

REPERCUSIONES DEL DERECHO ROMANO EN LOS CONTRA
TOS DE ARRENDAMIENTO DE MEXICO, ESPAÑA Y COSTA

R I C A.

PROLOGO	I
<u>C A P I T U L O I.</u>	
<u>ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO</u>	7
1.1 ARRENDAMIENTO	9
1.2 CLASIFICACIONES DEL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.	16
1.3 EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO	19
1.3.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR	20
1.3.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO	23
1.3.3 RIESGOS EN EL ARRENDAMIENTO	25
1.4 EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO	26
1.4.1 CAUSAS QUE PONEN FIN AL ARRENDA_ MIENTO.	27
1.5. SINTESIS DE LOS ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO.	28



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

4.1.	PROYECTO DE DECRETO	96
4.2.	ANALISIS AL PROYECTO DE DECRE <u>TO</u> DE LA LEY DE VIVIENDA POPU <u>LAR</u> E INQUILINATO PARA EL D.F.	119

C A P I T U L O V.

	LEGISLACION CIVIL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES <u>PARA EL D.F.</u>	137
5.1.	DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	138
5.2.	REFORMAS Y ADICIONES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO AL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL D.F.	148
5.3.	ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE EL ARRENDAMIENTO	159
	CONCLUSIONES	168
	BIBLIOGRAFIA	172

P R O L O G O.

La evolución social y el desarrollo de los pueblos, exige una serie de ordenamientos que conjuntados vienen a desembocar en la llamada normatividad y necesariamente en un estado de derecho en el que se actualizan todas esas normas, que en un principio se vinieron cumpliendo en forma casi automática, pero que después con el incremento en el conglomerado social, estas debieron de adquirir una formalidad y una obligatoriedad que las hace desembocar en el derecho mismo.

El derecho como una realización o ejecución material del hombre, por medio del que exterioriza su necesidad y deseo de organización para la convivencia, resulta un espejo fiel de las realidades sociales, políticas y económicas de un país y de una temporalidad determinada; así vemos que los problemas y las soluciones que se dieron a

estos en la Roma Imperial, son vitalmente diferentes aunque con sustento semejante de los presentados durante la Revolución Francesa.

Es importante reconocer que el derecho no crea una realidad, sino que esta es la causa motriz para que la norma jurídica se plasme y se actualice, cumpliendo de esta forma su vital designio que es hacer imperar el orden y la justicia entre los ciudadanos.

El derecho como creación del hombre debe adecuarse a las transformaciones que él experimenta, para así cumplir con su fin esencial.

Dos exigencias vitales han preocupado fundamentalmente al hombre desde el principio de su existencia, estas son: vivienda y trabajo.

Es indiscutible que el ser humano para desarrollarse en forma armónica, requiere

que el medio que habita sea adecuado a sus preten
siones, por ello desde las épocas más primitivas_
el ser humano ha conceptualizado de manera prioritaria
a la casa habitación que ocupa en la escala de -
satisfactores que todo hombre por el hecho de ser_
lo, debe tener.

En el devenir del tiempo ha si_
do usual que el lugar de habitación sea también -
el espacio de trabajo, así tenemos a las denomina_
das industrias familiares, en las que se confunde
el espacio y el tiempo que se destina a la habita_
ción y al trabajo en un determinado inmueble.

Con el aumento de demandantes -
de casas habitación o de locales en donde se pue_
da desempeñar algún trabajo, se han venido expi -
diendo una serie de ordenamientos de carácter le_
gal que autorizan y regulan la prestación de un -
inmueble a cambio de una contraprestación, genera_
lmente de carácter económico, misma situación a la
que en nuestro derecho, se le ha denominado - -

arrendamiento de inmuebles y la cual se encuentra contenida en el Código Civil del Distrito Federal.

Semejante preocupación a la de la habitación es obviamente el derecho al trabajo, y a su retribución de orden social y económico.

La especialización del trabajo, sus vaivenes a través de la historia y las leyes de la oferta y la demanda que inciden en forma directa en la posibilidad que un trabajador tiene de obtener una mejor o peor retribución por su trabajo, ha desencadenado un cúmulo importante de ordenamientos de carácter jurídico, que vienen a regular las prestaciones que se deben reconocer u otorgar al prestador de un servicio bajo ciertas condiciones.

Esta normatividad ha tomado ingerencia en una amplia gama de terrenos que se avisoran por el solo hecho de existir una relación obrero patronal, tales pueden ser las pensio

nes por jubilación, la pensión por invalidez, las guarderías para infantes, los servicios médicos, el salario mínimo y en general todo aquello que se entregue como contraprestación del trabajo desempeñado.

La solución que nuestro país ha encontrado a través del derecho que nos rige, para que el trabajador alcance, conserve y mejore su nivel de vida, ha sido como última consecuencia la huelga.

La huelga a la que en términos genéricos se le podía conceptuar como la suspensión legal de las labores, trae aparejada un torrente de circunstancias jurídicas y de hecho, incluso para aquellos que son ajenos a la relación de trabajo y ajenos también a las causas que dieron origen al estallamiento de la multitudinaria huelga.

Como ejemplos podríamos señalar

entre otros el caso de los depositantes, de los acreedores, y del arrendador, situación que fundamentalmente nos preocupa porque si bien es cierto que al otorgar el uso o goce temporal de un inmueble, el arrendador generalmente conoce o deberá conocer el uso o destino que a este se le da, también lo es que es un tercer ajeno a la relación laboral, a los atinos o desatinos de la administración y en general a todo lo relacionado con lo que en su inmueble arrendado sucede; ya que el arrendatario al admitir la renta que le señala el arrendador, lo hace en base a las ventajas que el inmueble le reporte y a su situación actual y a la previsible a corto plazo, no beneficiándose en nada el dueño del inmueble, si las ganancias del arrendatario superaron en mucho a sus pronósticos y a su ventura financiera.

C A P I T U L O I.

ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO. -

El contrato de arrendamiento - viene a regular un uso inmemorial en el que aquel que es dueño de una cosa, concede el uso y goce - de la misma a una persona que la requiere, a - cambio de una contraprestación o retribución.

La entrega de la cosa dada en - arrendamiento crea modalidades a la propiedad, si bien es cierto que el arrendador al otorgar al - arrendatario el uso o disfrute de la cosa, conserva la posesión originaria y al arrendatario le - concierne solamente la posesión derivada, también lo es que en la actualidad esa posesión derivada se encuentra de tal manera regulada que el domi - nus no puede disponer a su arbitrio del bien, ya que se encuentra con una serie de derechos que se le oponen y que asisten en forma directa al arrendatario.

El concepto social de la propie

dad que nuestras leyes vienen plasmando, se refleja de manera importante en las posibilidades y medios de defensa con que el inquilino cuenta para no ser desalojado del inmueble que ocupa.

Si bien es cierto que el arrendamiento más protegido y al que se le atribuye una función social, es el que se refiere a los inmuebles, pero no podemos omitir aunque sea a guisa de comentario la existencia del arrendamiento de bienes muebles.

1.1 ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.-

" El arrendamiento es un contrato consensual, por el que, a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso o el uso y disfrute de una cosa - locatio conductio rei -, o a prestarle determinados servicios - locatio conductio operarum -, o a realizarle una obra - locatio conductio operis. Esta definición, comprensiva de tres figuras de arrendamiento, muéstrase conforme con la doctrina moderna, antes que con el propio Derecho romano. Frente a lo que hoy ocurre, no conocía éstas diversas especies de arrendamiento, sino una relación unitaria, un tipo contractual único " (1)

(1)

Juan Iglesias, Derecho Romano, Ediciones Ariel, - Esplugues de Llobregat. Barcelona Sexta Edición.- PP. 425 y 426.

Desde la época de los romanos - se distinguen ya dos clases de arrendamiento: El arrendamiento de cosas y el arrendamiento de servi cios.

El arrendamiento en el derecho - romano presenta gran analogía con la venta. Es un contrato que se perfecciona con el sólo consenti - miento de las partes, sin requerir de formalidades especiales. " Bajo Justiniano, las nuevas reglas_ que ha establecido a este respecto en materia de venta son aplicables al arrendamiento". (2).

El acuerdo de las partes debe - recaer sobre la cosa objeto del arrendamiento y so bre el precio, mis mos que son elementos esenciales del contrato.

" En general el arrendamiento - puede tener por objeto cualquier cosa mueble o in -

(2)

Eugéne Petit. Tratado Elemental de Derecho Romano.
Editora Nacional Pág. 402.

mueble , corporal o incorporal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares, debiendo exceptuarse 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. Nada impide arrendar la cosa ajena, pues el arrendatario puede perfectamente obligarse a procurar el disfrute al inquilino". (3).

El arrendamiento desde el punto de vista del derecho romano, se puede conceptuar como un contrato bilateral que produce, como la venta derechos y obligaciones de correspondencia mutua a cargo de ambas partes.

De las obligaciones que de este contrato se desprenden a cargo del arrendador, se pueden señalar las siguientes: El arrendador de

(3)

be facilitar el libre goce de la cosa, según su actual y propio destino, no pudiéndose cambiar el fin para el que esta señalado el objeto en el momento del otorgamiento del arrendamiento. La imposibilidad del uso o del uso y disfrute, siempre que sea a causa del que otorga en arrendamiento el bien, trae para él la obligación de indemnizar todos los daños y perjuicios que se hubieren causado al arrendatario.

Debe también el dueño del bien objeto del contrato hacer las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa en la forma que requiere su propio y normal destino, entendiéndose como tales el uso natural y el desgaste previsible de acuerdo a la manera razonable de emplear el bien.

Es obligación del dueño reembolsar al inquilino los gastos necesarios y útiles que haya hecho en la cosa; consideramos que al referirnos a los gastos necesarios, son solamente

aquellos que se realicen con el objeto de mante_
ner el bien en el estado en que fué recibido por
el arrendatario; los gastos útiles serán aquellos
que lleve al cabo el tenedor de lo cosa y que le
reporten una mejoría para su uso o que se incre_
mente por este hecho su valor en el comercio.

Soportar las cargas que pesen_
sobre el bien, mismas que entendemos que es nece_
sario distinguir entre las cargas que el dueño -
de la cosa haya implementado sobre su propiedad_
y de aquellas otras que el arrendatario hubiere_
conferido durante la existencia del contrato de
arrendamiento, caso en el cual las cargas debie_
ran desaparecer en el momento en que se diera -
por terminada la relación contractual.

"Mientras dure el arriendo, no
es dable al locator introducir en la cosa modifi_
cación alguna que la haga impropia o menos - -

idónea para el goce convenido" . (4)

Para ejecutar su obligación el arrendador, 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 detención. En el caso en que el arrendador enajenara el inmueble motivo del contrato y en virtud de que el arrendatario no tiene un derecho real oponible a terceros puede ser expulsado por el adquirente, a menos de que exista una cláusula contraria en el contrato de compraventa; sin embargo si tiene derecho a reclamar al arrendador daños y perjuicios. De lo anterior se desprende que la obligatoriedad de entregar la cosa se mantiene únicamente entre el dueño y el arrendatario y que salvo pacto en contrario el comprador del bien lo obtiene libre -

(4)

Juan Iglesias. Derecho Romano. Ediciones Ariel. -
Esplugues de Llobregat. Barcelona. Sexta Edición Pág.
428.

de la obligación de mantenerlo en arrendamiento, -
situación que como veremos en su oportunidad difier
re de las actuales legislaciones.

1.2 CLASIFICACIONES DEL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.

En el Derecho Romano existen - tres clasificaciones fundamentales con respecto_ al arrendamiento, las cuales son: Arrendamiento de cosas; Arrendamiento de servicios y De la - enfiteusis.

Arrendamiento de cosas. - El arrendamiento como ya lo habíamos manifestado - presenta gran analogía con la venta, siendo un - contrato perfecto por el solo consentimiento de las partes, no siendo esencial la manera en que_ se manifieste. " El escrito y las arras que pue- den acompañar el arriendo no son más que medios de prueba". (5)

(5)

Eugéne Petit. Tratado Elemental de Derecho Romano.
Editora Nacional. Pág. 401.

El objeto del arrendamiento es -
la cosa misma que se va a arrendar, sobre esta y -
sobre el precio debe recaer el acuerdo de las par_
tes.

En general el arrendamiento pue_
de tener por objeto cualquier cosa, ya sea mueble_
o inmueble, corporal o incorporal, susceptible de
figurar en el patrimonio de los particulares. Hay
que exceptuar, las servidumbres prediales que no -
pueden ser arrendadas sin el terreno al que perte_
necen, esto considerando que si bien es cierto que
lo accesorio sigue siempre la suerte de lo princi_
pal, también lo es que el objeto del arrendamiento
será el aspecto principal del contrato, aunque es_
te objeto traiga aparejadas consecuencias acceso -
rias.

También debemos exceptuar del -
objeto del arrendamiento las cosas que se consumen
por el uso, a menos que sean arrendadas como cuer_
pos ciertos.

El precio del alquiler debe ser cierto; debe consistir en dinero, si por el uso o disfrute de una cosa se ha prometido una remuneración diversa al dinero estaremos ante la presencia de un contrato innominado. Sin embargo cuando se trata del arrendamiento de un fundo de tierra, la renta podía ser fijada en especie, supuesto en el que se cafa cuando la renta consistía en una parte alcuota de la cosecha, situación en la cual al arrendatario se le consideraba como un colono parciario.

1.3 EFFECTOS DEL ARRENDAMIENTO.-

El arrendamiento es un contra
to que produce obligaciones recíprocas a cargo
de ambas partes.

1.3.1 Obligaciones del Arrendador

1.3.2 Obligaciones del Arrendatario.

1.3.3 Riesgos en el Arrendamiento

1.3.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.-

El arrendador debe ofrecer al inquilino el uso y disfrute de la cosa durante la vigencia del contrato de arrendamiento. El arrendatario tiene derecho a usar de la cosa y recoger los frutos que solo adquiere como el usufructuario aunque su situación es comparable a la del usufructuario por las ventajas que obtiene del objeto arrendado, se distingue de ella en que el arrendador esta personalmente obligado a proporcionarle el disfrute del objeto del contrato, mientras que el propietario no tiene con el usufructuario ninguna obligación, debiendo únicamente no oponer obstáculo 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 llevar a cabo por parte del arrendatario la disposición del goce de la co

sa arrendada, el arrendador debe entregarla al -
arrendatario.

" Esta tradición, por otra parte,
no hace pasar al arrendatario más que la detención.
Es una nuda traditio " (6)

" También se debe garantizar al_
arrendatario contra la evicción" (7)

En el caso de venta el arrendatar
río que no tiene derecho real oponible a los ter_
ceros puede ser expulsado por el adquirente, a me_
nos que exista una cláusula contraria en el contrar
to de compraventa, pero tiene derecho a reclamar -

(6)

Eugéne Petit. Tratado Elemental de Derecho Romano.
Editora Nacional Pág. 402.

(7)

IDEM Pág. 402.

al arrendador daños e intereses provenientes de -
tal situación.

El arrendador debe garantizar -
al arrendatario por razón de los defectos ocultos
que disminuyen la utilidad de la cosa arrendada.
" El arrendador es responsable no únicamente de -
su dolo, sino también de toda falta, pues esta in
teresado en el contrato. Pero no responde de los
casos fortuitos". (8).

(8)

IDEM Pág. 403.

1.3.2 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" solo 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 fami - lia. Esta obligación resulta para el del contra to en el que está interesado; no es, pues, necesario que dé caución de disfrutarlo como un buen - padre de familia, como debe hacerlo el usufructua - rio.

El arrendador puede exigir la - ejecución de las obligaciones del arrendatario - ejercitando contra el la acción locati ". (9)

(9)

Eugène Petit. Tratado Elemental de Derecho Romano.
Editora Nacional Pág. 403.

1.3.3 RIESGOS EN EL ARRENDAMIENTO. -

" En principio los riesgos son - para el arrendador. En efecto, si la cosa alquila da 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 las merces pues, no es - más que la remuneración de su disfrute y desde que este disfrute se hace imposible ya no debe nada. - Es, pues, 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 las merces y se libra al fin del arriendo devolviendo la cosa tal como esta" (10)

(10)

IDEM Pág. 403.

1.4. EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO.

" Mientras que la venta debe -
procurar al comprador la utilidad perpetua de la
cosa vendida, el arrendamiento solo esta destina
do a suministrar al arrendatario el disfrute -
temporal de la cosa arrendada. Este contrato ,
por lo tanto tiene necesariamente una duración -
limitada. Cuando termina se agota la fuente de
las obligaciones que emanan de el. Pero las -
que han nacido y no han sido aún ejecutadas, -
subsisten, aunque hayan nacido de un contrato -
temporal, y sólo se extinguen por los modos de -
extinción que consagra el derecho civil". (11)

(11)

Eugéne Petit. Tratado Elemental de Derecho Roma-
no. Editora Nacional. Pág. 403.

1.4.1 CAUSAS QUE PONEN FIN AL ARRENDAMIENTO.

- a).- La expiración del tiempo convenido.
- b).- La pérdida de la cosa arrendada.
- c).- El mutuo disentimiento.
- d).- La anulación obtenida por el arrendador.

Es dable cuando el arrendatario abusa del disfrute, o queda 2 años sin pagar la merces, y cuando quiere recuperar la cosa arrendada para habitarla él mismo.

1.5. SINTESIS DE LOS ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO.

En resumen el arrendamiento es un contrato consensual, por el que, a cambio de una merces o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso y disfrute de una cosa o a prestarle determinados servicios o a realizarle una obra.

El arrendamiento de cosas crea un derecho personal por virtud del cual puede exigir el arrendatario el uso y disfrute de aquellas, el arrendador, en tanto pesa sobre aquella obligación de pagar la merced convenida; la cual debe consistir en una suma cierta de dinero.

El arrendador o locator debe procurar el uso y disfrute de la cosa, hacer las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa en la forma que requiere su propio y normal destino.

Reembolsar al conductor o arrendatario los gastos necesarios y útiles que haya hecho en la cosa.

Soportar las cargas que pesen sobre la cosa.

El conductor o arrendatario debe:

Pagar la merced o renta convenida, usar de la cosa en el modo que conviene a su propio destino, restituir la cosa al término del arriendo.

C A P I T U L O I I .ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN ESPAÑA.

El arrendamiento en España viene a ser normado por el Código Civil que rige en dicho país el cual fué publicado por real decreto de 24 de Julio de 1889 en cumplimiento de la Ley de 26 de Mayo del mismo año. Este Código tiene sus fundamentos vitales en el Derecho Romano del cual se toman diversas Instituciones Jurídicas como es el caso concreto del arrendamiento el cual al igual que en su antecesor este puede ser de cosas, de obras o de servicios, para efectos de nuestro estudio nos sujetamos únicamente al análisis de los ordenamientos que se ocupan del arrendamiento de cosas inmuebles.

2.1 EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL ESPAÑOL.

TITULO VI.

Del Contrato de Arrendamiento.

C A P I T U L O I.

Disposiciones Generales.

- 1542 El arrendamiento puede ser de cosas, o de -
obras o servicios.
- 1543 En el arrendamiento de cosas, una de las -
partes se obliga a dar a la otra el goce o
uso de una cosa por tiempo determinado y -
precio cierto.
- 1545 Los bienes fungibles que se consumen con el
uso no pueden ser materia de este contrato.

C A P I T U L O I I .

DE LOS ARRENDAMIENTOS DE FINCAS RUSTICAS Y URBANAS.

SECCION PRIMERA.

Disposiciones Generales.

1546 Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio, y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar.

1547 Cuando hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio convenido, al arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule.

1548 El marido relativamente a los bienes de su mujer, el padre y tutor respecto a los del hijo o menor y el administrador de bienes que no tenga poder especial no podrán dar en

en arrendamiento las cosas por término que -
exceda de seis años.

1549 Con relación a terceros, no surtirán efecto
los arrendamientos de bienes raíces que no se
hallen debidamente inscritos en el Registro -
de la Propiedad.

1550 Cuando en el contrato de arrendamiento de co
sas no se prohíba expresamente, podrá el -
arrendatario subarrendar en todo o en parte
la cosa arrendada, sin perjuicio de su res -
ponsabilidad al cumplimiento del contrato pa
ra con el arrendador.

1551 Sin perjuicio de su obligación para con el -
subarrendador, queda el subarrendatario obligi
gado a favor del arrendador por todos los -
actos que se refieran al uso y conservación
de la cosa arrendada en la forma pactada en_
tre el arrendador y el arrendatario.

1552 El subarrendatario queda también obligado pa
ra con el arrendador por el importe del pre_
-

cio convenido en el subarriendo que se halle debiendo al tiempo del requerimiento, considerando no hechos los pagos adelantados a no haberlos verificado con arreglo a la costumbre.

1553 Son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el Título de la compraventa.

En los casos en que proceda la devolución del precio, se hará la disminución proporcional al tiempo que el arrendatario haya disfrutado de la cosa.

SECCION SEGUNDA.De los Derechos y Obligaciones del Arrendador y -
del arrendatario.

1554 El arrendador está obligado:

- 1o. A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.
- 2o. A hacer en ella, durante el arrendamiento, todas las reparaciones necesarias, a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.
- 3o. A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

1555 El arrendatario está obligado:

- 1o. A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.
- 2o. A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pac

to, al que se infiera de la naturaleza_ de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.

3o. A pagar los gastos que ocasione la es - critura del contrato.

1556 Si el arrendador o el arrendatario no cum - plieren las obligaciones expresadas en los - artículos anteriores, podrán pedir la rescisi - sión del contrato y la indemnización de da - ños y perjuicios, o sólo esto último, dejan_ do el contrato subsistente.

1557 El arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada.

1558 Si durante el arrendamiento es necesario - hacer alguna reparación urgente en la cosa - arrendada que no pueda diferirse hasta la - conclusión del arriendo, tiene el arrendata_ rio obligación de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca.

Si la reparación dura más de cuarenta días, -
debe disminuirse el precio del arriendo a -
proporción del tiempo y de la parte de la finca
de que el arrendatario se vea privado.

Si la obra es de tal naturaleza que hace -
inhabitable la parte que el arrendatario y su
familia necesitan para su habitación, puede -
éste rescindir el contrato.

1559 El arrendatario está obligado a poner en -
conocimiento del propietario, en el más breve
plazo posible, toda usurpación o novedad daño
sa que otro haya realizado o abiertamente prepare
en la cosa arrendada.

También está obligado a poner en conocimiento
del dueño, con la misma urgencia, la necesi-
dad de todas las reparaciones comprendidas en
el número 2o. del artículo 1554.

En ambos casos, será responsable el arrenda-
tario de los daños y perjuicios que por su -
negligencia se ocasionaren al propietario.

1560 El arrendador no está obligado a responder - de la perturbación de mero hecho que un ter_ -
cero causare en el uso de la finca arrendada; -
pero el arrendatario tendrá acción directa -
contra el perturbador.

No existe perturbación de hecho cuando el -
tercero, ya sea la Administración, ya un par_ -
ticular, ha obrado en virtud de un derecho -
que le corresponde.

1561 El arrendatario debe devolver la finca, al -
concluir el arriendo, tal como la recibió, -
salvo lo que hubiese perecido o se hubiere -
menoscabado por el tiempo o por causa inevi_ -
table.

1562 A falta de expresión del estado de la finca
al tiempo de arrendarla, la Ley presume que_ -
el arrendatario la recibió en buen estado, -
salvo prueba en contrario.

1563 El arrendatario es responsable del deterio _
ro o pérdida que tuviere la cosa arrendada,-

a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.

1564 El arrendatario es responsable del deterioro causado por las personas de su casa.

1565 Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento.

1566 Si al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, a menos que haya precedido requerimiento.

1567 En el caso de la tácita reconducción, cesan respecto de ella las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal.

1568 Si se pierde la cosa arrendada o alguno de los contratantes falta al cumplimiento de lo

estipulado, se observará respectivamente lo -
dispuesto en los artículos 1182 y 1183 y en -
los 1101 y 1124.

1569 El arrendador podrá desahuciar judicialmente
al arrendatario por alguna de las causas -
siguientes:

1a. Haber expirado el término convencional o
el que se fija para la duración de los -
arrendamientos en los artículos 1577 y -
1581.

2a. Falta de pago en el precio convenido.

3a. Infracción de cualquiera de las condicion
es estipuladas en el contrato.

4a. Destinar la cosa arrendada a usos o ser-
vicios no pactados que la hagan desmerece
r; o no sujetarse en su caso a lo que_
se ordena en el número 2o. del artículo_
1555.

1570 Fuera de los casos mencionados en el artículo
anterior, tendrá el arrendatario derecho
a aprovechar los términos establecidos en -
los artículos 1577 y 1581.

1571 El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificar la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

1572 El comprador con pacto de retraer no puede usar de la facultad de desahuciar al arrendatario hasta que haya concluido el plazo para usar del retracto.

1573 El arrendatario tendrá, respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se concede al usufructuario.

1574 Si nada se hubiere pactado sobre el lugar y tiempo del pago del arrendamiento, se estará, en cuanto al lugar, a lo dispuesto en el artículo 1171 y, en cuanto al tiempo, a la costumbre de la tierra.

SECCION TERCERA.

Disposiciones especiales para los arrendamientos -
de predios rústicos.

1575 El arrendatario no tendrá derecho a rebaja -
de la renta por esterilidad de la tierra -
arrendada o por pérdida de frutos provenien -
tes de casos fortuitos ordinarios; pero si, -
en caso de pérdida de más de la mitad de fru -
tos por casos fortuitos extraordinarios e -
imprevistos salvo siempre el pacto especial
en contrario.

Entiéndese por casos fortuitos extraordina -
rios: el incendio, guerra, peste, inundación
insólita, langosta, terremoto u otro igual -
mente desacostumbrado, y que los contratan -
tes no hayan podido racionalmente prever.

1576 Tampoco tiene el arrendatario derecho a reba -
ja de la renta cuando los frutos se han per -
dido después de estar separados de su raíz o
tronco.

1577 El arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año o pueda dar por una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos.

El de tierras labrantías, divididas en dos o más hojas, se entiende por tantos años cuantas sean éstas.

1578 El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente: y, recíprocamente, el entrante tiene obligación de permitir al colono saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, todo con arreglo a la costumbre del pueblo.

1579 El arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganados de cría o establecimientos fabriles e industriales se registrará por las disposiciones relativas al contrato de

sociedad y por las estipulaciones de las partes, y, en su defecto, por la costumbre de la tierra.

SECCION CUARTA.

Disposiciones especiales para el arrendamiento de predios urbanos.

1580 En defecto de pacto especial, se estará a la costumbre del pueblo para las reparaciones - de los predios urbanos que deban ser de cuenta del propietario. En caso de duda se entenderán de cargo de éste.

1581 Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando - es mensual, por días cuando es diario.

En todo caso cesa el arrendamiento sin necesidad de requerimiento especial, cumplido - el término.

1582 Cuando el arrendador de una casa o de partede ella, destinada a la habitación de una familia, o de una tienda, o almacén, o establecimiento industrial, arrienda también los -

muebles, el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dure el de la finca arrendada. (12).

(12)

CODIGO CIVIL ESPAÑOL. LIBRO IV TITULO VI. DEL CON
TRATO DE ARRENDAMIENTO. Págs. 343, 344, 345, 346,
347, 348, 349, 350, 351 y 352.

2.2 COMENTARIOS RELACIONADOS CON LA MANERA DE - NORMAR EL ARRENDAMIENTO EN ESPAÑA.-

Atendiendo a lo señalado por el Código Civil Español, se infiere que al igual que en el Derecho Romano se identifican como contratos de arrendamiento o locación aquellos que consisten en la cesión del uso o goce temporal de algo mediante el pago de un precio. Según el artículo 1542, el arrendamiento puede ser de cosas, de obras o de servicios. El contrato de arrendamiento de cosas es traslativo de uso y disfrute de una cosa, en virtud de la cesión de la misma a una o varias personas para que la usen y gocen, conservando el arrendador el dominio del bien. Para que se reúnan los requisitos señalados en el Código Civil Español, el arrendamiento debe ser al igual que en el derecho romano oneroso, es decir que se debe pactar un precio cierto, el cual puede ser estipulado para su pago y para su duración en días, meses o años.

En el Derecho Romano, como ya -
lo hemos visto el arrendamiento daba origen a un
derecho personal a favor del arrendatario frente
al arrendador únicamente, no frente a terceros, -
por eso el comprador de la finca arrendada no es -
taba obligado a soportar el arrendamiento, y po -
día expulsar al colono.

En España, algunos autores -
consideran que el arrendamiento es un derecho -
real y otros opinan lo contrario. Creen que el -
arrendamiento no inscrito es un derecho personal,
y que el inscrito es un derecho real.

Desde mi punto de vista es de
considerarse que el contrato de arrendamiento es
un derecho personal; pero lo que sucede es que -
puede producir cierto efecto de carácter real -
cuando ha sido inscrito.

Quien da en arrendamiento una -
cosa, deberá ser capaz para contratar de acuerdo

a la ley, pero no es necesario que sea dueño del objeto, ni necesita tener capacidad de disposición ya que el hecho de otorgar en arrendamiento un bien no significa ejecutar un acto de disposición sobre el.

Para ser arrendatario únicamente es necesario tener capacidad general para contratar.

Las servidumbres no pueden darse en arrendamiento con independencia del predio.

En el Código Civil Español se garantiza la libertad de formalidades para la celebración del contrato de arrendamiento.

En lo relativo a lo que señala el artículo 1549 y para llevar al cabo la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, es necesario que el arrendamiento conste en escritura Pública y de aquí surge la Oponibilidad a ter -

ceros y la posible confusión de si el arrendamiento tiene como consecuencias derechos reales o personales.

El artículo 1550, tomando en -
cuenta al derecho romano, permite que el arrendatario subarriende en todo o en parte la cosa -
arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador, todo esto siempre y cuando en dicho contrato no -
se prohíba expresamente el subarriendo.

En el caso de que el arrendatario infrinja la prohibición de subarrendar el a -
rendador tiene acción para pedir que se declare nulo el subarriendo y la disolución del contrato de arrendamiento, por no haber cumplido el arrendatario las condiciones del mismo.

Las relaciones entre arrendador y subarrendador se deben normar por el contenidodel contrato primitivo de arrendamiento, tal como

lo establece el artículo 1551.

El subarrendatario queda obligado con el arrendador por el importe del precio - convenido en el subarriendo, según lo manifiesta el artículo 1552.

El arrendador tiene el deber de procurar que el arrendatario disfrute de la cosa dada en arrendamiento por todo el tiempo que dure el contrato.

La obligación del arrendador es de hacer y de tracto sucesivo.

La entrega de la cosa objeto - del contrato al arrendatario es indispensable ya que el fin esencial del arrendamiento es el disfrute directo del objeto por parte del arrendatario; al mismo tiempo deberán ser entregados sus accesorios y el objeto del contrato deberá ser dado en buen estado para que se pueda servir de él.

El arrendador tiene la obligación de conservar la cosa y de hacer todas las reparaciones, bien sean necesarias estas por el sólo transcurso del tiempo, por el desgaste de la cosa, de caso fortuito, de fuerza mayor, siempre que estas reparaciones sean indispensables para que el arrendatario pueda disfrutar de la cosa.

El arrendatario está obligado a pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato salvo si se estipuló lo contrario, y en consecuencia también deberá pagar los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Al concluir el arriendo, el arrendatario devolverá la construcción como le fué entregada, salvo lo que hubiese perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Un aspecto muy importante en el

contrato de arrendamiento regulado por el Código Civil Español es el hecho de que en el supuesto de que el arrendador o el arrendatario no cumplan con sus respectivas obligaciones, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicio, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente. Todo ello a partir de que el contrato de arrendamiento es de carácter bilateral.

En el derecho español no se establece como causa de terminación del arrendamiento la muerte del arrendador ni del arrendatario, y sus respectivos derechos y obligaciones pasan a sus herederos, salvo que se hubiese estipulado lo contrario. Artículo " 1112.- Todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles con sujeción a las leyes, si no hubiese pactado lo contrario". Artículo " 1257.- Los contratos solo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en -

cuanto a estos, el caso en que los derechos y - obligaciones que proceden del contrato no sean - transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley" (13).

El contrato de arrendamiento - termina por resolución, por mutuo consentimiento de las partes o cuando el arrendatario adquiere_ el dominio de la cosa objeto del arrendamiento.

A la terminación del arrenda - miento por haberse cumplido el término fijado, - el artículo 1565, señala que no será necesario - requerimiento formal para dar por terminado di - cho contrato.

Otra de las causas de termina - ción del arrendamiento es por la pérdida de la - cosa.

(13)

CODIGO CIVIL ESPAÑOL.

También lo es por la extinción del derecho del arrendador sobre la cosa a la venta de esta, pues el nuevo propietario puede ejercitar su derecho de expulsar al arrendatario, cuando el contrato no se encuentra inscrito.

Los comentarios motivados por la transcripción de los artículos relativos al arrendamiento en el Código Civil Español, nos permiten detectar importantes repercusiones del Derecho Romano y nos dan pie para pasar al análisis del Código Civil de Costa Rica, en materia de arrendamiento.

CAPITULO III.LEGISLACION CIVIL DE COSTA RICA EN RELACION CON EL
ARRENDAMIENTO.

La República de Costa Rica al igual que todos los países que tienen una tradición romanista en cuanto a su organización jurídica, presentan importantes semejanzas pero al mismo tiempo singularidades que son motivadas por el estudio y capacidad de los legisladores de cada país y por la diversidad de problemas y de soluciones a los mismos que en cada Nación se presentan, influyendo en esto la organización política, la situación económica y el grado de avance social que se experimenta.

El Código Civil vigente en la República de Costa Rica, respetando sus orígenes y sus antecedentes jurídicos al solucionar los -

problemas entre arrendador y arrendatario singularmente para el caso de los inmuebles, aporta ideas y respuestas dignas de ser analizadas, por lo que a continuación se transcribe en lo relativo el ordenamiento legal invocado.

3.1 DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS-

T I T U L O V .

DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS

CAPITULO I .

Disposiciones Generales

- Artículo 1124.- No pueden ser arrendatarios los -
que según el artículo 1068 no pue
den ser compradores.
- Artículo 1125.- El precio del arrendamiento puede
consistir o en una suma de dinero,
o en cantidad determinada de fru-
tos.
- Artículo 1126.- En contrato de aparcería rural se
rige por los principios de la -
sociedad.
- Artículo 1127.- El derecho de uso y goce de la co
sa que tiene el arrendatario se -

extiende a los accesorios que -- dependían de ella al tiempo de verificarse el contrato y a los accesorios por aluvión supervenientes en el curso del arrendamiento, salvo el aumento proporcional en el precio, si el aluvión fuere de importancia.

Artículo 1128.- El arrendador, o persona que da en arrendamiento, debe entregar al arrendatario la cosa con sus accesorios en estado de llenar el objeto para el cual se arrendo.

Artículo 1129.- Si el arrendador fuere moroso en ejecutar las reparaciones necesarias en el momento de la entrega o los trabajos a que se hubiere comprometido, el arrendatario está autorizado sin necesidad de requerimiento al propietario, pa

ra retener del alquiler una porción correspondiente a la disminución en el uso que resulte de la inejecución de aquellos trabajos o reparaciones.

Artículo 1130.- El propietario debe hacer las reparaciones ordinarias; y el arrendatario está obligado a soportar las molestias que con ellas se le ocasionen.

Artículo 1131.- Si las reparaciones llegaren a -- ser necesarias durante el término del arriendo, el arrendatario puede ejecutarlas por cuenta del arrendador, caso de que éste rehusa verificarlo después de requerido al efecto.

Pero si hubiere urgencia puede -- proceder a las reparaciones sin -- requerir previamente al arrendador.

Artículo 1132.- Sin embargo de lo dicho en el artículo 1130, si las reparaciones que se hicieren en la cosa privaren del goce de ella al arrendatario por más de treinta días, éste tendrá derecho a demandar una disminución de precio, proporcionada a la parte de goce de que ha sido privado y al tiempo transcurrido durante las reparaciones, o la resolución del contrato, si los trabajos de reparaciones impidieren el goce de una parte notable de la cosa.

Artículo 1133.- Los vicios o defectos que impidan o desmejoren notablemente el uso de la cosa, no conocidos por el arrendatario al hacerse el contrato, o sobrevenidos en el curso del arriendo, dan lugar a la resolución del contrato o a una disminución del precio, según el caso.

Si por cualquier motivo el arrendatario se viere privado de una parte de la cosa podrá según el caso, exigir disminución del precio o resolución del contrato.

Artículo 1134.- El arrendatario tendrá además derecho a que el arrendador le indemnice la pérdida que le hayan ocasionado los defectos de que se trata el artículo anterior, cuando éstos existían al celebrarse el contrato y eran conocidos del arrendador.

Artículo 1135.- El arrendatario pierde el derecho de reclamar la garantía cuando no ha denunciado al arrendador la perturbación o embarazo que sufre, salvo que demuestre que el arrendador no habría tenido ningún medio de defensa o que éste hubiera obtenido daños y perjuicios del

autor de la perturbación o emba-
razo.

Artículo 1136.- Tampoco puede reclamarse la ga-
rantía por simples vías de hecho
cometidas por terceros que no -
alegan ningún derecho a la propie-
dad o uso de la cosa arrendada.

Artículo 1137.- El arrendatario debe usar de la_
cosa según el destino expresado
en el contrato o indicado por -
las circunstancias.

Artículo 1138.- El arrendatario es obligado a -
emplear en la conservación de la
cosa el cuidado de un buen padre
de familia, y responde no sólo -
de sus faltas, sino de las que -
cometieren los miembros de su fa-
milia, sus huéspedes, criados, -
obreros y subarrendatarios o ce-
sionarios de su contrato.

Responde también de los perjuicios que se sigan al arrendador, por - usurpaciones de terceros de que no hubiere dado cuenta a aquél en - tiempo oportuno.

Artículo 1139.- Se eximirá el arrendatario de la - responsabilidad que pesa sobre él por razón de la pérdida o de los - deterioros de la cosa, demostrando que aquélla o éstos provienen de - una causa que le es extraña, o que ha empleado todos los cuidados a - que estaba obligado.

Artículo 1140.- Cuando el arrendatario emplea la - cosa en uso diferente de aquel de su destino, o no la usa como buen padre de familia, o por un goce - abusivo en uno u otro respecto, - causa perjuicio al arrendador, és_ te puede pedir el restablecimiento de las cosas a su estado normal, y siendo grave la contravención, que se resuelva el contrato, con indem

nización de daños y perjuicios.

Artículo 1141.- El arrendatario está obligado a pagar el precio en la época convenida, y a falta de pacto al con-cluir el arrendamiento, si éste se hizo una sola suma; o al terminar cada día, mes o año, si el arrendamiento se hizo por días, meses o años.

Artículo 1142.- Si lo pactado sobre precio no pudiere probarse, será creído a ese respecto el arrendador, a no ser que el arrendatario prefiera que la estimación de precio se haga por peritos. Si estos lo fijaren en una suma igual o mayor a la declarada por el arrendador, los gastos del peritazgo serán de cuenta del arrendatario; y si lo fijaren en una suma menor, dichos gastos serán de cuenta del arrendador.

Artículo 1143.- El arrendador, mientras no se le hayan pagado los alquileres o rentas vencidos, puede oponerse a que se saquen de la finca o casa arrendada los frutos y objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o previsto. También tiene acción aún contra terceros poseedores de buena fe, para hacer que hubieren sacado sin su consentimiento, siempre que entable su acción dentro de los quince días inmediatos a la salida, que los bienes restantes en la casa o finca no sean suficientes para garantizar el pago, y que no se trate de cosas que, como mercaderías o cosechas están por su naturaleza destinadas a ser vendidas.

Artículo 1144.- El arrendatario debe restituir la cosa, al fin del arrendamiento, en el estado en que la recibió, salvo su exención de responsabilidad por las pérdidas o deterioros de que no fuere culpable.

Si no hizo constar por escrito y contradictoriamente con el arrendador el estado de la cosa arrendada, se presume, salvo prueba en contrario, que puede hacerse con testigos, que la recibió en buen estado.

Artículo 1145.- El arrendatario puede ceder el arrendamiento o subarrendar, a no ser que esta facultad le esté prohibida por una cláusula expresa del contrato o por disposición de la ley.

Artículo 1146.- El contrato de arrendamiento se resuelve por la pérdida total o

parcial de la cosa arrendada.

Si después de la destrucción parcial de la cosa, queda ésta en estado de poder continuarse el arrendamiento, o si el arrendador consiente en establecer la cosa a su anterior modo de ser, el arrendatario puede pedir o la resolución del contrato o una disminución de precio.

Artículo 1147.- Si se pidiere la resolución del contrato de arrendamiento por no haber cumplido una de las partes una obligación positiva, puede el Juez, antes de acceder a la demanda, acordar al contraventor un plazo para el cumplimiento de su obligación, excepto si la resolución se fundara en falta de pago del precio

Si la resolución se pidiere por omisión del demandado de una obli

gación negativa, corresponde al Juez apreciar si la contravención es o no bastante grave para fundar la resolución del contrato.

Artículo 1148.- Siempre que se resuelva el contrato por culpa del arrendatario deberá éste seguir pagando el precio del arrendamiento por todo el tiempo, que según la costumbre del lugar, sea necesario para que el arrendador pueda celebrar otro arrendamiento: esto sin perjuicio de la indemnización de que sea responsable por el goce abusivo de la cosa.

Artículo 1149.- Si el arrendatario llegare a ser declarado insolvente o en estado de concurso, el arrendamiento podrá ser resuelto por los acreedores, previo aviso con un mes de anticipación, al arrendador, cuando el contrato tenga por objeto una finca urbana.

Si el arrendamiento tuviere por objeto un predio rústico podrá también los acreedores rescindirlo; pero tendrá derecho el arrendador para pedir la continuación del arrendamiento por seis meses más, a contar del día en que los acreedores le hayan hecho saber su determinación de apartarse de él.

Para que los acreedores puedan sustituir al concursado es necesario que den fianza bastante. No pasará a éstos el arrendamiento de inmuebles destinados al uso y habitación del concursado y su familia.

Artículo 1150.- La insolvencia declarada del arrendador y la rescisión o anulación de su título de propiedad ponen fin al arrendamiento; pero si éste se hallare inscrito, no se re-

solverá si no en los casos en que la acción que desvanece los derechos del arrendador, en la cosa, pueda legalmente redundar contra terceros.

La simple resolución del título - en virtud del cual posee no produce la resolución del arrendamiento hecho por el arrendador si su título le daba derecho para arrendar; pero la resolución del arrendamiento por no cumplir sus obligaciones al arrendatario acarreará la de los sub-arrendamientos.

Artículo 1151.- Si no se determinó el tiempo que debía durar el contrato, o si el tiempo no es determinado por la naturaleza del servicio especial a que se destina la cosa arrendada, o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar, sino notificando antici -

padamente a la otra parte.

La anticipación se ajustará a la medida del tiempo en que se regulan los pagos, y comenzará a correr el término para el desahucio al principar el próximo perfodo.

Pero si el precio del arriendo debe pagarse por años se tendrá por expirado el tiempo del arrendamiento seis meses después del último día.

Artículo 1152.- Cuando el arrendamiento debe cesar en virtud del aviso o desahucio, o por haberse fijado su duración en el contrato el arrendatario deberá pagar el alquiler de todos los días que faltan para que cese, aunque voluntariamente restituye la cosa antes del último día.

Artículo 1153.- Fuera el caso de que el arrendamiento se halle inscrito, el que sucede al arrendador, a título

oneroso, en la propiedad, de la cosa arrendada, no está obligado a respetar más de un año, contado desde que desahucie al arrendatario, el contrato de arrendamiento pendiente; pero no producirá ningún efecto contra el nuevo propietario el arrendamiento que no conste de un documento público o privado, de fecha cierta

Artículo 1154.- Cuando se resuelva el arrendamiento por venta que de la cosa haga el arrendador, éste será responsable de los daños y perjuicios para con el arrendatario.

Artículo 1155.- El arrendamiento no se resuelve por muerte del arrendador o arrendatario, ni por hallarse el arrendatario, con motivo de una causalquiera, aunque ésta sea caso fortuito o de fuerza mayor, en -

posición de no hacer uso de la co
sa arrendada (14).

(14)

Códigos Civil y de Familia de Costa Rica Tercera -
Edición 1981 Lehmann Págs. 164, 165, 166 167 y -
168.

3.2 COMENTARIOS AL CODIGO CIVIL DE COSTA RICA.

Como se advierte de la lectura al artículo 1124 del Código que nos ocupa, el mismo nos remite al artículo 1068 para señalar a las personas a las cuales les está prohibido adquirir el carácter de arrendatarios de ciertas cosas. Artículo 1068. " No pueden comprar directamente, ni por interpuesta persona:

- 10.- Los empleados públicos, corredores, peritos, los tutores, curadores y demás personas que administran bienes ajenos, las cosas en cuya venta intervengan como tales empleados, corredores, etc.
- 20.- Los abogados y procuradores; las que se rematen del ejecutado al que defendieren.
- 30.- Los jueces ante quienes penda o deba pender el pleito, lo mismo que los empleados del juzgado y los abogados y procuradores que intervengan en el litigio, los derechos o

cosas corporales litigiosas

La prohibición de este artículo lo comprende no solo a las personas dichas, sino también a sus consortes, ascendientes, descendientes y hermanos consanguíneos y afines" (15)

Al ver que carecen de la facultad de ser arrendatarios las personas señaladas en el artículo antes transcrito, claramente se deduce la preocupación del legislador de evitar que el arrendador se vea presionado en su perjuicio en cuanto a las condiciones del contrato de arrendamiento que celebre con los sujetos señalados como impedidos, ya que los mismos al tener una ingerencia real y con atribuciones jurídicas de decisión o de gestión, bien podían prevalerse de su estado de influencia para obtener un arrendamiento que en otras condiciones no alcanzaría ,

(15)

Códigos Civil y de Familia de Costa Rica, Tercera Edición 1981, Lehmann Págs 155 y 156.

evitando con ello que la voluntad del arrendador - se encuentre alterada en el momento de suscribir - el contrato.

En esta disposición encontramos también una fuerte influencia del derecho canónico ya que en el también se impide la celebración de ciertos actos jurídicos cuando existe una liga - que imposibilite a una de las partes para expresar su consentimiento libremente, como es el caso de - la prohibición de contraer matrimonio religioso - siendo los contrayentes padrino y ahijada.

El precio que se pacta para el arrendamiento del inmueble objeto del contrato es establecido por cada una de las partes contratantes y puede ser convenido en una suma de dinero o en un porcentaje de los frutos obtenidos del bien alquilado.

El arrendatario al recibir el objeto del contrato debe también obtener los acce

sorios que dependan de este al momento de la celebración del contrato; también se habla de los -
accesorios por aluvión, figura jurídica típica del
Derecho Romano y la cuál se refiere fundamental -
mente a los predios rústicos.

La cosa objeto del arrendamien
to debe ser entregada al arrendatario en estado -
adecuado para que se pueda usar y disfrutar de la
misma de acuerdo al destino que se le vaya a dar
y para tal efecto el arrendador está en la obliga
ción de hacer las reparaciones necesarias o las -
que se hubiesen convenido para el momento de la -
entrega, estando autorizado el arrendatario para
retener la parte correspondiente del precio de la
renta que sea proporcional a la disminución que -
por falta de arreglo del inmueble no pueda ser -
empleado por el inquilino. Así mismo el arrenda
tario tiene la obligación de soportar las moles -
tias que esas reparaciones, le confieran siempre
y cuando las mismas no priven del goce del objeto
por más de treinta días.

ESTA TESTIS, NO PUEDE
SALIR DE LA RESOLUCION

Cuando se presente en el curso del cumplimiento del contrato la necesidad de ejecutar reparaciones no necesarias y si una vez de que el arrendatario ha requerido para tal efecto al arrendador, y éste se ha negado a realizarlas, el lo. puede hacerlas por cuenta del 2o.; en el supuesto de que las reparaciones deban de realizarse con urgencia el inquilino está facultado para ejecutarlas por cuenta del arrendador adn - sin notificarselo previamente.

En virtud de que el interés fundamental al arrendar un inmueble es el uso y disfrute del mismo en su totalidad y de que al convenir el precio el inquilino considera adecuado el mismo, tomando en cuenta las ventajas y posibilidades que el inmueble le ofrece, cuando la cosa requiera de arreglos de tal magnitud que necesiten de un tiempo superior a treinta días durante los cuales el inquilino no pueda disfrutar del objeto del contrato como lo previó en el momento de obligarse, la ley le confiere la facu]

tad de demandar la disminución del precio de la -
renta en forma proporcional a la parte de uso de
la que ha sido privado y al lapso de tiempo que -
ha transcurrido durante los arreglos, e incluso -
el legislador va más allá cuando los trabajos im
piden el disfrute de una parte notable de la cosa,
facultando al arrendatario a la rescisión del con
trato. Esta determinación del legislador desde_
el punto de vista jurídico es altamente afortuna_
da ya que en el supuesto de que una persona tome
en alquiler un departamento con 2 recámaras para_
alojar a su familia y por causas supervenientes -
ambas alcobas resulten inhabitables por un perfo_
do largo de tiempo, el inquilino no sólo no resue]
ve su problema de habitación sino que se le agra_
varfa con la obligatoriedad del pago de una renta
de un bien que no le ofrece las ventajas gracias
a las cuales él suscribió en caracter de arren -
datario el contrato respectivo.

En cuanto a los vicios o de
fectos ocultos que imposibiliten o desvirtuen -
sensiblemente el uso de la cosa también da lugar-

a la resolución del contrato o a una disminución en el pago del precio de la renta según sea la magnitud del daño que le confieren dichos vicios o defectos al inquilino. Lo anterior se refiere únicamente a cuando tanto el casero como el inquilino desconocían al momento de la celebración del contrato el vicio o defecto que da lugar al ajuste del precio pactado o a la rescisión del contrato, ya que cuando el arrendador sabiendo de los vicios o defectos de la cosa no se los hace saber al arrendatario en el momento de la firma del contrato, aquél está obligado al pago de una indemnización por los daños y perjuicios que los vicios o defectos del inmueble le hayan ocasionado al inquilino.

Para que el arrendatario goce de la protección legal antes señalada está obligado a manifestar al arrendador la perturbación padecida.

Para la reclamación de los daños y perjuicios causados por vicios o defectos

de la cosa no sólo es necesario cumplir con los -
requisitos comentados, sino que es indispensable
que el arrendatario destine la cosa de la manera
que se señaló en el contrato o como fuera indicad
do por las circunstancias, ya que si no es así -
amén de perder diversos derechos el arrendatario
sería causa de rescisión del contrato; de tal -
forma que no es requisito indispensable señalar
el uso que se le dará al bien sino que basta con
entender el objeto para el cual fué edificado. -
Tomar en cuenta la naturaleza propia del bien y
atender a una lógica natural es simplemente ser
coincidente entre la voluntad del que da en a -
rrendamiento, del que lo recibe y de las caracter
rísticas propias del objeto materia del contrato.
Basta señalar como ejemplo el hecho de que una -
persona dé en arrendamiento una alberca y quien_
lo tome la destinara para depósito de leche, su
puesto en el cual el arrendador se vería grave -
mente lesionado en sus intereses y en aptitud de
rescindir el contrato, y a su vez el arrendatario
no obtendría del bien inmueble los beneficios -
que le son indispensables para sí.

El que el arrendatario este -
obligado a emplearse en la conservación de la co -
sa como un buen padre de familia trae aparejado
que tanto él como los miembros de su familia, -
sus huéspedes, criados, obreros y subarrendata -
rios o sesionarios de su contrato empleé en el -
bien conforme a su destino y de una manera mesu -
rada.

Si el arrendatario usa la co -
sa en forma diferente a su destino, o no se com -
porta en su cuidado como un buen padre de fami -
lia obtiene de ésta un disfrute excesivo que pro -
duzca perjuicio al arrendador, éste está en apti -
tud de solicitar el restablecimiento de las co -
sas a su estado normal y en casos extremos podrá
exigir la rescisión del contrato además del pago
de daños y perjuicios.

El pago que el arrendatario -
deba hacer está sujeto a lo estipulado en el con -

trato y en la época convenida, el código de la materia señala que a falta de estipulación expresa el pago se hará al concluir el arrendamiento, si para este se señaló una sola suma de dinero o el término de cada día, mes o año, según si el contrato se hizo por días, meses o año. Si no se hubiese pactado precio o si la cuantía del mismo no fuera posible probarse será el arrendador quien tenga la posibilidad de manifestar el precio que según él se haya convenido o que sea el conveniente como contraprestación, en el caso de que el arrendatario no esté conforme, se procederá a un peritaje para que se lleve a cabo la estimación.

Si los peritos señalan que el precio del objeto arrendado es igual o mayor al declarado por el arrendador los gastos y honorarios que se deriven del peritaje serán por cuenta del arrendatario, si no fuera así será por cuenta del arrendador.

El que da en arrendamiento un inmueble y no ha sido pagado el precio del mismo está en aptitud de oponerse a que se sustraiga - de la finca o casa arrendada los frutos y objetos con que el arrendatario la haya equipado, - teniendo la misma acción aún en contra de terceros poseedores de buena fé para hacer que los mencionados objetos sean reintegrados a la casa arrendada de donde se hubieren sacado sin su consentimiento. He aquí una situación jurídica - que se presenta en perjuicios de terceros sin - que medie la obligación de inscribir el contrato de arrendamiento en un registro público, como es el caso de lo consignado en el capítulo relativo al Derecho Español.

Al término del contrato ya - sea porque concluyó el tiempo señalado, o porque se ha rescindido, el arrendatario debe devolver - el objeto materia del contrato en el estado en - que lo recibió, exceptuando el hecho de pérdidas o deterioros de los que no fuera responsable. -

En el particular cabe aclarar que el que se pretenda que la cosa sea restituída en el estado - en que se recibió resulta francamente ilusorio, ya que no sólo con el uso natural de un bien este se deteriora, sino que basta el solo trans - curso del tiempo para que sufra alteraciones - que imposibilitan devolver el objeto en el mis - mo estado en que fué recibido.

El derecho Costarricense es - claro al manifestar que salvo disposición legal o contractual que lo prohíba el arrendatario - puede ceder o transmitir el arrendamiento y - también subarrendar. Sin consentimiento pre - vio de quien originalmente dió en arrendamiento el objeto.

Otra de las causas de resolu - ción del contrato es la pérdida total o parcial de la cosa arrendada; cuando se trata de una - pérdida parcial que posibilita su reconstruc - ción y el arrendador está dispuesto a ello pue -

de continuarse con el arrendamiento, y es potestad del arrendatario pedir la rescisión del contrato o una disminución en el precio de la renta, esta disminución podrá ser únicamente por el tiempo que duren las reparaciones o durante todo el tiempo de la vigencia del contrato si es que el arrendador convino con el arrendatario no llevar a cabo las reparaciones necesarias y así pactar un ajuste en la renta.

Cuando se rescinde el contrato por culpa del arrendatario éste está en la obligación de continuar pagando el precio del arrendamiento por todo el tiempo que de acuerdo a la costumbre de lugar sea indispensable para que el arrendador pueda celebrar otro arrendamiento, sin menoscabo de la indemnización a la que esté obligado por el disfrute abusivo de la cosa en caso de que se haya dado. Aquí encontramos un ordenamiento que toma en cuenta dos aspectos fundamentales que al menos en México, D.F., no se presentan con regularidad,

que son el que el arrendador se deba preocupar sensiblemente por encontrar un nuevo inquilino, teniendo también en cuenta una aproximación de tiempo en la cual generalmente sea posible volver a rentar el inmueble. Sin embargo nos encontramos frente a obligaciones diversas a las estipuladas en el contrato, ya que si este se rescinde por culpa del arrendatario, este no resulta liberado de sus obligaciones al momento de declararse la rescisión del mismo, sino que debe soportar la carga que la costumbre impone para rentar nuevamente el objeto.

Cuando no ha sido determinada la duración del contrato, o cuando por diversos medios no es posible determinar la duración de éste, ninguno de los contratantes podrá hacerlo cesar, si no es previa notificación anticipada a la contra-parte. La anticipación debe tomarse en cuenta de acuerdo a la medida del tiempo en que se regulan los pagos y comen

zara a correr el término para el desahucio al -
iniciarse el próximo período, salvo en los ca -
sos, en que la renta deba ser pagada por años,
supuesto en el cual se considera expirado el -
tiempo del arrendamiento seis meses después del
último día. De lo anterior se infiere que en -
el caso de arrendamiento que deban ser pagados_
por meses vencidos, la notificación deberá ser
exactamente tomando en cuenta los treinta días_
que comprenden un mes natural y a partir de ese
momento comenzará a correr el término para la -
desocupación al iniciarse el próximo mes.

Cuando cesan los efectos del
contrato de arrendamiento, por tiempo estipula_
do, por aviso o por desahucio, el arrendatario
está obligado a liquidar el total del precio de
todos los días que cesen los efectos del contra
to, aún cuando el bien sea devuelto antes del -
último día.

Cuando el bien inmueble ha si_
do motivo de cambio de propietario a título oneroso y haya

sido inscrito el contrato de arrendamiento el nuevo propietario únicamente está obligado a respetar como máximo un año, contado desde que se desahucie el arrendatario. Y sin embargo no producirá ningún efecto contra el nuevo propietario el arrendamiento que no conste en documento público o privado de fecha cierta.

Cuando se resuelve el arrendamiento con motivo de la venta de la cosa, el arrendador es responsable de los daños y perjuicios ante el arrendatario, ya que el contrato que suscribe en ambas partes les obliga recíprocamente uno a procurar el uso y disfrute de la cosa y a otro a usarla en forma debida y a pagar la contraprestación pactada.

El contrato de arrendamiento no se resuelve por la muerte de alguna de las partes, ni tampoco porque el arrendatario bajo ninguna circunstancia se encuentra en la imposibilidad de usar el objeto materia del contrato.

Al referirnos a la imposibilidad de usar la co
sa arrendada estamos englobando el caso fortuido
y la fuerza mayor.

Es útil para efectos de ejem
plificar una de las situaciones previstas por
la ley de la materia, el hecho de que un militar
Costarricense tome en arrendamiento un -
departamento en la Cd. de San José por un término
de dos años, y con la prohibición de ce -
der el arrendamiento o de subarrendar a los -
seis meses de haberse iniciado la vigencia del
contrato, este arrendatario sea enviado como -
agregado militar a una de las Embajadas de Costa
Rica en el extranjero y por tal motivo deba
trasladarse en compañía de su familia al país
que le fué señalado para cumplir su misión, -
trayendo consigo la imposibilidad de usar el
bien; ante esta situación el contrato es sub -
sistente y surte efectos para ambas partes.

C A P I T U L O I V .INTENTO DE SOLUCION AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
PARA ARRENDAMIENTO EN EL D. F.

Ha sido preocupación constante de los legisladores mexicanos dar solución al problema inquilinario.

Es un hecho indudable que en nuestro país se ha llevado a cabo la creación de leyes verdaderamente avanzadas en su aspecto jurídico y con repercusiones sociales benéficas para los sujetos de las mismas; y para tal efecto desde hace ya muchos años se venía tomando en consideración la experiencia y conocimiento de los juristas de renombre que han engalanado el acervo cultural de nuestra patria; sin embargo el problema del arrendamiento de inmuebles ha sido hasta la fecha algo que no se ha podido

resolver desde sus orígenes y que sí se ha ido -
agravando día con día hasta el grado de perder -
en forma sustancial el atractivo para los propie-
tarios de bienes e inmuebles, trayendo como con-
secuencia que la diferencia entre la oferta y la
demanda sea cada vez más patética, ya que quien-
cuenta con las posibilidades económicas para cons-
truir inmuebles destinados al arrendamiento, pre-
fiere encaminar sus inversiones a actividades -
distintas a la de éste, creando con ello un ver-
dadero caos habitacional en las grandes ciudades
de nuestro país y fundamentalmente en el área -
del Distrito Federal en la cual la densidad de -
población ha alcanzado cifras que rebasan toda -
posibilidad de predicción y de control.

Como consecuencia de las rea-
lidades antes apuntadas los legisladores se han
enfascado en agrias discusiones teniendo como
meta fundamental el interés colectivo y dejando
para posterior momento el análisis de los inte-
reses del inversionista, los cuales son en últi-

ma circunstancia la causa motriz para la construcción de inmuebles destinado al arrendamiento.

Y quizá también se ha sobre -
puesto el interés de las mayorías a los principios generales del derecho y a la tradición jurídica de México; omitiendo también consultar la opinión de los distinguidos abogados de -
nuestro país que pudiera ser de utilidad para alcanzar un equilibrio social y jurídico que -
beneficiara tanto al arrendador como al arrendatario y de esta forma la oferta fuera con -
gruente con la demanda.

Considero de utilidad para -
avalar lo hasta aquí mencionado hacer un somero análisis del proyecto de decreto de Ley de -
Vivienda Popular e Inquilinato para el Distrito Federal, presentado por el C. Diputado Juan Ugarte, al H. Cuerpo que integra la LI legislatura.

latura, del H. Congreso de la Unión, mismo que -
fué sometido a la consideración de ese cuerpo el
día 22 de Septiembre de 1981.

4.1 PROYECTO DE DECRETO.

LEY DE VIVIENDA POPULAR E
INQUILINATO PARA EL
DISTRITO FEDERAL.

C A P I T U L O I.

Disposiciones Preliminares.

Artículo 1. Es de orden público e interés social la construcción y arrendamiento de - casas, departamentos y viviendas có - modas e higiénicas de interés social.

Artículo 2. Quienes inviertan en la construcción de habitaciones populares, cuya ren - tas no rebasen el salario mínimo, go - zarán de subsidios hasta de un 50 % en el pago de todo tipo de contribu - ciones que generen esas viviendas. El mismo beneficio alcanzarán aque - llos que pongan a disposición del -

público para adquisición en propiedad, vivienda que reuniendo los requisitos de ley, sus pagos mensuales no rebasen el salario mínimo.

Las Autoridades, atendiendo al interés social de la inversión podrán aumentar el monto del subsidio y el tiempo de su ejercicio.

Artículo 3. Los organismos descentralizados o empresas de participación Estatal y Fideicomisos que construyan vivienda popular de interés social, gozarán de exenciones parciales en el pago de impuestos prediales y de subsidios totales en otras contribuciones, dando preferencia a las instituciones que promuevan conjuntos habitacionales.

Las viviendas de interés social pasarán a constituir el patrimonio de familia de sus adquirentes.

- Artículo 4. Las disposiciones de ésta Ley se -
rán aplicables en materia de inquilinato únicamente respecto de las viviendas cuya renta, no rebase el salario mínimo correspondiente.
- Artículo 5. Se llama inquilino, la persona que ocupa en alquiler para habitación, inmuebles ajenos mediante Contrato, donde las dos partes se obligan -
recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una casa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.
- Artículo 6. La aplicación de las disposiciones de la presente Ley, corresponderá a la Autoridad del Departamento -
del Distrito Federal, la que podrá ejercitarlas a través de la Tesorería y de la Dirección de Obras Públicas en la esfera de su competen

cia, sin perjuicio de las atribuciones que le corresponden a otras dependencias.

Artículo 7. A falta de disposición expresa en esta Ley, se aplicará el Código Civil y el de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Lo que tendrán en cuenta las Autoridades Judiciales para los efectos a que haya lugar.

Artículo 8. Las Autoridades de oficio o a petición de partes deberán inspeccionar que los inmuebles destinados para habitación, reúnan las especificaciones en muros, techos, piso y los requisitos de solidez, ventilación, luz y cuenten con drenaje y abasto de agua. La autoridad, en su caso, comunicará al dueño proceda a su costo a poner el inmueble arrendado en

condiciones adecuadas, dentro del -
plazo que al efecto se le señale, -
si no lo hace, se le impondrá multa,
duplicándola en caso de reinciden -
cia ; sin perjuicio de que se auto_
rice al inquilino, para hacer repa_
raciones con cargo a las rentas.

C A P I T U L O I I .

Del Arrendador.

Artículo 9. El arrendador está obligado:

1. A entregar el inmueble al inquilino para que éste lo ocupe.

II Llevar a cabo dentro de los términos que las propias Autoridades - Sanitarias y Administrativas fijan, las instalaciones y reparaciones del inmueble arrendado.

III A mantener al inquilino en el uso pacífico del inmueble.

IV A darle la formalidad requerida - al Contrato de Arrendamiento.

Artículo 10. El dueño queda obligado a registrar ante la Receptoría de Rentas u Oficina Fiscal más cercana, los Contratos de Arrendamiento dentro del término de 15 días a partir de la fecha de su celebración, -

consignando los siguientes datos:

- a).- Ubicación del inmueble
- b).- Nombre y domicilio del arrendador.
- c).- Nombre del inquilino
- d).- Valor Fiscal o catastral del inmueble.
- e).- Renta estipulada.
- f).- Servicio de agua y drenaje que está obligado a proporcionar.
- g).- Término del arrendamiento.
- h).- Condiciones de higiene y seguridad en que se encuentra el inmueble.

Artículo II. Los dueños están obligados a pavimentar con material impermeable - los patios y áreas de uso común para asegurar su aseo y las salidas de agua pluviales.

C A P I T U L O I I I .

Del Inquilino.

Artículo 12. El inquilino está obligado:

- I. A formalizar de acuerdo con el due
 ño el Contrato de Arrendamiento.
- II. A pagar la renta estipulada dentro
 de los primeros 7 días de la fecha
 de su vencimiento o a depositarla_
 en el Juzgado que corresponda a -
 disposición del dueño, cuando éste
 se niegue a recibirlas.
- III. A ocupar el inmueble para habita -
 ción a desocuparlo y entregarlo al
 dueño según estipulado en el Contra
 to y en esta Ley.
- IV. A cuidar y conservar la casa en el
 estado en que le fue entregada con
 el solo deterioro natural del uso,
 siendo responsable de los desper -

fectos que ocasione intencional_
mente o por descuido, salvo aque_
llos daños causados por fuerza ma_
yor.

- Artículo 13. El dueño podrá pedir la desocupa_
ción del inmueble en los términos
estipulados en el Código de Proce_
dimientos Civiles cuando el inquilino falte a alguna de las obliga_
ciones que imponen las fracciones
I, II y III del artículo anterior.
En todo caso, el inquilino al tér_
mino del arrendamiento tendrá de_
recho a las siguientes compensa -
ciones a cargo del dueño:
- I. Cuando tenga de 3 a 5 años de ocu_
pación, un mes de renta.
 - II. Cuando tenga de 5 a 10 años de -
ocupación, dos meses de renta.
 - III. Cuando tenga de 10 a 15 años de -
ocupación tres meses de renta.

- IV. Cuando tenga de 15 a 20 años de ocupación, cuatro meses de renta.
- V. Cuando tenga más de 20 años de ocupación, cinco meses de renta.

Estas compensaciones serán cubiertas en efectivo por el dueño, en caso de negativa el inquilino podrá seguir ocupando el inmueble hasta cumplir la compensación.

Artículo 14. El inquilino podrá dar por terminado el Contrato de Arrendamiento después de seis meses de vigencia, y antes del término señalado en el contrato, sin otra responsabilidad que dar aviso al dueño con treinta días de anticipación.

C A P I T U L O I V .

Prohibiciones y Garantías.

Artículo 15. No se podrá habitar ni darse en arrendamiento, casa, departamento o vivienda, que carezca de los requisitos de higiene, salubridad y seguridad que determina esta Ley y otras aplicables.

Artículo 16. Queda prohibido instalar tanques de gas en locales cerrados o en sitios accesibles a los niños. Están obligados a la observancia de esta disposición, propietarios, inquilinos, instaladores y proveedores de este servicio.

Artículo 17. El arrendamiento no podrá pactarse por término menor de un año, ni mayor de 10 años, salvo lo establecido en estos casos por el Código Civil.

Artículo 18. Queda prohibido estipular tácita ó expresamente:

- I. Una renta mayor de la que permite la Ley.
- II. El pago de la renta en moneda extranjera.
- III. Estipular que la renta se pague en localidad distinta a la del inmueble arrendado.
- IV. Consignar cláusulas de pena convencional.
- V. La obligación de otorgar fianza, aval o depósito de renta, salvo lo dispuesto por el artículo 31.
- VI. La suscripción de cualquier documento o título de Crédito que pudiese en forma alguna sustituir el Contrato de Arrendamiento o a los recibos correspondientes.
- VII. La renuncia de los derechos que ésta y otras Leyes establecen

VIII. El número de personas que deben -
habitar el inmueble.

IX. Qu el contrato se redacte y actua
lice en forma unilateral por una
de las partes.

Artículo 19. La renta del inmueble objeto del_
contrato de arrendamiento, no po-
drá ser mayor al 17 % anual sobre
el valor catastral del mismo te -
niendo como base para el efecto, -
únicamente lo construido y los es_
pacios útiles a las viviendas.

Cuando en el inmueble existan va_
rios departamentos o viviendas, -
se hará la proporción correspon -
diente para la fijación máxima de
la renta.

Artículo 20. En las llamadas vecindades, los -
dueños deberán proporcionar a los
inquilinos servicio de agua sufi_
ciente así como lavaderos y luga_
res para el secado de la ropa, y

otros que la autoridad considere_ indispensables.

Artículo 21. El arrendador o el inquilino por separado, carecerán de derecho pa_ ra instalar en el inmueble anun_ cios de cualquier naturaleza a me_ nos que convengan hacerlo de co_ mún acuerdo.

Artículo 22. El arrendador deberá cubrir el _ importe de los derechos del ser_ vicio de agua, cuando su utiliza_ ción sea normal y hasta un 10 % _ de la renta, si se rebasa este _ porcentaje, el excedente quedará a cargo del inquilino.

Artículo 23. El arrendador deberá anotar en lu_ gar visible del Contrato de Arren_ damiento con base en su boleta pre_ dial, el valor catastral que co_ rresponda al inmueble.

Artículo 24. En todo caso, el inquilino tendrá el derecho del tanto o preferencia en igualdad de circunstancias, para la compra del inmueble que ocupa en arrendamiento.

Artículo 25. Los impuestos, derechos y demás contribuciones que se deriven de un contrato de arrendamiento, quedarán a cargo, siempre del dueño del inmueble.

Artículo 26. Queda prohibido al arrendador o a los inquilinos poner obstáculos en los espacios comunes de los inmuebles en arrendamiento.

Artículo 27. En los inmuebles destinados para habitación queda prohibido ocupar espacios para otros usos que pudiesen en forma alguna causar molestias, promover el vicio o alterar el orden.

Artículo 28. Queda prohibido que los inmuebles - arrendados se utilicen para guarda_ crianza de animales y elementos in_ flamables o peligrosos que perjudi_ quen la salud o seguridad de las - personas.

Artículo 29. Cuando el arrendador desee ocupar - personalmente la construcción que - tenga dada en inquilinato puede pe_ dir la terminación del Contrato, - siempre que compruebe ante la Auto_ ridad Judicial, la necesidad de ha_ cerlo, otorgando la compensación - prevista por el artículo 13 o pro - porcionando al inquilino otro inmue_ ble similar para que lo ocupe.

Artículo 30. En el caso de lanzamiento judicial_ además de las prescripción que or_ dene la Autoridad Judicial, el lu - gar en que deberán depositarse las pertenencias, de ninguna manera se_

rá la calle, sino aquel que el inquilino señale, siempre que sea dentro de la misma localidad. Y en caso de que no designe, serán depositados en locales que la Autoridad tendrá, conservándolos bajo inventario hasta por un año, procediendo a su remate a falta de reclamo.

Artículo 31. Tratándose de inquilinos morosos - que hayan sido sentenciados en juicio de desahucio, los dueños no estarán obligados a permitir que ocupen sus viviendas sin previo depósito o fianza.

Artículo 32. En todo inmueble sujeto a arrendamiento deberá existir cuando menos, un servicio sanitario completo por cada una de las viviendas o departamentos que se renten por separado.

C A P I T U L O V.

Disposiciones Generales.

Artículo 33. La falta de cumplimiento a las -
obligaciones consignadas en esta
Ley, serán sancionadas por la -
autoridad competente, con multas
de mil a diez mil pesos, duplicán
dolas en caso de reincidencia.

Artículo 34. Las Autoridades Fiscales ejerci_
tarán la facultad económica-coac_
tiva, para hacer efectivas las -
multas impuestas, provenientes -
de aplicación de sanciones por -
infracciones a esta Ley. En ca_
so de remate tendrá preferencia
el inquilino para adquirir el in_
mueble.

Artículo 35. El inquilino, una vez vencido el
Contrato, tendrá derecho a que -
se le prorrogue , con un incre -
mento en la renta no mayor del -

10 % sobre el precio anterior, -
hasta en tanto se actualice el va
lor catastral.

Artículo 36. Los inquilinos deberán guardar el
debido respeto al vecino y evitar
molestias entre sí, para el mejor_
disfrute de las viviendas, procu_
rando utilizar proporcional y con_
venientemente las áreas destina -
das a usos comunes.

Artículo 37. El inquilino podrá llevar a cabo_
los acondicionamientos y adecua -
ciones en el inmueble objeto de a_
rendamiento siempre y cuando no
afecten la estructura del mismo ,
pudiendo retirarlos en el momento
de la desocupación.

Artículo 38. El inquilino podrá hacer el pago
de servicio de agua y drenaje di_
rectamente a la Autoridad, cuando
el dueño no lo haga en su oportu_

idad, quedando autorizado para -
descontar el importe de la renta
dicha cantidad, y el dueño obligado
a reconocerla en parte del pago
de la misma, atendiendo lo dispu
puesto por el artículo 22.

Artículo 39. El dueño o inquilino conjunta o -
separadamente podrá pedir el -
reavalúo del inmueble objeto del
contrato, siempre que haya transcu
rrido cuando menos un año de la
fecha del avalúo anterior.

Si del reavalúo practicado resulta
re un valor catastral distinto,
esto dará lugar a la adecuación -
del Contrato de Arrendamiento en
los términos de la presente Ley ,
por lo que hace al monto de la -
renta.

Artículo 40. Cuando la casa departamento o -

vivienda, se encontrare en condiciones inhabitables a juicio de la Autoridad competente, el inquilino deberá desocuparla provisionalmente - mientras se le hacen las reparaciones necesarias, para lo cual se le concederá al dueño el plazo conveniente. Si dentro del plazo señalado no cumple, se le impondrá multa, que se duplicará en caso de - reincidencia.

Para los efectos de éste artículo - el inquilino podrá dar por terminado el Contrato y exigir de inmediato la compensación prevista por el Artículo 13.

Artículo 41. El Contrato de Arrendamiento se dará por terminado anticipadamente, - cuando el inmueble se encuentre en estado ruinoso, que haga necesaria su demolición total o parcial a juicio de la Autoridad, o cuando sea -

objeto de expropiación, aplicándose lo dispuesto por el artículo 13, - salvo que el dueño proporcione a - satisfacción del inquilino otro in- mueble.

Artículo 42. Las personas afectadas por las reso luciones dictadas en la aplicación de esta Ley, podrán interponer por escrito el recurso de reconsidera - ción administrativa entre la misma Autoridad que la haya dictado, den - tro de los 8 días hábiles siguien - tes a la fecha de la notificación - respectiva.

El recurrente acompañará a su escri to las pruebas que estime convenien tes, las que serán desahogadas por la Autoridad y evaluadas al dictar su resolución, la cual deberá emi tirse dentro de los 15 días siguien tes a la interposición del recurso.

T R A N S I T O R I O S.

Artículo Primero. La presente Ley entrará en vigor diez días después de su publicación, en el Diario Oficial de la Federación.

Artículo Segundo. Se derogan los decretos de Congelación de rentas y aquellas disposiciones de la materia, que resulten incompatibles con esta Ley. Dado en el Palacio del Poder Legislativo en la Ciudad de México, Capital de la República, a los días del mes de mil novecientos ochenta y uno. (16)

(16)

PROYECTO DE DECRETO, LEY DE VIVIENDA POPULAR E INQUILINATO PARA EL D.F. AÑO III., T III No. 10
CAMARA DE DIPUTADOS, SEPTIEMBRE 22, 1981.

4.2 ANALISIS AL PROYECTO DE DECRETO DE LA LEY -
DE VIVIENDA POPULAR E INQUILINATO PARA
EL D. F.

Habiendo transcrito para efectos de una mejor comprensión el proyecto de ley que nos ocupa pasaremos al análisis del cuerpo de dicho estudio procurando enunciar las repercusiones positivas y las negativas que desde mi punto de vista se hubieran presentado si dicho proyecto hubiera sido aprobado para regir las relaciones entre arrendador y arrendatario.

En principio se manifiesta en la presente ley que es de orden público e interés social la construcción y arrendamiento de viviendas cómodas e higiénicas de interés social, situación que tratándose de particulares nos lleva a presentir una cierta disparidad entre lo que al inversionista le mueve a comprometer su capital y la manera en que este proyecto de ley lo califica. Sin embargo se quiere incen_

tivar de alguna manera la construcción de habitaciones cuyas rentas no rebasen el salario mínimo proponiendo que se otorgue un subsidio sustancial en el pago de las contribuciones que generen dichas viviendas, lo mismo se señala para las empresas de participación Estatal y Fideicomisos - aumentándoles en este caso los subsidios y las excenciones.

El estudio de referencia indica que únicamente estarán sujetos a estas leyes las viviendas cuya renta no rebasen el salario mínimo correspondiente, creando con esto un gran desorden jurídico en virtud de que habría más de un ordenamiento legal para regular contratos semejantes, siendo la única singularidad que los distinguen el monto de la renta.

Así también se intenta definir la calidad de inquilino omitiendo hacerlo respecto de la calidad de arrendador, en otras palabras al inquilino ó mejor dicho arrendatario se le perfila dentro del cuerpo de este proyecto -

de ley en un espíritu de definir la figura jurídica sin lograr alcanzar una solución feliz al respecto; así también se dice que las dos partes 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.

Cuando se trata de la aplicación de las disposiciones del presente proyecto de ley se señalan a diversas dependencias del Departamento del Distrito Federal y se olvidan de los tribunales competentes; sin embargo para salvar cualquier omisión se dice que sin perjuicio de las atribuciones que le corresponden a otras dependencias. Siendo que es por todos conocido, que un porcentaje importante de contratos de arrendamiento su fin necesario son nuestros tribunales, para dirimir las controversias que de esos contratos se derivan.

Las autoridades de oficio o petición de parte deberán inspeccionar que los -

inmuebles destinados para habitación reúnan los requisitos necesarios y en su caso se indicará al dueño para que proceda a poner el inmueble arrendado en condiciones adecuadas bajo la pena que de no hacerlo así se le impondrá una multa y además se le autorizará al inquilino para hacer las reparaciones con cargo a las rentas.

Quando se habla de las obligaciones del arrendador se dice que éste debe entregar el inmueble al inquilino para su ocupación y que también deberá llevar al cabo dentro de los términos que las autoridades señalen las instalaciones y reparaciones del inmueble dado en arrendamiento, así como también mantener al inquilino en el uso pacífico del inmueble sin señalarse y hacerse la diferenciación de cuando el inquilino se ve afectado en el uso de su inmueble por un tercero que no tenga derecho a ello o bien cuando el arrendatario haya contraído compromisos o dado motivo para que una terce

ra persona tenga justa causa para alterar de alguna forma el disfrute del inmueble.

Cuando se habla de que el arrendador tiene la obligación de registrar el contrato, también se señalan los datos indispensables que el mismo debe tener, pero es de subrayar aquello que se relaciona con el servicio de agua y drenaje que está obligado a proporcionar, ya que por todos es sabido que en el Distrito Federal, aún quedan áreas que carecen bien sea del servicio de agua, bien sea del servicio de drenaje o de ambos y si éste es un requisito indispensable para otorgar una casa en arrendamiento nos enfrentaríamos al hecho de que quizá un número importante de casas habitación, actualmente ocupadas por inquilinos no reúnen este requisito y en consecuencia tendrían que ser desocupadas o simplemente se propiciaría la transgresión de la ley, muchas veces con el beneplácito del inquilino que no puede optar por -

una vivienda mejor atendiendo a sus posibilidades económicas.

Cuando se habla de las obligaciones del inquilino o más bien dicho debería decirse del arrendatario, se dice entre otras cosas que está obligado a formalizar de acuerdo con el dueño el contrato de arrendamiento, olvidando en este supuesto el legislador uno de los requisitos esenciales que es justamente el concurso de voluntades, de tal forma que para el inquilino no sólo resulta una obligación sino primordialmente un derecho, ya que sin el concurso de su voluntad simplemente no nacería a la vida jurídica el contrato de arrendamiento.

Cuando se dice que el arrendatario debe cubrir la renta estipulada dentro de los primeros 7 días de la fecha de su vencimiento no se señala la penalidad a la que estaría sujeto el inquilino moroso, es de enten-

derse que aquí procedería en juicio de desahucio por falta de pago, pero también se sabe de antemano que con ello simplemente se llevarían mas juicios ante los jueces competentes aumentando con ello la carga ya existente y - sin obtener por parte del arrendador una solución real, ya que el problema fácilmente se podría venir presentando mes a mes, ya que el inquilino podría dar por terminado el juicio con el solo pago de la renta adeudada por más de 7 días.

El arrendatario también tiene la obligación de ocupar el inmueble y de desocuparlo y entregarlo al dueño según lo estipulado en el contrato y en la ley, aquí cabría hacer mención del hecho de que una persona tome en arrendamiento una vivienda y por alguna causa no la ocupe pero si pague la renta, entonces de acuerdo a este proyecto de ley el inquilino estaría faltando a sus obligaciones, cosa que resulta contrario a toda lógica jurídica.

El arrendatario se obliga a conservar la cosa en el estado en que le fué entregado, este sería un caso específico en el cual habría que acudir a las leyes supletorias porque aquí no se habla de las personas que dependen de él y que también podrían causar daños al inmueble.

Se dice también que el dueño puede pedir la desocupación del inmueble en términos estipulados en la ley, pero también se manifiesta que en todo caso el inquilino al término del arrendamiento tiene derecho a una compensación de acuerdo al número de años que haya ocupado la vivienda y en caso de que esa compensación el inquilino la prefiera obtener ocupando la vivienda y no en recibir la suma en efectivo lo podrá hacer. Antè esta nueva obligación del arrendador resulta imposible dejar de hacer algún comentario ya que desde mi punto de vista no existe sustento jurídico ni causa seriamente sustentable que le de origen,

ya que si este proyecto de ley prevee las cau sas por las cuales el dueño puede recuperar - su vivienda no es explicable el que el inquilino se beneficie con una indemnización ya - que ambos contratantes acordaron libremente - las condiciones del contrato de arrendamiento y los dos estaban concientes de que más tarde o más temprano la vivienda sería rescatada - por su propietario y a mayor abundamiento las dos partes se beneficiaron con dicho contrato, sino hubiera sido así no nos explicaríamos la causa que dió origen a la suscripción de dicho documento.

El proyecto de ley prohíbe - que la renta sea pagada en localidad distin ta a la del inmueble arrendado, esto además - de ser un franco atentado contra la libertad de la manifestación de la voluntad de los con tratantes, en la práctica resulta francamente inoperante porque no se puede desechar la posibilidad de que para el propio arrendatario sea preferible acudir al lugar diverso de su

domicilio para entregar el importe de la renta.

También se dice que se prohíbe contraer la obligación de otorgar fianza, aval_ o depósito de renta salvo que se trate de inquilinos morosos que hayan sido sentenciados en juicio de desahucio. Aquí perfectamente cabe preguntarnos ¿ Como podría el arrendador saber_ si se trata de un inquilino moroso que además - haya sido sentenciado?. Y por otra partes es_ explicable que quien concede el uso y disfrute de un bien a cambio de una contra-prestación, - tenga el deseo y la necesidad de asegurarse de que esa contra-prestación le será cubierta.

Tampoco se permite la renuncia de los derechos que ésta y otras Leyes establece_. Si bien es cierto que tratándose de verdaderas leyes protectoras para algún núcleo social, en términos generales este se beneficia, - también lo es que en el momento de singularizar una relación en algo tan personal como es la casa que se va a ocupar, probablemente lo que pa_

ra la mayoría resulta una ventaja para algunos otros sea perjudicial.

El arrendador y el inquilino_ no tienen derecho para instalar en el inmueble anuncios a menos que convengan hacerlo de común acuerdo, aquí vuelve a llamarnos la atención el hecho que no se distingue si con la instalación de aquel supuesto anuncio se va a obstaculizar el disfrute de la vivienda o no, en caso de que así no fuera el arrendador no tiene porque verse privado de instalar un anuncio y así obtener algún beneficio adicional de su propiedad, cosa distinta acontecería con el arrendatario, ya que él si contrató con el único objeto de ocupar un local para habitación y esto no trae aparejado el derecho de obtener beneficios o prestaciones diversas.

Se crea la obligación para el arrendador de asentar en el contrato de arren_

damiento el valor catastral que corresponde -
al inmueble.

Por otro lado se viene seña_
lando una serie de prohibiciones tanto para -
el arrendador como para el inquilino, tendien_
tes a resolver los posibles problemas que -
por falta de previsión o por negligencia pue_
dan surgir en la vivienda y de esta forma al_
terar la tranquilidad de sus ocupantes, toman_
do en cuenta siempre que los inmuebles de los
que se ocupa este proyecto de Ley estan desti_
nados única y exclusivamente para vivienda, -
así no se permite que los inmuebles arrenda -
dos se utilicen para la guarda y crianza de -
animales y tampoco se empleen como depósitos
de sustancias inflamables o peligrosas.

Una causa que se señala como
fundamento para dar por terminado el contrato
de arrendamiento es la consistente en que el
arrendador desee ocupar personalmente la cons_
trucción alquilada. Pero al mismo tiempo -

impone la obligación al arrendador de probar la necesidad de usar de dicho inmueble o bien proporcionar al inquilino otro inmueble similar para que él lo ocupe. Aunque el primero de los casos no es novedoso, si resulta francamente contradictorio a uno de los tres elementos que tradicionalmente caracteriza el derecho de propiedad y que es el dominio del mismo; por otro lado el hecho de que se pueda proporcionar al inquilino otro inmueble similar a cambio del que habita, nos llevaría a pensar que existe una clara contradicción, porque si una persona que desea habitar su inmueble dado en arrendamiento, tiene la posibilidad de disponer de otro semejante, ya no sería necesario en términos generales solicitar el inmueble arrendado, ya que el arrendatario bien podría comprobar que tan no necesita el arrendador el inmueble que él está ocupando, que se está ofreciendo para entregarle otro semejante y a

mayor abundamiento surgiría la duda dado el caso de que el inquilino aceptara el nuevo inmueble que el arrendador esta en aptitud de ofrecerle, sobre si dicho arrendamiento estaría regulado por el contrato anterior ya que la Ley constriñe a suscribir uno nuevo, aunque de la lectura del ordenamiento legal se desprende - que sería justamente eso, la suscripción de un diverso contrato de arrendamiento, ya que se habla de "terminación del contrato". Al tratar el caso del lanzamiento judicial se dice - que las pertenencias del ocupante del inmueble deberán depositarse en el lugar que el inquilino señale y además se manifiesta que deberá ser dentro de la misma localidad lo que vendría a traer como consecuencia de virtuar la naturaleza y finalidad del lanzamiento que es la desocupación y entrega del local, ya que - necesariamente para depositar las pertenencias del arrendado se tendría que ocupar otra área de la misma localidad y entonces no se estaría cumpliendo con la sentencia respectiva. -

Cuando se cubre el supuesto de que el inquilino no señale el lugar para el depósito de sus pertenencias, se trasladaría la responsabilidad a las autoridades para que se encarguen de la guarda de dichos bienes.

Si se considerará como el proyecto de Ley lo señala un requisito indispensable el que todo inmueble sujeto de arrendamiento cuente con servicio sanitario completo, una vez más estaríamos en la circunstancia de que dicha determinación legal no haría otra cosa sino disminuir el número de oferentes para viviendas en renta.

Si el inquilino esta facultado para llevar a cabo modificaciones en el inmueble que no afecte la estructura del mismo podríamos entender que un inmueble estaría en el riesgo de sufrir graves modificaciones de distribución, ya que por todos es conocido que en una construcción sólo algunos muros son de

los denominados de carga y muchos otros pueden ser eliminados sin que la estructura se dañe, - lo que podría repercutir en que por ejemplo, - un departamento que contara con dos recámaras de tamaño convencional, el usuario de la casa decidiría convertir ambas en una sola área de mayores dimensiones o bien subdividir de tal - forma la casa habitación que resultará poco - atractivo para un nuevo arrendatario. Y como el proyecto de Ley invocado no indica la obligatoriedad para el arrendatario de devolver el inmueble en su original estado de distribución, el arrendador seguramente tendría que hacer - erogaciones importantes al término del contra_ to, mismas que mermarían la ganancia obtenida durante la vigencia del mismo.

Es de llamar la atención el - hecho de que las personas se deduce arrendador y arrendatario que se sientan afectadas por - las resoluciones dictadas en la aplicación de

esta Ley se les faculte para interponer un recurso de reconsideración administrativa, ya - que evidentemente no todas las hipótesis contempladas deberían ser valoradas por la autoridad administrativa sino que en muchas ocasiones estarían sujetas a los tribunales en - el Distrito Federal., en otras palabras a una determinación judicial.

Dentro de su artículo II transitorio manifiesta que se derogan los decretos de congelación de rentas, quizá una de - las pocas aportaciones que vendrían a contribuir al ejercicio de la equidad en esta materia.

De todo lo anterior podemos obtener una semblanza representativa de los - esfuerzos que en materia legislativa se vienen realizando para resolver tan agudo problema, pero también nos percatamos de que es

vital profundizar además de en la Ciencia del -
Derecho en las consecuencias de orden social y
económico que los ordenamientos jurídicos incon-
trovertiblemente acarrearán, sin embargo de la -
atención a este capítulo desde el punto de vis-
ta del Derecho quizá lo que con mayor precisión
obtenemos es que el presente proyecto de Decre-
to de la Ley de Vivienda Popular e Inquilinato
para el Distrito Feral, únicamente quedó como -
eso, un mero proyecto.

C A P I T U L O V .LEGISLACION CIVIL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO
DE INMUEBLES PARA EL D. F.

Después de haber venido analizando en el transcurso de este trabajo el tratamiento que al arrendamiento de inmuebles se le ha venido dando por la legislación de cada uno de los países a los que nos hemos referido, pasaremos a estudio la realidad que impera en el D.F. respecto de ese tema, el cual como ya hemos visto presenta situaciones semejantes con otros países, pero que también cada uno trata de resolver de la mejor manera de acuerdo a su realidad particular.

5.1 DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.

El arrendamiento es uno de los contratos que mayor importancia tiene en nuestro sistema jurídico, no solo por la materia que regula, sino también por el número elevado con que se realizan tomando en cuenta la necesidad cada vez más evidente de este tipo de transacciones, tan es así que nuestro código vigente únicamente regula entendiendo como contrato de arrendamiento el que se refiere a las cosas, trayendo con esto un reconocimiento expreso de la importancia y especialización con la que el legislador ha querido atender tan importante fenómeno. Ello viene a diferenciarse del Derecho Romano que entendía además del arrendamiento, la prestación de servicios y el contrato de obra.

El contrato de arrendamiento se define, como: " Un contrato por virtud del

cual, una persona llamada, arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto."(17)

Son elementos de la definición la concesión del uso o goce temporal de la cosa, a cambio del pago de un precio cierto, con obligación por parte del arrendatario la cosa arrendada.

La función jurídica de este contrato consiste propiamente en la transmisión del uso o goce temporal de la cosa, creándose con ello una obligación de dar la cosa misma por parte del arrendador, para ser usada y gozada por parte del arrendatario.

(17)

RAFAEL ROJINA VILLEGAS DERECHO CIVIL MEXICANO
TOMO SEXTO CONTRATOS VOLUMEN I Pág. 548, Editorial Porrúa, S.A. México 1977.

La nota característica que incluye los requisitos para que un contrato sea entendido como de arrendamiento es que gracias a este se transmite el uso y disfrute de la cosa arrendada al arrendatario, conservando el arrendador la propiedad de la cosa arrendada, - esa transmisión de uso y disfrute debe tener - un tiempo límite, como lo señala el artículo - 2398 del Código Civil vigente para el D.F., el cual no puede exceder de 10 años para las fincas destinadas a habitación de 15 para las destinadas al comercio, y de veinte para las que se dediquen al ejercicio de una industria, respetando con ello la figura jurídica de la propiedad, ya que si bien se pudiera dar en arrendamiento por período demasiados largos sería - posible cuando menos de hecho que la figura - del arrendatario fuera muy semejante a la del propietario, cosa que desvirtuaría las caracterfísticas del contrato que nos ocupa, el cual - tiene como singularidades esenciales ser de -

duración temporal y tener un carácter oneroso.

Dentro de la clasificación - de los contratos se debe entender como contrato principal por cuanto que éste tiene vida - propia. Bilateral, desde el momento en que crea derechos y obligaciones recíprocos entre el arrendador y el arrendatario. Oneroso - porque impone provechos y gravámenes para am- bas partes. Y además en términos generales y salvo algunas excepciones señaladas por la Ley es un contrato formal.

Este es quizá uno de los más representativos, respecto del denominado tracto sucesivo, ya que en él se viene actualizan- do obligaciones y derechos recíprocos momento a momento, es decir que a cada instante el - arrendatario usa y goza el bien y a la vez a cada momento el arrendador a cambio está jus- tificando el precio que como contraprestación

le será pagado.

Dentro de los elementos esenciales iniciaremos tratando el relacionado con el objeto, el cual con excepción de las cosas consumibles en su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales todos los bienes muebles o inmuebles corporales o incorporales pueden ser objeto de este contrato.

En cuanto al consentimiento, este " debe recaer en el goce de una cosa que puede consistir en la apropiación de los frutos o en el mero uso de la cosa y en el precio. No cabe distinguir aquí como en la compra venta, el acuerdo preliminar dirigido a la futura estipulación del arrendamiento y el acuerdo constitutivo del contrato. La promesa bilateral vale como arrendamiento, ya que

aquí no hay transmisión de dominio ni constitu
ción de un derecho sobre la cosa cuya realiza_
ción pueda aplazarse para ulterior momento -
mediante otro acto consensual" (18).

Elementos de validez.- De
acuerdo a lo estipulado por el Código Civil -
Vigente para el D.F., se puede decir que en -
términos generales, tienen capacidad para a
rrendar todos aquellos que tengan la plena pro_
piedad y que esten en aptitud de contraer obli_
gaciones y derechos y también aquellos que ten
gan la facultad de conceder el uso o goce de -
bienes ajenos.

(18)

RAFAEL ROJINA VILLEGAS DERECHO CIVIL MEXICANO
TOMO SEXTO CONTRATOS VOLUMEN I Pág. 556, Edi_
torial Porrúa, S.A., México 1977.

La facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos, podrá entenderse fácilmente si aceptamos que al dar en arrendamiento una cosa, solo se está transmitiendo el uso o goce temporal del bien y por consecuencia esta acción bien puede ser entendida como un acto de administración y entonces todo aquel que este facultado por mandato del propietario del bien o por determinación legal, podrá dar en arrendamiento un bien ajeno. Como ejemplo podríamos señalar que una persona propietaria de un conjunto de Departamentos, por necesidades propias se ausentará del país durante dos años pero antes otorga a un amigo suyo un poder para actos de administración, circunstancia que faculta a ese amigo suyo a administrar aquellos bienes y como consecuencia a dar en arrendamiento los Departamentos del poderdante.

De sobra esta decir que no -

todo poder por el hecho de serlo pone en aptitud al apoderado para dar bienes de su poderante en arrendamiento, sino únicamente aquel en el que específicamente se señala que se da para actos de administración. Y también de sobra está manifestar que el Código Civil Vigente para el D.F. señala algunas limitaciones respecto de los que ejercen la patria potestad del menor, del tutor, del albacea, etc.

" ¿ Puede darse en arrendamiento un inmueble perteneciente a tercera persona? la razón para dudarlo debe su origen al artículo 2270 del Código Civil Vigente para el D.F., que declara nula la venta de cosa ajena. Si la venta, de cosa ajena es nula, - debido a que el vendedor no puede transmitir al comprador una propiedad que no tiene, el arrendador de cosa ajena tampoco puede transmitir al arrendatario, en cuanto a la cosa arrendada, un disfrute de que carece. Pero,

esta argumentación no es convincente: la venta es un contrato traslativo de propiedad y - en caso de venta de cosa ajena esa transmisión no puede, evidentemente, efectuarse. Así se explica la solución consagrada por el artículo 2270. Pero, el arrendamiento es un contrato simplemente productor de obligaciones, - el arrendador, por efecto del arrendamiento, - no transmite al arrendatario el disfrute de - la cosa arrendada, sino que obliga a poner al segundo en condiciones de ejercitar pacíficamente ese disfrute". (19)

Hasta aquí hemos venido tratando los puntos más importantes respecto del contrato mismo de arrendamiento, desde un punto de vista fundamentalmente doctrinario, el

(19)

RAFAEL ROJINA VILLEGAS DERECHO CIVIL MEXICANO
TOMO SEXTO CONTRATOS VOLUMEN 1, Pág. 564 y -
565 EDITORIAL PORRUA, S.A. México 1977.

cual en muchos casos es perfectamente aplicable a la legislación española y a la legislación Costarricense tratadas a los largo de este estudio, a continuación pasaremos al análisis de las reformas del Código Civil en esta materia, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de Febrero de 1985.

5.2 REFORMAS Y ADICIONES EN MATERIA DE ARREN
DAMIENTO AL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA
EL D. F.

El artículo 2448 señala que_ las disposiciones de este capítulo son de or_ den público e interés social. Por tanto son - irrenunciables y en consecuencia, cualquier - estipulación en contrario se tendrá por no - puesta. Fundamentalmente la prohibición a - la renuncia de las disposiciones que la ley - de la materia señala, si bien puede entender_ se como una determinación protectora para el arrendatario, también podemos manifestar con toda certeza que existen circunstancias con - cretas que más que una ventaja representen una carga para el arrendatario, además de limitar la libertad que debe imperar entre los contra_ tantes para adquirir los derechos y obligacio_ nes que convengan.

En las reformas publicadas -

el día 7 de Febrero de 1985 en el Diario Oficial de la Federación se adicionan los artículos 2448 A, 2448 B, 2448 C, 2448 D, 2448 E, 2448 F, 2448 G, 2448 H, 2448 I, 2448 J, 2448 K y 2448 L, las cuales en forma sustancial señalan la prohibición de dar en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley, lo que en estricto apego a la realidad no viene a ser sino una franca manifestación de buena voluntad, ya que es un hecho por todos conocido que en nuestra Ciudad Capital hacen falta numerosísimas viviendas para ser dadas en arrendamiento y que un número muy importante de estas carecen de condiciones de higiene y salubridad elementales y sin embargo son altamente codiciadas por quienes necesitan alquilar una vivienda. Se señala que el arrendador que no realice las obras ordenadas por la autoridad competente para que una localidad sea habitable e

higiénica, será responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa; trayendo consigo el grave problema de cuantificar el monto de los daños y perjuicios.

En cuanto a la duración se dice que esta será de un año forzoso para ambas partes y 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.

Aquí una vez más deberemos reconocer que salvo casos de excepción en la mayoría de los arrendamientos estaremos hablando de un inmueble comprometido por tres años y no como a primera vista se podría pensar que sería únicamente por el año estipulado en el contrato.

El incremento de la renta solo podrá ser anual y no podrá exceder del 85 %

del incremento porcentual fijado al salario -
mínimo general del D.F., en el año calendario
en el que el contrato se renueva o se prorro_
gue.

Al señalarse que el arrenda_
tario no está obligado a pagar la renta sino
desde el día en que reciba el inmueble objeto
del contrato, también se está limitando una -
situación que de hecho va a crear incertidum
bre para el arrendatario, ya que si en un mo_
mento dado el que dará en arrendamiento el in
mueble, está realizando algunas reparaciones,
generalmente no querrá comprometer su bien -
con alguna anticipación si no va a recibir na
da a cambio y si además sabe que éste será -
fácilmente alquilado en el momento mismo en -
que halla terminado las reparaciones y segura_
mente hasta entonces esperará para adquirir -
algún compromiso, propiciando con ello que -
quien había visto esa habitación veinte días_

antes y le habfa sido adecuada para cubrir sus necesidades, se encuentre con que cuando ya ha sido completamente reparada, también ha sido ocupada por persona distinta

Las actuales adiciones continúan manifestando que el contrato debe otorgarse por escrito que la falta de esta formalidad se imputa de arrendador; además se señalan las estipulaciones que como mínimo deberá contener, que vienen a formar en realidad los requisitos indispensables que en todo contrato de arrendamiento debe establecerse. Se indica que dicho contrato deberá ser registrado ante el Departamento del Distrito Federal y una vez cumplido este requisito se entregará copia registrada del mismo, señalándose que en caso necesario el arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato, sin embargo también se dice que el inquilino esta facultado para

registrar su copia de contrato ante el Departamento del Distrito Federal. De lo anterior se desprende que el registro del multicitado contrato puede ser hecho por cualquiera de las partes y que en realidad este registro tiene como finalidad preponderante que el Departamento del Distrito Federal este en aptitud de cobrar los impuestos respectivos por conducto de la Tesorería.

El arriendo de fincas destinadas a la habitación no termina con la muerte de alguna de las partes, pudiendo subrogarse en los derechos y obligaciones del de cujus el cónyuge, él o la concubina, los hijos, los ascendientes consanguíneos o afines, siempre y cuando hayan habitado permanentemente el inmueble.

Para el caso del nuevo arrendamiento, el anterior arrendatario si se en-

cuenta al corriente del pago de la renta tiene derecho a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento, también tiene derecho del tanto en caso de que el propietario desee vender la finca.

En el caso del ejercicio para el derecho del tanto se señalan diversas reglas entre las cuales se observan que el arrendador debe 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, disponiendo los arrendatarios de quince días para notificar al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto. En el supuesto de que el arrendador cambie los términos de la oferta inicial estará obligado a dar -- aviso al arrendatario, quien dispondrá nuevamente de quince días para manifestar su volun

tad de ejercitar el derecho del tanto, declarándose nula de pleno derecho la operación - de compra venta en caso de no cumplir con -- las obligaciones consignadas y de imponer la obligación a los notarios públicos de cerciorarse del cumplimiento de aquellas obligaciones, con antelación a la autorización de la escritura de compra venta.

Si bien es cierto que el - denominado derecho del tanto no es una novedad en lo que se refiere a los arrendatarios si es de subrayar que la carga total corresponde única y exclusivamente al arrendador , imponiendo fuertes sanciones para el caso de contravenirlo, olvidando por completo sancionar el incumplimiento por parte del arrendatario quien puede causar graves perjuicios a quien desea vender el inmueble que él ocupa aún cuando el arrendatario obrase de buena - fé. Tal es el caso de un arrendatario que habiendo sido notificado de que se va a ven_

der el inmueble que él ocupa, bajo ciertos términos, puede fácilmente estimar que recibirá un préstamo en el mes siguiente y que por lo tanto es su deseo comprar dicho inmueble, llegado el momento, el arrendatario no logra obtener el préstamo que el pretendía y entonces manifestará al arrendador que siempre no está en la posibilidad de comprar el inmueble, trayendo consigo una serie de perjuicios para el arrendador porque probablemente para entonces el tercero que originalmente estaba dispuesto a adquirir el bien ahora ya no lo esté. Este problema según lo estipulado por la Ley de la materia se podrá presentar en infinidad de casos ya que como hemos dicho antes no existe sanción para el arrendatario y para agravar un poco más la situación, es por todos conocido que no siempre existen relaciones cordiales entre ambos contratantes.

El hecho de que el propieta

rio no pueda rehusar como fiador a la persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador, es otra de las tantas limitantes que se impone al arrendador, aunque ésta en la práctica sólo se presentará generalmente cuando el inquilino se encuentre en posesión del bien, ya que si a quién se le va a dar en arrendamiento un inmueble se le manifiesta que determinada persona será el fiador y por alguna razón el arrendador no está conforme, simplemente se puede prever que no suscribirá el contrato respectivo. Lo mismo acontece cuando se trata de arrendamiento de vivienda de interés social en que es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir la garantía con el depósito de un mes de renta.

Al señalarse que en todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones

del capítulo que hemos venido estudiando, no se hace otra cosa que obligar en forma inútil a transcribir algo que no afecta en nada las obligaciones y derechos de los contratantes, ya que no porque no se haya transcrito tal o cual artículo este dejará de ser aplicable.

El artículo 3042 del Código Civil, expresa que no serán inscritas las escrituras de compra venta de un inmueble dado en arrendamiento a menos que conste en ellas que se cumplió con lo dispuesto y relacionado al derecho del tanto correspondiente al arrendatario.

5.3 ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE AL ARRENDAMIENTO.

" La ciudad de México crece a un ritmo de 5.1 % anualmente, contando con 11 millones de habitantes el Distrito Federal, cifra que equivale a tener el 20 % de la población nacional en la milésima parte del territorio del país" (20)

Las cifras antes enunciadas - no hacen otra cosa que demostrar la evidente - desproporción entre la oferta y la demanda que existe en materia habitacional en el Distrito Federal, esta desproporción se vera acentuada año con año en forma dramática ya que el que - la población crezca a un ritmo del 5.1 % anual

(20)

PROGRAMA DE TRABAJO 1985 DEL D.D.F. SECRETARIA
GENERAL DE PLANEACION Y EVALUACION.

habrá que agregarle la demanda que se da por el elevado índice de matrimonios, entre otras muchas causas.

Es una regla económica que a mayor demanda que oferta los bienes escasos - serán cada vez más costosos y también es cierto que cuando el inversionista descubre que hay mejores opciones para obtener rendimientos que la construcción de habitaciones, éste encamina sus haberes a aquellas actividades que le son más lucrativas.

A nadie escapa la magnitud del problema habitacional que desde muchos años viene azotando a diversos países del mundo y que trae como consecuencia un desequilibrio entre quien necesita alquilar una habitación y quien puede darla en alquiler.

" El contrato de arrendamiento, en su realización práctica, una vez celebrado y puesto en marcha, es ahora como una -

cuña incrustada en el derecho de propiedad.- Es una astilla en el corazón de este derecho. Aún cuando el arrendador conserva la posesión originaria de la cosa arrendada y al arrendatario le concierne solamente la posesión derivada, esta distinción queda circunscrita a las relaciones con terceros, en función del inmueble alquilado, ya que en la esfera jurídica de cada una de las partes que la formaliza es indudable que para cumplir aquél su obligación de conceder a este el derecho a usar y gozar de la misma cosa, materialmente se la entrega al arrendatario que la recibe como una contra-prestación de las rentas - que se obliga a pagar. No se concibe la ejecución del contrato sin que el arrendatario quede en completa aptitud de disfrutar de la cosa y ya una vez en posesión de ella, en la realidad ulteriormente, le sobran recursos - para retenerla, incluso difiriendo el pago - de las rentas, en todo lo cual se cumple la

sentencia popular de que, beato el que posee".
(21)

En realidad con el contrato - de arrendamiento en la actualidad y dadas las presentes circunstancias, no se cumple para - las partes la intención que generalmente priva en los diversos contratos, la que consiste en obligarse a algo a cambio de una contra-pres - tación, ya que el arrendador al cabo de un - cierto tiempo se considera más retribuido por el precio del pago de la renta y el arrendata - rio poco a poco pretende apropiarse o desearía considerarse propietario del inmueble lo que - trae como resultado que en este contrato no se presenten intereses conciliados sino espejis - mos que redundan en perjuicio de las partes, - del mismo desarrollo jurídico y de la economía de un país.

(21)

ALFREDO DOMINGUEZ DEL RIO, EL CONTRATO DE A - RRENDAMIENTO Y SU PROYECCION EN JUICIO, EDIT.- PORRUA, S.A. México 1978, Pág. 15

Expresamos que el mismo desarrollo jurídico se ve afectado porque es un hecho incontrovertible que el legislador en sus afanosos intentos por resolver tan agudo problema ha dado tumbos que sin acarrear mayores beneficios para nadie, si han trastocado nuestro régimen jurídico limitando de tal forma el derecho de propiedad, que ya son escasos los inversionistas que desean dar en arrendamiento sus inmuebles, en la actualidad esta opción se considera como un mal menor. Para avalar lo anterior sólo basta observar el número de edificios que tradicionalmente habfan sido destinados al alquiler y que día con día son transformados al régimen de propiedad en condominio, atentando con esto en forma lastimosa contra aquellos que únicamente perciben ingresos suficientes para tomar en arrendamiento una vivienda.

Los tumbos del legislador no sólo deberán ser achacados a falta de cultura

jurídica, sino también a un deseo de adular a las masas que quiere encontrar su justificación en la conservación y fortalecimiento del poder a cambio de actitudes populistas.

" El hombre realmente Civilizado esta inmunizado contra las aclamaciones pasajeras, las novedades y las modas del pensamiento, las azañas, la palabra hablada o escrita o las tormentas emocionales". (22)

En efecto el Derecho debe sufrir transformaciones de acuerdo a la evolución de la sociedad que rige, pero estos cambios deben ser mesurados para no permitir que se produzcan como consecuencia de presiones o circunstancias pasajeras con es-

(22)

to se trastoca el orden jurídico y se lesiona a quienes deben atacarlo, convirtiendolo en una carga y no en un instrumento que ayude a preservar el orden social político y económico a través de determinaciones congruentes con la naturaleza del ser al que se rige. Cuando se legisle concretamente para el arrendamiento no deberá enfocarse el problema únicamente desde el punto de vista del arrendador o únicamente desde el punto de vista del arrendatario, así, no se cumplirá con el fin primordial del derecho que es la justicia y la equidad, y en última circunstancia se atenderá contra la esfera jurídica de aquel a quien más quizo protegerse, en una relación contractual si ambas partes no obtienen una contra-prestación proporcional a lo que se obligan, en esta no imperará ni la justicia ni la equidad.

Pareciera ser que cuando se habla de arrendamiento, el tema resulta tan -

mundano que es dable hacer a un lado la misma filosofía del Derecho, pero esto es un sofisma que por sus propios principios simplemente esta dejando de cumplir su finalidad, el hombre desde sus orígenes ha tenido y entendido el concepto de propiedad, también desde sus orígenes ha sabido que cuando necesita algo que le es ajeno debe realizar algún esfuerzo o entregar una contra-prestación directamente proporcional al beneficio de aquello que no le es propio.

México cuenta con una honrosa tradición jurídica, ha aprendido de aquellos países y de aquellas culturas que han estado y estan en aptitud de proporcionarle experiencias y conocimientos, en nuestro país actualmente existen juristas suficientemente conocedores de la materia que pueden entregar a nuestro orden jurídico mucho de su sabiduría, no podemos resignarnos a que día -

con dfa nuestro derecho vigente no alcance la justicia y la equidad a la que aspiramos quienes hemos nacido en este territorio.

CONCLUSIONES.

- 1.- Al comparar la forma en que soluciono el Derecho Romano, los problemas del arrendamiento con los causes que las actuales legislaciones han seguido para el mismo efecto, nos percatamos de que quizá no sólo no haya habido avances sustanciales, sino que se ha complicado y confundido la naturaleza de este contrato.

- 2.- Una de las razones fundamentales por la que una legislación se convierte en protectora de una determinada clase social, es porque el derecho en ciertos momentos históricos se impregna de los acontecimientos políticos y trata de compensar las carencias sociales con concesiones jurídicas, queriendo aparentar con ello un equilibrio que de hecho no existe.

- 3.- Los problemas sociales se dan en forma - semejante en las diversas etapas de la - humanidad y también en forma semejante - se buscan soluciones que a veces no son producto del reconocimiento de una realidad, sino de los conceptos prefabricados de un determinado hecho social.
- 4.- Hablar del contrato de arrendamiento, a primera vista podría parecer un tema por demás conocido, pero si bien es cierto - que es grandemente explorado también lo es que es aún tema sin solución, para encontrarla no sólo basta tener un conocimiento real de la sociedad y una auténtica capacidad jurídica, sino que es imporante tener valentía para exigir y propiciar que en este renglón, únicamente prive la justicia y la equidad.
- 5.- En la actualidad se habla de la rectoría del estado, los legisladores y los juristas no deben confundirse ante este impe.

rativo, lo político y lo jurídico si -- bien es cierto que deben coexistir en un momento y lugar determinado, también lo es que no deben contaminarse una y otra disciplina y que en última circunstancia el valladar del hecho político - debe ser el derecho y no al contrario - como tantas veces ha sucedido.

- 6.- Legislar para un sector determinado con el afán de protegerlo, generalmente propicia acontecimientos que se plantean - en contra de ese sector al que se le ha otorgado un proteccionismo que desde el punto de vista meramente jurídico carece de fundamento.
- 7.- Es necesario que el legislador admita - que su función no es la de inventar derechos y obligaciones para posteriormente plasmarlas en diversos ordenamientos legales, sino más bien entender la naturaleza humana, saber de sus atributos

y vaciedades para de esta forma crear le
yes que regulen de acuerdo a la naturale
za del ser.

- 8.- Hablar de inquilinos para nuestra actual legislación es hablar de gente desposei_ da en la realidad y sobreprotegida en lo jurídico, con esta actitud se esta lo - grando exterminar al sector inquilinario, no porque ahora la mayoría se haya con - vertido en propietario de su vivienda, - sino porque los inversionistas no desti_ nan sus capitales para construir inmue - bles y luego darlos en arrendamiento.
- 9.- Con pesar tenemos que reconocer que los ordenamientos en materia inquilinaria en el D.F., son todavía muy perfectibles, - que los problemas que las últimas refor_ mas trataron de resolver, no han sido so_ lucionados.
- 10.- Capacidad jurídica, honestidad para reco_ nocer nuestra realidad social y valentía para enfrentarla, serán elementos impor_ tantísimos para resolver verdaderamente el problema inquilinario en nuestro país

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

- 1.- ARRENDAMIENTOS
EDICIONES ANDRADE, S.A.
MEXICO, 1975.
- 2.- CODIGOS CIVIL Y DE FAMILIA DE COSTA
RICA
LEHMANN EDITORES
TERCERA EDICION 1981.
- 3.- CODIGO CIVIL ESPANOL
MADRID, 1981.
- 4.- CODIGO CIVIL PARA EL D.F.
EDITORIAL PORRUA
MEXICO, D.F., 1983.
- 5.- CALDWELL TAYLOR
LA COLUMNA DE HIERRO
EDITORIAL GRIJALVA, S.A., 1984.
- 6.- DOMINGUEZ DEL RIO ALFREDO

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU
PROYECCION EN JUICIO
EDITORIAL PORRUA
MEXICO, 1978.

7.- IGLESIAS JUAN
DERECHO ROMANO
EDICIONES ARIEL
ESPLUGLES DE LLOBREGAT
SEXTA EDICION
BARCELONA

8.- PETIT EUGENE
TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO
EDITORIA NACIONAL.

9.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL
DERECHO CIVIL MEXICANO
TOMO VI
EDITORIAL PORRUA, S.A.
MEXICO, 1977.