.

DIRECTOR DE TESIS
LIC. JOSE DE JESUS LOPEZ MONROY

1987



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.

INDICE

	Pág.
INTRODUCCION	I
CAPITULO I.	
ANTECEDENTES HISTORICOS	1
a) La Locación en el Derecho Romano	2
b) El Arrendamiento en el Código de Napoleón	9
c) El Arrendamiento en la Legislación Mexicana.....	14
1. El arrendamiento en el Código Civil de Oaxaca- de 1827-1828	15
2. El Arrendamiento en el Código Civil del Distri- to Federal y Territorios de la Baja California- de 1870	18
3. El Arrendamiento en el Código Civil de 1884...	45
4. Código Civil Vigente hasta antes de las refor- mas de siete de Febrero de 1985	48
A) Resumen de la legislación especial sobre -- arrendamiento de casas para habitación, o - arrendamiento de locales para comercio o in- dustria	62
5. Jurisprudencia anterior a 1985	74
CAPITULO II.	
EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN MEXICO A PARTIR DE -- 1985	87
a) Concepto	88

	Pág.
b) Características y Naturaleza Jurídica de las reformas de siete de Febrero de 1985	89
c) Consecuencias Jurídicas de las reformas	99
1. Derechos de las partes	99
2. Obligaciones de las partes	100
CAPITULO III.	
LOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO	114
a) Estructura y Organización	115
b) Facultades y Competencia	118
c) De la tramitación y substanciación del procedimiento	121
CAPITULO IV.	
DERECHO COMPARADO	127
a) Estados Unidos de Norteamérica	128
b) Francia	134
c) Alemania Federal	146
d) Argentina	151
CONCLUSIONES.....	162
BIBLIOGRAFIA GENERAL	167

INTRODUCCION

El arrendamiento inmobiliario en México, ha sido materia de incesante reglamentación, en especial, aquél que como destino es el de casa-habitación, el cual en los últimos años, - ha sido uno de los principales problemas que afecta a nuestra ciudadanía y que el Gobierno Federal lo contempla dentro de - sus programas económicos como una prioridad, a la cual no ha podido hacer frente con eficacia.

Por tanto, dedico el presente trabajo al análisis del -- problema anterior y para ello, en el primer apartado, realizo un resumen en relación a las transformaciones que ha sufrido el contrato al través de los años, es decir, desde el Derecho Romano hasta nuestros días, finalizando con los precedentes y Jurisprudencia más significativos que ha dictado la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Dentro del segundo apartado, hago mención a las circunstancias que la LII Legislatura de la H. Cámara de Diputados - tomó en cuenta para realizar las reformas de siete de Febrero de 1985. Asimismo, caracterizo tanto su naturaleza jurídica, así como sus consecuencias jurídicas, creándose con ello una nueva situación entre las relaciones arrendador-arrendatario.

Con anterioridad a las reformas anteriormente señaladas, los juicios que versaban sobre el arrendamiento inmobiliario se demoraban demasiado tiempo, por lo que se introdujo una --

nueva etapa procesal conocida como etapa de conciliación, con el objeto de dar a las partes beligerantes la oportunidad de llegar a un arreglo y de esta forma concluir el juicio planteado. Paralelamente a lo anterior, se crearon tribunales especializados cuyo fin es tener un mejor conocimiento en la materia, y así contribuir a que la justicia sea pronta y expedita, tema que abordaré en el tercer apartado de la presente tesis profesional.

Por último, en el cuarto apartado hago mención a los aspectos más sobresalientes de las legislaciones extranjeras -- consultadas, para que el lector aprecie las diversas formas en que cada nación tiende a proteger a la parte desfavorecida económica y socialmente, que en este caso es el arrendatario.

Miguel Hernández Peñaloza.

LA LOCACION EN EL DERECHO ROMANO

I. FORMACIÓN Y ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO

II. EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO

1. DE LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR.

2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

III. DE LOS RIESGOS EN EL ARRENDAMIENTO

IV. EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

LA VENTA, LA ENFITEUSIS Y SU DIFERENCIA CON
EL ARRENDAMIENTO.

La Locación en el Derecho Romano se manifiesta como uno de los contratos más usuales, con caracteres similares al contrato de venta y al contrato de enfitéusis, los cuales distinguiré en su oportunidad.

Este contrato puede extenderse no sólo al aprovechamiento de los objetos materiales, sino comprender la actividad -- del hombre. De allí pues que se hable de locatio conductio -- rei cuando el objeto del contrato recae sobre una cosa, el -- cual es la aplicación más importante de este contrato, y locatio conductio operarum, cuando es el trabajo.

Una tercer forma de este contrato se efectúa a la vez sobre una cosa y sobre la actividad útil, locatio conductio operis, o locación de obra, que ocurre cuando los servicios prestados se concretan en la ejecución de un trabajo particular.

Así, el Contrato de Arrendamiento en el Derecho Romano -- se le caracteriza como un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamada merces. El que se obliga a suministrar la cosa o trabajo es el locator; hace una locatio y tiene contra la otra parte la acción locati o ex locato. El que debe el precio del alquiler o merces, toma el nombre de conductor; hace una conductio, y puede ejercitar contra el locator la acción conducti o ex conducto.

En el Bajo Imperio, el arriendo de cosas tomó en ciertos casos un carácter especial y se convirtió en un contrato que-

tenía sus reglas propias: el contrato de enfitéusis.

I.- FORMACION Y ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO

El arrendamiento presenta gran analogía con la venta, es un contrato consensual porque se perfecciona por el solo consentimiento de las partes de cualquier modo que se manifieste. - El escrito y las arras que pueden acompañar el arriendo, no son más que medios de prueba.

El acuerdo de las partes debe recaer sobre la cosa objeto del arrendamiento y sobre el precio que son elementos esenciales del contrato.

En general, el arrendamiento puede tener por objeto cualquier cosa, mueble o inmueble, corporal o incorporal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares. Hay que exceptuar, sin embargo, las servidumbres prediales que no pueden ser arrendadas sin el terreno a que pertenecen y las cosas que se consumen por el uso, a menos que sean arrendadas como cuerpos ciertos, ad pompam et ostentationem. Pero nada impide arrendar la cosa ajena, pues el arrendador puede perfectamente obligarse a procurar el disfrute al inquilino.

El precio de alquiler debe representar los mismos caracteres que el precio de venta. Debe, pues, ser cierto, debe consistir en dinero, si por el disfrute de una cosa se ha prometido una remuneración de otra naturaleza, no hay más que un contrato innominado. Sin embargo, cuando se trata del arrendamiento de un fundo de tierra, la renta podía ser fijada en especie, en estos casos el arrendatario era un colono parciario.

En fin, el precio debe ser serio, si no, no hay arrendamiento.

miento; pero puede haber según los casos, un comodato o una donación. (Ulpiano, L. 46, D., locat., XIX, 2) Si no se ha fijado precio, es decir, si se deja librado a una determinación posterior por las partes, únicamente podrá entablarse la acción praescriptis verbis.

II.- EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO.

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

1. De la obligación del arrendador. Debe procurar al - inquilino el uso y disfrute de la cosa durante la duración -- del arrendamiento. El arrendatario tiene, pues derecho a - - usar de la cosa y recoger los frutos que sólo adquiere, como - el usufructuario, por la percepción. Aunque su situación sea comparable a la del usufructuario, por las ventajas que saca - de la cosa alquilada difiere de ella en que el arrendador es - tá personalmente obligado a procurarle el disfrute de la cosa, mientras que el simple propietario no tiene con el usufructua - rio ninguna obligación, debe únicamente no oponer ningún obs - táculo a su disfrute. El motivo de esta diferencia es que el arrendatario tiene un derecho de crédito contra el arrendador y el usufructuario un derecho real sobre la cosa.

Para ejecutar su obligación, es decir, para procurar al arrendatario el goce de la cosa arrendada, el arrendador debe entregársela. Esta tradición, por otra parte, no hace pasar - al arrendatario más que la detentación; es una nuda traditio. Debe, además, garantizar al arrendatario contra la evicción.- Con mayor razón debe indemnizarle si enajena el inmueble - - arrendado. En este caso, el arrendatario que no tiene dere--

cho real oponible a los terceros puede ser expulsado por el adquirente, a menos de una cláusula contraria inserta en la venta. Pero tiene derecho a reclamar al arrendador daños e intereses.

El arrendador debe también garantía al arrendatario por razón de los defectos ocultos que disminuyen la utilidad de la cosa arrendada; pero las acciones edilicias creadas para la venta no son aplicables al arriendo, la acción conducti basta al arrendatario.

El arrendador es responsable no solamente de su dolo, si no también de toda falta, pues está interesado en el contrato. Pero no responde de los casos fortuitos.

2. Obligaciones del arrendatario. El arrendatario debe pagar el precio convenido, merces, y debe como el comprador transferir su propiedad al arrendador. Pero la merces no consiste en un precio único, pagadero en una sola vez para toda la duración del arriendo, se descompone en una serie de prestaciones periódicas, cada una de las cuales, llamada pensio, sólo es exigible en el plazo convenido, muy frecuentemente a fin de cada año. Además, como la merces es el equivalente -- del disfrute que el arrendatario saca de la cosa arrendada, cesa de deberla desde el día en que su disfrute se ha hecho imposible sin culpa suya. Por consiguiente, cuando el colono de un fundo rural ha hecho mala cosecha por caso fortuito o fuerza mayor, tiene derecho a una reducción del alquiler del año, salvo compensación con los años siguientes, si dan un excedente de cosechas.

El arrendatario está, además, obligado a restituir la cosa arrendada al expirar el arriendo. Es responsable de todo deterioro sobrevenido por dolo o culpa suyos, pues debe usar-

de la cosa como un diligente padre de familia. Esta obligación resulta para él del contrato en el que está interesado; no es, necesario que de caución de disfrutarlo como un buen padre de familia, como debe hacerlo el usufructuario. El arrendador puede exigir la ejecución de las obligaciones del arrendatario ejercitando contra él la acción locati.

III.- DE LOS RIESGOS EN EL ARRENDAMIENTO.

En principio, los riesgos son para el arrendador. En efecto, si la cosa alquilada perece por caso fortuito, el arrendatario, que debe devolverla al final del arriendo y que es deudor de un cuerpo cierto, queda libre. Por otra parte, cesa de pagar la merces, pues no es más que la remuneración de su disfrute y desde que este disfrute se hace imposible ya no debe nada. Es, el arrendador quien soporta la pérdida de la cosa arrendada. Lo mismo sucede con una pérdida parcial o un simple deterioro, pues el arrendatario puede obtener una reducción de la merces, y se libra al fin del arriendo devolviendo la cosa tal como está.

Las mismas soluciones son aplicables cuando se hace el contrato a plazo o bajo condición. Estas modalidades pueden ir insertas en el arrendamiento como en la venta y producen sus efectos habituales.

IV.- EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO.

Mientras que la venta debe procurar al comprador la utilidad perpetua de la cosa vendida, el arrendamiento sólo está destinado a suministrar al arrendatario el disfrute temporal de la cosa arrendada. Este contrato por tanto, tiene neces-

riamente una duración limitada. Cuando termina, se agota la fuente de las obligaciones que emanan de él. Pero las que -- han nacido y no han sido ejecutadas, subsisten aunque hayan -- nacido de un contrato temporal, y sólo se extinguen por los -- modos de extinción que consagra el Derecho Civil.

Las causas que ponen fin al arrendamiento son: a) La expiración del tiempo convenido. La duración ordinaria del -- arriendo de un fundo rústico entre los romanos era de cinco -- años, si al cabo del tiempo fijado el arrendatario continúa -- gozando de la cosa arrendada, sin oposición del arrendador, -- se forma un nuevo arriendo por el acuerdo tácito de las par-- tes, a condición de que el arrendador sea siempre capaz, se -- dice que entonces hay tácita reconducción. El contrato es va -- ledero por un año, si se trata del arriendo de un fundo de -- tierra, y puede renovarse; b) La pérdida de la cosa arrendada; c) El mutuo disentimiento, es decir, el acuerdo de las -- partes para resolver el contrato; d) La anulación obtenida -- por el arrendador. Tiene derecho a hacer cesar el arriendo -- cuando el arrendatario abusa del disfrute o queda dos años -- sin pagar la merces, y cuando quiere recuperar la casa arrendada para habitarla él mismo; y e) Por acto unilateral por -- parte del locatario, cuando el locador no efectúa las reparaciones necesarias. Zenón, por una constitución que conocemos a través de las Basílicas, autoriza tanto al locador como al conductor la rescisión del contrato de locación, sin incurrir en daños y perjuicios, si se realiza el primer año de su vigencia.

La muerte de las partes es inoperante, pero no parece haber sido esa la regla en tiempo de Labeón (D. XIX, 2, 60, 1).

LA VENTA, LA ENFITEUSIS Y SU DIFERENCIA CON EL ARRENDAMIENTO

En el Derecho Romano, el arrendamiento tiene lugar para una duración limitada y mediante una renta periódica, mientras que la venta implica una concesión perpetua de la cosa vendida por un precio único. Así que los jurisconsultos de la época clásica vacilaban en decir si había arrendamiento o venta cuando un Municipio concedía a perpetuidad el disfrute de un terreno a una persona mediante una renta anual. La cuestión tenía importancia desde el punto de vista de los riesgos. Si el contrato es una venta, los riesgos son para el comprador, si es un arrendamiento, son para el propietario, es decir, para el arrendador y no para el arrendatario. Esta última solución era admitida con preferencia.

En el Bajo Imperio, el Emperador Zenón, decidió que este contrato que era entonces también practicado por los particulares, no fuera en lo sucesivo ni un arrendamiento ni una venta, sino un contrato especial, con su nombre Enfitéusis, y -- sus propias reglas, al menos en cuanto a los riesgos. El convenio de las partes hace ley a este respecto, pero a falta de cláusula particular, la pérdida total de la cosa es soportada por el propietario, la pérdida parcial por el enfitéuta.

La enfitéusis obliga al propietario a procurar al arrendatario el disfrute de la cosa arrendada. El arrendatario o enfitéuta, está obligado a pagar la renta, llamada pensio o canon; adquiere sobre la cosa un derecho real, el derecho de enfitéusis.

EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO DE NAPOLEON

- I. FORMACIÓN Y ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO.
- II. EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO.
 1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.
 2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.
- III. DE LOS RIESGOS EN EL ARRENDAMIENTO.
- IV. EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento en el Código de Napoleón, tuvo diversas formas al igual que en el Derecho Romano, existe el arrendamiento de cosas y el de obras. Este Código, distingue de entre las especies que regula al alquiler, tratándose del arriendo de casas y de los bienes muebles, el arrendamiento rústico, el de los predios rurales y otras tres especies que son el arrendamiento de servicios, aparcería de ganado y los presupuestos de obras, los cuales poseen reglas particulares (art. 1711 CN). Hay una especie más que se conoce como arrendamiento de bienes nacionales, cuando se trata de los bienes de los municipios y de los establecimientos públicos, los cuales se hallan sujetos a reglamentos especiales.

El arrendamiento de cosas, objeto de este estudio, lo define el Código de Napoleón en su artículo 1709, como "un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que la otra goce de una cosa durante cierto tiempo, y mediante un cierto precio que ésta se obliga a pagarle".

Como se puede observar, esta definición en esencia, está impregnada por el concepto que hallamos en el Derecho Romano respecto al arrendamiento de cosa (locatio rerum), esta influencia, es patente en las diversas legislaciones que analizaremos en este capítulo.

I.- FORMACION Y ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento en el Código de Napoleón presenta las mismas características que en el Derecho Romano. Cabe señalar que es factible arrendar toda clase de bienes muebles e inmuebles como se establece por el artículo 1713 CN, cabe también el arrendamiento de cosa ajena a través de la vía del

subarriendo. Cuando el arrendamiento ha sido verbal y una de las partes lo niega, no es admisible la prueba testimonial, - siempre que no haya existido ningún cumplimiento al mismo - - (art. 1715 CN), de ahí que se desprenda el carácter consensual de este contrato.

El precio, a diferencia del Derecho Romano, puede ser -- muy módico y no obstante la naturaleza del contrato celebrado no varía, lo cual se consideraba en el Derecho Antiguo, como un Mutuo o una Donación.

Existe el pago del precio en especie tratándose de arrendamiento rústico. Por tanto, el precio del arrendamiento debe ser cierto, ya sea que consista en dinero o en especie, no importa la cantidad que se convenga entre las partes.

II.- EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO.

Al igual que en el Derecho Romano, el arrendamiento es - un contrato sinalagmático perfecto que produce obligaciones y derechos a las partes contratantes.

1. Obligaciones del arrendador. A este respecto, el Có digo de Napoleón reproduce las disposiciones creadas en el De recho Romano. Estas obligaciones, nos las menciona el artícu lo 1719 CN, el cual establece tres obligaciones que son las más importantes y que necesariamente debe cumplirlas el arren dador:

1o. A entregarle el arrendatario la cosa arrendada;

2o. A mantener esa cosa en estado de servir para el uso para el cual haya sido arrendada;

- 3o. A hacer que, durante el tiempo del arriendo, goce - pacíficamente de la misma el arrendatario.

Existe una obligación más tratándose de bienes rústicos - que consiste en asegurar la permanencia y la calidad de las - plantaciones.

2. Obligaciones del arrendatario. Son principalmente - tres obligaciones a su cargo, aunque el Código de Napoleón ex - presamente establece que son dos:

- 1a. Usar de la cosa arrendada como un buen padre de familia y según el destino que se le haya dado por el arriendo o según el que se presume de acuerdo con - las circunstancias, a falta de convención; y
- 2a. Pagar el precio del arrendamiento en los términos - convenidos (art. 1728 CN). Como podemos apreciar, - para dar una importancia mayor a las obligaciones - del arrendatario la expresión romana de "como buen - padre de familia", prevalece.

III. DE LOS RIESGOS EN EL ARRENDAMIENTO

El Código de Napoleón acoge al igual que en el Derecho - Antiguo, el principio de "los riesgos son para el arrendador", de conformidad a las circunstancias que señala el propio Códi - go. Tratándose de arrendamientos rústicos, cabe estipular -- que el arrendatario puede tener a su cargo los casos fortui-- - tos, esta estipulación debe ser expresa (art. 1772 CN), ade-- - más, sólo comprende los casos fortuitos ordinarios, y por ta-- - les el artículo 1773 nos señala el granizo, rayo, helada o -- - caída de las flores de la vid, del mismo modo, este artículo

comprende como casos fortuitos extraordinarios, a los estragos de guerra o inundación a la que no esté sujeto ordinariamente el país; aunque estos últimos también pueden pactarse a cargo del arrendatario.

IV.- EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO.

Además de las causas que prevee el Derecho Romano, en el Código de Napoleón encontramos que la variación del uso de la localidad arrendada es causa de extinción del contrato. Tratóndose de arrendamientos urbanos, el arrendador no puede resolver el arriendo aunque declare que quiere ocupar por sí mismo la casa alquilada salvo convención en contrario, y de ser así, el arrendador está obligado a enviarle al arrendatario, un aviso con la anticipación que determine la costumbre del lugar (arts. 1761, 1762 CN), lo que no ocurría en el Derecho Romano, en el cual no era necesario pactarlo en el contrato y mucho menos dar un aviso anticipado.

En relación a los arrendamientos rústicos, al existir -- omisión sobre el término del contrato, la duración no era de cinco años como sucedía con los romanos, sino se consideraba hecho por el tiempo necesario para que el arrendatario recojiera todos los frutos de la heredad arrendada. Así, el arrendamiento de un prado, una viña y cualquiera otra finca -- cuyos frutos se recojan por completo en el curso del año, se considera hecho por un año, y el arriendo de tierra de labor -- cuando se divida por hojas o estaciones, se considera hecho -- por tantos años como hojas (art. 1774, CN.). Para dar término a este contrato, debía existir un aviso dado por escrito -- por una de las partes a la otra, seis meses antes de este término (art. 1775), ya que también el CN reconocía a la tácita -- reconducción con todos sus efectos, tal y como en el Derecho -- Romano era admitida.

EL ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACION MEXICANA

EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE OAXACA DE 1827-1828

- I. FORMACIÓN Y ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO
- II. EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO.
 1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.
 2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.
- III. DE LOS RIESGOS EN EL ARRENDAMIENTO.
- IV. EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

En relación al Código Civil de Oaxaca de 1827-1828, podemos afirmar que con respecto a la reglamentación que sobre el arrendamiento (contrato de locación en el Código de Oaxaca), realiza el propio Código, éste tomó como modelo al Código de Napoleón, del cual copia la mayor parte del capítulo que sobre la locación contiene el mismo. Más como lo considera el Doctor Raúl Ortiz Urquidi en su libro titulado "Oaxaca, cuna de la codificación iberoamericana", no se trata de una copia servil del Código de Napoleón, ya que podemos hallar algunas variaciones en el multicitado Código de Oaxaca.

Este Código, como en el Derecho Romano y como el napoleónico, regula las dos especies de locación o arrendamiento, es decir, la de cosas y la de obras, artículo 1288. Curiosamente en su artículo 1291 realiza una clasificación del precio, diciéndonos que se llama alquiler al precio de la locación de casas y de bienes muebles; y renta al precio que se paga por el arrendamiento de las heredades rurales.

I.- FORMACION Y ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO.

A este respecto, el Código Civil de Oaxaca sigue el mismo criterio que aplica el Código de Napoleón.

II.- EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO.

1. Obligaciones del arrendador. Además de las expresadas por el Código de Napoleón, este código en su artículo 1298, impone la obligación al arrendador de respetar el subarriendo y aún la cesión del arrendamiento hecha por el arrendatario a otro, a no ser que le haya sido prohibida al arrendatario esta facultad, la cual puede serlo en todo o en parte,

estableciendo el mismo artículo la rigurosidad de esta cláusula en el contrato.

2. Obligaciones del arrendatario. Aparte de las mencionadas por el Código de Napoleón ya analizado en el apartado anterior, se le impone al arrendatario la obligación de reparar las cerraduras y llaves de puertas, vidrieras, a no ser -- que sean quebradas por el granizo u otros accidentes extraordinarios o de fuerza mayor, salvo cláusula contraria, artículo 1328. Tratándose de heredades rurales, el arrendatario está obligado a advertir al propietario en un mes, de las usurpaciones que se cometan en la heredad, bajo la pena de los gastos e intereses, artículo 1334.

III.- DE LOS RIESGOS EN EL ARRENDAMIENTO.

En el Código que comentamos, se prevee que los riesgos son para el arrendador y en su artículo 1303 establece que si en el tiempo del arrendamiento la cosa arrendada o alquilada es destruida en su totalidad por caso fortuito, el arrendamiento cesa de pleno derecho; pero si la destrucción es parcial, el conductor o arrendatario puede según las circunstancias pedir o una rebaja del precio o la rescisión del arrendamiento, en ambos casos no ha lugar a alguna indemnización. En cuanto a la responsabilidad en caso de incendio considero pertinente analizarla en el siguiente apartado en razón de que nuestro Código Civil de 1870 la contempla con mayor amplitud.

IV.- EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO.

Además de las formas ya vistas en los apartados anteriores, también podría rescindirse el contrato si el inquilino -

no provefa la casa de los muebles necesarios, a menos que - - otorgara fianza suficiente para caucionar el alquiler, ya que estos muebles se presumían tácitamente hipotecados al pago de los alquileres de la casa, artículos 1323 y 1324.

Cabe hacer notar que los bienes muebles no son hipotecables, sólo lo son los bienes inmuebles, por lo que hago observar que el artículo 1323 incurrió en una falla técnica al mencionar que los muebles se consideraban tácitamente hipotecados al pago de los alquileres, debiendo haber dicho que tales muebles se consideraban tácitamente constituídos en prenda, para garantizar el pago de los alquileres.

De igual modo, el arrendamiento rústico podía rescindirse si el arrendatario no provefa de animales y utensilios a la heredad para su cultivo, o si no la cultivaba o la destinaba a otro uso, o en general si no cumplía las cláusulas del - - arrendamiento produciendo así daño al arrendador, en tal caso el arrendatario estaba obligado al pago de daños e intereses que resultaran de la inexecución del contrato.

EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL
Y TERRITORIOS DE LA BAJA CALIFORNIA (1870)

- I. FORMACIÓN Y ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO
- II. EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO
 1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.
 2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.
- III. DE LOS RIESGOS EN EL ARRENDAMIENTO.
- IV. EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California contiene una regulación amplia del Contrato de Arrendamiento. Sus normas lo definen, en su artículo 3068, de la siguiente forma: "Se llama arrendamiento al 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 el que da la cosa en arrendamiento, y arrendatario el que la recibe". Para evitar la confusión que existía en la legislación antigua por el uso de los términos arrendador y arrendatario, la ley fijó el sentido legal de cada uno de ellos, llamando arrendador al dueño que da la cosa en arrendamiento, y arrendatario al colono o inquilino que la recibe. Por regla general se llama inquilino al que usa o goza, mediante una renta, los predios urbanos, y colono si los predios son rústicos.

I.- FORMACION Y ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO.

En principio, el que no fuere dueño de la cosa, sólo podrá arrendarla si tiene la facultad de celebrar este contrato, ya en virtud de autorización expresa del dueño, ya por disposición de la ley (art. 3070). Sólo puede contratarse a nombre de otro cuando haya autorización de él o de la ley, así es que, no sólo se requiere que la autorización sea expresa, sino también que proceda del que fuere dueño de la cosa que se intenta arrendar, porque el arrendamiento, bajo cierto aspecto, es una especie de enajenación. En el primer caso, con la autorización del dueño, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites que ella designe; y en el segundo, a los que la ley ha fijado al marido, al tutor, al albacea y a los demás administradores de bienes ajenos (art. 3071). Los apoderados o mandatarios deben sujetarse siempre a los términos del mandato, porque fuera de ellos sería lo mismo que no ser-

apoderado, siendo nulos todos los actos que practiquen a nombre de otro por falta de representación o capacidad.

No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios, o de quien los re presente (art. 3072). Uno de los copropietarios no puede dis poner de una manera absoluta de una cosa cuya propiedad per tenece también a otros. Estos, para de fender sus derechos, pue den ejercitar la acción de nulidad del arrendamiento celebrado sin su voluntad, el cual, si cesa la indivisión, quedará sin efecto respecto de aquel de los copropietarios que no con sintió; si bien el arrendatario podrá indemnizarse de quien le arrendó.

Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento por si o por interpósita persona, los bienes que deben arrendarse en virtud de juicio o de repartición en que aquellos hayan in tervenido (art. 3074). La posición de las personas mencionadas, el conocimiento que tienen de los bienes y el prestigio de su autoridad, podrían hacer que fácilmente consiguieran en ar rendamiento dichos bienes por un precio ínfimo, con perjuicio de los propietarios. Además, hay una razón de interés pú blico, y es que los funcionarios mencionados no darían la garantía de imparcialidad y justificación, si pudieran tener al gún interés en los bienes que fueron materia de juicio. Se pro hibe a los miembros de los establecimientos públicos tomar en arrendamiento por si o por interpósita persona los bienes que a estos pertenezcan (art. 3075). La analogía que existe entre estos funcionarios y los anteriores que he citado, me excusa de repetir aquí las razones que fundan este precepto. En cuanto al arrendamiento de cosa ajena sin facultad de cele brar el contrato, es decir, sin autorización del dueño ni de la ley, será válido de una manera abstracta, en cuanto a que-

realmente existen derechos y obligaciones entre los contratantes que han obrado de buena fe, pero nunca en el sentido de que el propietario deba reconocer y respetar el arrendamiento hecho sin su consentimiento en cosas de su propiedad.

El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga a los contratantes, salvo lo que para casos determinados establezca la ley (art. 3077), si no se fijara plazo vendría a ser indefinido, y equivaldría a una especie de enajenación, no ya del uso sino de la cosa misma. La determinación del tiempo que debe durar este contrato, es no sólo de interés particular, sino público, porque si las partes a su arbitrio pudieran terminar el contrato, resultaría perjudicada cualquiera de ellas, la una por la dificultad de encontrar arrendatario o de cultivar la finca por sí misma, y la otra por la imposibilidad en que se encontraría muchas veces de abandonar la finca sin encontrar otra con qué sustituirla. Además, no estando determinado el plazo del arriendo, resultarían perjuicios al propietario, que no podría aumentar la renta ni mejorar la finca que con el transcurso del tiempo debía producir una renta mayor. La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada (art. 3078), el pago puede hacerse con cualquiera cosa equivalente, siempre que en ello consienta el propietario.

El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de trescientos pesos anuales (art. 3079). En esto no se ha hecho más que seguir lo que se ha establecido en la mayor parte de los contratos, eligiéndose generalmente la cantidad de trescientos pesos como límite máximo de la forma verbal. Si el predio fuere rústico y la renta pasare de mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública (art. 3080), porque siendo estos arrendamientos para largo --

tiempo por lo general, su valor soporta los gastos de escritura pública, el contrato tendrá más seguridad y prevendrá las dificultades y litigios que pudieran ocasionarse. La forma del arrendamiento de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público, se regirá por las ordenanzas administrativas (art. 3081). Los bienes que pertenecen a la Unión, a los Estados y al Municipio, que aunque se rigen por sus reglamentos especiales, en defecto de ellos podría aplicarse el derecho común.

II.- EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO.

Celebrado el contrato de arrendamiento, por su naturaleza es bilateral; desde el momento de su perfección nacen para ambos contrayentes obligaciones y derechos recíprocos que son en su ejecución el resultado final del pacto.

1. Obligaciones del arrendador. El arrendador está -- obligado, aunque no haya pacto expreso:

a) A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso conocido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada. Esta obligación se deriva inmediatamente de la naturaleza del arrendamiento, y sin ella no puede existir el contrato mismo. El arrendador debe entregar la cosa en buen estado y con todas aquellas condiciones y accesiones que conducen al uso para que ha sido arrendada; y si este uso no ha sido convenido expresamente, debe suponerse que la intención de los contratantes ha sido que la cosa se emplee de una manera conforme a su naturaleza. Respecto a la obligación de hacer también la entrega de las pertenencias o accesiones de la cosa, esta obligación no es de --

la esencia del arrendamiento como la primera, y por tanto, sólo subsistirá cuando no sea derogada por convención expresa - de las partes. La entrega debe verificarse en el tiempo convenido o en la época consagrada por el uso de cada lugar, o - cuando el arrendatario lo pida. Así es que por solo el retardo de la entrega, si hubo época convenida, podrá el arrendatario reclamar una indemnización, sin perjuicio de llevar adelante la ejecución del contrato, si le conviniera, o bien tendrá derecho a la rescisión del arrendamiento y a demandar al arrendador los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado. La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario (art. 3083). Faltándose a la entrega, falta el origen de la obligación, y por consiguiente, será rescindible ésta y exigibles los daños y perjuicios que por falta de cumplimiento se ocasionaren. Además los gastos de la entrega propiamente dicha, son por cuenta del arrendador, - menos los gastos de escritura, que serán por mitad, salvo convenio en contrario.

b) El arrendador está obligado a conservar la cosa - - arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias. Esta obligación, aun que procede de la misma naturaleza del arrendamiento, no es esencial, sino que puede renunciarse, porque si el propietario percibe los frutos civiles de su cosa, debe soportar - - igualmente las cargas. Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso convenido o al - - que está destinada la cosa, quedará a la elección del arrendatario rescindir el arrendamiento, u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de la obligación (art. 3148).

c) El arrendador está obligado, en tercer lugar, a no -
turbar ni embarazar en manera alguna el uso de la cosa arren-
dada, a no ser por causas de reparaciones urgentes e indispen-
sables.

d) A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por to
do el tiempo del contrato, y

e) A responder de los perjuicios que sufra el arrendata-
rio por los defectos o vicios de la cosa anteriores al arren-
damiento (art. 3082).

2. Obligaciones del arrendatario. El arrendatario está
obligado a:

a) Satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma --
convenidos.

b) Responder de los perjuicios que la cosa arrendada su
fra por su culpa o negligencia, o la de sus familia-
res y subarrendatarios, y

c) A servirse de la cosa solamente para el uso conveni-
do o conforme a la naturaleza de ella (art. 3092).

La primera obligación es tan esencial que sin ella no --
puede concebirse el contrato de arrendamiento. El pago, a --
falta de convenio expreso, debe hacerse en los plazos que fi-
je la costumbre, es decir, por meses vencidos si el predio es
urbano, y por tercios también vencidos si el predio es rústico
(art. 3094). Estos plazos deben contarse desde el día en-
que se entrega la cosa arrendada, porque sólo desde entonces-
empieza el uso o goce del inquilino. Así lo afirma la ley --
cuando ordena que el arrendatario no está obligado a pagar la

renta sino desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo pacto en contrario (art. 3093), y por esto es que hasta el día en que verifique la entrega de la cosa arrendada, el arrendatario está obligado a pagar la renta. (art. 3099).

El arrendatario está obligado a pagar la renta en la especie de moneda convenida, y si esto no fuera posible, en la cantidad de moneda corriente que corresponda al valor real de la moneda convenida (art. 3098). Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos, y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, estará obligado a pagar en dinero el mayor que tuvieren los frutos en todo el tiempo transcurrido (art. 3100).

En cuanto a la segunda obligación del arrendatario, éste debe usar y cuidar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia suele hacerlo de las suyas propias; de suerte que, si por no conducirse así el arrendatario, o por otra causa imputable, sufre la cosa deterioro proveniente de él mismo o de las personas de su familia, deberá indemnizar al que arrendó de los males causados.

La tercera obligación del arrendatario se refiere al uso de la cosa arrendada. Es necesario que la cosa sea usada conforme al convenio o a su naturaleza, es decir, que el uso que se haga de ella no cause al propietario daños no previstos en el contrato; de tal modo que el arrendatario faltará a su obligación cuando el uso sea contra lo convenido, o aunque no lo sea, siempre que cause daños al arrendador, porque su conducta en este caso estaría muy lejos de asemejarse a la de un buen padre de familia. Hay ciertos cambios tan accidentales en la cosa arrendada, que en nada perjudican al propietario, pudiendo por lo mismo hacerse libremente por el arrendatario,

lo mismo que todo aquello que no exigiendo una transformac*ión* material de la cosa, conserva é*sta* en conjunto su principal destino, pero todo cambio contrario a las buenas costumbres, como el establecimiento de un comercio ilícito o que cause alguna incomodidad grave al propietario o a los demás inquilinos, podrá ser un motivo bastante para exigir indemnización y la rescisión del contrato.

La obligación de no variar la forma de la cosa arrendada, es común al arrendador y al arrendatario. Este no puede, sin consentimiento escrito del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace, debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió, siendo además responsable de todos los daños y perjuicios (art. 3117). Entre las obligaciones del arrendatario he enumerado la de conservar y devolver la cosa en el estado en que la recibió, obligación que no podría cumplir si le fuera lícito variar la forma de ella sin el consentimiento del dueño. El arrendatario tiene aún otra obligación, que es la de restituir la cosa al concluir el arrendamiento, pero si ésta ha dejado de existir por su culpa, deberá pagar su estimación.

Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (art. 3124). La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada anteriormente, la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario (art. 3125).

El arrendatario no puede rehusarse a hacer la entrega del predio, terminado el arrendamiento, ni aún bajo el pre-

texto de mejoras, sean estas útiles o necesarias, (art. 3126) porque el propietario, ya por los términos del convenio, ya por el simple derecho de propiedad, pudo contraer nuevos compromisos en el supuesto de la devolución de la finca, terminado que fuera el arrendamiento. Por otra parte, el arrendatario tendrá que justificar plenamente las mejoras, así como la necesidad o autorización que tuvo para hacerlas. Su derecho, pues, no es tan claro y evidente como lo es el del propietario, debiendo preferirse por lo mismo el que sea de mejor condición. En cuanto a las mejoras que deben abonarse al arrendatario, no hay duda que son aquellas que hizo por urgente necesidad, y las cuales habría hecho el mismo arrendador que tratara de conservar la cosa arrendada, aunque esta consideración, no lo autoriza para no entregar la cosa arrendada; pero el arrendatario no podrá cobrar las mejoras útiles y voluntarias hechas sin autorización del arrendador, si bien puede llevárselas, si al separarlas no se sigue deterio a la finca (art. 3127). En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, debe el arrendatario, en el último año agrícola que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en el que él no pueda verificar ya nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año agrícola siguiente (art. 3128). El permiso que el arrendatario debe conceder al dueño o nuevo arrendatario para el barbecho de las tierras desocupadas y que no pueden ser preparadas para otra siembra, no será obligatorio sino en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario (art. 3129). Si al dueño o nuevo arrendatario fuera lícito usar los terrenos o edificios por más tiempo del rigurosamente indispensable para preparar los terrenos, sería lo -

mismo que limitar el tiempo del arrendamiento por la voluntad de uno solo de los contratantes.

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 (art. 3130), primero, porque los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario deben ser recíprocos, y segundo, porque si no se le concediera el derecho de usar de las tierras y edificios el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos, se limitaría el derecho adquirido en virtud del contrato. -- Por otra parte el arrendador no sólo está obligado al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso o a la ley, como todo contratante, y si de alguna de estas fuentes le nace una obligación, debe indudablemente cumplir con ellas.

El arrendatario no puede subarrendar la cosa en todo ni en parte, sin consentimiento del arrendador, si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios (art. 3118).

Si el subarriendo se hiciere en virtud de 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 (art. 3119). Cuando exista consentimiento del arrendador, es necesario distinguir la autorización general para subarrendar, de la aprobación de un subarriendo especial. La primera no puede libertar al arrendatario de la

responsabilidad, puesto que muy probablemente el arrendador- muchas veces no tendrá ni aun noticia del nuevo contrato, pero si aprueba el que se ha celebrado, en realidad no hay subarriendo sino nuevo arrendamiento.

El arrendador goza del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demás cargas del subarrendamiento sobre los muebles y utensilios del nuevo arrendatario existentes dentro de la cosa, y sobre los frutos de la cosecha respectiva si el predio fuere rústico (art. 3120). Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa (art. 3121). El subarrendatario que no cumple la obligación de servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella, es responsable de los daños y perjuicios, y en este caso, el arrendador tiene derecho de exigir la rescisión del contrato por haberse subarrendado sin su consentimiento expreso. El derecho que se reconoce al arrendador se reconoce bajo el supuesto de que el subarriendo se haya hecho en virtud de autorización general, porque si hubiere sido aprobado especialmente por el propietario, el arrendatario quedará libre y el subarrendatario subrogado en todos sus derechos y obligaciones.

III.- DE LOS RIESGOS EN EL ARRENDAMIENTO.

Aún después de entregar la cosa y de mantenerla en el estado debido durante el tiempo convenido en el contrato, el propietario no habrá cumplido con todas sus obligaciones si no garantiza al arrendatario el uso pacífico de la cosa. Es

te puede ser perturbado por varias causas:

- a) Por hechos del propietario que por actos propios in quiete al inquilino;
- b) Por hechos o pretensiones de tercero;
- c) Por defectos o vicios ocultos de la cosa; y
- d) Por fuerza mayor o caso fortuito.

En la primera causal de perturbación, claro es que el arrendatario no debe sufrir los perjuicios que de ella provengan, a no ser que voluntaria y expresamente haya querido someterse a ellos en el contrato. Esta observación es común a toda especie de perturbaciones. De lo anterior se desprende que no habiendo convenio expreso posterior al contrato, toda extensión o constitución de servidumbre que existía o no antes de él, y que sería causa de molestias para el arrendatario; toda cosecha de frutos o participación en el goce de la cosa arrendada, toda privación o limitación que en el uso de las dependencias o accesorios de la cosa se le infiera al inquilino, todo arrendamiento que el propietario haga en la misma casa con detrimento de la moral o de la salud de la familia del arrendatario, todos esos hechos que perturban el goce de la cosa arrendada, son de cuenta del propietario, que por esta razón está sujeto al pago de daños y perjuicios.

El arrendador no podrá, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo que las reparaciones sean urgentes e indispensables (art. 3084), en efecto, si el propietario tiene la

obligación de conservar la cosa en el mismo estado en que la entregó, justo es que si hace las reparaciones necesarias, no se le grave con la obligación de pagar daños y perjuicios por estorbar de ese modo el uso de la cosa arrendada; pero tampoco se debe gravar al arrendatario con el pago de la renta mientras dure el impedimento del uso total de la cosa, de manera que el arrendatario que por causa de reparaciones pierde el uso total o parcial de la cosa, no tiene obligación de pagar renta mientras dure el impedimento, o de pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos, o de rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aún cuando fuere parcial si la reparación dura más de dos meses (art. 3116). Si el arrendatario no hace uso del derecho que tiene para rescindir el contrato, hecha la reparación podrá continuar en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.

La segunda de estas perturbaciones son de dos clases: las que provienen de personas que pretenden tener derechos sobre la cosa arrendada, y las que provienen de terceras personas sin razón alguna de derecho. La perturbación de derecho es la que resulta de la demanda de un tercero que reclama la propiedad, la posesión, el uso, el usufructo o algún desmembramiento de la misma propiedad. Hay, no obstante, responsabilidad por parte del arrendador, ya sea de buena o de mala fe, cuando el arrendatario haya recibido la cosa ignorando que aquel que se la arrendó no podría hacerlo, o que un tercero podría perturbarle en la posesión, pues de lo contrario su mala fe le priva de todo derecho a la evicción o saneamiento, lo mismo que obliga a los daños y perjuicios.

Las simples pretensiones de tercero, sin ninguna pertur

bación material, no produce en favor del arrendatario ninguno de los derechos mencionados, porque la razón para reclamar la rescisión o la indemnización consiste en habersele -- privado o molestado en el uso o aprovechamiento que el propietario está obligado a garantizarle. 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 (art. 3113). También está obligado el arrendatario a poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones (art. 3114). En ambos casos -- será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios -- que por su negligencia se ocasionaren al propietario (art. -- 3115), porque tácitamente se obligó a usar de la cosa como -- buen padre de familia, que no permitiría perder su patrimonio ni consentiría en que se le impidiera el goce pacífico -- de él.

La perturbación de mero hecho será únicamente por cuenta del arrendatario, quien por lo mismo tendrá el derecho de perseguir a los autores del mal. La razón es, que no pretendiéndose ningún derecho sobre la cosa, y no atentándose sino contra el goce personal del arrendatario, él es quien debe -- defenderla, porque él y no otro es el atacado. Si embargo, -- no por eso deja de tener la obligación de dar el aviso res-- pectivo al propietario y de responderle por los daños y per-- juicios que su negligencia le ocasione en los mismos términos señalados para el caso de perturbación de derecho. La -- obligación que el arrendador tiene de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, no comprende los embarazos que provengan de meros hechos de tercero ni los ejecutados en virtud de abuso de la fuerza (art. -- 3086).

La tercera causa de perturbación consiste en los defectos o vicios ocultos de la cosa, los cuales, por regla general, son por cuenta del propietario en todo tiempo. Cuando se dice que el arrendador está obligado a responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento, la ley se ha referido únicamente a los perjuicios causados en el uso o goce de la cosa arrendada, y no en la misma, los que evidentemente serían por cuenta del dueño.

Refiriéndonos a la perturbación por caso fortuito o fuerza mayor, puedo apuntar que conforme a la ley, si por caso fortuito o por fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento (art. 3101). Si sólo se impidiere en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción de la renta, a juicio de peritos (art. 3102) sin embargo, los contratantes pueden convenir lo contrario, obligándose el uno a responder por el caso fortuito o fuerza mayor, o el otro a pagar la renta, aunque se le impida el uso o goce pacífico por las causas dichas (art. 3103). Para los efectos legales de este código, por fuerza mayor se entienden los hechos que provienen de la voluntad del hombre y no pueden preverse ni evitarse, y por caso fortuito los hechos que provienen de la naturaleza. Tanto el caso fortuito como la fuerza mayor no son, por regla general, imputables a nadie, por la razón de que la inteligencia humana ni los puede prever ni resistir. De esta manera, el arrendador no está obligado a los daños y perjuicios que estos acontecimientos produzcan al arrendatario por la perturbación del uso o goce de la cosa, más no siendo menos cierto que el impedimento ocasionado, ya sea total, ya parcial, no puede equitativamente, ser imputable al arrendatario, no hay motivo para que,

impedido en el uso o goce que se la había ofrecido prestarle, no tenga derecho para exigir, según los casos, o una rescisión o una disminución de renta.

La fuerza mayor o caso fortuito pueden hacerse sentir - principalmente:

- I. Sobre la misma cosa destruyéndola en su totalidad o en parte;
- II. Sobre el uso o goce de la misma cosa y sus accesorios o pertenencias;
- III. Sobre el destino que se da a la cosa.

Si lo que se impide o se pierde es el uso o goce de la cosa que consista en la producción de los frutos, no hay lugar a la disminución ni a rescisión, porque el arrendatario de predio rústico no tiene derecho de exigir disminución de la renta, si durante el arrendamiento se pierden en todo o en parte los frutos o esquilmos de la finca (art. 3105). Si la privación del uso o la pérdida de los frutos o esquilmos provienen de hecho directo o indirecto del arrendador, el arrendatario puede exigir la disminución total o parcial de la renta o la rescisión del contrato, así como el pago total de los daños y perjuicios que le hubieren ocasionado (art. 3106).

El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que sobrevenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción (art. 3107). Por regla general, el arrendatario responde del incendio siempre que ha habido por su parte siquiera un principio de culpa. Además, pesando sobre el arrendatario la obligación de entregar la cosa en el mismo -

estado en que la recibió, sin más deterioros que los causados por el tiempo y el uso indispensable, no puede quedar libre de toda responsabilidad entregando los restos de la cosa incendiada, a no ser que el incendio provenga de caso fortuito o fuerza mayor, u otra causal independiente de su voluntad, en cuyo caso a él le tocare la prueba de su inocencia o imposibilidad de impedir el siniestro.

La responsabilidad del arrendatario no se limita solamente al propietario, pues su naturaleza comprende a todos los perjudicados, y por esta razón los propietarios e inquilinos vecinos perjudicados por el incendio, no tendrán acción contra el dueño sino contra el arrendatario culpable. En este sentido se expresa la ley cuando enseña que la responsabilidad del arrendatario, en caso de incendio, comprende no sólo el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio (art. 3112).

La presunción de culpa, sólo debe entenderse respecto del propietario, porque sólo para con él está obligado el arrendatario a entregarle la cosa en el mismo estado en que la recibió. El propietario, al demandar al arrendatario, lo demanda por falta de cumplimiento de su obligación, para lo cual le basta probar que la cosa no está en el mismo estado en que la entregó, puesto que ha sido incendiada; al arrendatario le tocará entonces probar sus excepciones, si las tiene, y que consistirán en el caso fortuito o fuerza mayor, o algún otro accidente insuperable o independiente de su voluntad. No sucederá lo mismo cuando el actor sea cualquiera otra persona, porque entonces el fundamento de la acción no es la falta de cumplimiento de una obligación, sino una cul-

pa de negligencia o imprudencia, hechos cuya prueba seguramente toca al actor. Por tanto, los arrendatarios de una -- misma casa, los propietarios y arrendatarios de las vecinas, deben probar el delito o cuasi-delito, para poder cobrar la indemnización, mientras que el propietario tiene una acción-- más expedita. Parece que la misma regla debe observarse -- cuando el incendio ha sido presuntivamente originado por un subinquilino, pues éste, lo mismo que el arrendatario directo, sólo está obligado a probar que el incendio no fué por -- culpa suya, en el caso de ser demandado por su arrendador o por el propietario en su caso.

Si son varios los arrendatarios, todos son mancomunadamente responsables del incendio, a no ser que se pruebe que éste comenzó en la habitación de alguno de ellos, quien en -- tal caso será el solo responsable (art. 3109). Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar por -- su habitación, quedará libre de responsabilidad (art. 3110). Incendiada una finca habitada por varios, cada arrendatario estará obligado, para librarse del pago de la indemnización, a probar que no fué por su culpa, pues no hay motivo para -- que la presunción de culpa exista cuando hay un solo arrendatario y no cuando son varios. El arrendatario que ha pagado por todos en virtud de la solidaridad, tiene derecho de repetir contra cada uno la parte que le toque, no proporcionada a la renta de sus respectivas viviendas, sino por persona o parte civil, porque la culpa recae sobre todos ellos.

Si el arrendador ocupa alguna parte de la casa, será -- considerado como arrendatario respecto de la responsabilidad (art. 3111). Esto se entiende respecto de los daños y perjuicios en caso de condenación. El propietario que habita -- una parte de su casa, debe ser mancomunadamente responsable--

con los demás arrendatarios, y como bajo este aspecto existe igual presunción de que el incendio ha empezado por unas como por otras habitaciones, sólo probando el propietario que el fuego no empezó por la parte que ocupaba, podrá demandar a los arrendatarios y obligarlos a la indemnización, si a su vez no prueban su inculpabilidad. Las circunstancias que excluyen la responsabilidad de todo arrendatario, o en otros términos, la presunción contra éste desaparece probándose que hubo caso fortuito, fuerza mayor o vicio en la construcción.

Tampoco responde el arrendatario, del incendio que se haya comunicado de una casa vecina, a pesar de haberse tenido la vigilancia que puede exigirse a un buen padre de familia (art. 3108), porque no hubo culpa alguna de su parte.

IV. EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento puede terminar:

- a) Por haber terminado el plazo fijado en el contrato o satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada;
- b) Por convenio expreso;
- c) Por nulidad; y
- d) Por rescisión (art. 3134).

Como ya lo he mencionado, el tiempo o es determinado en el contrato, o se fija por la ley. En el contrato es determinado de dos maneras: o fijando plazo, o señalando objeto. En ambos casos, si el arrendamiento se ha hecho por tiempo -

determinado, concluye en el día prefijado, o en el que quede satisfecho el objeto, sin necesidad de desahucio (art. 3135). Si después de terminado el arrendamiento continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año labrador (art. 3136). Se llama año labrador, el espacio de tiempo necesario según las circunstancias del terreno y las condiciones de la siembra, para cosechar los frutos, ya sea ese tiempo menor, ya sea mayor que el año civil (art. 3137), pero si el predio fuere urbano, el arrendamiento no se tendrá por renovado, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba (art. 3139).

Este código, admite la tácita reconducción para los predios rústicos, por que en cuanto a los urbanos, dice terminantemente, que el contrato de arrendamiento no se tendrá por renovado. En los casos de tácita reconducción, sólo se entenderán renovadas todas aquellas cláusulas y condiciones que dependen única y exclusivamente de la voluntad de las partes, pero no aquellas que dependen de la concurrencia o voluntad de un tercero, por extenderse a un tiempo no comprendido en la convención, en consecuencia, cesa, en tal caso, las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario (art. 3140).

El segundo modo de terminar el arrendamiento es el convenio expreso que, es la ley de los contratos, y que deberá cumplirse, menos en lo que perjudique los derechos de tercero (art. 3141).

El arrendador puede exigir la rescisión del contrato en general por falta de cumplimiento a las condiciones conveni-

das, y además en los casos siguientes:

1. Por falta de pago de la renta en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos, si el predio arrendado es urbano, y por tercios también vencidos si el -- predio es rústico. La falta a uno de los plazos señalados -- para el pago de la renta basta para privar al arrendatario -- del derecho de exigir el cumplimiento del contrato. Los de-- rechos y las obligaciones de los contratantes deben ser recíprocos, y si el arrendatario ha faltado, no tiene derecho de obligar al arrendador, por faltar la reciprocidad.

2. El arrendador puede exigir la rescisión del contra-- to por el uso de la cosa en contravención de lo pactado o -- contra la naturaleza de ella, porque no solamente se falta -- al convenio, sino que se causan perjuicios o incomodidades -- al dueño, que en muchos casos pueden ser irreparables; y

3. Por el subarriendo de la cosa sin consentimiento -- del arrendador, ya sea especial, ya general, que se le haya -- concedido en el contrato (art. 3144).

Siempre que se rescinda el contrato por falta del arrendatario, tendrá éste obligación de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corra hasta que pueda cele--brarse otro; además de los daños y perjuicios que se hayan -- causado al propietario (art. 3145). Aunque por regla gene--ral los daños y perjuicios ocasionados sean solamente por la falta de renta hasta que se celebre otro arrendamiento.

En este código, ha desaparecido el derecho que tenía al propietario para lanzar a su inquilino, bajo el pretexto de--

necesitar la cosa para sí o para alguno de sus hijos, cuyo - derecho dejaba al arbitrio de una de las partes el cumpli- - miento y subsistencia del contrato, a menos que se haya pactado lo contrario (art. 3146).

El arrendatario podrá a su vez pedir la rescisión, además de los casos de regla general, en los siguientes:

1. Si el dueño no entrega la cosa en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario, quien podrá demandar también los daños y perjuicios (art. 3147) que se originen de culpa o falta de cumplimiento del arrendador;

2. Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada la cosa, - quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez, para que se estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación (art. 3148). En este precepto, se advierte que la culpa se supone proceder del arrendador, - y que la ley deja al arbitrio del arrendatario seguir el contrato o rescindirlo.

3. El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato y aún el pago de daños y perjuicios, si el arrendador, -- con hechos directos o indirectos, le ha privado del uso de - la cosa, o le ha impedido percibir los frutos o esquilmos de la finca (art. 3152). Como el arrendador ha faltado a una -- de las condiciones del contrato, ha perdido el derecho de -- obligar al arrendatario a continuar en él, porque en los contratos bilaterales debe existir siempre la reciprocidad.

4. Si la cosa se destruyere totalmente por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendamiento se rescindirá salvo convenio en contrario (art. 3153).

5. Si la destrucción de la cosa fuere parcial, podrá - el arrendatario pedir reducción parcial de la renta a juicio de peritos, a no ser que el arrendador o el arrendatario prefieran rescindir el contrato (art. 3154). Esto se entiende en el supuesto de que la destrucción parcial haya provenidode fuerza mayor o caso fortuito.

Si el arrendador sin motivo fundado, se opone al subarriendo, que con derecho pretenda el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato. (art. 3155).

Por regla general, el arrendatario no podrá subarrendar sin consentimiento del dueño; pero si éste lo hubiera pactado y después lo negare, no siguiéndosele perjuicio, o careciendo de otro motivo fundado, el arrendatario podrá pedir - la rescisión del convenio por haber faltado el dueño a lo -- que se había comprometido.

El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en - otro sentido (art. 3156). El arrendamiento sigue la regla general, según la cual todas las obligaciones se transmiten a los herederos. Hay no obstante, un caso de excepción, y se verifica cuando el arrendador es usufructuario vitalicio - - de la cosa, pues entonces muriendo el usufructuario se extingue el arrendamiento. (arts. 982 y 3161). Tampoco se rescinde el arrendamiento por transmisión de la cosa a título -- universal, si no es en caso de convenio en contrato (art.3157).

Cuando la transmisión fuere a título singular, como donación o venta, el arrendamiento subsistirá en los términos -- del contrato, salvo convenio en contrario (art. 3158).

Hay sin embargo, algunas excepciones a las reglas enunciadas, señaladas en el propio Código:

a. El arrendamiento que celebrare el que compró con -- pacto de retroventa, por un término que exceda del señalado para el ejercicio del retracto, luego que éste tenga lugar, -- quedará de pleno derecho rescindido, porque no teniendo el -- arrendador derecho más allá del tiempo señalado en el retracto, tampoco podía transmitirlo. Más no por la rescisión quedará libre de responsabilidad respecto del arrendatario, -- quien conservará a salvo sus derechos contra el que le ha ce dido maliciosamente un derecho que no tenía (art. 3159).

b. Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato de arrendamiento se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser in demnizados por el expropiador, conforme a las reglas que establezca la ley orgánica del art. 27 de la Carta Federal -- (art. 3160). Tanto el arrendatario como el propietario, a -- pesar del contrato celebrado entre sí tienen que ceder, el -- uno la propiedad, y el otro el uso en favor del interés gene ral.

c. Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal -- al hacer el arriendo, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo, exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendad or la indemnización de daños y perjuicios (art. 3161), pe

ro no subsistirá el arrendamiento, por existir antes un derecho preferente. Cuando el arrendador es simple usufructuario, y al celebrar el contrato lo manifiesta así, nada habrá que reclamarle, porque el arrendatario conoció el riesgo a que se exponía; pero si el arrendador ocultó su carácter de usufructuario, podría decirse que el arrendatario de buena fe tenía derecho para exigir el cumplimiento del contrato. Sin embargo, es rescindible, porque como el usufructo es un derecho resoluble, la continuación del arrendamiento sería un ataque a la propiedad ajena. El único modo, pues, de conciliar los derechos del propietario y del arrendatario es rescindir el contrato, dejando a salvo los derechos de éste contra el arrendador, que en este caso es quien cometió fraude. Si el propietario no exige la desocupación de la finca, ni por lo mismo la rescisión del arrendamiento, se entenderá renovado el contrato por un año labrador si el predio fuere rústico, si fuere urbano y no se convinieren el propietario y arrendatario en continuar el contrato, ni fijar el tiempo para la desocupación de la finca, tendrá el inquilino treinta días, durante los cuales estará obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla (art. 3162).

Si la transmisión tuviera lugar por ejecución judicial, se observará lo dispuesto por las siguientes reglas (art. 3163):

Si el predio arrendado fuere urbano y faltare para la terminación del arrendamiento un año o más, quedará reducido ese tiempo a un semestre contado desde el remate o adjudicación; en cualquier otro caso, se observará el contrato (art. 3164). Si el predio fuere rústico, no podrá ser despedido el arrendatario antes de que termine el año labrador, pendiente al tiempo del remate o adjudicación (art. 3165).

EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE
1884

DISCREPANCIAS CON EL CÓDIGO CIVIL DE
1870

El Código Civil de 1884, no difiere en sustancia del Código Civil de 1870. Aunque las modificaciones que encontramos en aquél, en realidad, no son tan importantes, las normas son las mismas, por tanto citaré a continuación únicamente las modificaciones que presenta el Código Civil de 1884.

En cuanto a la forma que debe observar el contrato de arrendamiento, el Código Civil de 1884 establece que debe celebrarse por escrito cuando la renta exceda de cien pesos anuales (art. 2947), a este respecto, el Código anterior en su artículo 3079, disponía que debía ser por escrito, si la renta excediese de trescientos pesos anuales.

Otra notable modificación la podemos encontrar en el artículo 2962 del Código Civil de 1884, relativa al momento en que debe de pagarse la renta al ser omitido este requisito - en el contrato celebrado, dice este artículo refiriéndose a bienes rústicos, que a falta de convenio, la renta debe pagarse por semestres vencidos, esta regla, que tiene por objeto suplir la voluntad de los contratantes, varía en el Código Civil anterior, ya que en su artículo 3094, reducía este término a tercios vencidos, o sea, por cada tres meses vencidos el arrendatario debía cubrir la parte proporcional de la renta anual.

El término año agrícola que el Código anterior en su artículo 3128 empleaba en materia de arrendamiento de bienes rústicos, ya no es utilizado en el Código Civil de 1884, el cual en su artículo 2996 parte final, deja de aplicarlo, en razón de que el término año agrícola empleado en el Código anterior creaba confusiones con respecto al tiempo que debía durar, porque existen cultivos que pueden ser cosechados has

ta cuatro veces al año y existía la incertidumbre de si el año agrícola comprendía el tiempo suficiente para cosechar los frutos de una siembra, o los 365 días de calendario, optando el Código Civil de 1884, por los 365 días de calendario, lo cual se confirma en el artículo 3004, aunque el artículo 3136 del Código de 1870, se refería al año labrador (año agrícola en el artículo 3128), éste comprendía el espacio de tiempo necesario, según las circunstancias del terreno y las condiciones de la siembra, para cosechar los frutos, ya fuera este tiempo menor o mayor que el año civil (art. -- 3137 CC 1870).

En cuanto a las consecuencias que origina la transmisión del inmueble arrendado por ejecución judicial, el Código Civil de 1870, fija reglas relativas a la terminación del contrato de arrendamiento, las cuales tienden a reducir la duración del mismo, sobre todo tratándose de predios urbanos, reglas que fueron analizadas oportunamente, en cambio el Código Civil de 1884, respeta los términos de los contratos de arrendamiento, siempre y cuando no hayan sido celebrados dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendatario puede ser despedido (art. 3029) porque se presume este acto realizado en fraude del acreedor; por otra parte, el mismo artículo establece reglas respecto del pago de las rentas, lo cual omite el Código Civil anterior, estas reglas son:

I.- El arrendatario tiene obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le hubiere otorgado el correspondiente título de propiedad, aún cuando alegue haber pagado al primer propietario;

II.- Se exceptúa de lo dispuesto en la fracción anterior, al arrendatario que hubiere adelantado rentas al primer propietario cuando el adelanto aparezca expresamente estipulado en el contrato; y

III.- El arrendatario que habiendo hecho adelanto de rentas, sea obligado a segunda paga, conforme a la fracción I, tiene derecho de exigir el primer propietario la devolución de las cantidades adelantadas.

El Código Civil de 1870, establece en su artículo 3168, que todos los arrendamientos sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo determinado, duran tres años a cuyo vencimiento terminan sin necesidad de previo desahucio, no así en el Código Civil de 1884, que en su artículo 3032, afirma que concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación, si el predio es urbano, y un año si es rústico.

Estas reglamentaciones persiguen el fin de no permitir arrendamientos larguísimos, porque en realidad constituyen enajenaciones disimuladas que separan a los bienes raíces de la circulación en el comercio, reglamentaciones que evitan ese mal y garantiza a su vez, los intereses del arrendatario para que no sufra perjuicios.

CODIGO CIVIL VIGENTE HASTA ANTES DE LA REFORMA
DE SIETE DE FEBRERO DE 1985

- I. FORMACIÓN Y ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO.
- II. EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO.
 1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.
 2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.
- III. DE LOS RIESGOS EN EL ARRENDAMIENTO.
- IV. EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.
 - A) RESUMEN DE LA LEGISLACIÓN ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTO DE CASAS PARA HABITACIÓN, O ARRENDAMIENTO DE LOCALES PARA COMERCIO O INDUSTRIA.

Cabe ahora, realizar una clasificación relativa al contrato de arrendamiento, resultando que se trata de un contrato principal, ya que puede subsistir por sí mismo; bilateral, porque da nacimiento a obligaciones recíprocas; es oneroso, porque impone gravámenes y provechos a las dos partes, es generalmente formal, excepcionalmente consensual, es conmutativo y de trato sucesivo, típicamente.

Se diferencia del arrendamiento mercantil y el administrativo, ya que el arrendamiento será mercantil, según el artículo 75, fracción I, del Código de Comercio, cuando se celebre con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural o después de trabajados o labrados. Consiguientemente, en nuestra legislación todo arrendamiento de bien inmueble, será de naturaleza civil, ya sea que se celebre entre comerciantes o por necesidades del comercio. Será administrativo cuando se celebre respecto de bienes que correspondan a la Federación, a los Estados o a los Municipios, sobre sus bienes propios; en este supuesto estará reglamentado por disposiciones de naturaleza administrativa, y sólo en forma supletoria por el Código Civil (art. 2411).

I.- FORMACION Y ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO

Por lo que se refiere al consentimiento, sigue las reglas generales, ya que no existe ninguna derogación. En cuanto al objeto, puede decirse que todos los bienes corporales o incorporales, muebles o inmuebles, pueden ser objeto del contrato, siempre que puedan producir una ventaja económica al arrendatario, y como excepción, no pueden ser objeto

de arrendamiento las consumibles por el primer uso, los derechos estrictamente personales y aquellos cuyo arrendamiento esté prohibido por la ley. Pueden serlo las cosas y los derechos, si pueden producir una ventaja económica al arrendatario, (art. 2400). En cambio no pueden serlo, las cosas no determinadas o no determinables y las cosas que estén fuera del comercio. En este caso, el arrendamiento sería inexistente; en cambio los que violan prohibiciones, son nulos, -- con nulidad absoluta (artículos 2225, 8o., 2403 a 2405).

La capacidad para dar en arrendamiento la encontramos -- en los mayores de edad y los menores de edad emancipados, -- respecto de bienes muebles e inmuebles. En cambio tendrán -- legitimación para arrendar: el propietario; los que por contrato tengan el uso y goce de un bien, siempre que estén autorizados para darlo en arrendamiento; los que por virtud de un derecho real están 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.

En la copropiedad, el artículo 2403, exige la unanimidad de los condueños. Los menores emancipados pueden celebrar el contrato de arrendamiento de bienes muebles y de inmuebles, ya que se trata de un acto de administración. Sin embargo, si el arrendamiento es por más de cinco años, se -- equipara a un acto de dominio, para los administradores de -- bienes ajenos (artículos 436, 573 y 1721). Los mandatarios -- pueden celebrar el contrato de arrendamiento aún por más de -- cinco años, si lo fueren generales y no les es aplicable la -- restricción de los representantes legales (artículos 2553 y -- 2554).

En cuanto a los que están facultados por contrato a arrendar los bienes ajenos, que en resumen son: arrendamiento, mandato y usufructo, debe decirse que respecto al arrendamiento, debe tener una autorización expresa, pues de no existir, es responsable solidario con el inquilino y es causa de rescisión, el comodatario no puede arrendar el bien objeto del contrato (artículo 2500), en la aparecería tampoco puede arrendar, por ser intuitu personae; respecto a los derechos reales, el usufructuario si puede arrendar los bienes, en cambio el usuario y el habitante, por ser derechos personalísimos, no lo pueden (artículos 1002 y 2493).

Los administradores de bienes ajenos, como los que ejercen la patria potestad, los tutores, los síndicos, albaceas, los primeros sólo pueden darlos por menos de cinco años; los segundos necesitan la autorización judicial y anuencia del curador, los albaceas sólo por un año.

En cuanto a la legitimación para recibir en arrendamiento, generalmente la capacidad es la general, pero respecto de determinados arrendamientos existen prohibiciones que suprimen la legitimación. Si se celebran se dice que el contrato es nulo de pleno derecho (artículos 2404, 2405 y 569).

Respecto a la forma, el arrendamiento es formal y excepcionalmente consensual. Es consensual sólo cuando la renta no excede de cien pesos anuales, (artículo 2406). Tratándose de arrendamientos de más de cien pesos anuales, se deberá otorgar por escrito privado y sólo tratándose de fincas rústicas, cuya renta pase de cinco mil pesos, se otorgará en escritura pública (artículo 2407).

II.- EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO.

1) Obligaciones del arrendador.

1a. Transmitir al arrendatario el uso o goce temporal de una cosa. Debe ser el goce temporal, pues si fuera perpetuo habría un desmembramiento de la propiedad. El Código Vi gente, en el artículo 2398 lo define como temporal, pero ade más, señala como plazo máximo el de diez años, para el contrato de casa habitación; quince, para las fincas destinadas a comercio y veinte para las destinadas a una industria. Na da expresa respecto a las fincas rústicas, destinadas a agri cultura, luego debe entenderse que hay completa libertad para señalar el plazo.

2a. Entregar la cosa arrendada. Esta obligación se encuentra prevista por los artículos 2412, fracción I y 2413.- Para cumplirla, respecto al tiempo, modo, etc., se rige por las obligaciones de dar; pero hay una derogación, cuando no se estipuló plazo para la entrega, ya que dispone que se entregará luego que fuere requerido, cuando la regla general establece treinta días después de la interpelación. El artículo 2398 se ocupa también de esta obligación, es una obli gación de dar, según el artículo 2011, fracción II.

3a. Conservar la cosa arrendada en el mismo estado en que se recibió. Artículo 2412, fracción II, haciendo las de bidas reparaciones para que sea apta para prestar el uso a que está destinada. El arrendador debe entregar la cosa - - arrendada en buen estado para servir al uso que se destina y debe mantenerla así durante el contrato.

4a. No estorbar el uso de la cosa. También existen -- obligaciones de no hacer. Artículo 2412, fracción III, consiste en no estorbar el uso de la cosa a no ser por reparaciones urgentes. No puede el arrendador alterar la forma o substancia (artículos 2414 a 2416).

5a. Garantizar el uso pacífico de la cosa. Artículo - 2412, fracción IV. Se refiere a las relaciones con terceros, pero siempre que sean jurídicos; los actos materiales deben ser impedidos por el arrendatario, por medio de las acciones posesorias, interdictos en inmuebles. Estas perturbaciones deberían estar basadas en un derecho anterior.

6a. Garantizar una posesión útil al arrendatario. Debe el arrendador responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por los vicios ocultos o defectos de la cosa. Esta responsabilidad es de carácter objetivo. La razón es que el pago de la renta supone el goce de una cosa útil. Para generar la responsabilidad, deben tener las mismas características del contrato de compraventa, es decir, - que hagan imposible el goce de la cosa para la finalidad del contrato o el natural destino de la cosa, de tal manera que de haberlas conocido no habría celebrado el contrato o hubiera estipulado una renta menor. Los vicios deberán ser ocultos y anteriores al contrato; si fueren posteriores engendran la obligación de hacer las reparaciones. Como en la -- compraventa, generan la acción redhibitoria o la quanti mino ris.

7a. Hacer las reparaciones importantes. Las de poca - importancia son a cargo del inquilino, quien tendrá obliga-- ción de efectuar las llamadas locativas.

8a. Responder de la evicción. Aún cuando esta obligación es típica de los contratos traslativos de dominio, también se presenta en el arrendamiento. Se resuelve en el pago de daños y perjuicios (artículos 2412, 2483, fracción - - VIII). La responsabilidad es independiente de la buena o mala fe del arrendador, se atiende al daño causado, con responsabilidad objetiva, la mala fe sólo agrava los daños por analogía con los artículos 2126 y 2127.

2) Obligaciones del arrendatario. La primera y fundamental es satisfacer el precio de la renta, en la forma y -- términos convenidos (artículos 2398, 2399, 2425, fracción I, 2426, 2427, 2430, 2452, 2454 y 2461).

El precio debe ser cierto, es decir, en oposición a simulado, determinado, preciso. Puede pagarse en dinero o en frutos (artículo 2399). El precio debe ser justo, es decir, que exista una relación de equivalencia entre el goce y el -- precio, debe existir una equivalencia absoluta, una interdependencia íntima, pues de no ser así estará viciado de Le- -- sión (artículo 17). Sistema distinto del que siguió el Código de 1884.

Como consecuencia, si no hay uso, no hay renta; si hubiese uso parcial, deberá reducirse la renta; pero también -- puede el arrendatario pedir la rescisión, si el uso se impide por mas de dos meses, (artículos 2429, 2431, 2432, 2434 y 2445). Este derecho es renunciable.

Cuando se presente el caso fortuito o la fuerza mayor, -- no excluyen la anterior reglamentación. El artículo 2431 -- dispone que en caso de impedimento parcial, podrá pedirse la

reducción de la renta (artículo 2432). Estas disposiciones no son renunciables, lo único que sería renunciable, como to do derecho adquirido, sería cuando ya se hubiera obtenido.

Respecto del pago de la renta se aplican las reglas generales respecto del tiempo, lugar, modo y substancia (artículos 2427 y 2430). Nótese que la renta, a falta de convè nio, debe pagarse en la casa habitación o despacho del arrendatario.

La segunda obligación es la de responder de los daños y perjuicios que cause por su culpa o por la de sus sirvientes, parientes y demás personas que habiten o visiten la finca -- (artículo 2425, fracción II). Esta responsabilidad está regida por las reglas de la responsabilidad subjetiva, pero -- existe una presunción de culpa. Si no hubiere culpa no ha-- bría responsabilidad. Como se trata de un contrato oneroso, sólo responderá de la culpa lata y leve.

La tercera obligación es la de efectuar las reparacio-- nes locativas (artículos 2444 y 2467). Puesto que el artícu lo primeramente citado se las impone por las razones que ex-- presa.

Cuarta obligación; servirse de la cosa para el uso con-- venido o conforme a su naturaleza o destino, (artículo 2425, fracción III). El señalamiento del uso de la cosa, en el -- contrato, es de suma importancia, ya que si el arrendatario-- la destinara a otro diverso, incurriría en un motivo de res-- cisión, pero además si el contrato se celebró para casa-habitación, industria o comercio, entrará dentro de las disposi-- ciones del Decreto de prórroga, en cambio establecidos otros usos, no le será aplicable.

Quinta obligación; dar aviso al arrendador de la necesidad de efectuar reparaciones (artículo 2415). Si no cumple con ella, será responsable de los daños y perjuicios, ya que el arrendador no está en posesión de la cosa.

Sexta obligación; hacer del conocimiento del arrendador, toda novedad dañosa, como usurpación o bien los preparativos para efectuarla (artículo 2419), la sanción al incumplimiento es la de daños y perjuicios, la ley no excluye el ejercicio de las acciones posesorias que tiene el arrendatario.

III.- DE LOS RIESGOS EN EL ARRENDAMIENTO.

Respecto a la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio, se ha discutido la causa de esa responsabilidad desde el punto de vista jurídico, el maestro Rojina Villegas estima que es consecuencia de la obligación de conservar y custodiar el bien para su devolución, al respecto se han formulado las siguientes reglas.

Primer caso: Arrendatario único.- Es responsable por una presunción juris tantum, que sólo se destruye con la prueba del caso fortuito, por la prueba de vicios de construcción, porque se pruebe que el incendio empezó por otra parte y tomó las precauciones necesarias para impedir que se propagara, y cuando demuestre que el incendio no pudo empezar en la localidad arrendada (artículos 2435 a 2438). Para impedir responsabilidades se exige por el artículo 2440 el seguro locativo, en caso de industria peligrosa.

Segundo caso: Cuando existen varios arrendatarios (ar-

tículo 2437). Si no se puede demostrar dónde empezó el incendio, todos ellos son responsables a prorrata y en relación con el monto de su renta. La única causa exonerativa de responsabilidad es que el inquilino pruebe que el incendio no empezó en la parte que ocupa.

Tercer caso: Cuando el arrendatario o propietario ocupa parte de la casa arrendada, en unión de los demás inquilinos. En esta hipótesis tendrá la responsabilidad y derechos de un inquilino (artículo 2437).

Cuarto caso: Cuando se demuestra que el incendio empezó en determinada localidad. Este inquilino será el responsable (artículo 2437), salvo que pruebe que se comunicó de otra parte y tomó las precauciones para evitar que se propagara (artículo 2436).

Quinto caso: Cuando no se pueda precisar en dónde empezó el incendio. Todos los inquilinos serán responsables a prorrata, en proporción de la renta que pagaban (artículo 2437). Antes eran solidarios, ya que mancomunidad equivalía a solidaridad en los Códigos derogados.

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

actos que alteren su forma o substancia o impliquen daño a la cosa (artículos 2425, fracciones II y III, 2441 y 2444).-- La culpa de que responde es la lata y la leve, no la levísima.

Restituir la cosa a la terminación del contrato es una obligación de dar. Existe la presunción de que el arrendatario que recibe la cosa al principiar el arrendamiento, sin hacer observaciones, la recibe en buen estado y completa, -- por lo tanto, así debe devolverla (artículos 2442 y 2443).

En relación al subarrendamiento, éste tiene lugar cuando el arrendatario, a su vez, arrienda el mismo bien que recibe en arrendamiento a un tercero, como consecuencia existiendo arrendamientos sobre la misma cosa. Para que el arrendatario pueda subarrendar necesita tener una legitimación especial, es decir, necesita autorización general o especial, -- del arrendador. De otra manera le estaría prohibido el subarrendamiento, ya que el arrendamiento, en general, tiene un elemento intuitu personae.

Mediante la autorización general, el arrendatario puede válidamente celebrar el nuevo contrato, pero el primero no se extingue, hay dos contratos superpuestos respecto de la misma cosa, con relaciones jurídicas y personas diferentes.-- El inquilino primitivo sigue respondiendo al arrendador de sus obligaciones. El segundo arrendamiento sería válido, ya que el primitivo arrendador podría pedir la rescisión del -- contrato de arrendamiento y del subarrendamiento. La falta de autorización general produciría dos clases de efectos: a) que el arrendador podría pedir la rescisión de ambos contratos y b) que el mismo arrendador puede exigir, solidariamente, al primitivo arrendatario y el subarrendatario, el pago de los daños y perjuicios (artículo 2480).

Si el subarrendamiento se hiciere mediante autorización especial del arrendador, la que puede otorgarse al momento de la celebración del contrato o posteriormente, el primer arrendamiento se extinguirá y sólo subsiste el subarrendamiento, que en realidad se convierte en arrendamiento y el primer inquilino queda liberado y desligado de las obligaciones que tenía; por tanto, puede clasificarse como una novación subjetiva (art. 2481). Si el arrendador aprueba expresamente el subarrendamiento especial, se produce una subrogación legal, salvo convenio en contrario (artículo 2482).

Cuando el arrendatario celebra un subarrendamiento sin autorización, en realidad el nuevo contrato le es inoponible, pero además genera una causa de rescisión del contrato (artículo 2489, fracción III). En el subarrendamiento celebrado con autorización especial, existe, en realidad, una cesión de derechos y de deudas, consiguientemente, para la validez de ésta, es necesaria la voluntad del arrendador.

De lo anterior expuesto, se desprende que existe novación del contrato de arrendamiento, como sabemos, ésta consiste en la extinción de una obligación, que se substituye por una nueva; la diferencia debe consistir en un elemento esencial. En el arrendamiento habrá novación cuando hay substitución de sujetos, arrendador o arrendatario, será subjetiva, cuando se cambie el objeto entonces será objetiva, o bien cuando se establezca una nueva modalidad, que afecte a su esencia. En la objetiva, en realidad se trata de la celebración de un contrato nuevo. La novación subjetiva se distingue de la cesión de derechos y del subarrendamiento, en que además del cambio de personas, se da nacimiento a una nueva obligación, extinguiéndose la anterior. En cambio en la cesión y en el subarrendamiento, subsiste el primitivo arrendamiento.

En cuanto al arrendamiento de casa habitación, la forma del pago de rentas es una novedad, ya que cuando no existe - estipulación expresa, las rentas mayores de cien pesos mensuales, deberá hacerse el pago por mensualidades; de setenta a cien pesos mensuales, la renta se pagará por quincenas, y en las rentas menores de setenta pesos mensuales, por semanas.

El arrendador debe aceptar el fiador que se le proponga, siempre que reúna los requisitos legales (artículo 2450).

En relación al arrendamiento de fincas rústicas, la novedad respecto de esta clase de inmuebles, es que el Código establece el arrendamiento obligatorio, cuando estén ociosas las tierras. Es una modalidad fundada en la función social en la propiedad, ya que no existiría el consentimiento. El artículo 2455 dispone que si por caso fortuito o fuerza mayor se perdiere el cincuenta por ciento de los frutos, el inquilino quedará librado, en la misma proporción, del pago de la renta. Para garantía del arrendatario no es renunciable.

La terminación del contrato está regida por el artículo 2456 y debe permitir al nuevo arrendatario barbechar las tierras y al saliente se le debe permitir levantar la cosecha.

IV.- EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO.

El artículo 2483 señala causas generales y causas especiales. Las primeras se refieren al vencimiento del plazo; el mutuo disenso, realización de la condición resolutoria, rescisión, nulidad, pérdida de la cosa, expropiación y evicción. La causa especial se refiere a la forma de termina-

ción de los contratos celebrados por tiempo indeterminado - (artículos 2478 y 2479).

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

La tácita reconducción supone una prórroga tácita, o sea, 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. La tácita reconducción no existe por voluntad de una de las partes, deben ser ambas; pero conforme al artículo 2488, cesan las obligaciones contraídas por terceros, para garantía del contrato.

La rescisión del arrendamiento, como toda rescisión, se basa en el incumplimiento de la otra parte. El artículo 2489, señala los casos en los cuales pueden rescindirlos el arrendador, y que pueden resumirse: falta del pago de la renta en los términos de los artículos 2452 y 2454; porque el arrendatario use la cosa en contravención a lo dispuesto por el artículo 2425, es decir, el uso convenido, conforme a su destino o a su naturaleza y por el subarriendo en contravención a lo dispuesto por el artículo 2480. En estos casos debe devolverse el bien arrendado, pero deberá pagarse la renta hasta el último día de ocupación.

También será motivo de rescisión el hecho de que las -- obras de reparación parcial duren más de dos meses y cuando la pérdida sea total (artículo 2490), pero si el arrendatario no hiciere uso de este derecho, hecha la reparación, seguirá la ejecución del contrato hasta su terminación (artículo 2491).

El arrendatario podrá pedir la rescisión: cuando el -- arrendador se oponga al subarrendamiento que pretende efectuar el arrendatario (artículo 2492).

La prórroga llamada legal en el arrendamiento tiene sus antecedentes en la exposición de motivos del Código Civil, -- la cual expresa que se pretende acabar con los irritantes -- privilegios que tenía el arrendador y que se protegió el -- arrendatario que ha durado más de cinco años y ha efectuado mejoras de importancia, con un derecho de preferencia, en -- igualdad de circunstancias y se dice que se le otorga un derecho del tanto (artículo 2447). La prórroga legal está prevista en el artículo 2485, puede prorrogarse el contrato por un año más, aumentando un diez por ciento, si se demuestra -- que en la zona ha habido aumento de rentas.

Como excepción a la prórroga legal, el propio artículo dispone que no se concederá cuando el propietario quiera habitar su casa o cultivar su finca. Es claro que el propietario en virtud de su derecho, tiene facultad de excluir del goce a otra persona, cuando ha concluido la obligación contractual. Debe intentarse antes del vencimiento y por medio de reconvencción cuando fuere demandado el inquilino.

A) Resumen de la legislación especial sobre arrendamiento de casas para habitación, o arrendamiento de locales para comercio o industria.

La historia de esta legislación empieza con el estado de guerra de la República, y como consecuencia, el fenómeno mundial de escasez y elevación del precio de la vida, incluyendo la casa habitación, trayendo como resultado un desajuste en los presupuestos familiares, en las personas de escasos recursos.

Ante esta situación, se promulga el Decreto de 10 de julio de 1942, que en su parte considerativa, además de la anterior consideración, expresa que existe la necesidad de limitar el lucro excesivo, y con mayor razón si se tiene en cuenta que había disminuido el impuesto predial.

En su artículo 1o. prohíbe el aumento de rentas de casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o cualesquiera otros locales susceptible de arrendamiento en el Distrito Federal.

El artículo 2o. establece que es irrenunciable y no podrá hacerse valer pacto, contrato o derecho en contrario.

Si fueren desocupados los bienes arrendados, no podrá aumentarse la renta en el nuevo contrato, artículo 3o.

Para el aumento de las rentas se necesitará autorización judicial, con intervención del Ministerio Público, art. 4o.

Finalmente, la sanción consistirá en que lo pactado en contra de sus disposiciones, no obligará a los arrendatarios y a los propietarios se les impondrá una multa que se fijará en el aumento de doce meses. Expresa que sólo durará la vi-

gencia del Decreto durante la suspensión de garantías.

A pesar del Decreto, se acudió a eludir la situación -- que se presentaba, ya que al expirar los contratos de arrendamiento o al darlos por terminados los de tiempo indeterminado, se elevan los alquileres, entonces se promulgó el Decreto de 24 de Septiembre de 1943, que en su artículo 1o. -- prorroga por ministerio de la ley, los arrendamientos en vigor, respecto de casa habitación ya sean celebrados por tiempo fijo o por tiempo indeterminado.

En su artículo 2o. prohíbe el alza del precio del arrendamiento y todo pacto o estipulación en contrario será nulo de pleno derecho y no producirá acción en juicio. Como sanción al arrendador que hostilizare a los inquilinos o no hiciere las reparaciones, además de las responsabilidades ordinarias se le sanciona con una multa de \$100.00 a \$1,000.00.- Para la debida aplicación del Decreto suspende la vigencia - de los artículos 2484, 2478, 2479 del Código Civil.

El artículo 5o. establece las sanciones de multa de - - cien a mil pesos. Sólo será aplicable a los contratos para casa habitación, art. 6o.

La causa de terminación del contrato por mutuo discenso, art. 2483, frac. II, debe ratificarse ante la Dirección de Gobernación, del Departamento del Distrito Federal. La rescisión por falta de pago puntual, no tendrá lugar si el - inquilino demuestra que hizo el pago dentro de los diez días siguientes al señalado en el contrato.

Cuando el arrendador se niegue a recibir la renta, el - inquilino no incurrirá en mora, sin necesidad de promover ju

dicialmente, pues bastará que al ser demandado exhiba las pensiones adecuadas, dentro del plazo que señala el Código de Procedimientos Civiles, para que se considere purgada la causa de rescisión y se dé por terminado el juicio, art. 40.

En los artículos transitorios, en el 2o., ordena el sobreseimiento de los juicios de desocupación por terminación de contrato, en el 3o. dispone que los términos pendientes señalados en el art. 2478, en los arrendamientos por tiempo indefinido, se suspenderán y no surtirán efectos los avisos dados a los inquilinos, dando por terminado el contrato.

El Decreto de 25 de febrero de 1944 adiciona al anterior con lo relativo a edificios para escuelas en el Distrito Federal.

Para evitar el alza de los precios causado por la elevación de las rentas de los locales comerciales, que no cabían en los Decretos anteriores, se promulgó el 5 de enero de 1945, cuyas principales disposiciones dicen:

El artículo 1o. adiciona el Decreto de 24 de septiembre de 1943, expresando que la prórroga de los contratos de arrendamiento, en el Distrito Federal, se extiende a los locales, departamentos, accesorias, viviendas, etc., en que de hecho y cualesquiera que fueran las estipulaciones respecto a su uso contuvieran los contratos de arrendamiento, se encuentren instalados cualesquiera de los siguientes giros comerciales: misceláneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, neverías, molinos de nixtamal, cremerías, carbonerías y expendios de pan. La prórroga se entiende concedida en beneficio de los inquilinos. La intención es clara, es prorrog

gar los arrendamientos de expendios de artículos de primera necesidad, para que no subieran los precios de los mismos, - pero en realidad permite al inquilino variar el uso estipulado.

El artículo 2o., dispone que queden subsistentes los Decretos anteriores, aunque llama al segundo de 24 de septiembre de 1943, cuando en realidad es de 11 de noviembre del mismo año.

Al llegar el término de la guerra, quedaba sin vigencia la anterior legislación, por tanto, un Decreto del Ejecutivo de 13 de agosto de 1945 prorroga su validez, por treinta - días más.

El 28 de septiembre de 1945, un Decreto del Congreso de la Unión, levanta la suspensión de garantías, decretada el 1o. de junio de 1942; pero en su artículo 7o., prorroga la vigencia de las disposiciones relativas al arrendamiento, de lo. debe ser 10 de julio de 1942 y 19 de octubre del mismo año, hasta que una ley posterior las derogara.

El Decreto de 21 de enero de 1946, en vista de los errores del anterior, respecto de las fechas, aclara que los Decretos que subsisten son el de 10 de Julio de 1942, 24 de septiembre de 1943 y 5 de enero de 1945.

Una vez que alcanzó la cúspide la reglamentación del arrendamiento, nuevas disposiciones procuraron dar mayor precisión técnica a sus disposiciones; a este grupo corresponde el Decreto del Congreso de la Unión de 11 de Febrero de 1946.

Artículo 1o. Prohíbe el aumento del precio de los arrend

damientos, de las casas o locales destinados: a) exclusivamente para habitación del inquilino y sus familiares; b) los ocupados por trabajadores a domicilio y c) los ocupados por talleres familiares, además los prorroga, en beneficio de -- los inquilinos, por todo el tiempo de vigencia. Como excepción dispone que si la renta de casas o locales, cualquiera sea su destino, fuere superior a trescientos pesos mensuales, no estarían prorrogados, ni el precio congelado.

Debe hacerse notar que excluyó de sus disposiciones a -- los locales destinados a comercio.

Artículo 2o., Para el aumento de renta, en caso de mejoras, se requiere autorización judicial que las justiprecie, -- que se tramitará en vía sumaria siendo considerada como parte al Ministerio Público.

Artículo 3o. Conserva la congelación, aún cuando se desocupen.

Artículo 4o., Las sanciones por multas debido a violaciones del Decreto quedan a cargo del Departamento del Distrito Federal, sin perjuicio de la intervención de las autoridades judiciales, en los casos de su competencia.

Artículo 5o. Da el carácter de orden público a sus disposiciones y por consecuencia, dispone que no son renunciables en perjuicio de los inquilinos y cualquiera estipulación en contrario sería nula y no producirían efecto legal.

Como dato interesante, que demuestra el deseo de que -- sea transitoria la reglamentación, le da un plazo máximo de --

vigencia de dos años, pudiendo anticiparse por el Ejecutivo su derogación.

Decreto de 30 de diciembre de 1947.

Artículo 1o. Prohíbe el aumento -congela- las rentas y prorroga los contratos por un año, cuando se refieran: a) a casa habitación que ocupe el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él de una manera permanente; b) los -- ocupados por talleres a domicilio y c) los ocupados por talleres familiares.

Artículo 2o. El arrendatario no podrá subarrendar o ceder sus derechos, en todo o en parte, sin la voluntad del -- arrendador y la violación a esta disposición se sanciona con la rescisión de pleno derecho.

Artículo 3o. Para el aumento de las rentas, se crea una comisión integrada por tres personas, designadas por el jefe del Departamento, para que lo estudien, en casos de mejoras o la capacidad económica de los inquilinos.

Artículo 4o. En caso de desocupación deberá arrendarse en la misma cantidad.

Artículo 5o. La autoridad administrativa conocerá de las violaciones, sin perjuicio de la intervención de la Autoridad Judicial, en los casos de su competencia, e impondrá a los infractores una multa igual al aumento, en un año.

Artículo 6o. Insiste en que sus disposiciones son de orden público, por lo que no pueden renunciarse en perjuicio de los inquilinos, y que cualquiera estipulación en contra-

de sus disposiciones, no producirá efecto legal.

El artículo 1o. transitorio deroga el Decreto de 11 de febrero de 1946, publicado el 8 de mayo. El artículo 2o. le da una duración de vigencia de un año.

Decreto de 24 de diciembre de 1948, (vigente).

Artículo 1o. Decreta la prórroga, por ministerio de ley, sin alteración de sus cláusulas, salvo las excepciones del siguiente artículo, los contratos de arrendamiento de casas o locales.

- a) 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 industria.

Artículo 2o. No quedan comprendidos en la prórroga;

- a) Las casas destinadas a habitación, cuando la renta en vigor de la fecha del Decreto sea mayor de trescientos pesos.
- b) Cuando el arrendador necesite habitar u ocupar las casas o locales para establecer una industria o comercio de su propiedad, previa justificación de estos supuestos ante los tribunales.

- c) A las casas o locales destinados a cantinas, pulquerías, cabarets, centros de vicio, a explotación de juegos permitidos y a salones de espectáculos públicos. (Esta fracción fué agregado por D. de 30 - de Noviembre de 1951).

Artículo 3o. Permite un aumento de rentas, siempre que no hubieren sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942. Este aumento es de:

- a) De 10% en rentas de más de cien a doscientos pesos.
b) Hasta un 15% en rentas de más de doscientos y hasta trescientos pesos.
c) Prohíbe el aumento de rentas que no exceden de cien pesos al mes.

Este aumento no se aplica a locales destinados a comercio o industria, las que quedan congeladas.

Artículo 4o. aclara que las prórrogas a que se refiere la ley no privan al arrendador del derecho a pedir la rescisión del contrato para las causas previstas en el artículo 7o.

Artículo 5o. cuando se pida la desocupación fundándose en el caso previsto en la fracción II del artículo 2o., los arrendatarios tienen derecho a una compensación que consistirá:

- a) En el importe de la renta de tres meses, cuando el local esté arrendado por habitación.
b) En la suma que fijen los tribunales, tratándose de locales destinados a comercio e industria y que tomarán en -

cuenta los guantes que hubiere pagado el arrendatario, el -- crédito mercantil de que goce, la dificultad de encontrar -- nuevo local y las indemnizaciones que se tengan que pagar a los trabajadores, conforme la resolución de la autoridad del trabajo. Es la primera vez que se reconoce un derecho a indemnización a favor del inquilino.

Artículo 6o. cuando el arrendador quiera hacer uso del derecho de ocupar su casa u propiedad para establecer un comercio o industria, deberá notificarlo al inquilino de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si fuere casa habitación y de seis, si fuere establecimiento mercantil o industrial, y garantizar el pago de la indemnización, de tal manera que no está obligado a desocuparlo mientras no se garantice el pago.

Artículo 7o. señala los casos de rescisión del contrato, y se deduce que se derogan las disposiciones del Código Civil, según el artículo 3o. transitorio.

1. Falta de pago de tres mensualidades de renta, a no ser que el arrendatario exhiba las rentas adeudadas, antes de la diligencia de lanzamiento.

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

3. Por el traspaso o cesión expresa o tácita de los de rechos derivados del contrato de arrendamiento, sin la expres a conformidad del arrendador.

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

5. Porque el arrendatario o subarrendatario llevan a cabo, sin consentimiento del propietario, obras que alteren substancialmente, a juicio de peritos.

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

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

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

Artículo 8o. En los casos de rescisión antes mencionados no tendrá derecho el arrendatario a indemnización.

Artículo 9o. Declara la nulidad de pleno derecho de los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato, en contravención de las disposiciones de la ley y ordena que no producirán ningún efecto jurídico, los documentos de crédito suscritos por los inquilinos con el objeto de pagar rentas mayores a las autorizadas por la ley.

Artículo 2o. Transitorio. Deroga el Decreto de 30 de Diciembre de 1947.

Artículo 3o. Transitorio. Deroga los artículos del Código Civil y Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones legales.

Artículo 4o. Decreta el sobreseimiento de los juicios y procedimientos judiciales que tengan por objeto la terminación del contrato, por haber concluido el plazo estipulado y que estén comprendidos en el artículo 1o. de la ley.

Artículo 5o. En los procedimientos judiciales pendientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios de esta ley.

Decreto de 30 de noviembre de 1951. Agrega un inciso - al artículo 2o. en los siguientes términos: III.- A las casas o locales destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la ley y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos.

JURISPRUDENCIA ANTERIOR A**1985**

La Jurisprudencia que ha dictado la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en relación al arrendamiento de inmuebles, es basta y sus precedentes han servido de base para resolver controversias que se presentan respecto a la materia que analizamos.

Respecto al uso que debe darse a la localidad arrendada, el cual debe especificarse al celebrarse el contrato de arrendamiento, se han suscitado controversias por lo cual, la Tercera Sala, ha abundado estableciendo en sus Tesis Jurisprudenciales cuando ha lugar a rescisión por cambio de uso de la localidad arrendada, el cual debe ser sustancial, radical, para que haya contravención a lo contratado, además el uso radical debe recaer sobre la totalidad de la localidad arrendada. A este respecto se han pronunciado las siguientes ejecutorias:

ARRENDAMIENTO. CAMBIO DE DESTINO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA

Para que haya variación del uso convenido en el contrato y por tanto violación del mismo y causa de rescisión, es necesario que el cambio de uso sea substancial, esto es, que afecte directamente el destino de la cosa de tal modo que el fin a que haya sido destinada se altere de manera radical. Si en un caso la actora ni siquiera explica en su demanda en qué consiste el cambio de destino, no hay base para determinar si ha habido o no un cambio del uso que afecte de manera radical el fin para el cual fue destinado el inmueble arrendado, y en estas condiciones las declaraciones de los testigos, referidas en forma un tanto vaga a algunas operaciones de compra y venta de muebles, sin que de ellas se deduzca la situación del inmueble, son también notoriamente insuficientes para el efecto, con mayor razón, si se tiene en cuenta que tratándose de una casa de huéspedes es normal que se compren y vendan muebles, para renovar el equipo, de modo que las ventas aisladas a las que se refieren los testigos no demuestran un cambio de destino de la localidad.

No es a la parte demandada a quien corresponde demostrar que no ha variado el uso de la localidad arrendada, sino que es a la actora a quien compete demostrar los hechos fundatorios de su acción, como lo previene el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles, y en estas condiciones, la circunstancia de que la demandada no rinda prueba alguna eficaz para demostrar que no varió el uso fijado, para la localidad arrendada, no implica que el actor haya justificado su acción.

Sexta Epoca, Cuarta parte, Vol. LXXIII, Pág. 10. A.D. - 4466/62.
José Ferrera García. Cinco votos.

ARRENDAMIENTO, CAMBIO DE DESTINO DEL BIEN ARRENDADO.
PROFESIONISTAS

Si bien es cierto que conforme a los precedentes establecidos por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, no existe cambio de destino de la localidad materia del arrendamiento cuando se estipula que éste se destina para habitación y el profesionista arrendatario destina alguna de las piezas a consultorio o despacho, la situación que se presenta en un caso es absolutamente diversa, si el contrato estipuló que el departamento se arrendaba para habitarlo y el arrendatario, que ya vive en otra casa, pretende explotar exclusivamente como consultorio el local materia del arrendamiento, lo cual implica notorio cambio de destino y justifica la rescisión demandada.

Sexta Epoca, Cuarta parte: Vol. XXI, Pág. 9. A. D. - - , 2885/61.
Armando Ricalde Gamboa. Unanimidad de 4 votos.

Del mismo modo, si en el contrato de arrendamiento respectivo, se omite señalar el destino de la localidad arrendada, el arrendatario debe servirse de ella conforme a la naturaleza y destino de acuerdo con lo prescrito en el artículo 2425, fracción III, lo cual se expresa en la siguiente ejecutoria:

ARRENDAMIENTO, CAMBIO DE DESTINO DEL BIEN ARRENDADO.
PRUEBA

Si en el contrato de arrendamiento de inmuebles, no se

fija el destino que debe darse al bien, tal omisión sólo implica que conforme al artículo 2425 del Código Civil del Distrito Federal, el arrendatario debe servirse de él conforme a su naturaleza y destino. Así, si en un caso, el arrendatario lo destina tanto a habitación como a giro industrial, no puede decirse que falta al deber jurídico que le impone la -fracción III del precepto citado, si el arrendador no prueba que por la naturaleza de la industria y la estructura y condiciones del local arrendado, se contraría su naturaleza al establecer en él el giro industrial respectivo.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. LXIV, Pág. 9. A. D. - -
2812/61.

Horacio Brito Alcaraz. Unanimidad de 4 votos.

En cuanto al lugar de pago de rentas, éste debe ser pagado en el domicilio del arrendatario, conforme al artículo 2427 del Código Civil, aunque se hubiere señalado otro domicilio, el cual no se precisó debidamente, y de ningún modo -le hubiese sido conocido al arrendatario, en cuyo caso el --arrendatario no incurrirá en mora del pago de la renta. Así se expresa por las siguientes tesis jurisprudenciales:

ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS.

Cuando la renta debe ser pagada en el domicilio del --arrendatario, según lo establecido por el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, si no hay constancia del cobro al arrendatario, éste no incurre en mora.

Sexta Epoca. Cuarta Parte: Vol. XIII. Pág. 65. A. D. --
2094/57.

María Teresa Sáens Asúnsolo. 5 votos.

Vol. XI. Pág. 67 A. D. 3617/57.

María Núez de Quintana. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXII, Pág. 24. A. D. 1583/58.

Matilde Burgos Maza. 5 votos.

Vol. XXXII. Pág. 99. A. D. 5653/58.

César Navari. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXIII. Pág. 80. A. D. 362/59.

Isabel del Castillo León. 5 votos.

ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS.

Aún cuando en el contrato de arrendamiento se haya estipulado que el lugar de pago es el domicilio del arrendador, si no se precisó la ubicación de ese domicilio, ni se probó durante el juicio que fuera conocido del arrendatario, deberá estarse a lo establecido por el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, en cuyo caso, si no hay constancia del cobro a éste de las rentas, el arrendatario no incurre en mora.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. XXVIII, Pág. 84. A. D. 1428/58.

Luis Ramírez Centeno. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXIII. Pág. 80. A. D. 1121/59.

Beneficiadora de Fierro, S.A. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXV, Pág. 18. A. D. 3728/59.

Compañía Ferretera Industrial, S.A. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVIII, Pág. 52. A. D. 3726/58.

Gustavo Frías Balcazar. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLVIII, Pág. 82. A. D. 3726/58.

Ernesto Campos Luna. Unanimidad de 4 votos.

La muerte de los contratantes no es causa de terminación del contrato de arrendamiento y los presuntos herederos son quienes deben dar cumplimiento a las obligaciones que correspondieren al arrendatario. Así se expresa la siguiente tesis jurisprudencial:

ARRENDAMIENTO. MUERTE DE LOS CONTRATANTES.

El arrendamiento continúa a pesar de la muerte de los contratantes, porque ese hecho no está previsto como causa de terminación del contrato en el artículo 2408 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, ni es causa de rescisión según el artículo 2408 del mismo ordenamiento. Para precisar a quién o a quiénes corresponden los derechos derivados del contrato cuando muere el arrendatario y se trata de rentas bajas que harían onerosa la tramitación del juicio sucesorio, la Suprema Corte, con apoyo en el artículo 1288 del Código Civil, ha sostenido que desde el momento de la muerte del arrendatario, los presuntos herederos, esposa, hijos, hermanos, que continúan poseyendo como inquilinos, son comuneros, y cualquiera de ellos tiene legitimación activa para comparecer a juicio en defensa de los derechos del

arrendatario, aun cuando no exista testamento, ni albacea, - ni declaración de herederos, procedimiento sucesorio cuya -- iniciación no es condición de la titularidad de los derechos hereditarios, porque éstos se trasmiten al momento de la - - muerte del autor de la sucesión.

Sexta Epoca. Cuarta Parte: Vol. XXIX, Pág. 41. A. D. - 397/59.

María del Carmen Caso. 5 votos.

Vol. XXXI. Pág. 21. A. D. 7251/58.

Etel R. Vda. de Shaderman. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVI. Pág. 27. A. D. 4552/59.

Bernardino Menabrito. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVI. Pág. 104. A. D. 3921/59.

Francisco Gallina M. 5 Votos.

Vol. XLII. Pág. 119. A. D. 3205/59.

Elisa Velasco Vda. de Orozco. 5 votos.

Como sabemos, en caso de existir fiador en el contrato - que se otorgue, las obligaciones del mismo cesan al terminar el contrato mismo, a no ser que el fiador expresamente manifieste lo contrario. En relación a lo anterior, la siguiente ejecutoria nos dice:

ARRENDAMIENTO, OBLIGACIONES DEL FIADOR EN EL.

Si en el contrato de arrendamiento el fiador renuncia - de una manera clara y precisa a los beneficios de orden y ex cusión, y en el mismo contrato se expresa que la fianza no - se extinguirá por prórroga o espera que sin consentimiento - del fiador conceda el arrendador al arrendatario, debe enten - derse que se trata de los derechos que consagra el artículo - 2846 del Código Civil, y no los consignados por el artículo - 2488, si aquél y no éste es el que se cita en forma expresa. En tales condiciones, la renuncia únicamente puede estimarse válida por lo que ve a la prórroga o espera concedida en re - lación con el pago de rentas, durante el tiempo de vigencia - del contrato y no puede ampliarse a los derechos que compre nde el artículo 2488, el cual tiene relación con una cuestión distinta, puesto que se refiere a la prórroga del contrato - y a la tácita reconducción y máxime si sobre este particular no se demuestra que exista ningún convenio en contrario. Por lo anterior, se debe considerar que el fiador no está obliga - do a pagar las cantidades que por concepto de rentas causa - das con posterioridad a la conclusión del término fijado en el contrato, quede adeudando el arrendatario.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. LXXII, Pág. 37. A. D. - 2854/59.

Luz de la Flor Vda. de Hamdam. Unanimidad 4 votos.

La siguiente ejecutoria nos explica que el alza en el precio del alquiler constituye un hecho notorio.

ARRENDAMIENTO, EL ALZA EN EL MONTO DE LOS ALQUILERES ES UN HECHO NOTORIO

Puede considerarse como hecho notorio el referente a -- que el monto de los alquileres ha sufrido continuo aumento -- desde hace varios años. Es una realidad, que está en la conciencia de la mayoría de los habitantes del Distrito Federal, que no sólo los alquileres han venido sufriendo continuamente una alza desde la época en que por virtud de la guerra se decretó un estado de emergencia en el país, sino que la han sufrido en general todos los elementos indispensables para -- satisfacer las necesidades de los habitantes del propio Distrito. Consecuentemente, si puede estimarse que el hecho -- consistente en esa alza, forma parte del conocimiento general de dichos habitantes y que por lo tanto se trata de un -- hecho notorio.

Sexta Epoca, Cuarta Parte. Vol. LI, Pág. 9. A. D. - - 5586/59.

Mosaicos Saborit, S.A. 5 votos.

Por otra parte, la siguiente tesis jurisprudencial clarifica que los efectos de la notificación de terminación del contrato de arrendamiento es señalar un lapso máximo para la desocupación y entrega del inmueble arrendado:

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. EFECTOS DE LA NOTIFICACION DE TERMINACION DEL CONTRATO

La notificación al arrendatario de ser voluntad del -- arrendador dar por concluido un arrendamiento por tiempo indefinido, no tiene el efecto de crear la relación jurídica -- propia del contrato por tiempo determinado, porque el plazo de dos meses a que alude el artículo 2478 del Código Civil -- del Distrito Federal, no es término de duración del contrato de arrendamiento, ni prórroga del mismo, sino lapso máximo -- para la desocupación y entrega del inmueble arrendado.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. XX, Pág. 38. A. D. - -
 304/57.
 Ernestina Escalante Foglea. 5 votos.
 Vol. XXXII, Pág. 66. A. D. 6199/58.
 Santos Gardina Arellano. Unanimidad de 4 votos.
 Vol. XXXVI, Pág. 38. A. D. 2416/59.
 Yolanda Enciso Rojas. Unanimidad 4 votos.
 Vol. LXXXII, Pág. 46. A. D. 968/62.
 Julieta Canderó Nava. Mayoría de 4 votos.
 Vol. CI, Pág. 18. A. D. 3645/63. Ramón Galván. Unani-
 midad de 4 votos.

Para que en el Contrato de Arrendamiento opere la tácita reconducción deben cumplirse determinados requisitos: que el contrato celebrado sea por tiempo determinado, que el inquilino continúe en el uso y goce de la localidad arrendada-después del vencimiento del contrato y la no oposición del arrendador, tal y como lo expresa la H. Tercera Sala en las siguientes tesis jurisprudenciales:

ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE.

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 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 la 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.

Quinta Epoca: Tomo LXXII, Pág. 5690. Administración de los Ferrocarriles Nacionales de México.
 Tomo LXXXIV, Pág. 2658. Cía. de Inmuebles Trinidad, S.A.
 Tomo LXXXVI, Pág. 685. Compañía de Inmuebles Trinidad, S.A.
 Tomo LXXXIX, Pág. 1157. Ruiz Rivera Manuel.
 Tomo LXXXIX, Pág. 2442. García Vda. de Martínez Julieta.

ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE

Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, son: La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposición, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XXIV. Pág. 87. A. D. 2603/58. Joyería La Plama, - S. de R. L. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXVI, Pág. 49. A. D. 6044/58. Manuel Guerrero. 5-votos.

Vol. XXXV, Pág. 38. A. D. 926/59. Justo Hernández Orozco. 5 votos.

Vol. XXXVII. Pág. 36. A. D. 7539/59. Waldo Soberón. 5 votos.

Vol. XL, Pág. 76. A. D. 4276/59. David de J. Jiménez - Unanimidad de 4 votos.

ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION.

La tácita reconducción sólo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos.

Quinta Epoca:

Tomo LXXXII. Pág. 878. Asúnsolo de Herrera Emilia, 5 votos.

Sexta Epoca: Cuarta Parte:

Vol. XIX. Pág. 47. A. D. 763/57. Constantino Díaz García. 5 votos.

Vol. XXVIII. Pág. 100. A. D. 2514/59. María Isabel - - León. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLI, Pág. 19. A. D. 1560/59. María del Refugio -- Olaide. 5 votos.

Vol. LXII. Pág. 84. A. D. 4353/61. Sofia M. Vda. de Morales. 5 votos.

La prórroga del contrato de arrendamiento también procede cuando éste ha sido celebrado por tiempo determinado, - - siempre que esté al corriente en el pago de rentas, conforme al artículo 2485, y será prorrogable por un año.

La prórroga es renunciable, si el arrendatario es demandado, debe solicitarla por acción autónoma reconvenzional, - la prórroga legal opera aún cuando el contrato de arrendamiento haya sido prorrogado en forma convencional, tal y como lo expresan las siguientes ejecutorias:

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.

Si el inquilino al contestar la demanda reclama la prórroga del contrato de arrendamiento, dicha prórroga deberá solicitarse mediante acción autónoma reconvenzional, y no limitarse a pedirla a través de una excepción.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. XCIII. Pág. 28. A. D. - 4400/61.

Amalia C. Vda. de Badillo. Unanimidad de 4 votos.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA RENUNCIABLE.

La prórroga de los contratos que establece el artículo-2485 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, es renunciable por no ser disposición de orden público.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. XXI, Pág. 61. A. D. - - 2128/58.

Francisco García Gómez. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLVIII, Pág. 94. A. D. 7587/59.

Moisés B. Cohén. Unanimidad de 4 votos.

Vol. LXII, Pág. 83. A. D. 4458/61.

José Rubio Acero. 5 votos.

ARRENDAMIENTO, VALOR DE LA PRORROGA CONVENCIONAL ANTERIOR A LA LEGAL

Quando en un contrato de arrendamiento las partes sucesivamente convienen en varias prórrogas, hasta que se venza la última de plazo fijo que se señale, será cuando proceda - la forzosa o legal que impone la ley, debido a que las anteriores que fueron convencionales, no excluyen la procedencia de la legal, pues éstas siguen dando plazo al contrato. Por lo tanto, si en este último no se menciona que la prórroga - convencional comprenda o substituya a la legal, deberá establecerse que un contrato por tiempo fijo que se prorrogue voluntariamente por las partes en una o más ocasiones, al vencimiento del plazo que estipule en la última prórroga conven

cional, será cuando opere la legal, ya que será entonces - - cuando se venza el término pactado.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. LXVII. Pág. 37. A. D. - 7371/61.

Lucía de Santiago de De Luna. 5 votos.

Las formalidades en el arrendamiento constituyen exclusivamente medios de prueba como se estima en la siguiente -- ejecutoria:

ARRENDAMIENTO, FORMALIDAD DEL.

La forma prescrita por el artículo 2406 del Código Civil del Distrito Federal, no es ad solemnitatem, sino simplemente ad probationem y por lo mismo, y como a mayor abundamiento lo disponen los artículos 489 y 490 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorios Federales, no es necesaria la presentación del contrato escrito para que proceda la demanda de desocupación, sino que basta al respecto con demostrar que las partes han cumplido voluntariamente con él, comportándose como arrendador y como arrendatario.

Quinta Epoca. Tomo CXXX, Pág. 280. A. D. 2186/56.
Alberto Porrás, 5 votos.

En cuanto a las acciones relativas al arrendamiento en caso de copropiedad, la siguiente ejecutoria nos da la pauta para resolver el problema.

ARRENDAMIENTO. ACCIONES RELATIVAS AL, EN CASO DE COPROPIEDAD.

Como la celebración, por los copropietarios, de un contrato de arrendamiento crea entre ellos, frente al arrendatario, una situación de solidaridad, con arreglo a los artículos 1987, 1989 y 1994 del Código Civil y 15 del de Procedimientos Civiles, cualesquiera de los condueños está legitimado para pedir judicialmente la rescisión del contrato, - - puesto que se trata de una acción relativa a la cosa común.

Suplemento del año de 1956, Pág. 73. A. D. 9518/48.
Antonio Vallejo Leal y Coag. 5 votos.

La siguiente ejecutoria nos explica los supuestos para que proceda la condenación de daños y perjuicios cuando el arrendatario se niegue a desocupar el inmueble arrendado.

ARRENDAMIENTO, DAÑOS Y PERJUICIOS, CUANDO EL ARRENDATARIO SE NIEGA A DESOCUPAR. PRUEBA.

Para que proceda la condena a daños y perjuicios por haberse negado el inquilino a desocupar una casa, no basta - acreditar el quantum posible de los daños y perjuicios, sino también debe probarse que son consecuencia inmediata y directa de la falta de desocupación de la casa. Por lo tanto, se ve que es insuficiente demostrar la probable rentabilidad comercial de dicha casa, si no se demuestra también, que desocupada oportunamente, se dejó de percibir la cantidad señalada pericialmente como renta a pagar de un determinado presunto inquilino. El hecho de que comercialmente un inmueble debe rentarse en una cantidad tal, no implica necesariamente que esa hubiera sido la que obtuvieran los propietarios como precio de su arrendamiento, toda vez que podía no haber persona que se las pagara o que no la hubiera en el momento en que se hubiese desocupado la casa.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. CXXXVIII, Pág. 32. A. D. 270/60.

Morina Massdy y Coag. 5 votos.

La H. Tercera Sala ha establecido que las acciones de rescisión y terminación del arrendamiento no son contradictorias argumentando:

ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN NO SON CONTRADICTORIAS.

Las acciones de rescisión y terminación del contrato de arrendamiento no son contrarias ni contradictorias, pues no existe entre ellas ninguna oposición de la que pudiera resultar que la procedencia de una implique necesariamente la improcedencia de la otra, ni tampoco es el caso de que ambas persigan fines que por ser opuestos se excluyan recíprocamente, sino que, por el contrario, las dos persiguen el mismo fin: la desocupación y entrega del local arrendado.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. I, Pág. 90. A.D. 6162/56. Hernando Ancona. 5 votos.

Vol. XVII, Pág. 103. A. D. 6914/57. Rodolfo Chanona. - Unanimidad 4 votos.
 Vol. XLV, Pág. 9. A. D. 4836/59. Francisco Hernández - Reyes. 5 votos.
 Vol. LXII, Pág. 55. A. D. 4458/61. José Rubio Acero. 5 votos.
 Vol. LXV, Pág. 31. A. D. 6186/61. Adrián Sandoval. - - Alonso. Unanimidad de 4 votos.

Respecto al subarrendamiento, citaré dos ejecutorias -- las cuales señalan: primero que el decreto de congelación de rentas es aplicable al subarrendador y segundo, la forma de acreditar el subarrendamiento celebrado por el arrendatario-- carente de facultades:

SUBARRENDAMIENTO, PROTECCION DEL, POR EL DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS

La protección otorgada por el Decreto de Congelación de Rentas al contrato de arrendamiento abarca también al subarrendador, cuando éste se encuentra autorizado en el mismo -- contrato.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. LV, Pág. 86. A. D. 267/60.
 Balneario Bahia, S.A. Mayoría 3 votos.

SUBARRENDAMIENTO, PRUEBA DEL.

Sería infundado exigir al arrendador que acreditara con prueba directa la relación entre un arrendatario carente de facultades para subarrendar y el tercero a quien concedió el uso de la cosa, por la naturaleza misma de esa relación. Por tanto, debe estimarse acreditado el subarrendamiento con la confesión del subarrendatario y el informe de la Oficina Federal de Hacienda respectiva en el sentido de que dicho subarrendatario tiene registrado un comercio en la casa subarrendada.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. I, Pág. 153, A.D. 5434/56.
 Vicente Perales. 5 votos.

CAPITULO II

"EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN MEXICO A PARTIR
DE 1985"

a) CONCEPTO

El contrato de arrendamiento es uno de los contratos de mayor importancia, debido a los problemas que suscita, por su reglamentación amplia en nuestro Código Civil, por ser objeto de importantes reformas y por su constante aplicación en la práctica.

Nuestro Código Civil Vigente regula únicamente, dentro del contrato de arrendamiento, una de las formas comprendidas en el Derecho Romano: El Arrendamiento de cosas (locatio conductio rei).

Podemos decir que el contrato de arrendamiento es el acuerdo por el cual una persona denominada arrendador, concede a otra denominada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, a cambio del pago de un precio cierto.

De la anterior concepción, deducimos los siguientes elementos:

1o. La concesión del uso o goce temporal de un bien; 2o. El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce; y 3o. La restitución de la cosa, ya que la concesión del uso o goce es de carácter temporal, tal y como se establece en el artículo 2398 del Código Civil que dice: "Hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

El contrato de arrendamiento se ha clasificado como principal, porque subsiste por sí mismo. Es bilateral porque engendra derechos y obligaciones recíprocos. Es oneroso porque impone provechos y gravámenes a ambas partes. Es formal, ya que el arrendador está obligado a celebrarlo por escrito y su omisión es imputable a él mismo.

El arrendamiento es un contrato conmutativo porque los provechos y gravámenes son ciertos y determinados al celebrarse el contrato, también es un contrato de tracto sucesivo porque se caracteriza por la ejecución reiterada de actos durante la vigencia del mismo.

b) CARACTERISTICAS Y NATURALEZA JURIDICA DE LAS REFORMAS DE SIETE DE FEBRERO DE 1985.

En la exposición de motivos que originaron estas reformas, se hacen referencias sobre la situación que priva en materia de arrendamiento inmobiliario en nuestro medio, así la Comisión Especial sobre Inmuebles en Arrendamiento, constituida por acuerdo del pleno de la Cámara de Diputados adoptado en la sesión de veintitres de diciembre de 1983, como consecuencia de la proposición que al efecto formuló la Comisión Legislativa del Distrito Federal, llegó al convencimiento de que el problema a nivel nacional, es consecuencia de muy diversas causas, según se atiende a la zonas urbanas o a las zonas industriales en donde la carencia de viviendas en arrendamiento es de mayor significación. Por lo mismo consideró que no pueden sugerirse medidas homogéneas, legislativas o extralegislativas, para hacerle frente a nivel nacional y por lo mismo requiere de planteamientos singulares según la zona o la ciudad en que el problema se pretende enfrentar.

Por dichas razones se decidió limitar el estudio de la Comisión al problema más representativo de la falta de vivienda en arrendamiento, que se presenta en la Ciudad de México y su zona conurbada.

No obstante los ligeros cambios registrados en la estructura de la distribución del ingreso entre 1970 y 1980 --disminución del grupo que obtiene menos del salario mínimo y ensanchamiento del grupo que recibe de uno a dos punto cinco veces el salario mínimo--, la concentración del ingreso en la Ciudad de México continúa siendo sumamente notoria. Dicha problemática está vinculada con el precio de la vivienda, que en el Distrito Federal es alto respecto a los ingresos de la mayoría de la población. En este encarecimiento desempeña un papel importante el alto costo de la construcción, los elevados precios de los materiales de construcción, el costo del financiamiento bancario, el proceso inflacionario y los gastos en trámites administrativos.

Esta situación se agrava por la elevación de los precios de la tierra urbana, que normalmente está por encima --del alza general de precios, debido a que la demanda de tierra urbana tiende a concentrarse en las grandes ciudades.

Aparte de los fenómenos especulativos del suelo, dentro de los factores apuntados el más importante en la agudización del problema habitacional es el crecimiento demográfico registrado en el Distrito Federal y en los municipios conurbados del Estado de México. Bajo este crecimiento acelerado y anárquico, las condiciones habitacionales se han tornado más graves, no obstante que con respecto al censo de 1970, se observa una relativa mejoría en términos absolutos.

Según las cifras del censo de 1980, el ritmo de construcción de vivienda en la mancha urbana es sumamente rápido, alcanzando una tasa de crecimiento anual de 5.2%. Sin embargo, la definición de vivienda, empleada en el censo es demasiado amplia, ya que se basa en el criterio de la "entrada" a la vivienda, la cual debe ser independiente, o sea, que sus habitantes puedan entrar y salir de ella sin pasar por los cuartos de otras viviendas. Por tanto, esta definición no considera las funciones mínimas que debe cumplir una vivienda tales como: a) la función de proteger a sus ocupantes en forma suficiente y permanente de agentes exteriores, por ejemplo, de los elementos climáticos; b) condiciones de salubridad básica para reducir las enfermedades cuyo origen sean imputables directa o indirectamente al espacio construido; c) también la vivienda debe ofrecer comodidades y funcionalidad a través de la organización de usos domésticos de los cuartos. Por último, debe contar con infraestructura básica, por ejemplo, drenaje, agua, energía eléctrica y vialidad. Bajo estas consideraciones las condiciones habitacionales continúan siendo graves.

La actividad de construcción disminuye a un ritmo superior que otras ramas económicas, debido en parte, a que en épocas de estancamiento e inflación económica los programas de inversión en materia constructiva se consideran en segundo término, sobre todo por la falta de recursos financieros. Esta situación afecta de manera negativa a la vivienda construida por el Sector Privado, ya que su ritmo de producción se reduce notoriamente provocando aumentos de precios en las escasas viviendas construidas. Tal proceso de inflación también ha incidido en el aumento del precio de la vivienda, a través de los constantes incrementos en el costo de la construcción.

En el período de 1978 a 1984, el costo de la construcción se elevó ocho veces, resultando significativos los últimos cuatro años y en especial el año de 1984, en que el costo se ha incrementado 159.2%, cifra que no se había registrado en los diez años anteriores.

La vivienda en arrendamiento se ha convertido en uno de los más graves problemas que afecta al 47% de la población - ciudadana, ya que el incremento de las rentas no corresponde a la capacidad de pago de la mayoría. La capacidad constructora del Sector Privado y del Público se ha encaminado hacia la producción de viviendas en propiedad. Es necesario subrayar que ningún organismo público habitacional contempló la edificación de viviendas para arrendamiento en sus programas de inversión hasta 1981. El incremento de habitaciones en - renta se explica, en parte, por el impacto urbanístico - - - ejes viales, saturación de las calles por automóviles estacionados, zonas altamente contaminadas-, que obliga a los - antiguos residentes propietarios a cambiar de domicilio, buscando instalarse en colonias menos contaminadas, congestionadas y deterioradas, consecuentemente ofrecen en arrendamiento sus antiguas viviendas. Otro factor que explica el incremento de las viviendas en arrendamiento es la actividad de - autoconstrucción que se registra en la periferia de la ciudad, y al mismo tiempo la necesidad económica de arrendar -- parte de la vivienda para resarcirse del deterioro del poder adquisitivo de los salarios de los autoconstructores.

Las viviendas que se ofrecen para arrendamiento medio y de lujo cumplen con los requisitos arquitectónicos y con el régimen jurídico. Estos inmuebles se ubican particularmente, en las colonias de mayor poder adquisitivo y el monto de las rentas es sumamente elevado, lo cual influye de manera direc

ta en la determinación de la renta de los otros tipos de vivienda en arrendamiento.

Otro de los factores que han originado la falta de vivienda para arrendamiento en la Ciudad de México, ha sido la política fiscal observada a partir de 1970. Desde ese año se tomaron algunas medidas que aumentaron la carga fiscal a los rentistas, que produjeron incrementos de impuestos, que llevaron a la imposición al capital invertido en sus activos inmobiliarios a una tasa cercana al 80%, muy por encima de la imposición promedio al capital en el resto de los sectores, lo que necesariamente produjo la contracción de la inversión del Sector Privado en esa área. Al principio de la década de los años ochentas, las autoridades hacendarias modificaron la política fiscal en esta área, con el propósito de estimular la inversión en la construcción de inmuebles para arrendamiento, sin embargo, la recesión y la caída de los salarios reales a partir de 1982 han generado que grupos organizados de arrendatarios demanden medidas de protección y que por su parte los inversionistas no estén dispuestos a participar en el mercado inmobiliario.

En consecuencia, la Comisión acordó proponer a la soberanía de la Honorable Cámara de Diputados, modificaciones al derecho común vigente en el Distrito Federal, con objeto de tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios, y al mismo tiempo armonizar los derechos de éstos y de los arrendadores, con el propósito de conseguir mayor equidad en la relación jurídica que se establece por virtud del contrato de arrendamiento de fincas para habitación. Asimismo, la Comisión tuvo presente la necesidad de estimular la inversión de los sectores Público, Social y Privado para arrendamiento.

A continuación se destacan las principales reformas de algunos de los ordenamientos legales que se consideró necesario reformar.

Código Civil.

En el Código Civil las reformas más importantes son las siguientes:

- Se reserva el Capítulo IV del Título Sexto, de la segunda parte del libro cuarto, para regular el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.
- Las disposiciones del capítulo mencionado son de orden público e interés social y por tanto irrenunciables.
- La duración mínima de todo contrato de fincas urbanas destinadas a habitación será de un año forzoso, y prorrogable por dos años más, a voluntad del inquilino.
- La renta se estipulará en moneda nacional.
- 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.
- El contrato de arrendamiento deberá otorgarse por escrito.
- El contrato de arrendamiento deberá registrarse ante

el Departamento del Distrito Federal y se concede ac
ción al inquilino para que cumpla tal previsión.

- Los causahabientes del arrendatario podrán continuar disfrutando del arrendamiento después de la muerte - de aquél.
- El inquilino tiene derecho de preferencia para la ce
lebración de un nuevo contrato.
- El inquilino goza del derecho del tanto obligatorio, en caso de que el propietario desee vender la finca-arrendada, sin necesidad de antigüedad en el arrendamiento.
- En todo contrato de arrendamiento para habitación, - será obligatorio que el documento contenga integras-las disposiciones del Capítulo IV.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federa-
ral.

Las principales modificaciones en esta materia son:

- Las disposiciones específicas del título mencionado-sólo se aplicarán a las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas.
- Para el ejercicio de las acciones previstas en este-título, el arrendador deberá exhibir el contrato de-arrendamiento necesariamente.
- Se establece la instancia conciliatoria entre arren-

dador y arrendatario, como acto procesal obligatorio, previo al juicio.

- Si el arrendatario no contesta la demanda o la recon ven ción se entenderán negados los hechos.
- Se establece el principio de oralidad como base del procedimiento, de tal manera que el juez está en aptitud legal de dictar la sentencia en la propia audiencia de pruebas y alegatos.
- Se reforma el Título Especial de la Justicia de Paz del propio Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal para sustraer de dichas autoridades las cuestiones de arrendamiento inmobiliario, cuya competencia se reserva a los jueces de Primera Instancia del Orden Común.

Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

Se reforma y adiciona la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal con objeto de crear los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, cuyo número será determinado por el Pleno del Tribunal, según sea necesario para que la administración de justicia sea expedita.

Los jueces del Arrendamiento Inmobiliario serán competentes para conocer de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la Ley.

Los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario contarán -- con el número de conciliadores que el Pleno del Tribunal Superior considere necesario para el eficaz desempeño de sus funciones, quienes tendrán por atribución primordial estar presentes en la audiencia de conciliación para escuchar las pretensiones de las partes y procurar su avenimiento.

Ley Federal de Protección al Consumidor.

Se reforma la Ley Federal de Protección al Consumidor, -- para darle competencia en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en los arrendamientos para habitación. Con tal motivo se establece la recuperabilidad de los pagos hechos en exceso de la renta convenida y se otorga a la Procuraduría Federal del Consumidor la tutela y protección de los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamiento para habitación.

Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio.

En relación con esta Ley, la Comisión sugirió normas de excepción para los inmuebles actualmente arrendados, respecto de los cuales propietarios e inquilinos deseen constituir tal régimen jurídico. Para tal objeto, se atoriza la constitución del régimen de propiedad en condominio para los inmuebles arrendados sin necesidad de obtener la declaratoria, -- las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad a que se refiere el artículo 4o. de la ley respectiva.

Ley del Notariado.

En relación con la Ley del Notariado, se sugiere la --

aplicación de una sanción para aquellos notarios que autoricen alguna escritura de compra-venta sin haberse cerciorado que el vendedor haya cumplido con el derecho del tanto establecido en beneficio del inquilino.

Finalmente, en relación con el Decreto de veinticuatro de diciembre de 1948, que prorrogó los contratos de arrendamiento sin alteración de ninguna de sus cláusulas, la Comisión estudió todas las alternativas que le fueron planteadas tanto por las autoridades competentes en la materia como por los organismos consultados entre los cuales destacan los integrados por inquilinos, colonos y propietarios de inmuebles. En este orden de ideas, se analizó la conveniencia de abrogar el Decreto, se analizó la posibilidad de derogar solamente las previsiones relativas a locales comerciales e industriales e igualmente se analizó la posibilidad de descongelar las rentas por sectores o bien de desocuparlas progresivamente atendiendo a que las viviendas hubieran sido objeto de mejoras o no. Sin embargo, más la evidente escases de oferta de viviendas para arrendamiento, particularmente en los niveles medio y de interés social, que harían difícil sustituir las viviendas con renta congelada, se estimó pertinente, por ahora, dejar vigente el Decreto mencionado y sugerir a las autoridades del Distrito Federal, la inmediata realización de un censo de vivienda en arrendamiento con renta congelada, con objeto de conocer la magnitud real de esta parte del problema, tanto por lo que se refiere al número de inmuebles afectados, como al número de ocupantes de los mismos, una vez que se tenga esa información, las autoridades del Departamento del Distrito Federal deberán implementar un órgano que se dedique a gestionar los convenios necesarios entre arrendadores y arrendatarios a efecto de conseguir la rehabilitación de los inmuebles y la descongelación gradual de las rentas de los mismos.

Por otra parte, el Decreto que reformó y adicionó diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, publicado en el Diario Oficial de fecha siete de Febrero de 1985, reitera en el artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, que las disposiciones del capítulo IV, son de orden público e interés social, consecuentemente son irrenunciables y declara nula cualquier estipulación en contrario.

c) CONSECUENCIAS JURIDICAS DE LAS REFORMAS

Con motivo de las reformas multicitadas, se viene a - - - crear una nueva situación jurídica que tiende a proteger - - - principalmente al arrendatario, el cual adquiere ventajas y - se coloca en una situación de superioridad frente al arrendador, ya que este último se encuentra frenado por las nuevas disposiciones tales como las relativas al incremento anual del precio de la renta, lo que contribuye al desinterés por parte del sector privado a invertir en inmuebles para arrendamiento.

Las reformas de Febrero de 1985, crearon y a la vez modificaron los derechos y las obligaciones de las partes contratantes las cuales señalaré a continuación:

1) DERECHOS DE LAS PARTES:

Debido al carácter oneroso y bilateral del contrato de arrendamiento, los derechos de las partes son correlativos a sus obligaciones, es decir, los gravámenes para una de las partes, constituyen los provechos para la otra parte y viceversa, por tanto, es recomendable seguir el sistema que el -

Código Civil para el Distrito Federal adopta en su reglamentación al contemplar únicamente las obligaciones a que quedan sujetos las partes contratantes.

2) OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

El artículo 2412 del ordenamiento citado, nos señala -- las obligaciones que son a cargo del arrendador, las cuales son:

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso con venido, y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada. Por su parte el artículo 2448-A expresa que no deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia, por lo cual el arrendador está obligado a realizar las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, ya que de no ser así, el arrendador queda obligado a resarcir los daños y perjuicios que por ese motivo sufran los arrendatarios, artículo 2248-B.

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

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

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

A raíz de la reforma de siete de Febrero de 1985, la du ración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas ur banas destinadas a la habitación, es de un año forzoso para ambas partes 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 (art. 2248 C), tratándose de arrendamiento por tiempo determinado; en cuanto a los - - arrendamientos por tiempo indeterminado, este derecho que po see el arrendatario deberá ejercitarse luego de habersele no tificado el correspondiente aviso por parte del arrendador - de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

V. A responder de los daños y perjuicios que sufre el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa an terior al arrendamiento, esto es, está obligado el arrendador a garantizar una posesión útil al arrendatario, por tanto, también está obligado a responder de la evicción, lo - - cual en el arrendamiento se resuelve en el pago de los daños y perjuicios.

Existen otras obligaciones a cargo del arrendador derivadas de las reformas citadas con antelación, que son a sa ber:

La obligación de otorgar el contrato de arrendamiento - por escrito, conforme al artículo 2448 F, el cual deberá con tener 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 pa-

ra 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; y

VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario -- contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

El artículo 2448 G, consagra otra obligación a cargo -- del arrendador consistente en registrar el contrato que se -- otorgue ante la autoridad competente del Departamento del -- Distrito Federal, entregando una copia registrada al arrendatario, quien tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato, o bien, registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la misma autoridad.

En el artículo 2448-J, fracción I, se consagra la obligación del arrendador de dar aviso en forma indubitable al -- arrendatario, de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta, aunque la fracción citada hace referencia al propietario, que en la mayoría de los casos coincide con el arrendador. Al recibir tal aviso, el o los arrendatarios disponen de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador, su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

Si el arrendador modifica cualquiera de los términos de la oferta inicial, deberá dar un nuevo aviso en forma indubil

table al arrendatario quien dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio es relativo al precio, el arrendador está obligado a dar ese nuevo aviso, cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

El arrendatario que no dé el aviso dentro de los quince días que señala el precepto citado, perderá su derecho del tanto.

En relación con las obligaciones del arrendatario, el artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, nos señala las siguientes:

- I.- Satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.

Tratándose de arrendamientos de fincas urbanas destinadas a habitación, el artículo 2448 D, establece que la renta deberá estipularse en moneda nacional, la cual podrá ser incrementada anualmente. Tal aumento no podrá exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año de calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

Con respecto al tiempo, la renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos. Anteriormente a las reformas de siete de Febrero de 1985, al existir omisión en el plazo en que debía pagarse la renta, éste comprendía tres diferentes plazos: por meses vencidos, quincenas o semanas también vencidas dependiendo del monto de la renta.

Termina el artículo mencionado, estableciendo que el arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato, lo que nos hace deducir que ese momento servirá de base para computar los meses vencidos.

II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, - sirvientes o subarrendatarios;

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

Otras obligaciones a cargo del arrendatario y que no expresa el artículo a que nos referimos son la de efectuar las reparaciones locativas, artículos 2444 y 2467; dar aviso al arrendador de la necesidad de efectuar reparaciones, artículo 2415; y hacer del conocimiento del arrendador toda novedad dañosa o los preparativos para efectuarla, artículo 2219 del Código Civil. De este modo el arrendatario se libera de la responsabilidad de daños y perjuicios que pudieran surgir, pero los avisos referidos deben ser realizados inmediatamente que el arrendatario tenga conocimiento de los hechos.

A raíz de las reformas que comentamos, surgen nuevas modalidades a la reglamentación anterior, así, el artículo - - 2448 H, hace una enumeración de quiénes están en aptitud de sobrogarse en los derechos del arrendatario que fallezca, y en su ausencia el contrato de arrendamiento se tendrá por -- terminado, éstas personas comprenden al cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido exclusivamente, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

Lo anterior no es aplicable a las personas que ocupen - el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro ti tulo semejante que no sea la situación que prevée el artículo citado.

Este artículo pretende favorecer únicamente a las personas que de alguna manera dependían directamente del arrendatario, y evitar de algún modo, la ventaja que pudieren obtener personas que nada tengan que ver con el arrendatario fallecido, lo que implica que el arrendador no se encuentre -- obligado a cumplir un contrato, que en realidad, no debería existir, ya que por la misma naturaleza del contrato y con motivo de las reformas que estamos analizando, la celebración de un contrato de arrendamiento implica para el arrendador no sólo cumplir con el contrato mismo, sino también a -- ajustarse y cumplir con los demás beneficios que las reformas de febrero de 1985, otorgan a los arrendatarios, como lo es el incremento automático en el precio de la renta, de -- acuerdo con el ochenta y cinco por ciento del aumento porcentual del salario mínimo en el Distrito Federal, y otros más.

El artículo 2448 I, consagra un beneficio a favor del arrendatario que consiste en que si está al corriente en el pago de la renta, tendrá derecho a que, en igualdad de condi ciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble, esto es, goza de un derecho de preferen cia sobre cualquier tercero interesado en el nuevo arrendamiento. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de -- que el propietario quiera vender la finca arrendada. Ambos derechos no requieren del transcurso de un período de tiempo, lo que con anterioridad a las reformas multicitadas, exigía el transcurso de cinco años por lo menos.

Para asegurar el cumplimiento de las reformas referidas,

y en especial, de aquellas que benefician directamente a los arrendatarios, se introdujeron nuevas normas como la que expresa el artículo 2448 J, en sus fracciones V y VI, en donde la primera de ellos impone la obligación a los notarios públicos de cerciorarse del cumplimiento del ejercicio del derecho del tanto por parte del arrendatario, previamente a la autorización de las escrituras de compra-venta, o en su caso el arrendador deberá exhibir las constancias que acrediten que el arrendatario no ejercitó su derecho del tanto dentro de los quince días que tiene para ello, consecuentemente la fracción VI del artículo citado, declara nulas la compra-venta y escrituración realizadas en contravención a lo anterior expresado, y a su vez, hace responsables a los notarios que incumplan con la fracción V, haciéndose acreedores a la sanción que establece la Ley de la materia.

La acción de nulidad a que se refiere la fracción VI -- del artículo 2448 J, prescribe a los seis meses, contado a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato de compra-venta.

A raíz de lo anterior, se adicionó el artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, el cual se refiere a los títulos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad, con el siguiente párrafo:

"No se inscribirán las escrituras en las que se transmite la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 F y 2448 J de este Código, en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario".

Cabe señalar que el artículo 2448 K, establece que tratándose de 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. Como podemos observar, esta medida responde a las exigencias de los programas del Gobierno Federal, de proveer de una habitación digna a su población y de las necesidades de la población de escasos recursos económicos.

CONSIDERACIONES PERSONALES

El problema inquilinario de inmuebles en arrendamiento debe contemplarse como un verdadero fenómeno de desajuste y malestar social que se ha tratado de contrarrestar reglamentando las relaciones entre arrendadores tenedores de los inmuebles y arrendatarios o inquilinos, creándose normas tendientes a proteger los intereses de las mayorías populares.

Desde mi particular punto de vista, el problema más agudo se presenta en el caso de los inmuebles en arrendamiento congelados, pues aquí definitivamente los inquilinos quedan abandonados a su suerte, al convertir los inmuebles en construcciones abandonadas, descuidadas, sucias, olvidadas tanto en su apariencia como en sus estructuras, al existir en sus habitantes pobreza, promiscuidad, drogadicción, pandillerismo, desajuste social y otros malestares que sería triste enumerarlas.

Para solucionar el problema de la vivienda la Nación ya ha tomado medidas al reglamentar el párrafo IV, artículo - cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que crea la Ley Federal de la Vivienda, como un sa-

tisfactor que el Estado regula ligado al derecho de los trabajadores, no como una expresión solitaria y espontánea, sino como resultado de una serie de antecedentes de gran riqueza tales como el artículo 123 de la Constitución de 1917, -- fracción XXX, entendiendo la regulación de este fenómeno habitacional desde diversos aspectos de orden federal como planeación, programación, financiamiento, administración, ejecución de obras, otorgamiento de estímulos, creación de fondos instituciones y organismos con instrumentos legislativos y reglamentarios, que crea una Secretaría de Estado con atribuciones para formular y conducir la política general de vivienda, con el propósito fundamental de que las familias del país lo puedan disfrutar digna y decorosamente, orientando los instrumentos y apoyos preferentemente a la protección y mejoramiento de la vivienda urbana de interés social y a la vivienda rural, a la apertura de fraccionamientos populares y a la producción de vivienda promovida por sociedades cooperativas y otras formas de gestión solidaria, así como normas para operar y conducir la acción del Gobierno Federal en materia de suelo para la vivienda; estímulos y fomentos para la producción, distribución y uso de materiales, tecnología y asistencia técnica para la construcción y mejoramiento de la vivienda, reglas para el otorgamiento de créditos y asignación de viviendas.

Por lo que con esta riqueza de medios que el Estado recoge para solucionar el problema de la vivienda, no es difícil que sin afectar la propiedad privada y cuando el interés público y colectivo así lo exija y lo requiera como lo prevee y demanda el artículo 27 de nuestra Carga Magna, se dicten las modalidades pertinentes sobre todo en los casos de los inmuebles en congelación de rentas si así en beneficio y por el bienestar de los inquilinos, así con su participación

y colaboración se les oriente y concientice con toda honestidad, medida aplicable inclusive para todos los arrendatarios que estén en la voluntad y capacidad de liberarse del pago - sin fondo como es la renta y convertirse en propietarios, -- siempre que los arrendadores tengan la voluntad de librarse de los conflictos con sus inquilinos si es que todavía viven, y que desde luego por la transferencia de sus inmuebles adquieran el pago justo, que medie la intervención del Estado, y cuyo pago desde luego estará a cargo de los inquilinos - cuando sean sujetos de crédito y lo serán porque responderán con garantía del mismo bien que adquieren, ya sea bajo el régimen de propiedad en condominio, u otras formas jurídicas - administrativas o mercantiles de interés social, como cooperativas, fideicomisos o mutualistas.

Otra forma de promover la inversión en el mercado inmobiliario la encontramos por medio de la actividad del Estado, que legislando humana, justa y equitativamente, podrá interesar a los arrendadores estimulándolos con atractivos, en sus exigencias y en las exigencias y obligaciones administrativas de política fiscal, salubridad, y demás medidas o políticas establecidas, no eximiéndolos, sino considerándolos para que con sus ganancias incrementen los arrendamientos, fundamentalmente a los mexicanos que son los que más en justicia lo necesitan y que muchos con la idea de obtener un ingreso extra, son los que más se ven hostigados y afectados por la serie de cargas con que tienen que cumplir y cumplen si se han manifestado para tales fines, situación que no hacen en la mayoría de las veces las empresas o particulares en grande dedicados al negocio de arrendamiento inmobiliario, los que dicen y sostienen que el buscar medidas de solución al problema que se comenta, es buscar soluciones populistas de oropel y triunfalistas, hecho por demás falso porque no les-

interesan los esfuerzos que realiza la Nación y el Estado para resolverlos.

En relación al incremento anual de la renta regulado -- por el artículo 2448 D, cabe analizar que el legislador no -- previó los incrementos de emergencia al salario mínimo general y tal situación conduce a confusiones y resulta gravoso para el arrendatario ya que de acuerdo con el artículo mencionado y tomando en cuenta los incrementos de emergencia -- que ha experimentado el salario mínimo en un tiempo menor a un año, el incremento de las rentas resulta elevado alcanzando en el último año aproximadamente el cincuenta por ciento del salario mínimo de un trabajador. Este problema es originado por las causas económicas en que se encuentra actualmente el país que hace inestable y no fija el poder adquisitivo de la ciudadanía en sus diversas áreas de salario al asalariado o no asalariado, lo que nos permite pensar que es necesaria la intervención del Estado, para vigilar, tutelar y -- reivindicar el poder adquisitivo fijando un precio que no rebase hasta un cuarenta por ciento máximo del salario dedicado al total de la renta de los inmuebles en arrendamiento, -- porque es fundamental y necesario satisfacer las otras necesidades prioritarias como la alimentación y el vestido, así como las subsecuentes necesidades de educación, cultura, -- transporte y otras de servicio público como la luz, el agua, así como la salud e higiene, esto es que de legislarse, es -- el Estado el que de acuerdo con la situación económica del inquilino en los satisfactores de la familia debe fijar las rentas permitiendo su incremento en proporción de que no se afecten los demás satisfactores, pues a mayores incrementos -- siempre con la intervención del Estado, mayores salarios o -- salarios remunerados, teniendo para el caso ante el incremento de la renta, la revisión de los contratos de arrendamien-

to por la institución e instrumentos que se estructuren o de terminen, además de observar si el incremento es necesario y de que si el arrendador ha cumplido con sus obligaciones administrativas de salubridad, mantenimiento y fiscales frente al Estado.

Así, tomando en consideración que el arrendatario es la parte más débil económica, social, humana, moral y políticamente, y por virtud de las reformas de siete de Febrero de 1985, se extrajo de las relaciones contractuales entre arrendador y arrendatario el principio de la autonomía de la voluntad de las partes previsto por el derecho privado, en los Códigos Civiles del Distrito Federal y de los Estados de la República en materia del Fuero Común, o en su caso en el Código Civil en materia del Fuero Federal; para que de una manera justa y equitativa, las partes quedaran sujetas a normas de orden público e interés social y con derechos irrenunciables para el arrendatario protegiéndolo de los abusos del arrendador ante la ignorancia y la necesidad de vivir del inquilino bajo un techo que cobije a la familia.

En este sentido la Ley Federal de Protección al Consumidor vigente, contiene disposiciones que regulan las relaciones arrendador arrendatario, las cuales serán aplicadas por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y por la Procuraduría Federal del Consumidor.

Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social e irrenunciables por los consumidores, artículo 10.

Así el artículo 2o. de esta Ley, establece la obligatoriedad tanto para el arrendador como el inquilino de cumplir

con la presente ley al estatuir:

"Quedan obligados al cumplimiento de esta ley los comerciantes, industriales, prestadores de servicios, así como -- las empresas de participación estatal, organismos descentralizados y los órganos del Estado, en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución o comercialización de -- bienes o prestación de servicios a consumidores, asimismo, -- quedan obligados al cumplimiento de esta Ley los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal.

Para los efectos del párrafo anterior, la presente Ley es de aplicación local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en arrendamiento para habitación".

Por otra parte el artículo 3o. en su párrafo segundo sujeta a los actos jurídicos relacionados con inmuebles a esta Ley, cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar o disfrutar de inmuebles durante lapsos determinados dentro de cada mes o año o dentro de cualquier otro período determinado de tiempo, cualquiera que sea la denominación de los contratos respectivos.

Para efectos del artículo 2o., dice el artículo 3o., -- Bis, se entiende por arrendador y arrendatario a quienes, -- conforme a las disposiciones del Código Civil del Distrito Federal, se hayan obligado recíprocamente uno a conceder el uso temporal de un inmueble destinado a la habitación y el otro a pagar por ello un precio cierto.

Finalmente el artículo 59 Bis, precepto que nos habla -

de una de las múltiples atribuciones de la Procuraduría Federal del Consumidor, enumeradas en el artículo 59 de la propia Ley Federal de Protección al Consumidor, y que consiste en que tratándose de inmuebles destinados a la habitación -- ubicados en el Distrito Federal, la Procuraduría Federal del Consumidor tendrá las mismas atribuciones a que se refiere -- el artículo 59, es decir, la de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios.

En estas nuevas reglamentaciones nos podemos basar para atrevernos a afirmar que el retador y difícil fenómeno social de inmuebles en arrendamiento es de solución superable, y de seguirse legislando deberá hacerse en términos y campos del Derecho Social, que con la participación del Estado y la colaboración de los ciudadanos mexicanos en su realidad, se tutelén, vigilen y reivindiquen sus derechos.

CAPITULO III

LOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

- A) ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN.
- B) FACULTADES Y COMPETENCIA.
- C) DE LA TRAMITACIÓN Y SUBSTANCIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

A raíz de las reformas publicadas en el Diario Oficial de fecha siete de Febrero de 1985, fueron creados los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, con la finalidad de - - crear Juzgados especializados para dirimir una clase especial de controversias, es decir, aquellas que versan sobre - materia de arrendamientos de inmuebles.

Paralelamente a lo anterior fueron creadas normas procedimentales aplicables a este tipo de controversias, normas - que tienden a agilizar el trámite que ha de observarse en -- los juicios que se ventilen en dichos juzgados y que tienden a llegar a una solución rápida para lograr una pronta y expedita administración de justicia.

a) ESTRUCTURA Y ORGANIZACION

Es la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del -- Fuero Común del Distrito Federal la que nos señala la estructuración que ha de tener un juzgado del Arrendamiento Inmobiliario y que es a saber:

I.- Cuando menos dos secretarios de acuerdos numerados progresivamente;

II.- Cuando menos dos secretarios actuarios;

III.- Los servidores públicos de la administración de justicia que autoriza el presupuesto; bajo este rubro quedan

comprendidos las mecanógrafas, los empleados del archivo, em
pleados del aseo, etc.

IV.- Los pasantes de Derecho que en cumplimiento de su servicio social le asigne el Pleno del Tribunal.

Además contarán con el número de conciliadores que el Pleno del Tribunal Superior considere necesarios para el eficaz desempeño de sus funciones, artículos 61 y 60 B de la citada Ley Orgánica.

De igual modo, en el Distrito Federal, habrá el número de Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario que el Pleno del Tribunal considere necesario para que la administración de justicia sea expedita, artículo 60 A, actualmente el área metropolitana cuenta con quince Juzgados de esta naturaleza.

Por otra parte, el artículo 60 C nos señala los requisitos que deben reunirse para ser Juez del Arrendamiento Inmobiliario, remitiéndonos para ello al artículo 52 de la Ley Orgánica, el cual contiene los requisitos que debe reunir un Juez de lo Civil.

a) Ser ciudadano mexicano en pleno ejercicio de sus de
beres civiles y políticos;

b) No tener más de sesenta y cinco años de edad, ni me
nos de treinta el día de la designación, pero si al cumplir
el ejercicio sexenal excedieren de aquella edad, podrán ser
nombrados para el siguiente período hasta alcanzar los seten
ta años en que serán sustituidos;

c) Ser abogado con título registrado por la Dirección-
General de Profesiones;

d) Acreditar cuando menos cinco años de práctica profesional, que se contarán desde la fecha de la expedición del título y someterse a examen de oposición formulado por los magistrados de la Sala a la que quedaría adscrito. Se preferirá para el examen de oposición a quien hubiere cursado los programas que al efecto desarrolle el Centro de Estudios Judiciales;

e) Gozar de buena reputación y

f) No haber sido condenado por delito que amerite pena corporal de más de un año de prisión, pero si se tratare de robo, fraude, falsificación, abuso de confianza u otro que lastime seriamente la buena fama en el concepto público, inhabilitará para el cargo, cualquiera que haya sido la pena.

En cuanto a los requisitos que deben reunir los Secretarios de Acuerdos de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario así como los Conciliadores adscritos a los mismos, nos los señala el artículo 62 de la citada Ley de la siguiente forma:

- a) Ser ciudadano mexicano;
- b) Abogado con título registrado en la Dirección General de Profesiones;
- c) Tener tres años de práctica profesional, contados desde la fecha de expedición del título; y
- e) Tener buenos antecedentes de moralidad a juicio del juez que lo nombre.

Con motivo de las reformas que analizamos, surgió la figura del Conciliador con el fin de procurar un arreglo entre las partes que deberán comparecer personalmente o por medio-

de apoderado o representante legal a la audiencia conciliatoria, en la cual se procurará una amigable composición y de obtenerse un acuerdo entre las partes, se celebrará un convenio que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el Juez y tendrá efectos de sentencia ejecutoriada dándose con ello por terminado el juicio, artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. De esta forma, se intenta resolver controversias donde las partes de común acuerdo lleguen a un arreglo evitándose las demoras que implica un procedimiento jurisdiccional, y de ser posible, llegar a un arreglo en el que sean afectados en lo más mínimo los intereses de cada parte.

Con respecto a las atribuciones de los Conciliadores, - la Ley Orgánica ya mencionada nos las enumera en su artículo 60 F:

I.- Estar presentes en la audiencia de conciliación, - escuchar las pretensiones de las partes y procurar su avenimiento;

II.- Dar cuenta de inmediato al Titular del Juzgado de su aprobación, en caso de que proceda y diariamente informar al Juez los resultados logrados en las audiencias de conciliación que se le encomiendan; y

III.- Las demás que los Jueces y esta Ley les encomiendan.

b) FACULTADES Y COMPETENCIA

Para abordar este apartado, he considerado indispensable dar una definición que desde el punto de vista jurídico se les da a estos dos vocablos.

Por facultad, dice el jurista Joaquín Escriche, entendemos la potencia o virtud, la licencia, permiso o autorización, y la libertad que uno tiene para hacer alguna cosa. Podemos afirmar, basándonos en la concepción anterior, que por Facultad debemos entender el conjunto de atribuciones con -- que la Ley inviste al Tribunal, para que éste obre, a través del procedimiento jurisdiccional, como estime procedente, -- siempre que esta actividad sea conducente para el conocimiento de la verdad jurídica sobre los puntos controvertidos, pudiendo de esta manera el Tribunal, encontrarse en aptitud para emitir la sentencia que debidamente corresponda.

Con referencia a la Competencia, el destacado jurista - Don Cipirano Gómez Lara, nos señala que en un sentido lato, la competencia puede definirse como el ámbito, esfera o campo, dentro del cual un órgano de autoridad puede desempeñar válidamente sus atribuciones y funciones.

En sentido estricto, entendemos a la competencia referida al órgano jurisdiccional, o sea la competencia jurisdiccional que es la que primordialmente nos interesa, por ser objeto de este análisis. En este sentido, se puede afirmar que la competencia, es en realidad la medida del poder o facultad otorgada a un órgano jurisdiccional para entender de un determinado asunto, es decir, es el ámbito, esfera o campo dentro de los cuales un determinado órgano jurisdiccional puede ejercer sus funciones.

Una vez clarificados los conceptos señalados, toca ahora referirnos precisamente a las Facultades y Competencia de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario.

El artículo 10. de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, estatuye que-

corresponde a los tribunales de justicia del fuero común del Distrito Federal, dentro de los términos que establece la -- Constitución General de la República, la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales del citado fuero, lo mismo que en los asuntos del orden federal en los casos en -- que expresamente las leyes de esta materia les confieren jurisdicción.

Así el artículo 2o. de la citada Ley Orgánica establece que la facultad a que se refiere el artículo anterior se -- ejerce: fracción II. Por los jueces del arrendamiento inmobiliario.

Estos jueces son considerados como Jueces de Primera -- Instancia, artículo 49, fracción VI, por tanto, sus sentencias son apelables ante el Tribunal de alzada.

En cuanto a su competencia por materia, el artículo 60D de la mencionada Ley Orgánica, nos dice que los Jueces del -- Arrendamiento Inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmue- -- bles destinados a habitación, comercio, industria o cual- -- quier otro uso, giro o destino permitido por la Ley.

Con respecto a su competencia en razón de Territorio, -- el ámbito de la competencia de estos Juzgados se circunscribe al Distrito Federal, como lo advertimos en el artículo 1o. de la Ley Orgánica multicitada.

Cabe señalar que las controversias que se susciten en -- materia de arrendamiento de inmuebles son reservadas al conocimiento de esta clase de Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario como se establece en el artículo 53 que dispone que -- los Jueces de lo Civil conocerá: Fracción IX. Se exceptúa --

de su competencia todos los asuntos o controversias relativos al arrendamiento de inmuebles en que la competencia corresponde a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario.

De la misma forma, el artículo 97 dispone en lo conducente que los Jueces de Paz del Distrito Federal en materia civil conocerán: Fracción I... a excepción de los interdictos, y de los asuntos de la competencia de los jueces de lo familiar y de los reservados a los jueces del arrendamiento Inmobiliario.

c) DE LA TRAMITACION Y SUBSTANCIACION DEL PROCEDIMIENTO

Con relación a este apartado, hubo reformas que hicieron de este procedimiento, un procedimiento que se distingue por haberse reducido los términos procesales, así como la -- creación de una nueva etapa del procedimiento que se le conoce con el nombre de audiencia conciliatoria; asimismo, fueron introducidos requisitos de procedibilidad de la acción procesal por parte del actor, así como presunciones legales que favorecen específicamente al arrendatario.

Anteriormente a las reformas de siete de Febrero de -- 1985, las controversias sobre arrendamiento de inmuebles se ventilaban por medio de la vía ordinaria civil. Paralelamente a esta vía, existía la vía especial conocida como Juicio Especial de Desahucio y que actualmente subsiste íntegramente sin que le sean aplicables las nuevas disposiciones creadas en las reformas a que hago referencia, así se ha expresado el artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que establece:

"A las controversias que versen sobre arrendamiento de-

fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere - el Capítulo Cuarto, del Título Sexto del Código Civil, le se- rán aplicables las disposiciones de este Título, excepto el juicio especial de desahucio al que se le seguirán aplicando las disposiciones del Capítulo Cuarto, del Título Séptimo de este Código".

Este mismo artículo en su parte final, dispone que el - Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

Es importante lo señalado en el anterior párrafo, por- que como se puede observar, el Juez está dotado de faculta- des amplísimas, lo que implica que no deberá necesariamente ajustarse a las formalidades de un procedimiento si de las - constancias o actuaciones asentadas en los autos del juicio, se desprende una solución acorde a los intereses de los be- ligerantes con el objeto de resolver la controversia en for- ma pronta y expedita.

El artículo 958 introduce la carga para el arrendador - de exhibir el contrato de arrendamiento respectivo como un - requisito de procedibilidad de su acción al momento de pre- sentar la demanda, de no ser así, dice el mismo artículo, no se dará curso a su acción.

Esta disposición obliga al arrendador a cumplir forzosa- mente con lo dispuesto en el artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual indica que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito y la falta de esta formalidad es imputable al arrendador, por tanto, el contra- to de arrendamiento sólo puede celebrarse en forma expresa, - es decir por escrito, ya no en forma consensual como con an- terioridad también solía celebrarse esta clase de contratos.

En relación al procedimiento que ha de observarse podemos -- distinguir las siguientes etapas:

Etapas Expositiva.

Dentro de esta etapa se realiza la notificación de la demanda y la citación a las partes para que concurran en un término de tres días al juzgado para que tenga verificativa la audiencia conciliatoria en la cual se emplazará al demandado para que dentro de los cinco días siguientes a dicha audiencia produzca su contestación, oponiendo excepciones y haciendo valer su defensa, artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles.

A la audiencia conciliatoria comparecerán personalmente las partes, o en su caso el apoderado o representante legal quienes deberán acreditar tal carácter así como sus facultades expresas para transigir, en los términos de ley; tratándose de persona moral, deberá concurrir su administrador o quien legalmente lo represente, artículo 960.

En dicha audiencia, el conciliador, previo conocimiento de las pretensiones de las partes, procurará una amigable composición que de obtenerse se procederá a celebrar el convenio respectivo que deberá ser aprobado por el Juez para -- surtir los efectos de sentencia ejecutoria terminando con -- ello el juicio.

Si el actor concurre a la audiencia conciliatoria, se le tendrá por desistido de la demanda. De ser el demandado quien no concurre a la misma o en ella no se logre la avenencia entre las partes, una vez asentado en autos, se citará al demandado para que en el término de cinco días conteste la demanda oponiendo excepciones y haciendo valer sus defen-

sas, artículo 961.

En este sentido el legislador debió emplear el vocablo-emplazar en lugar de citar al demandado para contestar la de manda, porque precisamente emplazar implica conceder un plazo para la realización de determinada actividad procesal; ci tar en cambio, es señalar un término, es decir, un punto fi-jo de tiempo para la iniciación de un acto procesal. Aunque la palabra emplazamiento se reserva para el acto procesal -- ejecutado por el secretario actuario por medio del cual el -- juzgador notifica al demandado de la existencia de una deman da en su contra y del auto que la admitió y le concede un -- plazo para que la conteste.

Por último, el artículo 962 expresa que en los casos en que el demandado oponga reconvencción se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco - días. Si el arrendatario no contesta la demanda o la recon- vención, se presume en uno u otro caso negados los hechos.

Etapa Probatoria.

La etapa probatoria consta de diez días fatales que com-enzará a computarse a partir de que surta efectos el auto - que tuvo por contestada la demanda o la reconvencción en sú - caso, artículo 963. Durante este período las partes aporta- rán las pruebas que hayan ofrecido y deberán presentar a sus testigos y peritos. En caso de no poder presentarlos debe- rán, bajo protesta de decir verdad, manifestarlo, en cuyo ca so se impondrá el actuario del juzgado la obligación de ci- tar a los testigos y de hacer saber su cargo a los peritos, - citándolos a la audiencia respectiva en la cual rendirán su- testimonio o su dictamen pericial.

Existen sanciones que se aplicarán a aquel que incumpla con su obligación, con respecto al testigo o perito que haya aceptado el cargo, en la misma citación se le apercibe de --arresto hasta por tres días de no comparecer sin causa justificada.

En caso de que por segunda vez no concurran los peritos o los testigos sin justa causa, a pesar de haber sido legalmente citados, el Juez, bajo su responsabilidad podrá declarar la deserción de una u otra prueba.

Con relación al oferente de la prueba, se le impondrá una multa de diez veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal cuando señalen un domicilio inexacto ya sea de los testigos o peritos, sin perjuicio de que se denuncie la falsedad resultante. En caso de que se ofrezca determinada prueba con el propósito de retardar el procedimiento, el Juez podrá declarar la deserción de dicha prueba.

Etapa Conclusiva.

Dentro de los ocho días siguientes al período de ofrecimiento de pruebas, el Juez citará a las partes a la audiencia de pruebas y alegatos, artículo 964. En ella el Juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos.

Dichas pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el Juez determine atento a su estado de preparación. Posteriormente se oirán los alegatos de ambas partes con lo que se dará por concluida la audiencia.

Etapa Resolutiva.

El Juez tomando en consideración las actuaciones de las partes, así como valorando las probanzas ofrecidas y desahogadas oportunamente, pronunciará su sentencia dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia de - - pruebas y alegatos.

La sentencia definitiva pronunciada en autos, será apelable en ambos efectos, es decir, que se suspenderá la ejecución de la sentencia hasta no haberse resuelto por el Tribunal de alzada sobre el recurso, el cual deberá interponerse dentro de los cinco días improrrogables siguientes a la notificación de la sentencia, artículo 967 con relación al 691 - del Código de Procedimientos Civiles.

Las demás resoluciones serán apelables solamente en el efecto devolutivo, es decir, no se suspenderá la ejecución de la resolución apelada y ésta será ejecutada, artículo 966. Podrá no ejecutarse la resolución impugnada, si el apelado no otorga previamente fianza a satisfacción del juzgador.

Por último, el artículo 968 del Código citado, establece que en todo lo no previsto por estas nuevas normas, serán aplicables las reglas generales del Código de Procedimientos Civiles en cuanto no se opongan a las disposiciones del Título lo Décimo Cuarto Bis.

CAPITULO IV
DERECHO COMPARADO

a) ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA

En los Estados Unidos de Norteamérica tenemos un notable desarrollo en relación con las reglas que imponen responsabilidad derivada de los riesgos comprendidos en la relación arrendador-arrendatario, mismos que han dado origen a las llamadas cláusulas exonerativas.

Los arrendadores motivados principalmente por el deseo de encontrar una alternativa para costear el seguro a que es tán obligados con motivo de la relación del arrendamiento, han encontrado una solución a través del mecanismo de las cláusulas exonerativas. Hasta la fecha, ninguna Corte de Florida ha reglamentado sobre la validez de estas cláusulas. Las cláusulas exonerativas han sido sostenidas por la mayoría de los Tribunales en razón de que las mismas están dentro del propio ámbito de la libertad de contratar o como un razonable substituto de la obligación del arrendador de adquirir el seguro correspondiente, mismas que han sido sostenidas cuando afectan departamentos así como a la propiedad residencial y comercial.

Las cláusulas exonerativas han tomado la forma de acuerdos insertados en el arrendamiento o como acuerdos colaterales en donde el arrendador está exento de toda responsabilidad o de responsabilidad concretamente especificada. Si la cláusula es una parte del propio arrendamiento, está incluida en un acuerdo colateral o está en la forma de una general o específica cláusula de exoneración, está, generalmente, sujeta a la regla de estricta interpretación.

La principal discusión sostenida contra la validez de las cláusulas exonerativas usadas en la relación arrendador-arrendatario son argumentos de interés público y una disparidad del poder de negociación entre el arrendador y el arrendatario. Durante la segunda guerra mundial y otros períodos de crisis en la vivienda, la desigualdad del poder de negociación entre el arrendador y el posible arrendatario fué -- sostenida como un fundamento para invalidar las cláusulas exonerativas. Pero durante estos tiempos pocas Cortes aceptaron este argumento. Con objeto de constituir una disparidad del poder de negociación que haría inválidas las cláusulas de exoneración, una crisis inmobiliaria debe afectar a -- una extensa área geográfica y contener la característica de -- permanencia.

Las cláusulas exonerativas han encontrado un obstáculo en la regla de estricta interpretación. La habilidad en la redacción es por tanto esencial para evitar dificultades, el abogado consciente debe procurar acertar en la interpretación que las Cortes han colocado en un lenguaje específico. -- En *Cunningham vs. Mutual Reserve Life Ins. Co.*, una cláusula establecía que "...dicho arrendador no será responsable por -- los daños a alguna persona o propiedad ocasionados por los -- elevadores, boilers, maquinaria ..." lo cual, de acuerdo a -- la Corte de Nueva York, dicha cláusula no exentaba al arrendador de las heridas del arrendatario causadas por la negligencia de un empleado en la operación de un elevador.

El redactor debe cuidadosamente acertar y especificar -- exactamente las áreas de los locales arrendados que deben -- ser incluidos en el alcance dado a una cláusula exonerativa. Donde el acuerdo por sus términos incluye solamente daños a la propiedad, hay una tendencia general para rechazar, -- exten -- der protección para el arrendador de demandas basadas en -- daños personales.

Aunque la mayoría de los Tribunales reconocen la validez de las cláusulas exonerativas, existe una falta de acuerdo general en caso de que el arrendador pueda excluir responsabilidad por su negligencia. Dos jurisdicciones tienen, por ley, declarados tales acuerdos nulos e inejecutables. El desacuerdo de la mayoría de las Cortes para aplicar la regla anterior ha resultado de una tendencia general para rechazar protección por negligencia activa pero permitir protección por negligencia pasiva. La protección por negligencia es también limitada por la aplicación de una regla general de interpretación, rechazando exonerar al arrendador de responsabilidad originada por su negligencia, no importa cuanto abarque el lenguaje de la cláusula, a menos que tal protección esté expresada en inequívocos términos. Así, el uso de tales frases como "alguna causa", "como sea que ocurra" o "alguna herida o daño" cuando se especifica el riesgo de las pérdidas excluidas, han generalmente sido sostenidas insuficientes para incluir la negligencia del arrendador. La mayoría de las jurisdicciones reconocen la validez de las cláusulas exonerativas en general, asimismo, también reconocen que la negligencia del arrendador puede estar incluida dentro del acuerdo. No se han hecho distinciones entre los acuerdos que relevan al arrendador de responsabilidad por daños a la propiedad del arrendatario y aquellas las cuales relevan de responsabilidad por daños a las personas.

Por otra parte, el arrendador es responsable por la seguridad del arrendatario, es decir, responde al arrendatario que sufre daños personales o en su propiedad si éstos son consecuencia de un acto criminal. En este sentido se ha pronunciado la Corte de Apelación de los Estados Unidos por el Distrito de Columbia la cual sostuvo que un arrendador estaba bajo el deber de tomar medidas para proteger a los arrendatarios de posibles actos criminales cometidos por ter

ceras personas. El arrendatario apelante sufrió lesiones -- cuando fué criminalmente atacada en el vestíbulo común de un edificio de departamentos. A pesar de un incremento de la frecuencia de crímenes en el vecindario y un número de previos crímenes en el propio edificio, la corporación demandada había, desde el inicio del arrendamiento del actor, sistemáticamente disminuído el servicio de portería y vigilancia. La Corte razonó que el riesgo a proteger contra la entrada no autorizada de intrusos criminales era previsible, y que el arrendador estaba bajo el deber de proteger a los arrendatarios de la posible acción criminal de tales intrusos. La Corte razonó además, que en comparación con los arrendatarios, el arrendador estaba en una mejor posición para tomar las medidas necesarias de protección y la carga de hacerlo -- estaba propiamente atribuida a él.

Por tanto, la Corte sostuvo además que, el nivel razonable fué medido por el nivel de protección que inicialmente fué proporcionado al inicio del arrendamiento, un factor incluido en esta medida fué el número del personal proveído -- por el arrendador para prevenir tales ataques como el actor había sufrido. El costo de mantenimiento de este nivel de protección, aunque inicialmente cargado al arrendador, pudo ser justificablemente cargado a los arrendatarios.

La Corte encaró dos problemas al encontrar responsabilidad de parte del arrendador. Primero, tuvo que encontrar -- una obligación corriendo del arrendador para el arrendatario. Segundo, dada esa obligación, tuvo que hacer una determinación que tal obligación origine responsabilidad a pesar de la existencia de la intervención de un agente criminal que fué directamente responsable por los daños sufridos por la arrendataria. El primer problema fué solucionado a través -- de una aplicación de las responsabilidades tradicionales in-

inherentes a la relación arrendador-arrendatario. Y el segundo problema fué resuelto por medio de una significativa extensión del ámbito tradicional de esas responsabilidades. Por tanto, podemos encontrar responsabilidad basada en negligencia del arrendador así como responsabilidad derivada del contrato de arrendamiento.

Deber en negligencia. Una de las salidas presentadas por una acción negligente es, por supuesto, si el demandado tenía un deber de proteger al actor del daño sufrido por el último. La pregunta a ser determinada es:

Si, sobre las realidades en evidencia, tal relación existe entre las partes que la comunidad impondrá una obligación legal sobre uno para el beneficio del otro, o más simplemente, si el interés del actor el cual ha sufrido una invasión se le haya dado la legal protección en manos del demandado.

Con respecto a las dificultades que pueden originarse en la aplicación de lo anterior como una regla general en actos negligentes, es al menos claro que la posibilidad de daños por sí sola no justificará la imposición de un deber. La pregunta ultimadamente se vuelve una de las lógicas y justas a la luz del interés público.

Deber contractual. Históricamente, el arrendamiento fué visto primariamente como un mecanismo para la transmisión de un interés en tierra y sólo secundariamente como un contrato que imponía obligaciones constantes entre las partes. El arrendador tenía únicamente un interés de recobrar, en la ausencia de convenio expreso, con pocas excepciones, no tenía deberes con su arrendatario. No había tampoco un -

deber general del arrendador de reparar, ni alguna garantía implícita de habitabilidad. En resumen, el arrendatario tomaba la localidad como la encontrara. Actualmente encontramos una garantía implícita de habitabilidad de la cual surge el deber de reparar. Las normas legales sobre el arrendamiento han evolucionado al punto donde el arrendador está bajo el deber legal de proveer y mantener para sus arrendatarios un lugar apropiado para vivir. Así, en los casos en que el arrendador incurra en negligencia al cumplir con sus obligaciones, éstas pueden exigirse fundándose en el control que ejerce el arrendador sobre las localidades y en el deber legal de reparar.

Las realidades de la situación muestran que el arrendatario está a menudo en un tómallo o déjalo. Donde éste es el caso, el arrendamiento resultante se asemeja a un contrato de adhesión en el cual la participación de una de las partes consiste en una mera adhesión, indispuesta y a veces a un desconocido documento redactado unilateralmente por quien usualmente es una empresa fuerte. Quizás como una reacción a esta situación, algunas Cortes han limitado los efectos de las cláusulas exonerativas por una estricta interpretación o declarándolas no ser el producto de un acuerdo consensual real.

En el Distrito de Columbia, la Comisión Urbana compila una lista de violaciones encontradas en los edificios; si éstas no son corregidas dentro de un específico período de tiempo, los arrendatarios están autorizados a suspender los pagos de renta durante la permanencia del período de la violación. Otra variación permite a los arrendatarios a entrar en huelga de pago de renta independientemente de la autorización de la agencia de la Ciudad. En Nueva York, por ejemplo, los arrendatarios que ocupen un edificio de departamentos --

pueden entablar un procedimiento especial contra el arrendador por la falta de agua o de agua caliente o de luz o de -- electricidad o del adecuado drenaje, o alguna otra condición peligrosa para la vida, salud o seguridad. Así la sentencia emitida ordena que las rentas debidas y las que serán debidas, sean depositadas con el trabajador de la Corte y sean usadas para remediar la violación.

b) FRANCIA

Como ya se afirmó en la parte que denominé antecedentes históricos, los Códigos Civiles de nuestro país, han tomado como modelo a la legislación francesa, por lo que en esencia, las normas que rigen al contrato de arrendamiento en ambas legislaciones son muy similares, pero se puede afirmar que encontramos ciertas particularidades que nos llevan a concluir que la legislación nacional no ha copiado servilmente a la legislación francesa.

Así en la legislación francesa el contrato de arrendamiento es un contrato consensual, al que no se exige ninguna forma particular para la manifestación de la voluntad de las partes. El consentimiento puede ser expreso o tácito y, en el primer caso, puede darse por escrito o verbalmente. El consentimiento para el arrendamiento, en lugar de ser dado expresamente, puede ser tácito y resultar del hecho de que una persona emplee un bien puesto a su disposición por el -- propietario. El mismo legislador, al establecer el principio de la tácita reconducción (arts. 1738, 1759 y 1776 del -- Código Civil Francés), ha reconocido la validez del consentimiento tácito para la prórroga de los arrendamientos hechos por un plazo fijo, situación que con frecuencia ocurre en -- nuestro derecho.

En el Derecho Francés existe el llamado Principio de Reductibilidad en donde el arrendamiento celebrado por un pe--río--do superior a la duración permitida por la ley no es anu--lable, sino simplemente reducible a esa duración, es decir a nueve años, ya haya sido celebrado por un propietario con capacidad limitada, como el menor emancipado, o por un adminis--trador que haya recibido sus facultades de la ley misma, co--mo el marido, el tutor, el usufructuario.

Esta acción de reducción no puede ser ejercitada por el arrendatario; el propietario en cuyo interés se ha estableci--do esta sanción, es el único que puede hacerlo. El menor --emancipado, podrá, en cualquier momento de su minoría, pedir la reducción del arrendamiento; el menor no emancipado ten--drá por lo contrario que esperar, a fin de ejercitar la ac--ción de reducción, a haber recuperado la administración de --sus bienes; en efecto, dado que el arrendamiento es válido --durante el tiempo que dure la tutela, el tutor no tiene dere--cho a ejercitar la acción de reducción.

El derecho de impugnar el arrendamiento por más de nue--ve años, celebrado por el usufructuario, sólo compete al nu--do--propietario o a sus causahabientes. Ni el usufructuario--arrendador, ni el arrendatario podrán entablar la acción de--reducción.

La reducción sólo surte efectos para lo futuro, mante--niéndose vigente el contrato en cuanto a lo pasado. En caso de que un arrendamiento que exceda de la duración legal haya sido celebrado por el representante de un incapaz y en que --el bien arrendado haya sido más tarde vendido, el adquiren--te podrá ejercitar la acción de reducción, se considerará --que en lo que respecta al ejercicio de esa acción ha susti--tuido al vendedor, salvo que personalmente se haya obligado--

a respetar el arrendamiento por el término que se haya celebrado. Sin duda los causahabientes a título particular no suceden en todos sus derechos a su causante, y la ley autoriza la reducción del arrendamiento en interés personal del arrendador.

La jurisprudencia francesa, por su parte, trata el problema relativo a quién corresponde el derecho de poder poner anuncios en la localidad arrendada, en especial cuando se trata de arrendamientos de inmuebles edificados así como en los bienes rurales en los cuales, en las proximidades de las carreteras y de los ferrocarriles, la publicidad comercial busca espacio para ocuparlo. A este respecto la jurisprudencia se muestra poco precisa. La mayoría de las decisiones niegan al arrendatario el derecho de fijar o de dejar fijar por tercero sobre las paredes exteriores de la cosa o del departamento arrendado, anuncios o letreros referentes a una industria diversa que la suya; pero, unas se fundan en el hecho de haber conservado el arrendador el disfrute de esa porción de la casa, lo cual, lógicamente, nos llevaría a admitir que el arrendador tiene el derecho de poner o dejar poner los anuncios o letreros. Otras sentencias admiten, por lo contrario que el arrendatario tiene el disfrute de las paredes exteriores del inmueble aplicado pero le niegan el derecho de poner sobre esas paredes anuncios ajenos al interés de su propia profesión, porque con ello se extralimitaría -- las previsiones naturales del arrendamiento y se desviaría -- el inmueble de su destino normal, que resultaba del contrato. De ello tenemos que concluir, según parece, que el arrendatario puede hacer poner anuncios o letreros relacionados con su propia profesión y que, a la inversa, el arrendador, por el arrendamiento, ha enajenado su derecho de usar el inmueble arrendado a los fines del anuncio. Se ha propuesto una distinción según se trate de una pared de fachada o de agui-

lón (pignon) que haya quedado al descubierto. En el primer caso, el disfrute exclusivo pertenecerá al arrendatario, que podrá poner o conceder el derecho a ponerlos, sea cual fuere el objeto de la publicidad, siempre que ese modo de disfrute no sea contrario a los términos del arrendamiento o a la interpretación que convendría darle según la naturaleza del inmueble alquilado. Si se trata, en cambio, de un aguilón - - (pignon), no podrá considerarse que el arrendatario haya adquirido un modo de disfrute que normalmente no entraría en el destino atribuido al inmueble por el arrendamiento y, por consiguiente, el propietario es el único que podrá usar el derecho a poner anuncios.

En el fondo, en todos los casos en que la cuestión puede plantearse, parece que la solución depende esencialmente de la interpretación que se de al arrendamiento conforme a la voluntad expresa o presunta de las partes. Esto es el principio que ha admitido la Corte de Casación. Como el disfrute del arrendatario ha de ser determinado por el destino que se haya dado a la cosa arrendada en el contrato o por el que haya de presumirse de acuerdo con las circunstancias del caso, en defecto de pacto, la Corte de Casación llega a la consecuencia de que corresponde a los Tribunales de instancia interpretar soberanamente la intención de las partes. - Puede pretenderse relacionar con el derecho de poner o dejar poner los anuncios en la superficie externa del inmueble, el derecho, alegado por un arrendatario, de hacer reproducir en dibujos, fotografías o cualquier otro medio usual, la vista exterior e interior de la cosa arrendada. Se ha fallado que ese derecho es un accesorio de la cosa arrendada y que, por consiguiente, se reputa que el arrendador ha cedido al arrendatario cuando no se haya reservado expresamente el ejercicio del mismo.

Otra cuestión interesante que admite la legislación - -

francesa es la renuncia por parte del arrendatario a que se ponga la cosa en buen estado. El alcance de la obligación del arrendador puede ser modificado mediante pacto de las partes. El contrato puede dispensar expresamente el arrendador de tales o cuales clases de reparaciones. La intención de las partes puede ser tácita y resultar de la interpretación de las cláusulas del arrendamiento o de las circunstancias. Por ejemplo, si el arrendatario en virtud del arrendamiento, tiene que recibir el inmueble arrendado en el estado en que se halle y restituirlo en el mismo estado al terminar el contrato, esta cláusula, de aplicación bastante frecuente en materia de arrendamientos de fincas rústicas, no puede interpretarse lógicamente más que como la dispensa, para el arrendador, de toda reparación en el objeto del arrendamiento. A la inversa, el simple hecho de la entrada en el disfrute, no puede ser considerado como una renuncia al derecho de exigir al arrendador las reparaciones que la ley le impone.

El arrendador puede quedar exonerado de las reparaciones extraordinarias por medio de una cláusula expresa incluida en el contrato. Esta cláusula derogatoria del derecho común, será interpretada en todo caso estrictamente. Asimismo, la cláusula que imponga en términos generales las reparaciones al arrendatario, puede entenderse como referida solamente a las reparaciones ordinarias. Sin embargo, ello no será así si esa cláusula ha especificado que se contrae a todas las reparaciones o si tal pareciere ser, según el arrendamiento tomado en conjunto, la intención de las partes contratantes. En ese caso, las reparaciones extraordinarias dejarán de corresponder al arrendador, en contra de lo dispuesto en el artículo 1720, párrafo segundo del Código Civil Francés.

Por su parte, la legislación de alquileres impone al arrendador ciertas obligaciones que consisten en una doble prohibición y en una doble publicidad; por una parte la prohibición de transformar en locales comerciales aquellos dedicados a la vivienda y la prohibición de transformar los locales vacíos en locales amueblados; además, una publicidad obligatoria en cuanto a los locales vacantes y una publicidad especial en relación con locales amueblados.

Con respecto a la prohibición de convertir los locales dedicados a la vivienda en locales comerciales o industriales, podemos decir que fué inspirada al legislador por la necesidad de poner término a la crisis de la vivienda; en la actualidad viene establecida por el artículo 20 de la ley del 10. de abril de 1926, modificado por la ley del 29 de junio de 1929.

Ningún local afectado a la vivienda puede, ni aún en caso de ser reconstruido, convertirse en un establecimiento de espectáculos públicos o de bailes, ni en términos más generales, en local para la industria o el comercio hasta el 10. Julio de 1939. La anterior disposición tenfa las siguientes excepciones:

1o. Cuando tenfa por objeto permitir al propietario del inmueble, a su cónyuge o a sus ascendientes, ejercer en ese inmueble un comercio o una industria al mismo tiempo que lo siguieran habitando, artículo 20 párrafo sexto;

2o. Cuando el local, a pesar de su nueva afectación continuara sirviendo como vivienda a un número de personas - al menos tan importante como antes, o a una viuda de la guerra no casada nuevamente y que tuviera un hijo, artículo 20,

párrafo séptimo;

30. Cuando, para compensar la transformación del local anteriormente afectado a la vivienda, el propietario hubiese construido o acondicionado para la vivienda un nuevo local, - siempre que este último fuese de igual importancia que el -- que ha sido transformado, tuviera un valor en arrendamiento-equivalente y estuviere situado en el mismo municipio o en - alguno de los municipios que constituyen una misma agrupación de ellos, artículo 20, párrafo octavo.

La prohibición de transformar los locales vacíos en locales amueblados fué inspirada en el propósito de controlar la multiplicación de los locales amueblados, que contribuía a agravar la crisis de la vivienda ordinaria, está consagrada en la ley del 20 de Julio de 1924, que el artículo 23 de la ley del 10. de abril de 1926, en su última redacción, ha completado en varios puntos, modificando sus disposiciones. - Esta prohibición sufre cierto número de excepciones:

1. Cuando se limite a una parte del local del arrendador, si éste continúa ocupando la mayor parte del inmueble;

2. Cuando se trate de un arrendamiento por temporadas, de una duración de seis meses como máximo por año, y debiendo contraerse en caso de ausencia del arrendador, a la totalidad de los locales habitados por éste;

30. Cuando el propietario o arrendatario principal, -- por ausencia del cual se haya celebrado el arrendamiento, es llamado a dejar temporalmente su residencia por decisión ministerial o administrativa;

4. Cuando se trata de arrendamientos o sub-arrendamienu

tos que no tengan carácter lucrativo y cuyos beneficiarios - sean colectividades de jóvenes separados de sus familiares.

En cuanto a la publicidad obligatoria en relación con - los locales vacantes, se ha establecido que los locales que - se usan para la vivienda y no tengan carácter comercial o in- - dustrial, por el artículo 25 de la ley del 10. de Abril de - 1926, modificada por la Ley del 29 de Junio de 1929. Confor - me a este artículo: "Los propietarios o gerentes de inmue- - bles tendrán que dar a conocer, por medio de letreros exte- - riores fácilmente legibles desde la calle, los departamentos vacantes en los inmuebles de su propiedad o que administren. El letrero tendrá que indicar el precio y el número de habi- - taciones". El párrafo tercero del mismo artículo agrega: - "Asimismo, todos los locales vacantes, en la quincena subsi- - guiente a su desocupación, tendrán que declararse, con indi- - cación del precio o del número de habitaciones por el propie- - tario en la Alcaldía y en las Oficinas municipales de la vi- - vienda, en aquellas poblaciones en que existan".

Un dato importante lo encontramos en el artículo 1752 - del Código Civil Francés, el cual dispone que el arrendata- - rio que no ocupe su casa con los muebles suficientes puede - ser desahuciado. Si bien ese precepto se halla colocado en - la sección que se refiere a las reglas particulares de los - arrendamientos de fincas urbanas, y que solamente se hable - en él de los muebles que ocupan la casa, no cabe duda en - cuanto a que se aplica igualmente en materia de arrendamien- - to de fincas rústicas, puesto que conforme al artículo 2102 - el privilegio del arrendador se contrae a todo lo que amue- - bla la casa o la finca arrendadas. Otro texto legal, el ar- - tículo 1766 del multicitado Código Civil Francés, impone, - - ciertamente, el arrendatario la obligación de ocupar la fin-

ca arrendada con los animales y utensilios necesarios para su explotación. El material de explotación, así como los muebles domésticos, van a servir como garantía especial, en virtud del artículo 1766, al crédito del arrendador por las rentas, de lo cual se deriva la consecuencia de que, para garantizar al arrendador el ejercicio eficaz de su privilegio, el colono debe introducir en la finca los muebles suficientes, comprendiendo, por una parte, los muebles domésticos propios de la vivienda, por otra parte el material agrícola necesario para la explotación.

La obligación de ocupar la casa con muebles suficientes no se impone al arrendatario cuando el arrendamiento es de un local amueblado, en efecto, al arrendador incumbirá, en ese caso, la carga de proveer el mobiliario necesario a la vivienda. El arrendatario que no traiga a la casa los muebles suficientes puede ser desahuciado, de conformidad con el artículo 1752, asimismo, como después de haber cumplido sus obligaciones, el arrendatario hace desaparecer más tarde los muebles. En ambos casos, el arrendatario podrá evitar la resiliación si presta una garantía suficiente para responder por el alquiler, sea en forma de prenda, de fianza o de hipoteca.

El Código Civil Francés admite el derecho del arrendador de recobrar el inmueble para habitarlo. En efecto, la ley del 4 de Mayo dd 1920 había conferido el derecho de recobrar el inmueble con un carácter de aplicación general, tanto para dedicarlo a la vivienda como al uso comercial, industrial o profesional. Pero, la mayoría de las leyes posteriores sólo han concedido el derecho en cuestión en cuanto a los arrendamientos de locales usados como vivienda. La ley del 10. de abril de 1926 ha mantenido esa regla.

Todo propietario de inmuebles puede ejercitar su derecho de recobrarlo, este derecho le es conferido en esa condición y no a título de arrendador. Esto resulta del texto legal y de los trabajos preparatorios de la ley del 10. de - - abril ya citada, de lo cual se desprende que el propietario-principal puede ejercitarlo.

De haber más de un co-propietario, cada uno de ellos -- tiene el derecho propio y puede proceder al recobro correspondiente. En caso de usufructo constituido sobre un inmueble, al usufructuario y no al nudo-propietario corresponde -- al derecho de recuperación.

El propietario puede recobrar el local no sólo para él, sino también para otras personas que formen parte de su familia, sus ascendientes o descendientes, así como su cónyuge o los ascendientes o descendientes de su cónyuge. El ejercicio de este derecho está sujeto a las siguientes condiciones:

1. El propietario ha de ser de nacionalidad francesa, excepto en el caso de que el arrendador, de nacionalidad extranjera, tenga hijos que posean la condición de franceses y a reserva de reciprocidad.

2. La adquisición del inmueble por el propietario que ejerza el derecho de recobrarlo tiene que ser anterior al 10. de Junio de 1929. Conforme a la ley de 5 de abril de 1926, - si la adquisición era posterior al 10. de Marzo de 1926, el - propietario, para poder ejercitar el derecho de recuperación, tenía que poner previamente a la disposición del arrendatario un local para vivienda que respondiera sensiblemente por sus dimensiones, su precio y su situación, a los mismos caracteres que el que se pretendía recobrar.

3. El propietario debe manifestar su voluntad de ocupar personalmente el local arrendado o de alojar en él a su familia. Además, esa ocupación debe efectuarse realmente. - Conforme a la ley del 30 de junio de 1926 (artículo 5, párrafo IV), si se usa la recuperación del local con el propósito de burlar los derechos del arrendatario, éste tendrá derecho a una indemnización como en caso de evicción.

4. El propietario está obligado a avisar al arrendatario, con cierto tiempo de antelación, su propósito de recobrar el inmueble, ese tiempo comprende al menos seis meses.

A la fecha, el Derecho Civil Francés ha sufrido reformas muy importantes y entre ellas tenemos que el Decreto de 30 de Septiembre de 1953 reformó al artículo 1717 del Código Civil Francés el cual establece el derecho del arrendatario a subarrendar e incluso a ceder su arrendamiento a otro si no le fué prohibida esta facultad, la cual puede serlo en todo o en parte, asimismo, da el carácter de obligatoriedad al pacto de esta cláusula.

Por su parte, el artículo 1721, reformado en 1982, impone al arrendador la obligación de garantizar al arrendatario contra todos los vicios o defectos de la cosa alquilada que obstruyan su uso, e inclusive, aunque el arrendador no los hubiera conocido al momento del arrendamiento; si de estos vicios o defectos resulta alguna pérdida para el arrendatario, el arrendador estará obligado a indemnizarlo.

Otra importante reforma al Código Civil Francés, es la de Agosto de 1962 hecha al artículo 1751, el cual estipula que el derecho al arrendamiento del local sin carácter comercial, ni profesional, que sirva efectivamente a la habita-

ción de los esposos es, cualquiera que sea su régimen matrimonial e incluso si el arrendamiento ha terminado antes del matrimonio, reputado correspondiente a uno y a otro de los esposos, en caso de divorcio o separación de cuerpos, este derecho podrá ser atribuido en consideración de los intereses sociales y familiares o en su caso, según el juicio de divorcio, a uno de los esposos a reserva del derecho de compensar o indemnizar al otro.

Paralelamente a lo anterior, la Ley del 15 de Julio de 1942, contiene la prohibición de ciertos anuncios de carácter antifamiliar. La publicación de cada oferta o demanda de empleo o de alojamiento en donde se adecúen de una indicación relativa a la ausencia de niños es prohibida. Las infracciones a esta disposición serán turnadas al Tribunal Correccional y castigadas con una multa de 1200 a 3000 francos.

La ley de 9 de Julio de 1970, establece los requisitos que deben cubrir los inmuebles para casa-habitación en la Ciudad de París, como las medidas adecuadas de las viviendas, áreas específicas en las que deberán ubicarse las casas de alquiler, características de interiores y exteriores como contar con suficiente ventilación, tener salida a la calle y a los jardines, etc.

Por último, la Ley no. 82-526 del 22 de junio de 1982, es de gran interés para el presente estudio, que merece una referencia general.

Esta ley se refiere a los derechos y obligaciones de los arrendatarios y de los arrendadores, pudiendo destacar que consagra el derecho a la habitación como un derecho fundamental. Por consiguiente, observa que sus disposiciones

son de orden público y que se aplican a los inmuebles para uso de casa-habitación o para uso mixto, es decir, profesional y de habitación, también de estacionamientos, jardines y otras localidades disponibles accesoriamente en el local principal alquilado.

Estas disposiciones no se aplican:

En los locales amueblados cuyos arrendadores ejerzan la profesión de alquilarlos amueblados, en los alojamientos otorgados en razón del ejercicio de una función o de la ejecución de un contrato de trabajo, en los alojamientos destinados a las instituciones sociales y médicas de albergues de emigrantes, en locaciones de carácter temporal, entre otros.

c) ALEMANIA FEDERAL

Del Derecho Civil Alemán ha sido inspirado en el Derecho Antiguo, es decir en el Derecho Romano, pero ha tomado ciertas tendencias que lo diferencian del último. Así, el Derecho Civil Alemán contempla dos clases de arrendamiento: el arrendamiento de uso y el arrendamiento de uso y disfrute.

En virtud del contrato de arrendamiento de uso, el arrendador se obliga a garantizar el uso de una cosa o de un local durante el tiempo del arriendo, y el arrendatario a una contraprestación de cualquier clase, artículos 535 y 580 del Código Civil Alemán, Pueden ser objeto del arrendamiento de uso de las cosas muebles no consumibles, los inmuebles, las viviendas y otros locales. Respecto a los derechos el Código Civil no admite el arrendamiento de uso, sino el de uso y disfrute. El arrendamiento de uso es un contrato onero

so. La merces del arrendamiento consiste en una contraprestación de cualquier clase, siendo que en el Derecho Romano - debía consistir en dinero.

El contrato de arrendamiento no está sujeto a forma, -- sin embargo, cuando hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa - arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule. Este precepto demuestra que no se requiere forma, en su caso, el pago de los gastos de la es--critura del contrato corre a cargo del arrendatario.

Para proteger a los arrendatarios y para combatir la escasez de viviendas, se han dictado numerosos decretos y leyes de carácter transitorio que, en parte, cercenan profunda y - directamente las normas del arrendamiento y las de la propiedad y, en parte, otorgan a las autoridades territoriales superiores y mediatamente a los municipios autorizaciones para esas restricciones. Aquí sólo procede exponer los rasgos -- fundamentales.

Por lo regular, según la ley de protección de los arren--datarios de lo. de Junio de 1923, en su refundición de 17 de Febrero de 1928, las relaciones de arrendamiento sobre edifi--cios o parte de los mismos sólo pueden ser extinguidas a pe--tición del arrendador contra la voluntad del arrendatario, - en virtud de causas especiales y mediante sentencia judicial o mediante el llamado acuerdo de evacuación del Tribunal de--la. Instancia a saber:

Si el arrendamiento resulta muy gravoso al arrendador o a uno de los moradores de la casa, si el edificio corre un - peligro de consideración o si, faltando autorización para --

ello, se cede el uso del local arrendado. La demanda ha de interponerse dentro de los seis meses a partir del momento en que se tuvo conocimiento de la causa y es improcedente si ha transcurrido un año desde la aparición de la causa de extinción.

Por razón de mora en el pago del alquiler y por razón de necesidad propia apremiante del arrendador. En determinadas circunstancias, el Tribunal puede imponer al arrendador el abono total o parcial de los gastos de mudanza. Si una relación de arrendamiento ha sido extinguida por causa de necesidad propia apremiante del arrendador, la ejecución forzosa habrá de hacerse depender, por regla general, de que se asegure al arrendatario un plazo prudencial para el traslado; a menos que en el Municipio en cuestión no haya tenido lugar una requisita de locales en virtud de la Ley de Escasez de Viviendas. (parte VII, Capítulo IV, art. V del Decreto Ley de 10. de Diciembre de 1930) Incluso, sin probar una necesidad personal apremiante, el arrendador puede exigir la terminación del arriendo, si la finca arrendada le pertenece por lo menos desde hace tres años y quiere utilizar los locales para habitarlos. La ley sobre Escasez de Viviendas queda sin vigor el 10. de Abril de 1933.

Ahora toca referirnos a la segunda clase de arrendamiento, es decir, al arrendamiento de uso y disfrute, en el cual el arrendador tiene que conceder el goce de los frutos del objeto arrendado, o sea, hacer posible el goce de los frutos. Como podemos observar, esta clase de arrendamiento requiere para su total ejecución, no sólo la obligación por parte del arrendador de garantizar el uso de la cosa o local arrendado, sino también tiene que conceder el goce de los frutos que produzca el bien arrendado.

Como el derecho común y la mayoría de los demás derechos vigentes en Alemania, también el Código Civil ha atribuido al arrendador de una finca, de una casa habitación o de otro local un derecho de prenda sobre las cosas traídas por el arrendatario. Entre sus características encontramos las siguientes:

1. El derecho de prenda del arrendador es de carácter legal, no se basa en una concesión tácita, pero puede excluirse por pacto especial. Según el artículo 1257 del Código Civil, le son aplicables en lo que corresponda las reglas sobre el derecho de prenda convencional; pero en tanto el arrendador no ha obtenido la posesión, no pueden aplicarse. El derecho de prenda alcanza sólo a las cosas introducidas, pertenecientes al propio arrendatario y nace con su introducción en el local arrendado o, si el arrendatario no llega a ser propietario sino más tarde, con la adquisición de la propiedad, por tanto, no se refiere a las cosas propiedad de la mujer del arrendatario, ni tampoco a las cosas ajenas introducidas en el local por el arrendatario, aunque el arrendador las considerase de buena fe como propias del arrendatario. Se exceptúan del derecho de prenda las cosas exentas del embargo que son indispensables al arrendatario para su economía doméstica o para su industria, artículo 559.

El derecho de prenda asegura todos los créditos que el arrendador derive del contrato de arrendamiento, incluso las pretensiones dirigidas a prestaciones accesorias y los créditos de indemnización. Sin embargo, no puede hacerse valer por razón de los créditos futuros de indemnización y de los alquileres sólo cubre los pasados, los del año de arrendamiento en curso y los del siguiente.

2. El derecho de prenda se extingue alejando las cosas

de la finca, a menos que se haga sin conocimiento o con la - protesta del arrendador, artículo 560. La protesta (o el -- desconocimiento) es, sin embargo, ineficaz si las cosas son alejadas por razón de la explotación normal del negocio del arrendatario (venta de mercancías) o de acuerdo con circunstancias normales de la vida (con el fin de realizar un viaje o una reparación) o si las cosas que quedan son notoriamente suficientes para la garantía del arrendador.

3. El arrendador tiene para la protección de su dere-- cho de prenda un derecho de acción directa: puede proceder - independientemente a impedir el alejamiento de las cosas su- jetas a su derecho de prenda sin apelar al tribunal, si el - arrendatario huye o si éste o el tercero encargado al efecto retiran las cosas y se apoderán de ellas. Si las cosas han- sido alejadas sin su conocimiento o con su protesta (lo cual le incumbe probar), podrá exigir de cualquier poseedor, en- virtud de su derecho de prenda, la entrega de aquéllas para- su reintegro a la finca y, si el arrendamiento ha terminado, puede exigir se le ceda la posesión. Ahora bien, en cuanto- a esta pretensión rige un plazo de caducidad de un mes desde que el arrendador ha sabido el alejamiento de las cosas. Si la pretensión no se hace valer judicialmente dentro de este- plazo, se extingue el derecho de prenda, artículo 561.

4. El arrendatario puede evitar el ejercicio del dere- cho de prenda respecto a todas las cosas introducidas, pres- tando al arrendador caución en la cuantía de los créditos -- por razón de los cuales se da el derecho de prenda. Puede - además liberar del derecho de prenda a cada una de las cosas prestando caución en la cuantía de su valor, artículo 562.

Los créditos por alquileres y rentas de un año gozan de preferencia sobre los bienes muebles del arrendatario exis--

tentes en la finca arrendada y sobre los frutos de la misma. Si los bienes muebles sobre que recae la preferencia hubieren sido sustraídos, el acreedor podrá reclamarlos de quien los tuviere, dentro del término de treinta días contados desde que ocurrió la sustracción. Aunque este precepto está incluido en el título XVII del libro IV del Código Civil Alemán (De la concurrencia y prelación de créditos) y, dado que este título comienza estableciendo ciertas disposiciones de carácter sustantivo en orden al concurso de acreedores, la aplicación de las reglas sobre la preferencia, no presupone la situación de concurso declarado, sino que en la práctica se aplican en cualquier supuesto de concurrencia de acreedores y discusión sobre el mejor derecho entre los mismos.

El Código Civil no califica este derecho del arrendador como derecho de prenda, pero, dado su alcance reipersecutorio y erga omnes, cualquiera que sea la limitación, es evidente que tiene carácter de derecho real. Se trata, pues, de un privilegio real. El privilegio sólo alcanza, conforme al tenor literal de la ley, a los créditos y rentas por alquileres de un año, no a las demás pretensiones o derechos del arrendador.

d) ARGENTINA

La legislación argentina, en relación con la materia -- que tratamos, ha mostrado una tendencia a favorecer principalmente a los arrendatarios; para ello ha regulado la relación arrendador-arrendatario, en forma proteccionista, como se ha observado en la mayoría de las legislaciones actuales, beneficiando directamente al arrendatario o a aquellas personas que de manera directa dependan económicamente del titular del contrato de arrendamiento.

Así, la ley 17368, sancionada y promulgada por el Poder Ejecutivo el 27 de Julio de 1967 y publicada en el Boletín - Oficial del 2 de Agosto de 1967, derogó lisa y llanamente toda legislación de emergencia que pudiese imperar en materia locativa, con relación a los contratos celebrados a partir - de la fecha de su publicación.

Dispone su artículo primero que todos los contratos de locación, suscritos a partir de la publicación de la presente ley y que no sean continuación de otros anteriores, quedan sujetos al régimen del Código Civil.

Otra consecuencia es la vigencia plena del artículo - - 1579 del Código Civil que establece la rescisión del contrato locativo cuando el inquilino dejare de abonar dos periodos consecutivos de alquileres, quedando así sin efecto la posibilidad de lograr la conclusión del juicio de desalojo - por la causal falta de pago o bien de evitar el lanzamiento por parte del locatario, al abonar éste los arriendos adeudados, sus intereses y las costas originadas, según la facultad acordada por el artículo 21 de la ley 16739. Quedan - - pues sin efecto las modificaciones e innovaciones que introdujeran los regímenes de emergencia en materia locativa, para los arrendamientos celebrados a partir del 2 de Agosto de 1967, teniendo plena vigencia la autonomía de la voluntad de las partes contratantes.

El Código Civil Argentino admite la clasificación Clásica, es decir, aquella que imperó en el antiguo Derecho Romano, y podemos notar que después del contrato de locación de servicios - en todas sus modalidades, especialmente en la -- del contrato de trabajo y en la de servicios profesionales --, el contrato de locación de inmuebles urbanos y rurales, es -

el que ha sufrido la más profunda intervención del Estado y correlativamente la más intensa y grave derogación de la autonomía contractual en los últimos tiempos.

Surge en la actualidad, un doble juego de disposición - para considerar las relaciones locativas: el Código Civil para los contratos excluidos de la prórroga y la ley 16739 para los prorrogados y para algunos aspectos de aquéllos también.

En cuanto a la aplicación de la Ley 16739 y los arrendamientos comprendidos en la misma, podemos decir que el artículo primero establece que se rigen por ella y supletoriamente por el Código Civil, la locación y sublocación de inmuebles o partes de ellos, con o sin muebles, destinados a vivienda, comercio, industria, o cualquier otra actividad lícita, con las excepciones previstas en la misma Ley. Según el texto del artículo, quedan comprendidas en el régimen de excepción las locaciones y sublocaciones que tengan un fin lícito debiendo conjugarse la disposición en estudio con los artículos 2 y 3, ya que en ellos se determina el plazo de vigencia de los contratos de locación comprendidos en la prórroga y las exclusiones a ésta.

Se comprende en el articulado a todo aquel que tenga título hábil para mantenerse en la locación, amparándose no sólo al locatario o sublocatario actual, sino a quien lo suceda en caso de muerte o abandono de la locación, artículos 6, 7 y 8 de la ley. Por ello, no comprende a intrusos o simples ocupantes de la cosa, que no pueden invocar a su favor título alguno para mantenerse en la ocupación.

El mantenimiento del inquilino en la unidad locada, no significa un derecho de opción, ni tácita reconducción, sino

un mantenimiento establecido ministerio legis, por lo que entra a regir la normatividad de la Ley 16739 al vencimiento - de los contratos pertinentes.

En ella, se comprende no sólo a viviendas, sino también a locaciones de inmuebles destinados a comercio, industria o cualquier otra actividad lícita, siguiendo el principio rector proteccionista, ya que la escasez de ámbitos locativos - se da no únicamente en aquel primer aspecto, sino también en los restantes.

En su artículo segundo prorroga el plazo de vigencia de los contratos comprendidos en la presente ley que hubieran - vencido antes de su sanción o que vencieron con posteriori--dad a la misma; a) hasta el 31 de diciembre de 1967 si se -- trata de arrendamiento de inmuebles con destino al ejercicio del comercio, de la industria o de otras actividades lucrati--vas; b) hasta el 31 de Diciembre de 1968 los de locación de--inmuebles con destino al ejercicio de profesiones y de otras actividades civiles; y c) hasta el 31 de Diciembre de 1970 - los de locación de inmuebles con destino a la vivienda.

El artículo 1505 del Código Civil Argentino limita en - diez años el tiempo máximo de duración de un contrato de lo--cación. Raymundo M. Salvat, refiriéndose a esta disposición y comentando la existencia de países en que se reconoce la - validez de los contratos celebrados por 99 años, considera - que "...estos contratos de duración tan larga tienen el gra--ve inconveniente de constituir verdaderos gravámenes sobre - la propiedad, contrarios a la mejor circulación económica de ella".

Los legisladores argentinos han tendido a dar mayor pro--tección a las locaciones de inmuebles destinados a vivienda,

por entender que estas relaciones merecen una mayor consideración ante el problema habitacional, por ser el "techo" una parte, el bien locado, en el supuesto de actividades comerciales, industriales, lucrativas, profesionales o civiles, coadyuva a la obtención de utilidades o ingresos, al constituir un elemento de gravitación en la actividad.

Con respecto a las locaciones de viviendas de emergencia, tendiendo a un fin de protección social, el artículo 5- de la Ley 16739 establece que las locaciones de viviendas urbanas o suburbanas de emergencia que no posean las condiciones mínimas de sanidad y habitabilidad, se considerarán violatorias del fin social del derecho; en consecuencia, el importe de las rentas deberá ser consignada ante la autoridad administrativa de aplicación, previa comprobación que ella hiciera del hecho, quedando afectado al pago de las mejoras esenciales que cumplimenten dichas exigencias mínimas, las que serán certificadas por la autoridad comunal del lugar. - Cualquier pago efectuado en contravención a esta disposición se considerará sin causa y sujeto a repetición. La última parte del artículo, al considerar efectuado sin causa y sujeto a repetición el pago hecho en contravención con lo preceptuado, tiende a evitar que con subterfugios se viole la finalidad perseguida.

El Capítulo II de la Ley que se comenta, en sus artículos 6, 7 y 8, contempla la posibilidad de continuar en la locación prorrogada del inquilino que falleciere o la abandonar, por parte de quienes han convivido con él, unidos o no por un vínculo de parentesco, o han estado relacionados con sus actividades, o continúen con éstas en determinadas condiciones. En razón de la emergencia, o sea la falta de inmuebles y dificultad de construir, la ley reconoce derechos lo-

cativos a las personas que han convivido o trabajado con el inquilino, en el caso de que éste fallezca, se ausente o sea desalojado, todo ello en sustitución de las normas del Código Civil sobre sucesión hereditaria, artículo 1493 del Código Civil Argentino.

En el caso de un contrato de locación vigente, continúan en la locación los herederos del inquilino con vocación hereditaria, pero, si nos hallamos ante un contrato prorrogado, los derechos locativos los adquieren quienes están encuadrados en los requisitos establecidos por el régimen de emergencia, con prescindencia de la eventual vocación hereditaria que pudiesen tener. La Sala I de la Cámara Nacional de Apelaciones de Paz, ha expresado que "el título que la ley acuerda al continuador en la locación ... no se fundamenta en su carácter de heredero, sino que se trata de un derecho propio, autónomo, originario y no derivado, personal e intransferible por acto entre vivos, que el régimen locativo de emergencia hace extensivo en favor de tales personas en consideración al estado de necesidad en que se encuentran con relación al problema de la vivienda, generalmente agravado por la desaparición de la persona originariamente titular del amparo legal".

El abandono en la locación sobreviene cuando existe de parte del titular un hecho insólito, arbitrario, provocativo de su ausencia de la cosa locada, dejando a los que conviven con él ante la posibilidad de quedar sin habitación, razón por la cual la ley acude en amparo de quienes podrían resultar lesionados por la actitud del locatario principal. Por ello, tal supuesto no se da cuando, por ejemplo, el inquilino principal se muda de domicilio, en cuyo caso se ha decidido que "debe hacerlo con todas las personas que habi--

tan con él", por tratarse de un hecho determinado por el libre albedrío y voluntad del inquilino.

Dice el artículo 6 de la Ley 16739; "tratándose de inmuebles destinados a vivienda, la locación o sublocación prorrogada por esta ley, en caso de fallecimiento o de abandono por el inquilino o subinquilino, sólo podrá ser continuada por las personas y en las condiciones que a continuación se mencionan: a) por los miembros de su familia o las personas que hubieran estado a su cargo y recibido el mismo ostensible trato familiar, con tal que hubieran convivido con él en forma habitual y continuada durante un mínimo de un año anterior al fallecimiento o abandono". El artículo 2953 del Código Civil en su segunda parte expresa que por familia se comprende a la mujer y los hijos legítimos y naturales, tanto los que existan al momento de la constitución, como los que naciesen después, el número de sirvientes necesarios, y además las personas que a la fecha de la constitución del uso o de la habitación, vivían con el usuario o habitador, y las personas a quienes éstos deban alimentos.

Los parientes más alejados y las personas que pretendan continuar en la locación o sublocación prorrogada, deberán acreditar el haber estado a cargo del titular, recibiendo de él trato familiar, y una convivencia habitual y continuada durante un mínimo de un año anterior al fallecimiento o abandono.

En cuanto al derecho del concubino del locatario a sucederle en la locación, debemos tener presente que fue establecido por fallo plenario de la Cámara Nacional de Paz, vigente la ley 13581, que determinó la inclusión de la concubina entre las personas de la familia o legalmente a cargo del inquilino; siendo los únicos supuestos de personas que habien-

do convivido con él podían invocar los beneficios de la prórroga. La Sala III de la Cámara Nacional de Apelaciones de Paz consideró que en sentido lato y general, se llama concubina cualquier mujer que hace vida marital con un hombre que no es su marido, cualquiera que sea el estado civil de ambos. El Doctor Oscar Serantes Peña, en su voto, en dicho caso, estableció diferencias entre concubina y manceba, entendiendo que el concubinato, aún unión irregular, exige habilidad legal de los concubinarios para tipificarse, que es la propia para contraer matrimonio, ausencia de cualquier impedimento que imposibilite su viabilidad, habilidad física para consumarlo y una posesión de estado, no sólo entre los concubinos, sino ante el mundo, ante la sociedad, y que manceba es la mujer con quien uno tiene comercio carnal ilícito continuado, intentando con esta distinción dudar del derecho de la manceba a invocar en su favor la continuidad de la locación prorrogada.

El artículo 7 de la Ley 16739 estatuye que tratándose de unidades locativas destinadas al ejercicio de actividades profesionales, en el caso de que el inquilino haya fallecido o falleciere, o haya abandonado o abandonare, la prórroga beneficiará a los componentes de la comunidad o entidad que hayan coparticipado habitualmente en las actividades del locatario a la fecha de la sanción de esta ley, y con un año de antigüedad como mínimo, debiendo continuarla después del fallecimiento o abandono. Así, se ampara la actividad ejercida por el conjunto de profesionales que integran una comunidad o entidad de la que ha participado el inquilino principal. De no permitirse la continuidad locativa, se perjudicaría a todos los integrantes que con igual derecho participaron de la actividad desarrollada en el ámbito arrendado.

El artículo 8, dispone que tratándose de unidades loca-

tivas destinadas al funcionamiento de establecimientos comerciales o industriales, y también en el caso de que el inquilino haya fallecido o falleciere, o haya abandonado o abandonare voluntaria y definitivamente, la prórroga beneficiará a sus herederos y sucesores que continúen la actividad a que estaba afectada la unidad arrendada. Reciben de esta forma las locaciones referidas a industrias o comercios, un tratamiento distinto al de las unidades destinadas a viviendas y al ejercicio de actividades profesionales, en el caso de comercio o industrias no se exige convivencia o coparticipación con el locatario, anterior al fallecimiento o abandono, y se impone el carácter de heredero o sucesor legal y la continuación de la actividad en lo futuro.

La última parte del artículo 8 estatuye que en caso de que el inmueble no se hallare destinado exclusivamente a vivienda, se estará al destino principal; en caso de duda, se presumirá el destino de vivienda. La disposición es razonable, ya que debe estarse al destino primordial en virtud de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, siendo justificada la presunción establecida a favor del destino de vivienda en caso de duda, por ser precisamente la vivienda el bien jurídico máximo que debe tender a protegerse.

Por otra parte, el inciso b del artículo 27 dispone que procede el desalojo si el locador propietario requiriere la vivienda para que habiten en ella sus ascendientes o descendientes, siempre que éstos constituyan un grupo familiar y que no tuvieran disponible un inmueble de su propiedad y que el desalojante no pudiera alojarlos con él o en otros inmuebles suyos. Debe invocarse y probarse la carencia de otra vivienda disponible por parte de los ascendientes o de los descendientes, y que el demandante no posee comodidad para -

alojarlos con él o en otro inmueble suyo.

Con relación a la posibilidad de reclamo de la vivienda para que la habite el hijo del locador-propietario próximo a contraer enlace, las Salas III y IV de la Cámara Nacional de Apelaciones de Paz, interpretaron que no cabe la procedencia de la acción, pues no se puede dar el amparo legal para un núcleo familiar de futura posibilidad y que la situación invocada —próximo enlace—, por más ponderable que sea, constituye una circunstancia que puede o no concretarse en el estado jurídico que la ley prevee y ampara. En tanto que la Sala I ha concedido el desalojo por falta de comodidades para albergar al descendiente que va a contraer matrimonio, en el propio hogar del locador por considerar que el proyecto de contraer enlace se refiere, en verdad, a un acontecimiento futuro, pero no necesariamente incierto. Será la prudencia del juzgador la que, en cada caso, determinará ante los elementos de juicio aportados, si el hecho puede determinarse como de realización inminente, probable, o simplemente --conjetural. La Sala II ha hecho lugar al desahucio, al celebrarse el matrimonio durante la tramitación del juicio, pues en esta forma ha considerado consolidado el derecho invocado.

Finalmente, el Capítulo IX de la multicitada Ley 16739, trata sobre las transferencias de la locación y sobre la sublocación, estableciendo el principio general prohibitivo de transferir o sublocar en las relaciones locativas amparadas por el régimen de prórroga.

Por su parte el artículo 1583 del Código Civil Argentino establece que el locatario puede subarrendar en todo o en parte, o prestar o ceder a otro la cosa arrendada, si no le fuese prohibido por el contrato o por la ley; y este derecho

pasa a sus herederos, sucesores o representantes, mientras - que el artículo 1597 del Código dispone que la prohibición - de subarrendar importa la de ceder el arrendamiento, y recí- procamente la prohibición de ceder el arrendamiento importa - prohibir el subarriendo.

CONCLUSIONES

1. Desde los primeros regímenes de la revolución, se tuvo como propósito superior, brindar a cada mexicano mejores y más amplias condiciones de existencia, destacándose el esfuerzo por elevar los niveles de bienestar del pueblo de México.

Los principios del proyecto nacional que contiene la Constitución de 1917, son síntesis de las aspiraciones que el pueblo ha planteado, ratificado y desarrollado en su trayectoria hacia la integración de su nacionalidad, organización política y afirmación soberana.

Así, la necesidad apremiante de los mexicanos de tener un techo en que vivir, se ha integrado al Capítulo "De las garantías individuales", como una medida de innegable justicia social contenida en el artículo cuarto, párrafo cuarto de nuestra Carta Magna, que en lo conducente establece que "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".

2. La aspiración de los regímenes revolucionarios que a la fecha han conducido la política interna y externa de nuestro país, se ha orientado, al menos así se ha hecho patente en los planes y programas económicos propuestos por cada régimen sexenal, a satisfacer las necesidades prioritarias del pueblo mexicano, mismas que podemos resumir en las-

siguientes: educación, salud, generación de empleos, alimentación, vestido, recreación y proveer a los mexicanos de vivienda digna y decorosa.

En relación a la última de estas necesidades prioritarias, quiero decir, la de proveer de vivienda digna y decorosa a todos los mexicanos, se ha observado que todos los programas, instrumentos y esfuerzos que el Estado ha realizado e instituido para satisfacer la demanda de vivienda, han sido insuficientes, aún con la participación del sector privado, así como de los organismos y agrupaciones que integran el sector laboral.

Por otra parte, existen múltiples factores que inciden en la escasez de vivienda, entre otros podemos mencionar el proceso hiperinflacionario que padece nuestro país, la mala distribución del ingreso, los altos costos de la construcción, los altos costos de la mano de obra, el desempleo, la pérdida del valor adquisitivo de los salarios mínimos, lo cual genera la imposibilidad para los asalariados y no asalariados de adquirir bienes inmuebles y aún de bienes de consumo duradero.

3. De esta forma, el arrendamiento en general y en especial el de inmuebles destinados a casa-habitación ha tomado suma importancia, por ser un contrato de mucha aplicación en la vida civil y comercial desde el Derecho Antiguo hasta nuestros días, siendo materia de incesante reglamentación, - misma que en México se integró primeramente al Código Civil de Oaxaca de 1827-1828 y posteriormente a los Códigos Civiles de 1870, 1884 y 1928 que es el que actualmente nos rige, asimismo porque de la oportunidad de poder poseer el techo - que ha de proteger al núcleo familiar, pero precisamente por la escasez de vivienda en nuestro medio, han surgido una se-

rie de arbitrariedades por parte de los casatenientes, obligando con ello al legislador, a reglamentar las relaciones arrendador-arrendatario teniendo con ello, el Estado, un carácter eminentemente intervencionista y derogador del Derecho Privado, por lo que los inversionistas han dejado de invertir en el mercado inmobiliario.

4. Como consecuencia de lo anterior señalado, se ha creado una nueva situación jurídica con respecto a los inmuebles en arrendamiento cuyo destino sea el de casa-habitación, los cuales los puedo enumerar como sigue:

a) Se extrajo de las relaciones arrendador-arrendatario el principio de libertad de contratar, restringiéndose por otro lado el principio de la autonomía de la voluntad;

b) A las nuevas normas se les dió el carácter de ser disposiciones de orden público e interés social, siendo al mismo tiempo irrenunciables para el arrendatario tal y como se establece en las reformas al Código Civil para el Distrito Federal de siete de Febrero de 1985;

c) Se crearon Tribunales especializados para conocer de las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario, cuya competencia se circunscribe al Distrito Federal y con un procedimiento propio que establece presunciones a favor del arrendatario;

d) Las normas jurídicas que reglamentan las relaciones arrendador-arrendatario en arrendamientos para casa-habitación, tienen un contenido eminentemente social, por tanto, han dejado de pertenecer al Derecho Privado y se han integrado a la nueva rama del Derecho que es precisamente el Derecho Social, siendo que esta característica ha estado presen-

te en las diversas legislaciones consultadas, ya sea en mayor o menor grado, pero sin embargo, la tendencia general ha sido la de proteger al arrendatario lo cual podemos palpar - específicamente en la legislación argentina y en menor grado en las legislaciones francesa, alemana y norteamericana. Esta última ha mostrado una reglamentación más liberal en donde se permite el libre juego del principio de la autonomía - de la voluntad, misma que para tener validez plena, requiere de la sujeción al principio de estricta interpretación -- que en materia judicial impera en la mayor parte de los Tribunales norteamericanos.

Por otra parte, la legislación francesa muy acertadamente y persiguiendo una finalidad social, atribuye el derecho de mantenerse en el arrendamiento a uno de los cónyuges, en caso de conflictos familiares como lo son el divorcio o la separación de cuerpos, por medio de sentencia judicial, protegiendo así los intereses sociales y familiares, medida que debe ser adoptada en nuestra legislación porque es de explorado derecho que la familia es la base fundamental de la sociedad y que es la misma sociedad quien está interesada en su mantenimiento, por tanto, a ella debe dársele la mayor -- protección legal.

5. Así en nuestro medio, las reformas de siete de Febrero de 1985, responden al fin social de las normas jurídicas del Derecho Social, cuyo fin es tutelar, proteger y reivindicar los intereses de las mayorías populares, entendiendo al Derecho Social como la rama del Derecho cuyas normas - jurídicas tienden a favorecer a las clases sociales que se encuentran en desventaja social, cultural y económica, siendo la parte arrendataria quien, en una relación de arrendamiento inmobiliario, se encuentra en desventaja frente al -- arrendador, por lo que el Estado ha legislado en beneficio -

del arrendatario imponiendo al arrendador excesivas obligaciones y restringiendo a su vez el derecho del mismo, imponiendo límites a la autonomía de la voluntad como es el caso de la prórroga legal de dos años y condicionando el principio de la libertad de contratar en los arrendamientos inmobiliarios con destino a casa-habitación como lo apreciamos en el derecho del tanto que es atribuido al arrendatario para el caso de un nuevo arriendo o venta del inmueble arrendado.

6. La situación que actualmente prevalece en relación a esta clase de arrendamientos, ha demostrado que el Estado debe instrumentar nuevos mecanismos para estimular la inversión en esta área, tales como la reducción de la tasa impositiva a esta clase de arrendamientos, estímulos fiscales, - exención de algunos trámites administrativos, entre otros, - porque tomando en cuenta que el techo que ha de proteger a la familia debe ser independiente de otros locales, que debe satisfacer las condiciones mínimas de seguridad e higiene tales como contar con un buen sistema de drenaje, agua potable, instalación eléctrica oculta y en general dotar a la vivienda de los elementos para que ésta proteja al núcleo familiar de los factores climáticos así como de las enfermedades, lo cual implica que las viviendas en arrendamiento que cumplen con todos estos requisitos generalmente se encuentran localizadas en zonas residenciales, en donde las rentas son estratosféricas e inalcanzables para la mayor parte de la población. Es por ello que el Estado como ente soberano, no debe de legislar restringiendo el derecho del arrendador, porque al hacerlo provoca una contracción de la inversión en este campo, lo cual repercute en la escasez de viviendas para arrendamiento y por tanto, el principio consagrado en el artículo cuarto, párrafo cuarto de la Constitución General de la República ya mencionado al inicio de las presentes conclusiones, se volverá inalcanzable y de difícil realización.

BIBLIOGRAFIA

1. Alexander Bruce.
DRAFTING EXCULPATORY CLAUSES IN A LANDLORD-TENANT
RELATIONSHIP.
University of Miami Law Review.
Vol. 21, No. 3, Spring 1967.
Miami, Florida.
Páginas: 676 a la 686.
2. André Dunes, Jean Lahille y Pierre Seydoux.
CODE CIVIL.
Petits Codes Dalloz.
II, Rue Soufflot, 75240 París Cedex 05.
1982-1983.
Páginas: 876 a la 957.
3. Cámara Nacional de Apelaciones de Paz, Sala III.
"B. D. M. ç F M", LL, t. 101.
23 Mayo 1960.
Buenos Aires, Argentina.
Página: 380.
4. Cipriano Gómez Lara.
TEORIA GENERAL DEL PROCESO.
Colección Textos Jurídicos Universitarios.
México, 1976, primera reimpresión.
Página: 141.

5. COLUMBIA LAW REVIEW.
Vol. 71, No. 2. February 1971.
New York, N. Y.
Páginas: 275 a la 301.

6. DIARIO DE LOS DEBATES DE LA CAMARA DE DIPUTADOS DEL
CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
LII. Legislatura, Período Ordinario.
Año III. México, D. F., Martes dieciocho de Diciembre -
de 1984.
Tomo III, Núm. 42.
Páginas: 47 a la 72.

7. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.
Publicado el día Jueves siete de Febrero de 1985.
México, D.F.
Páginas: 4 a la 8.

8. Esteban Calva y Francisco de P. Segura.
INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL SEGUN EL CODIGO DEL DIS-
TRITO FEDERAL Y TERRITORIOS DE LA BAJA CALIFORNIA
Tomo III. de los Contratos.
México, 1883.
Páginas: 699 a la 754.

9. Eugene Petit.
TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO.
Traducción de la novena edición francesa por el Dr. José
Fernández González.
Editorial Saturnino Calleja, S.A.
Madrid, España.
Páginas: 401 a la 405.

10. Gabriel Leyva y Lisandro Cruz Ponce.
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN-
Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL
Primera Edición.

Colección Themis-Chapultepec.

México, D.F., 1978.

Páginas: 529, 531, 534, 536 y 537.

11. Henri y León Mazeaud.
LECCIONES DE DERECHO CIVIL.
Traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo, parte -
cuarta, volumen IV.
Ediciones Jurídicas Europa-América.
Buenos Aires, 1965.
Páginas: 554 a la 568.
12. Joaquín Escriche.
DICCIONARIO RAZONADO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA.
Editorial Manuel Porrúa, S.A.
México, 1979, Primera Edición.
Página: 682.
13. Jorge Alfredo Riccio.
LOCACIONES URBANAS. (LEY 16, 739).
Segunda Edición, aumentada y actualizada.
Ediciones Forum.
Buenos Aires, Febrero de 1968.
Páginas: 4 a la 225.
14. José Arias.
MANUAL DE DERECHO ROMANO.
Segunda Edición.
Editorial Guillermo Kraft LTDA.
Buenos Aires.
Páginas: 369 a la 372.
15. José Ovalle Favela.
DERECHO PROCESAL CIVIL.

- Colección Textos Jurídicos Universitarios.
Harla, Harper & Row Latinoamericana.
México, 1980.
Páginas: 54, 55 y 104.
16. Leopoldo Aguilar Carbajal.
CONTRATOS CIVILES.
Editorial Hagtam.
México, 1964.
Páginas: 151 a la 173.
17. Ludwig Enneccerus/Theodor Kipp/Martin Wolff.
TRATADO DE DERECHO CIVIL.
Derecho de las Obligaciones, Segundo Tomo.
Bosch, Casa Editorial.
Barcelona, 1935.
Páginas: 136 a la 211.
18. Manuel Mateos Alarcón.
COMENTARIOS AL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL DE 1884.
Tomo III, Contratos, Sucesiones y Testamentos.
México, 1906.
Páginas: 193 a la 230.
19. Marcelo Planiol y Jorge Ripert.
TRATADO PRACTICO DE DERECHO CIVIL FRANCES.
Tomo X, Primera parte.
Editorial Cultural, S.A.
Habana, Cuba, 1943.
Páginas: 491 a la 854.
20. Rafael Rojina Villegas.
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL IV. CONTRATOS.
Décima cuarta edición.

Editorial Porrúa, S.A.
México, Distrito Federal, 1982.
Páginas: 214, 215, 237 y 238.

21. Raymundo M. Salvat.
TRATADO DE DERECHO CIVIL ARGENTINO.
Fuente de las obligaciones. Tomo I. Contratos.
Página 364.
22. Tercera Sala de la H. Suprema Corte de Justicia de la -
Nación.
APENDICE AL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION.
México, 1917-1985.
Páginas: 122, 123, 130, 135, 138, 149, 150, 155, 157, -
162, 163, 167, 168 y 174.
23. Raúl Ortiz Uquidi.
OAXACA, CUNA DE LA CODIFICACION IBEROAMERICANA.
Editorial Porrúa, S.A.
México, 1974.
Páginas: 290 a la 300.