

870109

15
y

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE GUADALAJARA

INCORPORADA A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

DESIGUALDAD DE LOS CONTRATANTES POR LA PRORROGA
FORZOSA DEL ARRENDAMIENTO EN SINALOA.

TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

GRACIELA DOMINGUEZ ALVAREZ

GUADALAJARA, JALISCO. 1987



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE:

<i>Introducción.....</i>	<i>1</i>
<i>Capítulo Primero, antecedentes históricos.....</i>	<i>4</i>
<i>Capítulo Segundo, generalidades del c. de arrendamiento.....</i>	<i>13</i>
<i>Capítulo Tercero, análisis de la prórroga (crítica).....</i>	<i>17</i>
<i>Capítulo Cuarto, legislación comparada.....</i>	<i>27</i>
<i>Capítulo Quinto, problema social que se ocasiona.....</i>	<i>42</i>
<i>Capítulo Sexto, proposición.....</i>	<i>47</i>
<i>Conclusiones.....</i>	<i>48</i>
<i>Apéndices.....</i>	<i>49</i>
<i>Bibliografía.....</i>	<i>53</i>

Introducción

El contrato de arrendamiento, es actualmente una de las principales fuentes de obligaciones en materia civil, superada únicamente por la compraventa.

Por motivos personales he tenido contacto con la problemática que este contrato motiva, sobre todo en el estado de Sinaloa, del cual soy originaria, y teniendo oportunidad de hacer un análisis detenido del mismo, he fijado mi atención en la denominada prórroga forzosa, que se puede definir como: la facultad o derecho del cual goza el inquilino o arrendatario que está al corriente en el pago de sus rentas, de seguir haciendo uso del objeto, materia del contrato por el tiempo que la ley determine.

Como es conocido, dentro de las facultades con que cuentan los estados mexicanos (art. 124 constitucional), se encuentra, la de legislar en materia civil así cada estado de la república adopta, sus propios Códigos como el Civil y también sus propias y particulares disposiciones sobre el contrato de arrendamiento y estas presentando similitud por seguir un mismo modelo (DF), tienen variaciones de uno a otro estado por eso pues nos encontramos que, en lo referente a la prórroga forzosa cada entidad de los estados en la república mexicana da a esta institución jurídica características especiales, siendo particular el caso de Sinaloa ya que es poco común su redacción que reglomenta en el artículo 2367 base de esta tesis mismo que a continuación transcribo:

"Estando el inquilino de una finca urbana destinada a

habitación, al corriente en el pago de las rentas al vencimiento del contrato, se considerará este prorrogado por dos años más, sin necesidad de que el propio inquilino manifieste su voluntad expresamente en este sentido. Dicha prórroga se entenderá también obligatoria para el arrendador y discrecional para el arrendatario. En el mismo caso los arrendatarios de fincas rústicas o de fincas urbanas no--destinadas a habitación tendrán derecho a un año de prórroga.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. Los propietarios que hayan obtenido la desocupación de la finca y posteriormente dentro del término de tres meses no la ocupen personalmente, estarán obligados a devolver la finca al inquilino desalojado, continuando, el arrendamiento en las mismas condiciones en que fue celebrado, en caso de que esto no sea posible o si el inquilino no quiera ocuparla el propietario deberá cubrir a aquél los daños y perjuicios que le haya ocasionado.

Para los efectos de la prórroga, tratándose de fincas urbanas destinadas a habitación, se entiende que el inquilino está al corriente en el pago de sus rentas aún cuando adeude dos meses.

El arrendador deberá hacer uso de su derecho a reclamar la finca en el caso previsto por este artículo cuando menos un mes antes de vencido el contrato."

De la lectura de este artículo se hace notoria la diferencia a las disposiciones de otros estados que si bien la legislación de un estado no obliga a los otros nos muestra una tendencia general por lo cual, en la presente tesis cuestiono tres puntos en el artículo 2367 en Dinabwa que son:

Primer.- la duración de dos años de prórroga.

Segundo.- el hecho de que no requiere manifestación por parte del arrendatario.

Tercero.- lo que entiendo por estar al corriente en el pago de las rentas.

Por estos puntos, tratare' de analizar el contrato de arrendamiento, y sobre todo el artículo 2357 de Sinaloa, para posteriormente proponer reformas al mismo, para lograr hacer del arrendamiento un contrato más justo y equitativo, poniendo a las partes en igualdad de condiciones y sobre todo en igualdad de derechos y obligaciones.

Capítulo Primero

Antecedentes Históricos.-

El arrendamiento es uno de los contratos que presenta mayor importancia, tanto práctica como jurídica. Práctica, porque después -- del arrendamiento pocos contratos se celebran tan frecuentemente en la vida diaria, superándolo, solamente el contrato de compra-venta, ya lo expresa la conocida frase que menciona, que si bien no todo el mundo -- vende, si todo el mundo compra. Vada entonces la importancia de estos contratos, es fácilmente explicable su importancia jurídica.

El contrato de arrendamiento, por su parte, siempre ha suscitado frecuentes problemas, motivo por el que, para tratar de explicar, fundamentar, y finalmente criticar la institución de la prórroga forzosa, se hace necesario un estudio del contrato que ha originado dicha institución, o sea un estudio completo del arrendamiento, y para llevar a cabo este, se debe analizar su origen y su evolución a través -- del tiempo, para de esta manera, entender como las diversas sociedades en las cuales ha sido conocido el arrendamiento, así como sus necesidades, le han dado al arrendamiento determinadas características que -- lo distinguen de otros contratos.

Como es fácilmente comprensible, el arrendamiento no podía -- ser conocido en épocas primitivas, ya que para celebrarlo, se requería la existencia de un precio: el dinero, por esta razón hasta que se inventó la moneda, se conoció el arrendamiento.

En el derecho romano (antecedente de las legislaciones latinas), este contrato era conocido con el nombre de "Locatio-Conditio", lo cual implicaba el doble carácter de este contrato, tanto el dar un objeto en arrendamiento, como el hecho de tomarlo arrendado (1).

Dentro de este contrato de locación, se comprendían tres modalidades o sub-clases que eran:

- a) locatio-conductio rerum,
- b) locatio-conductio operarum, y
- c) locatio-conductio operis.

a) Este contrato, tenía por objeto el arrendamiento de cosas, o alquiler de muebles, que es como actualmente lo conocemos.

b) El objeto de este contrato lo constituía la construcción de obras.

c) En este contrato era la prestación de servicio lo que constituía su objeto, o sea las relaciones de tipo laboral, cuestión inadmisibles en nuestra época, que según diversos autores, entre ellos Mario de la Cueva, equivale a comparar, personas con objetos.

Aunque ya desde el final de la época clásica en el derecho romano, cada una de estas sub-clases de locación empezó a ser independiente de las otras dos, como sucede actualmente, ya que, además de ser contratos diversos, por tener objetos y características distintivas, son también diversas las leyes que los regulan (arrendamiento: Código Civil, prestación de servicios: Ley Federal del Trabajo, etc.).

El arrendamiento o locatio-conductio rerum, era celebrado comúnmente en Roma, puesto que muchas casas se destinaban al arrendamiento lo cual demuestra la importancia de éste en Roma, y por lo mismo podemos deducir también los problemas que con él se daban.

En las primeras épocas del derecho romano, las disposiciones--

referentes a esta materia eran notoriamente favorecedoras para el dueño, posteriormente a fines de la época clásica, se empezó a proteger un poco más al arrendatario o inquilino, esto quizá por haber sido el derecho romano, un derecho "menos social" (2), en comparación con las actuales tendencias y legislaciones.

Específicamente, la prórroga forzosa, no era conocida en Roma, solamente era posible la prórroga del contrato si el inquilino seguía utilizando la finca materia del contrato, una vez terminado este y sin oposición por parte del dueño. Conocido actualmente como tacita reconducción, y denominada en Roma como "relocatio tacita".

En el derecho romano el arrendamiento tenía como característica, el ser eminentemente consensual y no requerir tanta formalidad como otros contratos.

Pasando a la legislación francesa, otra de las fuentes importantes de nuestra legislación, sobre todo en materia civil, el contrato de arrendamiento era conocido con muchos de sus caracteres actuales, pero no así, la prórroga forzosa, ignorada por los franceses, y desconocida también para otros países de América latina como por ejemplo para los argentinos. Siendo aun hoy en día un contrato de suma importancia y de reglamentación extensa y hasta contradictoria.

La prórroga forzosa producto de las actuales legislaciones se ha creado con fines un tanto demagógicos, la cual se ha fundado en la necesidad que tiene el inquilino, de contar con un lapso de tiempo para en él, buscar un nuevo lugar donde habitar, considerándose como un año, tiempo suficiente para este fin, período que se reduce o amplía, dependiendo de la legislación de que se trate.

Concretamente en el Estado de Sinaloa, es el artículo número

2367, el que reglamenta la institución de la prórroga forzosa, el cual tuvo vigencia, al entrar en vigor el Código Civil para el Estado Libre y soberano de Sinaloa, con fecha 18 de junio de 1940 siendo en ese entonces gobernador constitucional en el Estado, el Cononel Alfredo Delgado, y quedando con esto, abrogado el Código Civil que comenzó a regir el día 27 de septiembre de mil novecientos cuatro.

Desde la fecha en que entró en vigor, este artículo ha sufrido dos importantes reformas, teniendo por texto su primitiva redacción el siguiente:

"Artículo 2367.- Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que este al corriente en el pago de las rentas a que se le prorrogue hasta por un año este contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento, la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato, de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido". (3)

Este artículo, realmente no tenía mucho de criticable, e incluso, es similar a la mayoría de los Códigos de los estados de la República. Un año de prórroga, y con rentas pagadas, además con la posibilidad de aumentar el precio de las mismas, y mencionando los casos en los cuales el propietario queda desobligado de respetar la prórroga, lo cual se justifica ya que sería totalmente ilógico, el hecho de que si una persona es dueña de dos o más propiedades, y por razones económicas, etc., solo queda con una propiedad, la cual renta, tiene todo el derecho de ha

cer uso de su propiedad, respetando solamente el plazo estipulado en el contrato para la duración del mismo.

En cuanto a la primera reforma que sufrió este artículo, fundada el día 15 de mayo de 1941, es decir, antes de un año de haber entrado en vigor el Código Civil, esta reforma fue publicada por el periódico Oficial del Estado, en el decreto número ciento sesenta y uno, Tomo número XXXXX, el jueves 29 de mayo de 1941, en su número 63, siendo entonces gobernador del Estado el Coronel Rodolfo T. Loaliza, y estando en funciones la XXXXX Legislatura. Esta primera reforma consistió simplemente en agregar un último párrafo a dicho artículo, que a la letra dice:

"Artículo 2367.- ...

...Se entiende que el inquilino está al corriente en el pago de sus rentas aun cuando este adeudando un mes, si tiene cuando menos un año de ocupación de la finca, y en caso de ser mayor el término de ocupación, aun cuando adeude dos meses, se entiende siempre al corriente en el pago de sus rentas." (4)

Incomprensiblemente se adicionó este último párrafo, ya que lógicamente y gramaticalmente, se contraponen el hecho de estar al corriente en el pago de mensualidades si se adeuda uno o dos meses, tomando para esto en cuenta el tiempo de ocupación de la finca materia del contrato, suponiendo que de ser más de un año de ocupación, existe mayor conocimiento y confianza entre las partes contratantes.

Pero eso no fue todo, ya que el multicitado artículo, fue reformado por segunda vez en el decreto número ciento sesenta y dos, el cual entró en vigor el día 15 de junio de 1951, (casi a diez años de --

distancia de la primera reforma y a once de haber entrado el Código en vigor) siendo gobernador del estado el C. Licenciado Enrique Pérez Arce, y estando en funciones la VI legislatura, dicha reforma, fue publicada en el periódico oficial del estado, con fecha 12 de junio de 1951 en el tomo LII número 67, con lo cual el artículo que do como a continuación se transcribe:

"Artículo 2367.- Estando el inquilino de una finca urbana destinada a habitación al corriente en el pago de las rentas al ven- cimiento del contrato, se considerara este prorrogado por dos años-- más, sin necesidad de que el propio inquilino manifieste su volun-- tad expresamente en este sentido. Dicha prórroga se entendera tam-- bién obligatoria para el arrendador y discrecional para el arrenda-- tario. En el mismo caso los arrendatarios de fincas rústicas o de-- fincas urbanas no destinadas a habitación tendrán derecho a un año-- de prórroga.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el con-- trato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. Los propietarios que hayan obtenido la desocupación de la finca y posteriormente, -- dentro del término de tres meses, no la ocupen personalmente, esta-- ran obligados a devolver la finca al inquilino desalojado, conti-- nuando el arrendamiento en las mismas condiciones en que fue cele-- brado, y en caso de que esto no sea posible, o si el inquilino ya-- no quiere ocuparla, el propietario deberá cubrir a aquel los daños-- y perjuicios que le haya ocasionado.

Para los efectos de la prórroga, tratándose de fincas ur--

bonas destinadas a habitación, se entiende que el inquilino está al corriente en el pago de sus rentas, aun cuando adeude dos meses.

El arrendador debe hacer uso de su derecho a reclamar la finca en el caso previsto por este artículo, cuando menos un mes antes del vencimiento del contrato." (5)

Por ser esta la última reforma que se hizo al artículo 2367, es esta su actual redacción.

Lo que se cambió de su anterior redacción (desde su primera reforma), fue primeramente el ampliar el tiempo de prórroga forzosa, de uno a dos años, fue también novedoso el hecho de que no se necesitara la manifestación del arrendatario; ya no se consagró la distinción del plazo de prórroga según el tiempo que el inquilino hubiera ocupado la finca; se agregó además una sanción para el arrendador que con fines — de terminar el contrato y no dar oportunidad al inquilino de hacer uso de su derecho a la prórroga forzosa, argumentara que viviría en la misma sin llegarlo a realizar, para lo cual el inquilino escogerá entre pedir una indemnización, o en su caso restitución de dicha finca con condiciones iguales a las del contrato que dio origen a ese arrendamiento. Por último en esta reforma, se uniformó a dos mensualidades de retraso en el pago de rentas, para aun así tener derecho de gozar del beneficio de la prórroga, y estableciendo plazo para el dueño en el cual puede ejercer la facultad con la que cuenta de pedir al inquilino la finca — en caso de que quisiera habitarla personalmente.

En los varios periódicos oficiales consultados en el Estado, aparecen solamente los decretos que contenían las reformas al artículo, pero no se transcribió la exposición de motivos que dio origen y/o fun-

damento que llevó a efectuar tales reformas. Razón por la cual, para tratar de comprender el motivo que indujo a tomarlas, debemos de recurrir a la propia historia del Estado de Sinaloa, que tuvo durante una parte de su historia una marcada tendencia socialista, y analizando esta disposición tan favorecedora al inquilino y desproporcionada para el arrendador, se nota claramente como la historia y política no son ajenas a las disposiciones jurídicas, sino que están estrechamente relacionadas, siendo así, no es nada de extrañar el encontrar disposiciones tan demagógicas y socializantes como la consignada en el artículo número 2367 del Código Civil para el Estado de Sinaloa.

Bibliografía consultada en el Capítulo Primero:

- (1) Rezzónico Luis María- Estudio de los Contratos
Ediciones Depalma- Buenos Aires 1969- p. 4 y 5
- (2) Flores Margarant F. Guillermo- Derecho Romano
Editorial Cosinge- México 1974- p. 247
- (3) Código Civil Sinaloa- editorial Cajica
Puebla- 1984-p 589 y 590
- (4) Periódico Oficial de Sinaloa- Tomo XXXIII- num 63
jueves 29 de mayo de 1941
- (5) Periódico Oficial de Sinaloa- Tomo LII- num 67
Martes 12 de junio de 1951

Capítulo Segundo

Generalidades del Contrato de Arrendamiento.-

Para fin de poder realizar un estudio completo de la próroga forzosa, es preciso analizar el contrato de arrendamiento de donde esta se desprende.

Definición.-

"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." (6)

De la anterior definición, se desprenden las características, de este contrato:

Es principal.- ya que para su existencia no requiere de otro contrato, es decir subsiste por si mismo.

Sinalagmático.- ya que engendra derechos y obligaciones correlativamente (a un derecho corresponde una obligación).

Oneroso.- ya que impone provechos y gravámenes recíprocos a las partes.

Formal.- ya que la ley exige para su validez que conste por escrito.

Comutativo.- ya que los provechos y gravámenes son ciertos, y determinados desde el momento de celebración del contrato.

De tracto sucesivo.- ya que implica una serie de prestaciones durante su vigencia.

Intuitu personae.- ya que se celebra en atención a la persona con la cual se celebra.

Temporal.- ya que la ley reglamenta en tiempo máximo de duración del mismo, variable según el objeto.

En cuanto a las partes que intervienen son dos: arrendador o dueño (aunque pudiera ser también un apoderado), y arrendatario. (7)

El objeto lo constituyen la cosa y el precio; la cosa debe ser un bien que puede usarse sin consumirse exceptuando las prohibidas por la ley; y el precio puede ser dinero o cualquier otra cosa equivalente.

Por no ser este un tratado del contrato de arrendamiento, solo mencionaré que las obligaciones principales del arrendador son nueve mientras que las del arrendatario son solamente cinco.

Puede terminar este contrato por diversas causas, entre ellas por haberse cumplido el plazo fijado por la ley, o estipulado por las partes. De aquí que al terminar dicho plazo, surja la próroga forzosa.

En cuanto a la naturaleza del derecho del arrendador existe discrepancia entre los doctrinistas, ya que tanto en Francia como en España hay autores que piensan que se trata de un "derecho real," y otros que no lo consideran así. (8) Los autores que lo consideran un derecho real (entre ellos Troplong) fundamentan esta idea entre otros puntos que el deber de respetar el contrato subsiste aun en los casos de enajenación, también en que cuando pasa de un determinado tiempo en tratándose de inmuebles debe inscribirse en el registro público de la propiedad, además argumentan que la competencia en caso de litigio se rige por el lugar de la ubicación.

Pero cada uno de estos argumentos, es fácilmente rebatible, -- en primer lugar en caso de enajenación se trata de una subrogación, -- además no solo los derechos reales se inscriben en el registro público, -- también se inscriben ciertas sentencias, etc. en cuanto a la competencia, se determina así por razones de economía procesal.

De lo anterior se colige que el derecho del arrendatario no es un derecho real, aunque actualmente, y dadas las modernas disposiciones en torno al arrendamiento que casi desmembran el derecho de propiedad y que llegan a hacer del contrato de arrendamiento "una cuña incrustada en el derecho de propiedad" (9) es comprensible llegar a confundir el arrendamiento con un derecho real.

Bibliografía consultada en el capítulo Segundo:

- (6) *Rojina Villegas Rafael- Compendio de Derecho Civil tomo IV editorial Porrúa- Mexico 1982- p. 214*
- (7) *Muñoz Luis- Derecho Civil Mexicano Cárdenas editon- Mexico 1971- p. 356*
- (8) *Muñoz Luis- op. cit. pag. 340*
- (9) *Domínguez Del Río Alfredo- El Contrato de Arrendamiento y su proyección en juicio- Editorial Porrúa- Mexico 1978- pag. 15*

Capítulo Tercero

Análisis de la prórroga forzosa (crítica).-

Para poder efectuar este análisis de la prórroga, primeramente mencionaré generalidades que debe perseguir una ley, ya que, — si bien es cierto que la presente tesis, trata de un tema en especial, de un artículo específico, no por este motivo el mencionado artículo deja de formar parte de una ley; el Código Civil, y por lo tanto de todo un sistema jurídico, justificado este breve estudio, — mencionaré que "la ley es una manifestación de voluntad encomendada a producir un efecto de derecho" (10).

Dentro de los fines de la ley encontramos: la justicia, la seguridad y el bien común. Que constituyen lo que se ha llamado la "idea de derecho, o ideal jurídico" (11), para lo cual, las leyes deben de ir de acuerdo con el interés social. "No deben pues las leyes, ser imposibles ni onerosas en demasía" (11) (12).

Por su parte el Código Civil, forma parte del sistema jurídico o cuerpo de leyes de cada país, distinguiéndose siempre, por formar parte del derecho privado, el cual entre sus características, cuenta con la de disponibilidad, es decir las partes según sus propios intereses, pueden tomar normas para obligarse; con la restricción que la misma ley impone. Respetando siempre los ideales del derecho.

En cuanto a los contratos, regulados por el derecho privado, son una de la fuente más importante de las obligaciones (ya sucede este fenómeno desde la época del derecho romano), ya que al contratar, las partes mediante su acuerdo de voluntades se obligan recíprocamente, conviniendo según sus particulares intereses. Siendo por

lo tanto una fuente además muy común. Aunque para tratar de llegar a alcanzar el ideal de justicia en el contrato las legislaciones de los varios países del mundo, ad optan diversos sistemas que nos demuestran que existen diversas formas de concebir la justicia en materia contractual.

Los anteriores Códigos Civiles se inspiraron en el principio de la autonomía de la voluntad, que se popularizó a partir del Código de Napoleón, que fue a la vez inspirador de legislaciones como la mexicana, que llegó a establecer el principio de que "la voluntad de las partes es la ley suprema en los contratos. Motivo por el cual se llegó a verdaderos excesos al no tener límites esta voluntad." (13)

Actualmente, sigue prevaleciendo este principio, aunque con algunas limitaciones, ya que "la voluntad de las partes contratantes no puede eximir de la observancia de la propia ley o alterarla, además no son renunciables derechos de los particulares que afecten el interés público o derechos de terceros." Existiendo además como límite leyes imperativas de orden público desarrolladas bajo la influencia de las teorías sociales contemporáneas (14).

Los estados modernos actuales, han intervenido constantemente en el derecho privado, que era considerado casi como un derecho intocable a diferencia del denominado derecho público, fundándose para justificar tal intervencionismo en motivos notoriamente demagógicos y ondeando como bandera el bien común y el interés social. Siendo así, no es nada de extrañas la institución misma de la prórroga forzosa y menos aun de su actual redacción en el Código Civil del Estado de Sinaloa.

Con el fin de aclarar bien los conceptos y a riesgo de ser repetitiva, a manera de recordatorio definiré la prórroga forzosa.

Prórroga forzosa. - es la facultad que tiene el arrendatario o inquilino de seguir haciendo uso del objeto materia del contrato por el tiempo que la ley determine, una vez finalizado este, con la condición de que se encuentre al corriente en el pago de rentas.

De la simple lectura de esta definición, se pueden desprender ya algunas críticas, ya que se nota una clara oposición con las características mismas del contrato de arrendamiento además de contrariar los principios de la libertad contractual, o autonomía de la voluntad a los que acabo de hacer mención.

Todos los Códigos de la república consagran un artículo que expresa, que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno solo de los contratantes, ya que, al ser el contrato precisamente acuerdo de voluntades, las voluntades que intervienen, deben de coincidir en todos los puntos del contrato, lógicamente en el objeto, precio, etc. pero también el el plazo o duración que el contrato celebrado vaya a tener, por lo cual si las partes desde un principio, en el momento de celebración y formación del contrato, deciden que dicho contrato sera por un determinado tiempo (uno, dos, años etc.) meses, o días, debe terminar en la fecha convenida, y si las mismas partes decidieran prolongarlo, ya sera' la voluntad de ambas que produzca tal efecto, y no la ley que habilita a una sola de las partes a que, con su sola voluntad, prolongue el tiempo de duración del contrato, en este caso del arrendamiento. Vonde queda entonces el acuerdo de voluntades.

Otra de las críticas que se puede hacer a la institución de la prórroga forzosa, es que atendiendo a una de las características del contrato de arrendamiento, que es la temporalidad, que como exprese en el anterior capítulo de esta tesis, se desprende de la propia definición de arrendamiento, al prolongarse este contrato por la voluntad del arrendatario, nos da un poco la impresión de que el legislador ha querido exagorar la temporalidad en este contrato, poniendo a disposición de una parte la prolongación del mismo, aunque, y para fin de tratar de ser objetiva, si bien es cierto que actualmente no se admiten contratos de arrendamiento a perpetuidad, como podían darse en el derecho romano, ya que el hecho de admitirlos, sería equivalente a efectuar un verdadero desmembramiento de la propiedad, y precisamente para evitar esto se ha fijado un límite máximo de duración para este tipo de contrato. Pero no se ha dejado que ambas partes decidan sobre la duración del mismo, donde quedará entonces la temporalidad, si con este tipo de disposiciones (ni hablar del caso de congelamiento de rentas en la ciudad de México D.F.) pareciera intención del legislador de hacer de este un contrato algo menos que a perpetuidad.

De estas dos críticas, se desprende que, de por sí, la institución de la prórroga forzosa es incompatible con la naturaleza y características del contrato de arrendamiento que le dio origen, además de que contraría principios generales de la doctrina del contrato; cuanto más es la redacción que dicha prórroga tiene en el Estado de Sinaloa que es bastante más criticable.

En continuación transcribiré el artículo que reglamenta la prórroga para posteriormente ir efectuando las críticas al mismo de acuerdo

a su orden de redacción que es el siguiente:

Estando el inquilino de una finca urbana destinada a habitación al corriente en el pago de las rentas al vencimiento del contrato, se considerara este prorrogado por dos años más, sin necesidad de que el propio inquilino manifieste su voluntad expresamente en este sentido. Dicha prórroga se entenderá también discrecional para el arrendatario y obligatoria para el arrendador. En el mismo caso los arrendatarios de fincas rústicas o de fincas urbanas no destinadas a habitación tendrán derecho a un año de prórroga.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. Los propietarios que hayan obtenido la de ocupación de la finca y posteriormente dentro del término de tres meses, no la ocupen personalmente, estarán obligados a devolver la finca al inquilino desalojado, continuando el arrendamiento en las mismas condiciones en que fue celebrado, y en caso de que esto no sea posible, o si el inquilino ya no quiere ocuparla, el propietario deberá cubrir a aquel los daños y perjuicios que le haya ocasionado.

Para los efectos de la prórroga, tratándose de fincas urbanas destinadas a habitación, se entiende que el inquilino está al corriente en el pago de sus rentas aun cuando adeude dos mensualidades.

Una vez expuesto el texto de la prórroga en Sinaloa comenzaré

a efectuar las críticas correspondientes al mismo, teniendo además por reproducidas, las dos anteriores críticas efectuadas a la institución de la prórroga forzosa.

Ya había mencionado referente a la temporalidad del contrato, --en este caso se prolongará dos años más, al tiempo que las partes --previamente establecieron, lapso que difiere de la mayoría de los estados de la república, como comprobaré posteriormente, comparando legislaciones de diversas entidades de la república. Siendo totalmente infundado el periodo de dos años de prórroga, ya que se supone que este tiempo se otorga al arrendatario para que, según sus posibilidades y necesidades, encuentre un nuevo lugar para habitar, y digo infundado -- porque un año es suficiente tiempo para este efecto, y no solamente es so sino que el propio Código Civil de Sinaloa en su artículo 2330 que el termino de duración del arrendamiento (en tratándose de fincas urbanas) no podrá ser menor de tres años forzosa para el arrendador y -- discretionales para el arrendatario" (15), por lo cual, el tiempo normal de duración del contrato, entre duración mínima fijada por el Código, -- y el tiempo de prórroga, nos dan como resultado cinco años (mitad del tiempo fijado como plazo máximo de duración); luego entonces, el inquilino anticipadamente sabe cual sera la duración del contrato, y puede por lo tanto tomar sus precauciones, buscando otro lugar donde vivir, incluso al cumplirse el segundo año de vigencia del contrato y -- faltando uno para concluirlo, por lo cual hasta sale sobrando la prórroga forzosa, pudiendo suprimirse o limitarse en duración.

Pasando a otro punto, se otorga al inquilino este beneficio, sin que este tenga siquiera que hacer ninguna manifestación, siendo o-

obligación del arrendador respetar este derecho, siendo normal en el derecho, que (valga la redundancia) para ejercitar un derecho se debe manifestar, e incluso la manifestación debe efectuarse ante un tribunal o de manera indubitable.

Otro punto rebatible, referente a las personas que quedan exceptuadas de esta obligación, que lógicamente comprende el derecho del dueño de habitar su propia casa, es exagerada la sanción que a este se impone, dando por lo tanto una protección excesiva al inquilino, dejando al arrendador en una situación realmente desfavorable, - ante lo cual, la Suprema Corte de Justicia de la Nación a través de la Tercera Sala (Civil), ha respondido con una tesis en la cual se expresa que en el momento de que el arrendador demande que no se otorgue la prórroga al inquilino por necesitar personalmente habitar la finca, no debe en ese momento justificar tal necesidad para que no se conceda la prórroga (16) como se observa, esta tesis trata de equilibrar la situación entre arrendador y arrendatario.

Por último y como corolario de este artículo, se entiende que el inquilino se encuentra al corriente en el pago de sus rentas, adeudando dos mensualidades, lo cual es ilógico, contradiciéndose el primer párrafo del artículo con la explicación que hace el último párrafo, pues lógicamente y gramaticalmente se opone el estar al corriente en el pago si a la vez se debe o no se ha pagado, se está cayendo en peligro de poner una causa de rescisión del contrato como presupuesto para gozar de un beneficio (para que el contrato se rescinda deben dejar de pagarse dos mensualidades en otros estados y en Sinaloa son tres mensualidades de no pago), por lo cual considero difícil de justificar esta disposición.

Resumiendo, este artículo contradice la temporalidad del contrato de arrendamiento, atenta contra el principio de la autonomía de la voluntad y de la libertad contractual, exagerando el término para la próroga, sin tener que ser ejercitado sino que la ley lo otorga — expresamente con una conducta simplemente pasiva por parte del arrendatario, incluyendo una sanción para el arrendador, y gozando el inquilino de todos estos beneficios incumpliendo con una de sus principales obligaciones que es la de pagar rentas, en el tiempo convenido, ya que adeudando dos, conserva su derecho. (17)

Cada uno de los párrafos que constituyen el artículo 2367— del Código Civil del Estado de Sinaloa, atenta de por sí con la finalidad no solo del espíritu de igualdad y buena fe que debe de ser rector de todo contrato y de toda institución jurídica, sino que es además atentar contra el espíritu mismo de la ley y del derecho privado, dando por resultado, este artículo que en su conjunto o unidad que integra insertado en el Código, es verdaderamente inexplicable, pudo ser, que en 1951 que fue cuando sufrió su última reforma quedando así hasta esos días, tuviera una justificación, o fuera al menos comprensible — (si es que de alguna manera puede comprenderse lo que es de por sí incomprensible). Pero actualmente no tiene objeto que permanezca inserto en Sinaloa, ya que lejos de beneficiar al interés social, ocasiona constantes litigios y problemas ante los tribunales, que no hacen más que comprobar una situación social difícil que con una reforma al artículo, pudiera solucionarse.

Por todos los fundamentos y razonamientos que anteriormente expresé, creo haber justificado mi crítica a tal artículo, así como—

su irrazonabilidad, que, en pro de la justicia y de la equidad hacen--
necesario su reforma, por encontrarlo fuera de lugar, de explicacion y
hasta de razón.

Bibliografía consultada en el Capítulo Tercero:

- (10) Fraga Gabino- Derecho Administrativo
Editorial Porrúa- México 1984- p. 42
- (11) García Maynez Eduardo- Filosofía del Derecho
Editorial Porrúa- México 1983- p. 482
- (11) García Trinidad- Apuntes de Introducción al estudio del derecho
Editorial Porrúa- México 1974- p. 20
- (12) Hrooy Ruano Luis G. Pbro.- Deontología Jurídica
Talleres gráficos Urj- Guadalajara 1978- p. 77
- (13) Sánchez Medel Ramón- De los Contratos Civiles
Editorial Porrúa- México 1980- p. 4 a 13
- (14) Garibi Harper Alberto- Las Obligaciones en el C. C. de Jalisco
s. editorial- Guadalajara s. fecha- p. 17
- (15) Código Civil de Sinaloa- editorial Cajica
Puebla- 1984- p. 577
- (16) Jurisprudencia de la SCJN
Tesis Sexta época, Cuarta Parte: Vol. XVII, Pag. 48 A. U. 6275/58.
Hactor Moisés Monán Arellano. 5 votos
Compilación de ediciones mayo 1985 (ver apéndice de esta tesis).
- (17) Treviño García Ricardo- De los contratos civiles en Particular
Librería Font- Guadalajara 1972- p. 160

Capítulo Cuarto

Legislación Comparada (rep. mexicana).-

No solo para tener una fundamentación mas amplia, sino para hacer una comparación y asi, descubrir la tendencia que los diversos estados de la república, guardan con respecto a la prórroga forzosa, he decidido incluir este capítulo.

Solamente mencionare lo que legislan algunos de los códigos de la república mexicana, ya que enumerarlos todos, seria demasiado extenso y cansado, además que este no es un estudio exhaustivo de legislación comparada, es simplemente un panorama general con respecto a un tema muy específico; y dado que la república consta de 31 estados y un Distrito Federal, creo una suficiente muestra, el comparar y mencionar la regulación correspondiente de 13 estados y el Distrito Federal, que, sumados al Código Civil de Sinaloa, nos dan casi la mitad de códigos existentes, con lo cual espero obtener una idea bastante clara de la discrepancia que contiene la ley civil de Sinaloa; ya que despues de mencionar el texto de cada uno de los Códigos, hare un breve comentario respecto a el mismo, enumerandolos por orden alfabético.

CHIHUAHUA.- Código Civil:

Artículo 2354.- Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que este al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebrou el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. (18)

La primera diferencia que se encuentra en relación a lo consignado en el Estado de Sinaloa, es en cuanto al tiempo de duración de la prórroga que es de dos años en Sinaloa y solo de uno en Chihuahua.

La segunda diferencia, se refiere a la posibilidad de aumento de las rentas convenidas, lo cual, dado el alto nivel de inflación que actualmente vivimos, es ampliamente justificable.

La tercera desigualdad consiste en la omisión, en este caso de mencionar como debe el inquilino de ejercitar su derecho, es decir, no se otorga con una actitud pasiva por parte del arrendatario, pues no se consigna expresamente que no sea necesaria tal manifestación como en Sinaloa.

Un cuarto punto de discordancia, es la omisión de la sanción para el arrendador que no ocupe personalmente la finca o cultive el predio, que aunque podría igualmente pedirse indemnización por concepto de daños y perjuicios, no se consigna el tiempo que se considera necesario para ejercer tal acción.

Por último y como quinta diferencia, solamente se menciona que el inquilino debe de estar al corriente en el pago de rentas, e interpretando a contrario sensu, si no lo está (al corriente en el pago) no puede gozar de este beneficio de la prórroga forzosa.

De las diferencias anotadas, se deriva otro punto de vista de replantear una institución, con las mismas bases, pero de una manera mas equitativa.

GUANAJUATO.- Código Civil

Artículo 1992.- En los contratos de arrendamiento por tiempo determinado, tendrá derecho el inquilino, siempre que este al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Para ese fin el arrendatario deberá notificar al arrendador su deseo de prorrogar el contrato antes de llegar el término de su vencimiento.

En este estado, se observa, además del límite de un año de prórroga, del requisito de estar verdaderamente al corriente en el pago de rentas, como notoria discordancia, el aviso por parte del inquilino de querer prorrogar el contrato, lo cual es altamente benéfico para el arrendador, ya que con esto, puede perfectamente prever si deberá o no esperar que pase este tiempo de prórroga, que confirmando lo mencionado por la jurisprudencia debe ser anterior al vencimiento, ya que no puede prorrogarse lo que no existe (19) cuestión que en Sinaloa no tiene lugar, ya que allá, al ser tácitamente gozado este beneficio por el inquilino se hace imposible determinar el tiempo de finalización de el contrato de el tiempo en que inicia la citada prórroga. A diferencia de lo consagrado en Guanajuato (20).

GUERRERO.- Código Civil

Artículo 2485.- Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que este al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han su

frido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. (21)

En Guerrero, se reglamenta la prórroga exactamente igual -- que el el estado de Chihuahua, por lo cual hago la misma comparación -- y se tienen para este efecto y para abreviar tiempo, por reproducidas.

MEXICO.- Código Civil

Artículo 2403.- Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino siempre que este al corriente en el pago de rentas, a que se le prorrogue por un año dicho contrato.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que vagan a habitar el inmueble.

También quedan exceptuados de dicha prórroga, los propietarios que pretendan reconstruir la finca, haciéndole modificaciones o mejoras con un costo no menor de 25% de su valor real, previa aprobación de la obra por la Oficina respectiva.

El propietario que invoque falsamente cualquiera de los motivos de excepción a que se refieren los dos párrafos anteriores será responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen al inquilino, que nunca podrán ser inferiores al valor de seis mensualidades de renta. Al efecto, el propietario deberá otorgar fianza por el importe de estas cuando haga valer tales motivos. Se pre-

sume que el arrendador ha alegado falsamente esos casos de excepción cuando no ocupe la finca ni lleve a cabo su reconstrucción dentro de los seis meses a la fecha en que obtuvo la desocupación, en la inteligencia de que este plazo, podrá ser aumentado prudencialmente por el juez, atendidas las circunstancias. (22)

En Jalisco, además de considerarse un año de prórroga se consigna como causa para no otorgarla el hacer reparaciones a la finca, y también se reglamenta una sanción para los que falsamente no la habitan o no le hacen las modificaciones; en este caso es detalladísima la reglamentación a este respecto, más que en el Estado de Sinaloa.

MICHUACÁN.- Código Civil:

Artículo 2338.- Durante los treinta días inmediatos anteriores al vencimiento de un contrato de arrendamiento por tiempo determinado, tendrá derecho el inquilino a que se le prorrogue hasta por tres años, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, si demuestra que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran usar la cosa u cultivar la finca personalmente. De no hacerlo así responderán de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario. (23)

En Michoacán, se da un término extraordinario de tres años de prórroga, claro, con la condición sine qua non, de que se este al-

riente en el pago de las rentas, ni se limita el arrendamiento a tres años mínimos de duración del mismo, por lo cual es un año de duración del arrendamiento, y tres de prórroga son cuatro en total, mientras en Sinaloa, son tres años mínimos de duración del contrato mas los dos de prórroga son cinco.

NRVHWT.- Código Civil:

Artículo 1857.- Vencido el contrato de arrendamiento, el inquilino tendrá derecho a que se le prorrogue hasta por tres años ese contrato, siempre que se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato vencido, los arrendadores que tuvieran como única propiedad registrada la casa o la finca dada en arrendamiento, y tuvieran necesidad de habitar la primera o cultivar la segunda. (24)

Este es un caso similar al de Michoacán donde se dan tres años de prórroga, exceptuando al propietario que hiciere uso del objeto materia del contrato, siempre y cuando sea la única propiedad con la que cuente lo cual es lógico pues de tener varias propiedades se entendería en perjuicio del inquilino que deseara ocupar precisamente la arrendada.

NCVU LUN.- Código Civil:

Artículo 2485.- Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que este al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato.-

Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de -- que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el -- contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cul tivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. (25)

Se repite el mismo texto de Chihuahua y Guerrero, se hace -- el mismo comentario.

Suárez. - Código Civil

Artículo 2763. - Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino siempre que este al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. - Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de -- que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el con trato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cul tivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. (26)

Idem. comentario que Chihuahua (Guerrero y Nuevo León).

Trujillo. - Código Civil

Artículo 2389. - Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio.

Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2383 y 2384 (se refieren estos artículos a que el contrato concluirá por voluntad de las partes mediante aviso dado a la otra).

En el caso de la fracción IX (terminación del arrendamiento por vencimiento del término estipulado en el contrato), si el arrendamiento es de finca urbana se entenderá renovado el contrato cuando el inquilino, estando al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, manifieste al arrendador, de modo expreso e indubitable, judicial, notarial, o ante dos testigos dentro de los treinta días anteriores al vencimiento, su voluntad de renovar aquel. Esta renovación se entenderá sin más alteración de las cláusulas contractuales que las previstas en los artículos 2356 y 2355 si fueren declaradas procedentes (estos artículos se refieren a causas de revisión del contrato).

Se entenderá producida automáticamente la renovación, por la existencia de aquella manifestación del inquilino, siempre que el arrendador, en el término de los treinta días siguientes a la misma, no ejercite acción para oponerse con causa legal.

Artículo 2393.- No procedera la renovación obligatoria del contrato de arrendamiento de fincas urbanas y sean causas de oposición por parte del arrendador:

I.- Cuando el inquilino no esté al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y legales. (27)

Como se puede observar, la regulación de la prórroga en el

estado de Tabasco, es ampliamente igualitaria, ya que consigna perfectamente que para hacer uso de la facultad de prorrogar (que denominan renovación) debe estarse no solo al corriente en el pago de las rentas sino de las obligaciones contractuales en general. de lo contrario el dueño puede oponerse a tal renovación. No consigna el plazo de tal renovación por analogía entendemos de un año como lo establece el art. 2390-91 para fincas rústicas, además la manifestación por parte del inquilino debe ser expresa e indubitable, requisito sencillo si se tiene verdadero interés en renovar por parte del inquilino. No exceptúa de la obligación de respetar la prórroga, pero al menos confirma el cumplimiento de obligaciones por parte del arrendatario para gozar de este beneficio y fija plazos para ejercitar y gozar de este derecho por parte del inquilino.

TRIBUTOS.- Código Civil:

Artículo 2367.- Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que este al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. (28)

Idéntico comentario que el realizado para el Estado de Chihuahua (Guerrero, Nuevo León y Sonora) ya que tiene la misma redacción que estos.

*TRINIDAD. * Código Civil:*

En este estado, en todo el capítulo referente al contrato de arrendamiento, no existe ninguna disposición referente a la prórroga forzosa, ni siquiera institución similar o bajo algún otro nombre; es más, ni siquiera se reglamenta la tácita reconducción (facultad del arrendatario de seguir en la finca por la no oposición del arrendador al finalizar el tiempo estipulado en el contrato de arrendamiento.) (29)

YUCATÁN.- Código Civil:

Artículo 1579.- Vencido un contrato de arrendamiento de predio urbano, tendrá derecho el inquilino a que se le prorogue por un año ese contrato. (30)

Este es el caso de un artículo breve, pero conciso, que consigna solamente el plazo de la prórroga, y debemos de suponer que para que en este caso se prorogue el contrato debe de estar el inquilino al corriente en sus obligaciones.

ZACATECAS.- Código Civil:

Artículo 1855.- Vencido el contrato de arrendamiento, tendrá derecho el arrendatario siempre que el bien se haya rentado para habitación y este al corriente en el pago de las rentas a que se le prorogue por una sola vez hasta por un año el contrato, en este caso podrá el arrendador aumentar el precio del alquiler, hasta por el porcentaje señalado en el capítulo de arrendamiento de casas habitación, el arrendador tendrá el mismo derecho si se tratare de un bien rústico.

Artículo 1856.- Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa, o cultivar el terreno o parcela materia del arrendamiento cuyo contrato ha vencido.

Si posteriormente el arrendador no habitare la casa o no cultivare la finca rústica será responsable de los daños y perjuicios que hubiere causado al arrendatario, al privarlo del derecho a la prórroga concedida por este Código.

Artículo 1858.- Para que se produzca la prórroga a que se refieren los artículos precedentes, bastará que el inquilino dentro de los treinta días anteriores al vencimiento del contrato, manifieste al arrendador, en jurisdicción voluntaria, o ante Notario, o ante dos testigos su voluntad de que se prorrogue el contrato.

Si el arrendador no estuviere de acuerdo por no estar al corriente el inquilino en el pago de las rentas, o si pretende el aumento autorizando por esta ley, decidirá el juez conforme al Código de Procedimientos Civiles. En este procedimiento la resolución será apelable en ambos efectos.

Artículo 1859.- Para que opere el derecho del arrendador a no prorrogar el contrato por tener necesidad de ocupar la casa o cultivar la parcela, es necesario que lo notifique al inquilino judicialmente o ante notario con sesenta días de anticipación al vencimiento del contrato. (31)

De lo anterior se desprende, que la regulación en materia de arrendamiento en el estado de Zacatecas, es muy amplia y detallada, ya que se consigna en varios artículos, lo que normalmente se establece--

en un solo artículo en otros estados de la república. Se otorga solamente un año de prórroga, y además de estar al corriente en el pago se necesita hacer la notificación por parte del inquilino, de una manera expresa, aunque, igualmente debe de hacerlo el arrendador en caso de no querer prorrogar el contrato de arrendamiento y con mayor tiempo de anticipación. Igualmente se sanciona al arrendador que no habitare la finca o cultivare el predio.

Una vez expuestos los textos de los Códigos de los Estados solamente resta mencionar el del Distrito Federal, que en su artículo número 2485, consigna lo mismo que los Estados de Chihuahua, Guerrero, Nuevo León, Sonora y Tamaulipas, o mejor dicho, estos estados siguen el modelo del Distrito Federal, que no repito por ser evidente su texto y crítica o comparación. (32)

Dicho lo anterior y después de haber mencionado 15 codificaciones diversas (incluyendo la de Sinaloa anteriormente expuesta y la del Distrito Federal), desprendernos como solamente dos de ellas dan un lapso mayor de prórroga, con el requisito de que se esté al corriente en el pago de las rentas, solamente una (Sinaloa) tiene los dos años de prórroga, las otras once de un año solamente, y una no la contempla (Tlaxcala). Lo cual nos indica como casi la mitad de las entidades federativas, se limita la prórroga en tiempo y en requisitos o ni siquiera se contempla.

Como lo mencioné en un capítulo anterior, cada estado tiene su manera muy particular de considerar la equidad y la justicia, pero y sin tratar de adentrarme en estudios estadísticos, es notoria la ten

dencia de la mayoría de los estados en dar un año de prórroga con rentas al corriente por parte del arrendatario e incluso con notificación del deseo de este último de prorrogar el contrato, incluso es estados tan apartados entre sí como Sonora y Yucatán, o Nuevo León y Guerrero, motivo por el cual dentro de la elección de códigos no me limité a buscar en una determinada circunscripción territorial, sino en un panorama geográfico amplio dentro de la República Mexicana, con lo cual espero haber logrado mi objetivo y demostrar una tendencia y como es coincidente la fijación de un plazo común en una institución tan especial y particular como lo es la de la prórroga forzosa.

Bibliografía consultada en el Capítulo Cuarto:

- (18) Código Civil para el Estado de Chihuahua
Editorial Cajica- Puebla 1985.
- (19) Jurisprudencia de la SCJN Tercera Sala num. 65
quinta época. Compilación de ediciones mayo 1985
ver apéndice de esta tesis
- (20) Código Civil para el Estado de Guanajuato
Editorial Cajica- Puebla 1982
- (21) Código Civil para el Estado de Guerrero
Editorial Cajica- Puebla 1979
- (22) Código Civil para el Estado de Jalisco
Editorial Cajica- Puebla 1982
- (23) Código Civil para el Estado de Michoacán
Editorial Cajica- Puebla 1979
- (24) Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit
Tomo XXX Tepic Nay. Sábado 22 de Agosto de 1981 Num. 16
Decreto num. 6433. Código Civil
- (25) Código Civil para el Estado de Nuevo León, citado por:
Trevisño García Ricardo op. cit. número (17)
- (26) Código Civil para el Estado de Sonora
Editorial Cajica- Puebla 1985
- (27) Código Civil para el Estado de Tabasco
Editorial Cajica- Puebla 1980
- (28) Código Civil para el Estado de Tamaulipas
Editorial Cajica- Puebla 1981
- (29) Código Civil para el Estado de Tlaxcala
Editorial Cajica- Puebla 1981
- (30) Código Civil para el Estado de Yucatán
Editorial Cajica- Puebla 1982

... Continuación -

- (31) Código Civil para el Estado de Zacatecas
Editorial Cajica Puebla 1986 (edición oficial)
- (32) Código Civil para el Distrito y Territorios Federales
Editorial Porrúa-Mexico S.F. 1983

Capítulo Quinto

Problema social que se ocasiona.-

Aunque el título de este capítulo se refiere solo al aspecto social, no quiero limitar las consecuencias que, a raíz de disposiciones tan proteccionistas a los arrendatarios, se ocasionan, ya que esto tiene repercusiones económicas, jurídicas y sociales, para lo cual tratare de mencionar brevemente cada uno de estos aspectos.

En el primer aspecto que tratare, el económico, cabe mencionar, como este tipo de disposiciones, como la de la prorroga, disminuye la iniciativa de rentar casas para habitación, lo cual se hace evidente de la lectura de los periódicos en Jalisco o Sinaloa, por mencionar solamente dos estados, ya que, por ejemplo en el periódico *El Informador* de la ciudad de Guadalajara, del día 25 de junio de este año, encontramos casi anunciadas quinientas casas para habitación y tan solo 24 en renta, mientras que el periódico *Northwest Culiacan*, anuncia 35 casas en venta y ninguna en renta en la misma fecha mencionada; situación muy diversa a la que prevalecía por ejemplo en 1970, en donde en la ciudad de Guadalajara Jalisco encontramos publicado en el *Occidental* de fecha primero de abril de mil novecientos setenta que se ofrecían noventa y tres casas en venta y treinta y tres en renta. (33) (34) (35)

Lo anterior es solo una muestra que fácilmente nos da una idea de la proporción de casas en venta y en renta, ya que en Guadalajara tan solo disminuyó el número de casas en renta mientras que aumento el de casas en venta.

Por esta misma razón no es de extrañar la poca disposición de quienes tienen recursos económicos para construir casas cuya finalidad sea la de ser rentadas, ya que, dado el alto nivel de intereses que actualmente ofrecen los diversos bancos, así como otras posibilidades de inversión (casas de bolsa, etc., ampliamente difundidas por los medios masivos de comunicación, sea televisión, radio, etc. resulta mucho más atractivo (remunerador) y cómodo, invertir el dinero en una institución, la cual en un plazo determinado, dará una alta cantidad por concepto de intereses, que rentar una casa, con las consiguientes molestias de ir a cobrar rentas, en el caso de contarse con la suerte de que estas se pagaran puntualmente, además de los daños y perjuicios que sufre la propiedad por el uso y en algunos casos abusos de la misma se lleva a cabo por el inquilino. Además de que con la tendencia (en Sinaloa) de extender el tiempo de duración del contrato de arrendamiento a cinco años, inhibe a los propietarios a celebrar este contrato, ante la idea de que el inquilino se perpetúa en el bien objeto del contrato.

Y no solo eso, sino que en el aspecto económico, los propios formularios o machotes de contratos de arrendamiento que se adquieren en las papelerías, contemplan ya esos cinco años de duración del contrato, y la cantidad que por concepto de rentas se pagara durante cada año, pero dada la situación de altísimo nivel de inflación del que somos testigos, es casi imposible prever cual podrá ser el nivel real de aumento en las rentas, cuestión difícil de establecer para los doctos en la materia, mucho más para personas que siendo propietarias de fincas no tienen los profundos conocimientos en estadística y finanzas. Y aun cuando se han estipulado precios elevados que deben pagarse

por concepto de rentas, estos a la larga superan siempre las expectativas más negativas y exageradas en niveles inflacionarios, por lo cual transcurridos no ya los cinco sino solo dos años de celebració el contrato el monto de las rentas se vuelve una cantidad insuficiente.

Es conocida además la popularidad de estos nachotes, ya que pocas personas tienen el conocimiento necesario para redactar de por sí mismas un contrato, sobre todo de arrendamiento que contiene normalmente más de diez cláusulas (ver anexo número tres).

En cuanto al aspecto jurídico, con la ya mencionada intervención estatal, se ha llegado a una verdadera decadencia en los contratos en general (36), además de ser inadmisibles proposiciones de exagerado proteccionismo al inquilino como la de otorgarle un defensor de oficio (37), lo cual nos conduce a una desconfianza general por parte de los particulares, no solo de la celebración de contratos, sino en general de las instituciones jurídicas y del derecho.

Agregando a lo anterior el número de litigios que por problemas de arrendamientos llegan a los tribunales de todo el país, lo cual nos lleva a problema social, ya que, como se sabe cuando en una sociedad se tiene un acrecentado número de litigios se denota que la sociedad no está tranquila.

Lo anterior es una simple muestra de los problemas que un contrato ocasiona y más que todo lo que un artículo incrustado en una legislación puede llegar a ocasionar, por lo cual sugiero, la solución para que este contrato tenga el auge que anteriormente tenía, no es la de crear más disposiciones favorables al inquilino, sino llegar al pro

blena fundamental, analizando porque escasean las viviendas, analizar la naturaleza propia del contrato y en vez de crear decretos emergentes, dar a las partes la debida libertad contractual, para que, segun sus intereses lleguen a acuerdos equitativos y proporcionados para ambas partes.

Dicho lo anterior afirmo mi punto de vista, se hace necesario reformar este tipo de disposiciones, por lo tanto es necesario reformar el articulo 2367 del Código Civil de Sinaloa.

Bibliografía consultada en el Capítulo Quinto:

- (33) El Informador Diario independiente (periódico)
Guadalajara Jalisco 25 de junio 1987 - anuncios clasificados*
- (34) Nonocste (Juliacán (periódico)
Juliacán Sinaloa 25 de junio de 1987- aviso oportuno*
- (35) El Occidental (periódico)
Guadalajara Jalisco 1 de abril de 1970*
- (36) De Buen Nestor- Decadencia de los Contratos
Editorial Porrúa- Mexico 1984*
- (37) Proyecto del Nuevo Código de Procedimientos Civiles para el
Estado de Jalisco
Unidad Editorial Guadalajara 1984*

Capítulo Sexto

Proposición.-

He niterado durante la presente tesis que se hace denotar la necesaria reforma del artículo 2367 del C.C. de Sinaloa, dados los fundamentos expresados, por lo cual propongo, que con la reforma el artículo pudiera tener el siguiente texto:

Artículo 2367.- Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que este al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, a que se le prorrogue por una sola vez hasta por un año el contrato.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca.

Para que se produzca la prórroga bastará que el inquilino, dentro de los treinta días anteriores al vencimiento del contrato manifieste al arrendador en jurisdicción voluntaria, o ante notario o ante dos testigos su voluntad de prorrogar el contrato.

En el mismo lapso a que se refiere el párrafo anterior podrá el arrendador oponerse a prorrogar el contrato por tener causa para ello dando el aviso al inquilino en jurisdicción voluntaria, o ante notario o ante dos testigos.

Conclusiones .-

Primera.- La prónoga forzosa en el estado de Sinaloa es una institución que en vez de ocasionar beneficios a la población, solo causa problemas.

Segunda.- El intervencionismo del estado en derecho privado atrae la desconfianza de los particulares.

Tercera.- Por este tipo de disposiciones tan desigualitarias disminuye el incentivo de rentar casas.

Cuarta.- Debe estudiarse la raíz del problema y no dar decretos y leyes emergentes que tratando según sus creadores de solucionar un problema complica los existentes.

Quinta.- Es conveniente y necesaria la reforma del artículo 2367 del Código Civil de Sinaloa, para motivar a los particulares a destinar y construir casa con la finalidad de ser rentadas.

Número 1.-

Arrendamiento en el Estado de Sinaloa, protección de los intereses del arrendador y del arrendatario en caso de la prórroga del contrato de.

La interpretación de la ley tiende a descubrir la voluntad del legislador, pero periclita toda significación si se empleara para atribuirle una voluntad ausente o inexpresada, por lo que teniendo en cuenta este principio cabe concluir que en el caso del artículo 267 del Código Civil del Estado de Sinaloa, esta claramente manifestada la intención del legislador en el sentido de exceptuar de la prórroga al propietario cuando quiera habitar personalmente la finca, sin que deba acreditar la necesidad de la ocupación, pues el hecho que constituye obstáculo a la prórroga, o sea el de habitar la finca, esta inspirado en el respeto absoluto del derecho del propietario para usar y gozar sin limitación de ningún género el bien que le pertenece. Mas para que el respeto a este derecho no se vea frustrado o utilizado para obtener la desocupación de los inmuebles arrendados, el propio legislador ha impuesto al propietario la obligación de ocupar la casa durante el lapso de tres meses, y en caso de no hacerlo deberá restituirla al inquilino, y, si no es posible o a este no le interesa la ocupación indemnizarlo de los daños y perjuicios que le haya ocasionado. de esta suerte la ley establece un sistema de protección de intereses jurídicos tanto del propietario como del arrendatario. El artículo segundo, fr. II del decreto del treinta de diciembre de mil novecientos cuarenta y o---

cho sobre congelación de rentas en vigor en el Distrito Federal, previene que no quedan comprendidos en la prórroga las casas o locales -- que el arrendador necesita habitar u ocupar para establecer en ellos -- una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante -- los tribunales judiciales de este requisito, pero a diferencia de este ordenamiento el artículo 2367 del Código Civil reformado del Estado de Sinaloa, no requiere la justificación ante los tribunales de la necesidad que tuviere el arrendador para habitar el inmueble de su propiedad pues según se ha observado adopta sistema diverso al de la legislación del Distrito Federal para salvaguardar los derechos del arrendatario,

Sexta época, Cuarta Parte: Vol. XXV, pag. 48 Núm. 6275/58.

Hector Moisés Monar Arellano. 5 Votos.

Temas de la SJM. Tercera Sala. Compilación de Ediciones mayo 1985, pag. 189 y 190

Número 2.-

Arrendamiento, prórroga del Contrato de.-

El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse -- cuando todavía esta en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse.

Quinta época: Tomo LXXV, pag. 3767, Ramirez Palemon

Tomo LXXV, pag. 94 Castiello Rafael

Tomo LXX pag. 1101 Espinosa Chavez Alfonso

Tomo LXXXI, pag. 4072 Vega Josefina

Tomo LXXXIX, pag. 2442 Garcia viuda de Martinez Julieta

Jurisprudencia de la S. C. N. Tercera Sala

Compilación de ediciones mayo. pag. 165 y 166

Contrato de Arrendamiento que celebran, por una parte _____
 y, por otra parte _____
 de conformidad con las siguientes.

CLAUSULAS:

PRIMERA: _____ Da en arrendamiento al Sr. _____ La casa marcada con el No. _____ No. Catastral _____

SEGUNDA: El inquilino solo podrá destinar a casa habitación la casa arrendada.

TERCERA: La Duración de este contrato de arrendamiento será de tres años, contados a partir del día de hoy

CUARTA: El inquilino pagará al: _____ Dentro de los primeros cinco días de cada mes, la cantidad de \$ _____

Por concepto de renta durante el primer año de arrendamiento y lo hará precisamente en la casa marcada con el número _____

QUINTA: Si vencido el primer año de arrendamiento, continuare el inquilino ocupado el Local arrendado, pagará a _____

Una renta mensual de: \$ _____

Durante el segundo año \$ _____ Mensuales

Durante el tercer año \$ _____ Mensuales

Durante el cuarto año, o sea el primer año de prórroga pagará la cantidad de: \$ _____ mensuales

Y durante el quinto año o sea durante el segundo año de prórroga legal pagará la cantidad de \$ _____ mensuales

SEXTA: Si vencidos los tres años del arrendamiento y los dos años de prórroga, el inquilino no desocupa el local arrendado, pagará a _____ la cantidad de \$ _____ diarios,

a título de pena civil has ta el día que desocupe y entregue el aludido local arrendado.

SEPTIMA: El inquilino no podrá subarrendar ni traspasar a terceros los derechos derivados de este contrato de arrendamiento.

OCTAVA: Los servicios de agua, energía eléctrica, y teléfono así como los gastos que se originen por la contratación de dichos servicios, correrán por cuenta del inquilino.

NOVENA: Los desperfectos en el servicio de drenaje, excusados, resumideros, llaves de agua y tubería en general, serán por cuenta del inquilino, quien recibe esos servicios en buen estado.

DECIMA: Para garantizar el pago de daños y perjuicios que ocasionare el inquilino a la casa arrendada, entrega a _____ la cantidad de \$ _____

DECIMA PRIMERA: El inquilino no podrá hacerle modificaciones al local arrendado, sin autorización por escrito de la arrendadora, quedando siempre las mejoras que se hagan en beneficio de _____

DECIMA SEGUNDA: El Sr. (a) _____ se constituye en fiador del inquilino y pagador principal de las rentas que se originen con motivo de este contrato, y a su vez, renuncia a los beneficios de orden y excusión que le concede el código civil de Sinaloa.

DECIMA TERCERA: Si el inquilino destina la casa arrendada a un fin de distinto al convenio, o dejare de pagar dos o más mensualidades rentísticas, serán causas de rescisión de este contrato, así como el incumplimiento de cualquier otra cláusula precedente.

DECIMA CUARTA: La _____ señala como domicilio para que se le haga cualquier notificación legal o extrajudicial. La casa marcada con el número _____ de esta población; y el inquilino señala para tal efecto, el mismo local arrendado.

DECIMA QUINTA: Las partes se someten expresamente a la competencia de los tribunales de este distrito judicial, para la resolución de cualquier controversia que se suscitare en relación a este contrato, y renuncian al fuero de sus domicilios que en el futuro llegaren a adquirir.

Se firma este contrato a los _____ días del mes de _____ del año de 19____ en la ciudad de Mazatlán, Sinaloa, México.

 ARRENDADOR:
 R.F.C. _____

 INQUILINO
 R.F.C. _____

 Testigo
 R.F.C. _____

 Fiador
 R.F.C. _____

 Testigo
 R.F.C. _____

BIBLIOGRAFÍA:

- * Arias Jorge- *Contratos Civiles, tomos I y II*
Edlar S. A. editores. Argentina 1939.
- * Arroyo Rezano Luis G, Pbro.- *Deontología Jurídica*
Talleres Graficos U.A.G.- Guadalajara 1978.
- * De Vries Nestor- *La decadencia de los Contratos*
Editorial Porrúa- Mexico 1984.
- * De la Cueva Mario- *El Nuevo Derecho Mexicano del Trabajo*
Editorial Porrúa- Mexico 1983.
- * Domínguez del Río Alfredo- *El Contrato de arrendamiento y su Proyección*
en juicio- Editorial Porrúa- Mexico 1978.
- * Flores Margadant F. Guillermo- *Derecho Romano*
Editorial Cifra- Mexico 1974.
- * Fraja Gabino- *Derecho Administrativo*
Editorial Porrúa- Mexico 1983.
- * García Martínez Eduardo- *Filosofía del Derecho*
Editorial Porrúa- Mexico 1983.
- * García Trinidad- *Apuntes de Introducción al estudio del Derecho*
Editorial Porrúa- Mexico 1974.
- * Garibi Harper Alberto- *Las Obligaciones en el C.C. de Jalisco*
s. editorial- Guadalajara Jal. s. fecha.
- * González Gino- *El Contrato*
Dosh casa editorial- Madrid 1977.
- * Muñoz Luis- *Derecho Civil Mexicano*
Cárdenas editor- Mexico 1971.
- * Rezzonico Luis María- *Estudio de los Contratos*
ediciones Depalma- Buenos Aires 1969.
- * Rojas Villalobos Rafael- *Compendio de Derecho Civil tomo IV*
Editorial Porrúa- Mexico 1982.
- * Sánchez Medel Ramón- *De los Contratos Civiles*
Editorial Porrúa- Mexico 1980.
- * Treniño García Ricardo- *De los Contratos Civiles en Particular*
Librería Font- Guadalajara 1982.

- * *Proyecto del Nuevo Código de Procedimiento Civiles para el Estado de Jalisco- Unidad editorial- Guadalajara 1984.*
- * *Código Civil para el Estado de Chihuahua Editorial Cajica- Puebla 1985.*
- * *Código Civil para el Estado de Guanajuato Editorial Cajica- Puebla 1982.*
- * *Código Civil para el Estado de Guerrero Editorial Cajica- Puebla 1979.*
- * *Código Civil para el Estado de Jalisco Editorial Cajica- Puebla 1982.*
- * *Código Civil para el Estado de Michoacán Editorial Cajica- Puebla 1979.*
- * *Código Civil para el Estado de Sinaloa Editorial Cajica- Puebla 1984.*
- * *Código Civil para el Estado de Sonora Editorial Cajica- Puebla 1985.*
- * *Código Civil para el Estado de Tabasco Editorial Cajica- Puebla 1980.*
- * *Código Civil para el Estado de Tamaulipas Editorial Cajica- Puebla 1981.*
- * *Código Civil para el Estado de Tlaxcala Editorial Cajica- Puebla 1981.*
- * *Código Civil para el Estado de Yucatan Editorial Cajica- Puebla 1982.*
- * *Código Civil para el Estado de Zacatecas Editorial Cajica- Puebla 1986.*
- * *Código Civil para el Distrito y Territorios Federales Editorial Porrúa- Mexico U.F. 1983.*
- * *Jurisprudencia de la S.J.N. Sexta época, Cuarta Parte: Vol. XXV pag. 48 N.º. 6275/58 Tercera Sala. Compilación ediciones Mayo 1985 pag. 189 y 190*
- * *Jurisprudencia S.J.N. Tercera Sala Compilación de ediciones mayo 1985 pags. 165 y 166.*
- * *Periódico Oficial del Estado de Nayarit Tomo LVII. Tepic May. 22 de agosto de 1981 num. 16 Código Civil Nayarit.*

- * Periódico Oficial del Estado de Sinaloa
Tomo XXXIII Culiacan Sin num 63 29 de mayo de 1941
- * Periódico Oficial del Estado de Sinaloa
Tomo LV Culiacan Sin num. 67 12 de junio de 1951
- * El Informador (periódico)
Guadalajara Jalisco 25 de junio de 1987
- * El Occidental (periódico)
Guadalajara Jalisco 1 de abril de 1970
- * Noroeste (Culiacán) (periódico)
Culiacan Sinaloa 25 de junio de 1987

S.A. de C.V.

TESIS PROFESIONALES

TEMAS • MEMORIAS • INFORMES

8 DE JULIO No. 13

(ENTRE P. MORINO Y MORTIROS)

TELE. 14 - 01 - 22 y 13 - 61 - 42

GUADALAJARA, JAL.

PASAMOS SU TESIS
EN MAQUINA IBM



USAMOS EQUIPOS XEROX Y OFFSET

• TRANSCRIPCIONES • FOTOCOPIADO DE BROS
• FOLIOS DE COPIA • COPIADO PROFESIONAL
• SERVICIO DE FOLIOS • SERVICIO DE

HELIOGRAFICAS

- COPIAS BOND
- PAPELERIA PARA SU EMPRESA
- REDUCCIONES
- AMPLIFICACIONES