

875209
52
Eg...



UNIVERSIDAD VILLA RICA

ESCUELA DE DERECHO

**CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD
NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**Análisis de los Preceptos del Código Civil Veracruzano
que en Materia de Arrendamiento Fueron
Reformados por la Ley 694**

T E S I S

**Que para Obtener el Título de
LICENCIADO EN DERECHO**

PRESENTA

María de Lourdes Turrent Carlin

H. Veracruz, Ver.

1987

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



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.

I N D I C E

Págs.

PROLOGO

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS	5
a).-Antigüedad	5
b).-Edad Media	13
c).-Legislaciones posteriores	14

CAPITULO II

NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	25
1).-Definición del Contrato de Arrendamiento	25
2).-Elementos de la Definición	26
3).-Elementos de existencia y validez del Arrendamiento	30
4).-Clasificación del Contrato de Arrendamiento	54
5).-Diversas especies de Arrendamiento	57
6).-Naturaleza del derecho de Arrendatario	59
7).-Derechos y Obligaciones que engendra el Arrendamiento	62
8).-Modos de terminación del arrendamiento	75

CAPITULO III

LEGISLACION VIGENTE EN EL ESTADO HASTA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1980	79
--	----

CAPITULO IV	
REFORMAS OBTENIDAS EN LA LEY 694	92
CAPITULO V	
ASPECTOS ANTIJURIDICOS DE LOS PRECEPTOS REFORMADOS	112
CAPITULO VI	
CONCLUSIONES	121
BIBLIOGRAFIA	

P R O L O G O

Este trabajo tiene como objetivo fundamental, analizar los artículos contenidos en la Ley 694 del treinta de Septiembre de mil novecientos ochenta, mismas que reformaron a nuestro Código Civil en materia de arrendamiento.

Es importante mencionar que este contrato es considerado como uno de los más conflictivos, no obstante, el interés del Ejecutivo Estatal en el problema de la vivienda, no ha sido superado del todo e inclusive el supuesto espíritu de la legislación en consulta fue remediar esta situación lo que como veremos no aconteció.

Asimismo, no todas las disposiciones contenidas en la Ley 694 son negativas, pues también cabe precisar los aciertos que realizó el legislador en su aludida reforma, ya que en algunos casos algunas disposiciones requerirán adecuarse a la realidad y en otras era necesaria su aclaración.

Consideramos necesario mencionar que nuestra postura es totalmente neutral, esto es, no intentamos proteger a los arrendadores, quienes en muchos de los casos constituyen el sector económicamente fuerte; así por otro lado, tampoco pretendemos proteger a los inquilinos, que en su mayoría pertenecen a la clase débil.

En síntesis, lo que trataremos en la presente tesis será realizar un análisis jurídico de los preceptos mencionados.

Ahora bien, en el capítulo primero estudiaremos los antecedentes históricos, desde la antigüedad hasta nuestros días.

En el Capítulo segundo trataremos la naturaleza jurídica del arrendamiento, conteniéndose la definición, sus elementos, así como también los de existencia y validez, su clasificación, las diversas especies que existen de este acuerdo de voluntades, la naturaleza del derecho del arrendatario y por último los modos de terminación del mencionado contrato.

Dentro del capítulo tercero analizaremos las disposiciones existentes hasta antes del treinta de septiembre de mil novecientos ochenta y que fueron reformados por la Ley 694, en la cual estudiaremos los aspectos positivos o negativos que contenía.

En el capítulo cuarto mencionaremos los numerales modificados por la Ley 694, dentro de los cuales señalaremos los aciertos o errores que a nuestro criterio comprendió.

Los aspectos antijurídicos de los conceptos reformados serán materia del capítulo quinto, mencionando las disposiciones que consideremos ilegales.

En el capítulo sexto trataremos las conclusiones, en las cuales señalaremos las proposiciones de enmienda que a nuestro criterio consideremos necesarias.

Por último apelando a la benevolencia del jurado, esperamos que este análisis ayude a mejorar en cuanto sea posible las disposiciones contenidas en el Código Civil respecto a este contrato.

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTORICOS

Antes de comenzar el estudio de los antecedentes históricos del arrendatario, es importante mencionar en qué consiste este contrato, al respecto el Código Civil vigente en el estado, señala en el artículo 2331 que: Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

Ahora bien, esta figura a través del tiempo ha evolucionado, siendo apropiado iniciar su análisis con:

a) A N T I G U E D A D

ROMA

Es probable que desde la antigüedad se conocieran los contratos, los cuales como relaciones entre personas, fueron evolucionando primero a través de las costumbres y posteriormente con el transcurso del tiempo tuvieron su apoyo, es decir, su fundamento en el aspecto jurídico.

La historia constituye un elemento fundamental para lograr un conocimiento cierto y tratándose de este acuerdo de voluntades, la mayoría de sus principios reguladores los encontramos en el derecho romano, el cual constituye una de las bases fundamentales del

derecho mexicano actual.

Es relevante destacar que el mencionado contrato no se le denominó arrendamiento en un principio sino locación, vocablo que proviene del latín *Locatio Onis*, de *Locare*, alquilar.

Cabe exponer que el citado convenio es uno de los de mayor trascendencia tanto teórica como práctica, porque desde hace aproximadamente dos mil años era ya el centro de múltiples controversias sociales en este pueblo, debido a la frecuencia con que se presentaba.

"En el siglo I de nuestra era, Roma contaba con cincuenta mil vecindades objeto de arrendamiento y sólo dos mil casas aisladas". (1).

En aquella época sólo la voluntad de las partes no era suficiente para la creación de un contrato, era necesario que se acompañara de ciertas formalidades, las cuales consistían en palabras solemnes, que debían emplear las partes para formular su acuerdo, menciones escritas, o bien la entrega de la cosa por una de las partes a la otra.

Debido al derecho de gentes, en Roma se admitieron los contratos sin ninguna formalidad, los cuales válidos por el solo consentimiento de las partes y por ese motivo fueron aceptados por el derecho civil de aquel tiempo.

"El consentimiento puede, pues, manifestarse de cualquier manera, con tal de que sea cierto". (2)

(1) Floris Margadant Guillermo; "Derecho Romano", Pág. 412.

(2) Petit Eugene; "Tratado Elemental de Derecho Romano"; Pág. 388.

"Resulta de esto que los contratos consensuales pueden formarse entre ausentes. Las partes dan entonces a conocer su voluntad por carta, o por mensajero, que no es considerado como un mandatario encargado de realizar el contrato por otro sino como simple instrumento, un medio material de transmitir el consentimiento." (3)

Dentro de estos contratos consensuales se encontraba el arrendamiento.

Como señalamos la locación romana, es el antecedente del arrendamiento, y comprendía múltiples y diversas figuras, las cuales se dividían en:

LOCATIO CONDUCTIO RERUM

Es el contrato de arrendamiento "por el cual el locador se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible a cambio de una remuneración periódica en dinero" (4)

Este contrato de locación corresponde al actual concepto de arrendamiento, del cual hablaremos más adelante.

CONTRATO DE APARCERIA

Es "el contrato por el cual una persona llamada locador se obligaba a proporcionar a otra persona, el colonus partiarius, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiéndosele, en cambio un porcentaje de los frutos que tuviera en ese terreno" (5)

(3) Petit Eugene; "Tratado Elemental de Derecho Romano"; Pág. 388.

(4) Floris Margadant Guillermo; "Derecho Romano"; Págs. 410 y 411.

(5) Idem. Pág. 411.

Como hemos dicho, este acuerdo de voluntades formaba parte de la locatio conductio, situación que a través del tiempo se terminó, mismo que en la actualidad se encuentra regulado por la Ley Federal del Trabajo.

LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM

Es el contrato de arrendamiento "por el cual una persona llamada locador se obligaba a proporcionar a un patrón el conductor sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica de dinero". (6)

Esta figura era poco frecuente en aquella época, debido a los múltiples obstáculos que presentaba.

"Todos los servicios no podían ser indistintamente objeto de arrendamiento. Hay que excluir los que es difícil de valuar en dinero. De este número son las operae liberales o servicios prestados por personas que ejercen profesiones liberales, como los retóricos, gramáticos, geómetras, médicos, abogados y otros muchos". (7)

En el derecho mexicano esta figura corresponde al Derecho Laboral.

LOCATIO CONDUCTIO OPERIS

Es el contrato de arrendamiento "por el cual una persona llamada conductor se obligaba a realizar cierta obra para el locador mediante el pago de un precio determinado". (8)

(6) Floris Margadant Guillermo "Derecho Romano" Pág. 411.

(7) Petit Eugene "Tratado Elemental de Derecho Romano" Pág. 404.

(8) Floris Margadant Gmo. "Derecho Romano" Pág. 411

En este convenio se considera al locador a aquel por cuya cuenta se realiza la obra; y el conductor es el empresario.

Existe una diferencia entre el contrato de obra y el contrato de trabajo, el primero tiene por objeto la prestación de un servicio; el segundo se refiere al resultado de un trabajo, es decir, el producto del mismo ya acabado.

Nuestro Código Civil vigente sólo comprende en materia de arrendamiento, como ya dijimos, una de las formas que reguló el derecho romano, que es la locatio conductio rerum, a la que a continuación nos referiremos especialmente.

CARACTERISTICAS DE LA LOCATIO CONDUCTIO RERUM

De la definición anteriormente precisada se desprenden los siguientes elementos que son el consentimiento, el objeto y el precio.

El consentimiento, ya que por medio del cual, o sea por la simple voluntad de las partes, el contrato tiene plena validez, sin necesidad de otro requisito.

En cuanto al objeto; éste debía tratarse de bienes no consumibles, y con referencia a esto se dice lo siguiente:

"El arrendamiento puede tener por objeto cualquier cosa mueble o inmueble, corporal o incorporal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares". (9)

(9) Petit Eugene; "Tratado Elemental de Derecho Romano"; Pág. 402.

Por consiguiente si se proporcionaban en arrendamiento bienes consumibles, es decir, que se destruirían con el uso, siendo por ello imposible de restituir el bien locado al vencimiento del contrato independientemente de que su disfrute sólo sería por un período determinado.

Otra condición por lo que respecta a la cosa objeto del contrato era que existiera dentro del comercio.

Tratándose del precio del arrendamiento en el derecho romano, se le conoció también con el nombre de merced, el cual debía reunir en aquella época las siguientes características:

- 1.-Consistir en dinero.
- 2.-Ser cierto.
- 3.-Estar determinado.
- 4.-Ser razonable.
- 5.-Ser serio.

Cuando la remuneración periódica no consistía en dinero, esto es, que la renta se pagara de manera distinta, no existía arrendamiento o locación, en este caso estaríamos frente a un contrato innominado.

Para el cumplimiento de las obligaciones nacidas con motivo de un contrato de arrendamiento; esto es, por ejemplo: El pago de la merced, podía asegurarse el locador mediante un fiador, figura que en la antigüedad era poco frecuente, ya que no era indispensable para la existencia de la locación. En la actualidad la fianza ha alcanzado gran importancia al grado que, para dar en alquiler un bien, exigen los arrendadores, inevitablemente, una persona que garantice el cumplimiento de las obligaciones que surgen del mismo.

DEBERES DEL LOCADOR

Las obligaciones del locador en la locatio con-

ductio rerum, podían ser reclamables por el conductor mediante la actio conducti, así pues, los deberes del locador o arrendador eran:

- "a).-Entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- b).-Responder de los daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto.
- c).-Responder de los daños y perjuidios que él mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por la conducta de las personas sobre quienes tuviera influencia. Así por ejemplo, el arrendador que vendía una casa arrendada, transmitía al comprador un derecho real, más poderoso que el derecho puramente personal del arrendatario. Por lo tanto en el derecho romano, no en el moderno, el nuevo dueño podía, salvo acuerdo en contrario, lanzar al arrendatario. Esta conclusión es dogmáticamente correcta". (10)

"Sin embargo, en el caso de tener que desocupar la casa en las circunstancias descritas, el arrendatario podía reclamar al arrendador daños y perjuicios, de modo que el vendedor debía arreglarse con el comprador para que éste no molestara al inquilino durante la vigencia del contrato de arrendamiento en cuestión". (11)

"d).-Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importancia, mientras el arrendatario respondía de las pequeñas reparaciones". (12)

DEBERES DEL CONDUCTOR

Las obligaciones del conductor o arrendatario en la locatio conductio rerum, podían ser reclamables

(10) Floris Margadant Guillermo; "Derecho Romano"; Pág. 412.

(11) Idem.

(12) Idem. Pág. 413.

mediante la actio locati, así pues, los deberes de este fueron:

"a).-Pagar la renta. Salvo acuerdo en contrario, ésta se pagaba por periodos vencidos". (13)

"b).-Servirse del objeto, de acuerdo con su destino normal, y cuidarlo como un buen padre de familia, haciendo por su propia cuenta las reparaciones pequeñas". (14)

"c).-Devolver el objeto, cuando terminara el arrendamiento". (15)

En cuanto a la forma de terminar el contrato de arrendamiento en esta época se deben señalar las siguientes causas:

1.-Por mutuo acuerdo de las partes para dar por terminado el contrato en caso de no haber fijado un término.

2.-Por expiración del plazo previsto. Salvo el caso de reconducción tácita, esto es:

"El conductor puede continuar en su condición de tal por encima del tiempo convenido, siempre que no se oponga a ello el locador. Tratándose de fincas rústicas, la renovación tácita -o tácita reconducción, como decimos hoy- se traduce en la prórroga de un año; en las fincas urbanas la prórroga no tiene duración determinada". (16)

3.-Por pérdida de la cosa arrendada.

(13) Floris Margadant Guillermo; "Derecho Romano"; Pág. 413.

(14) Idem.

(15) Idem.

(16) Iglesias Juan; "Derecho Romano"; Págs. 444 y 445.

4.-Por haber dejado de pagar la renta durante dos años.

5.-Cuando la cosa es objeto de abuso o deterioro.

En este caso el abuso o deterioro puede consistir cuando el arrendatario usa la cosa objeto del contrato para un fin distinto del convenido.

6.-En caso de que el propietario tuviera necesidad de usar la cosa objeto del contrato en cuestión.

7.-Por defecto de la cosa ya sea que se impida su uso total o de manera parcial.

8.-Por temor de que sobrevenga algún peligro si se continúa en el uso de la cosa arrendada.

b) E D A D M E D I A

Es importante mencionar la intervención que ha tenido a través del tiempo, las culturas medievales, las cuales influyeron de una manera trascendente en la locación.

1.-DERECHO GERMANICO.-La locación tal como la presentamos anteriormente sufre un notable cambio dentro de su estructura, adopta un rígido formulismo, esto es, toma expresiones más que materiales, corporales, por ejemplo: Tomar con las manos una cantidad de tierra.

En cuanto a los inmuebles confunden a la locación con los derechos reales, aplicándose disposiciones referentes a la compra-venta.

Surge en esa época el feudo, el cual consiste en que el señor se reserva la propiedad del suelo, puesto que únicamente da el terreno a cultivar a los siervos y colonos con la restricción de dividir los frutos y productos agrícolas, luego lo hace por una anualidad en dinero, o a cambio de una prestación mi-

litar o personal. Es evidente que dentro de estas figuras jurídicas se encuentra el origen de la locación pero no con la pureza del Derecho Clásico Romano.

Por medio del largo periodo histórico aparece la enfiteusis, la cual constituye una de las manifestaciones más expresivas de lo que serían los arrendamientos perpetuos.

Como aspecto interesante, es de mencionar que el incumplimiento de las obligaciones nacidas en estos contratos originaban, a los que no cumplían penas públicas, dando el carácter de reo o delincuente.

2.-ITALIA: La legislación estatutaria nacida en las comunas primero y después en las grandes ciudades italianas comprende importantes aspectos respecto a la locación.

En esta legislación se permitía al locador de una casa o de un fundo tomar de propia autoridad un objeto de la locataria a título de acreedor pignoraticio * y de esta manera garantizarse el pago de la merced convenida o de los daños que el locatario pudiera haber realizado al fundo.

También en este ordenamiento se repite la costumbre del derecho germánico de imponer penas corporales al inquilino que deja la casa, siendo tal situación el origen de las cláusulas penales de vigencia actual, aunque ahora con carácter exclusivamente pecuniario.

a) LEGISLACIONES POSTERIORES

Ahora nos referiremos aunque brevemente a diversas codificaciones tanto anteriores como contemporáneas a la nuestra, las cuales contienen en su articulado a la locación:

* Tiene su crédito garantizado con prenda.

A) CODIGO DE NAPOLEON.-Decretado el 5 de marzo de 1803 y promulgado el 15 del mismo mes y año. Destina 123 artículos a la locación, del 1708 al 1831, distribuyendo la materia en cuatro capítulos:

El primero se componía de cinco artículos referentes a las disposiciones generales dentro de los cuales se contenía la división de la misma y la definición de la locación.

El capítulo segundo está dedicado a la locación en, tres secciones:

- 1.-Da las normas comunes.
- 2.-Reglamenta en forma particular la primera.
- 3.-Reglamenta el predio rústico, así como las disposiciones relativas a los arrendamientos rurales.

El tercer capítulo se refiere a la locación de obra o industria.

El último capítulo señala la locación en sociedad y se divide en cinco secciones.

- 1.-Disposiciones generales.
- 2.-Sociedad simple.
- 3.-Sociedad mediera.
- 4.-Sociedad constituida entre el propietario y arrendatario.
- 5.-El impropriamente llamado contrato de sociedad.

B) DERECHO INGLES.-Probablemente del año de 1836. Este Código denomina "Estates for years", a la facultad que tiene un individuo de gozar y usar un inmueble, bajo las condiciones previamente establecidas.

Este contrato entra en la clase de bienes personales.

En esta legislación el arrendamiento puede ser a corto o a largo plazo, y además a la voluntad o a simple tolerancia, teniendo semejanza esta última a la tácita reconducción.

C).-CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE PARMA.-Este Código es del año de 1837, considera a la sociedad como un contrato autónomo y trata separadamente a la locación de cosas, de servicios y de obra. Contiene disposiciones detalladas y completas respecto a la mazzadria (Mediería).

D).-CODIGO CIVIL BELGA.-Este es probablemente de 1938. En esta legislación se trata al contrato de trabajo a través de la locación de servicios y se dan disposiciones generales muy extensas.

"Prevalece el principio de la voluntad de las partes sólo limitando expresamente en aquellos casos que puedan afectar el interés u orden público del Estado a través de sus tres órdenes: Político, social y económico". (17)

E).-CODIGO CIVIL ITALIANO.-Del año de 1865. Esta legislación señala límites en el plazo de la locación de inmuebles. Los códigos posteriores de 1882 y 1942 agrupan, a diferencia del francés y el nuestro, en una sola ley orgánica la locación en sus diversas expresiones.

F).-CODIGO CIVIL PORTUGUES.-Esta legislación es del año de 1867, posee disposiciones acerca de la locación en forma general y particular, así como el precio es tratado de manera independiente en la locación de cosas.

G).-CODIGO CIVIL ESPAÑOL.-Se publicó por autori-

(17) "Enciclopedia Jurídica Omeba"; Tomo XVIII; Pág. 780.

zación concedida en el Real Decreto del 6 de Octubre de 1888, y comenzó a regir en 1889. El influjo que ejerce esta legislación en nuestro país y en general en Latinoamérica, es notable ya que en la mayoría de las situaciones aquí tratadas son conservadas por los ordenamientos que tenemos en vigor.

Dentro de los aspectos más importantes que contiene podemos mencionar los siguientes:

El contrato de arrendamiento deberá constar en escritura pública cuando haya de durar 6 años o más y pueda perjudicar a un tercero. El derecho del arrendatario es considerado en este caso real y será inscribible en el Registro.

Ni el arrendatario, ni el padre, ni el marido podrán dar en arrendamiento por más de seis años, los bienes de su mandante, hijo o mujer.

No consiente tampoco el código que los arrendamientos sean perpetuos, y así prevee el caso en que las partes no hayan señalado la duración del contrato y establece que en caso de predios o fincas urbanas se entenderá hecho por años cuando se haya fijado un alquiler mensual, y por días cuando es diario. En todo caso cesa el arrendamiento sin necesidad de requerimiento especial al cumplirse el término.

H).-CODIGO ALEMÁN.-Fue aprobado en 1896, entró en vigor el 1o. de Enero de 1900. Contiene el principio KAUF BRITICH MIETHE, referente a que la compra finaliza la locación contrario al prusiano y al nuestro, en los cuales la venta del inmueble no autoriza a rescindir el contrato locativo.

I).-CODIGO CIVIL ITALIANO.-Del año de 1942, el capítulo VI del libro IV, se refiere a arrendamientos de cosas a diferencia de lo que sucede en nuestra legislación, al arrendamiento se le considera como una obligación de nacer.

En términos generales sigue los lineamientos del Código Napoleónico respecto a su objeto y naturaleza. Establece un término máximo de duración de treinta años, no se contemplan los alquileres dados a perpetuidad; aquellos con duración a los nueve años los considera como actos de administración extraordinaria.

Por lo que hace a la renta, se admite que pueda ser tanto en dinero como en especie.

Como circunstancias motivadoras para cesar el contrato establece:

- 1.-Perecimiento de la cosa arrendada.
- 2.-Imposibilidad de disfrutar de ella.
- 3.-Expiración del término estipulado.
- 4.-Falta de pago de la merced.
- 5.-Aviso de despido.

Acepta este código el que se convenga que el contrato pueda resolverse en caso de enajenación del inmueble, debiendo para este caso sólo darle el preaviso de despido.

J).-CODIGO CIVIL DE CHILE.-Fue aprobado el 14 de diciembre de 1855, entrando en vigor el 1o. de enero de 1857, está inspirado en la antigua legislación española.

El tutor o curador no podrá dar en arrendamiento ninguna parte de los predios rústicos del pupilo por más de ocho años, y los urbanos por más de cinco, ni por más del número de años de los que falten al pupilo para llegar a los veinticinco.

Si lo hiciere no será obligatorio el arrendamiento para el pupilo o para el que le suceda en el dominio del predio, por el tiempo que excediere de los límites señalados.

Esta prescripción es extensiva al marido respecto de los predios rústicos y urbanos de la mujer.

Sin embargo, en este último caso el arrendamiento podrá durar más tiempo, si así lo hubiere estipulado el marido y la mujer, podrá suplirse por el juez la intervención de la mujer, cuando ésta se hallare imposibilitada de prestarla.

K).-CODIGO CIVIL DE ARGENTINA.-El 29 de Septiembre de 1869, fue aprobado por el Congreso y entró en vigor el 1.º de Enero de 1871. Se le considera como uno de los más completos del mundo. Sigue a grandes rasgos lo establecido por Códigos Europeos (preferentemente el Español).

El término máximo de duración del contrato de locación es de diez años y termina al expirar este periodo el que se hiciera por mayor tiempo.

El tutor necesitará autorización judicial para hacer arrendamientos de bienes raíces del menor que pasen del tiempo de cinco años, y aún los que se hicieren, autorizados por él llevan implícita la condición de terminar a la mayor edad, o antes si contrajere matrimonio, aún cuando al arrendamiento sea por tiempo fijo.

El marido no puede dar en arrendamiento los predios rústicos de la mujer por más de ocho años y los urbanos por más de cinco, pero ella y sus herederos, disuelta la sociedad, están obligados a cumplir el contrato por el tiempo que no exceda de estos límites.

L).-CODIGO CIVIL DE GUATEMALA. Data esta legislación del año de 1877 y fue modificada por la ley del 20 de Febrero de 1882.

Entre las disposiciones relativas al arrendamiento contenidas en esta legislación encontramos.

El plazo máximo es de diez años, lo que no impide que se conceda por pacto a un arrendamiento el derecho de ser preferido por el tanto en la siguiente locación.

Cuando no se señala la duración del arrendamiento cualquiera de las partes que se decida a terminar el contrato lo avisará con seis meses de anticipación.

Para el caso en que la renta consista en cierta porción de frutos, sin determinarse el precio de éstos, dispone que se pague la renta en especie, sube o baje el precio de los frutos.

Será libre sin embargo, el arrendamiento para satisfacer en frutos o en dinero la renta estipulada, si se convino en que ésta se pagase en frutos, valuados a precio corriente. Si el arrendamiento ha demorado el pago de la renta y entre tanto los frutos han subido o bajado de precio, responderá del más alto que estos hayan tenido si prefieren pagar en dinero, o sufrirá la baja que hayan padecido los frutos si quiere pagar en ellos.

Este código incluye entre los casos en que se termine el contrato, el de la muerte del arrendatario, si sus herederos avisan al locador que no pueden continuar con el contrato.

Es evidente que las situaciones que contempla respecto a la terminación del contrato y pago de la renta se refieren a arrendamientos que versan sobre bienes rústicos.

M).-CODIGO CIVIL DE VENEZUELA.-Fue aprobado el 19 de Mayo de 1896 y está vigente desde el 28 de Octubre del mismo año.

Señala como término máximo de duración para los arrendamientos de inmuebles quince años. Los arrendamientos celebrados por más de este tiempo se limitarán a ese lapso y toda estipulación carece de efectos.

Si se trata del arrendamiento de una casa para habitarla, puede sin embargo, estipularse que dure toda la vida del arrendatario.

Los arrendatarios de terrenos completamente incultos, bajo la condición de desmontarlos y cultivarlos, pueden extenderse por más de quince años, pero no por más de cincuenta.

N).-LEGISLACION MEXICANA.-Cabe precisar que de acuerdo con la tradición Jurídica-Romano-Canónica, las disposiciones que rigen nuestro sistema jurídico son resultado de la misma, de igual manera no pocas figuras legales españolas se formaron a aplicaron en nuestra legislación, algunas de las cuales aún en la actualidad se encuentran en vigor.

A).-CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y EL TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA.-Del año de 1870, fue presentado al Congreso de la Unión el 20 de Diciembre de 1870 y entró en vigor el 1o. de Marzo de 1871.

Antes de precisar los aspectos que contenía relativos al arrendamiento es pertinente aclarar que a pesar de que se considera a este ordenamiento y al de 1884 como dos legislaciones separadas, la realidad es que el 31 de Marzo de 1884, solo fue escrupulosamente revisado, modificado y reducido.

Encontramos que en los principales aspectos que contenía son: Acerca del tiempo de duración de un contrato de locación, no había restricción alguna, es decir, no había término de vigencia máxima la libertad contractual no se encontraba limitada concreta y expresamente, situación que produciría una depreciación forzosa en el valor de los bienes locados por largas temporadas.

Acerca del derecho de preferir al arrendatario en la venta o alquiler del bien, el código de 1870 era omiso al respecto.

Desde 1870 existía la responsabilidad de pagar al propietario los daños y perjuicios que se le causen

con motivo del incendio de la cosa arrendada obligación ligada estrechamente a la de conservar la cosa.

Los motivos de rescisión del contrato de arrendamiento por incumplimiento del arrendatario fueron concebidos desde el primer código civil citado y que fueron: El dejar de cubrir la renta, cuando el bien locado se destina a un uso distinto del convenido o del conforme a la naturaleza del mismo; en el momento que el bien se subarrienda sin permiso del locador, aclarando que en estos casos vienen a ser ejemplificativos más no los únicos.

En los demás aspectos el código vigente continúa con las mismas disposiciones, únicamente actualizándolas.

b).-CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES.-Del año de 1928, en esta legislación se reglamentan importantes aspectos, como son el de la duración máxima del arrendamiento fijándosele un tiempo de diez años.

Se admitió la existencia del derecho de tanto que tiene el inquilino para ser preferido en el nuevo alquiler o venta del inmueble, según el caso debiendo reunir como requisitos: Haber durado cinco años el arrendamiento, haber hecho mejoras en el inmueble y encontrándose al corriente en el pago de la renta.

De igual manera en los demás aspectos se fue actualizando y adecuando con la realidad, pero su espíritu es el mismo, conservándose hasta ahora.

c).-VERACRUZ.-La primera legislación civil que rigió en el Estado fue publicada el 15 de Agosto de 1896 aprobada el 13 de mismo mes y año y entró en vigor el día 2 de abril de 1897.

En el libro tercero título vigésimo, contenía 5 capítulos relativos al arrendamiento que iban del ar-

título 2796 al 2930.

Entre los aspectos que contenía y que en la actualidad se conciben de diversa manera tenemos:

Anteriormente se consideraba que el arrendamiento debía ser precisamente por tiempo determinado, es decir, de primera impresión daba a entender que no se admitían los alquileres por tiempo indefinido, aunque en el capítulo cuarto se hablaba de éstos, con lo cual es lógico razonar que la redacción era confusa.

Trataba indistintamente los arrendamientos rústicos como los urbanos.

No se señalaba un término máximo de duración para estos contratos, ni se concebía el derecho de preferencia para el arrendamiento.

Se contemplaban las disposiciones actuales acerca de cómo puede el alquiler pagarse, las prohibiciones para rentar, formalidades del contrato.

Se denotaba en este ordenamiento cierta tendencia hacia los aspectos que presentan los predios rústicos.

Trataban bajo un mismo capítulo los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

Respecto al arrendador, las obligaciones que señalaba para éste son en esencia las mismas, aconteciendo casi de manera similar con las del arrendatario, aunque en la actualidad, las reformas de la ley 694 varían en este aspecto.

Entre las maneras de terminar el arrendamiento, no se admitían ni la pérdida o la destrucción total, ni la expropiación o evicción del bien inmueble.

Se trataba en un capítulo especial las cuestiones relativas a los alquileres de bienes muebles.

En términos generales como ya dijimos, las bases

de nuestra actual legislación son las tratadas en este código.

El Código Civil actual en el Estado entró en vigor desde el 4 de Julio de 1931 en su libro V parte segunda, título sexto, contenía disposiciones relativas al arrendamiento, comprendiendo desde el artículo 2331 al 2429; pero tanto las disposiciones contenidas hasta el 30 de septiembre de 1980 como las reformas contenidas en la Ley 694 de la misma fecha constituyen en sí la parte fundamental de este trabajo, por lo que se analizará oportunamente.

C A P I T U L O I I

NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1).-DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Para una mayor claridad de la definición del contrato de arrendamiento, es pertinente comenzar con el estudio y distinción entre convenio y contrato. Al respecto los artículos 1725 y 1726, nos señalan los conceptos de cada uno de ellos:

Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones (1725).

Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos, toman el nombre de contratos (1726).

"Dentro de la terminología jurídica se ha hecho una distinción entre contratos y convenios en sentido estricto: Al contrato se le ha dejado la función positiva, es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y al convenio en sentido estricto, le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones. El convenio *latu sensu*, comprende ambas funciones" (1)

Ahora bien, teniendo ya una idea de lo que son

(1) Rojina Villegas Rafael; "Derecho Civil Mexicano"; Tomo VI; Págs, 548 y 549.

el convenio y el contrato, podemos entrar al estudio de la concepción del contrato de arrendamiento, la cual se encuentra en el precepto 2331 del Código en consulta que nos señala:

Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso y goce un precio cierto.

2).-ELEMENTOS DE LA DEFINICION

Para esclarecer esta concepción del arrendamiento es necesario precisar los elementos que la constituyen. En consecuencia cabe exponer los componentes que se desprenden de la definición antes mencionada, y éstos son:

a).-La concesión del uso o goce temporal de un bien;

b).-El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce, y

c).-La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfieren temporalmente ese uso o goce" (2)

La concesión del uso o goce temporal de un bien.

En relación con éste podemos decir: "El arrendamiento de las cosas ajenas, aún cuando se puede llegar a ese aprovechamiento a través de los derechos reales de uso, usufructo * y habitación mediante el contrato de comodato; la experiencia demuestra que la forma

(2) Rojina Villegas Rafael; "Derecho Civil Mexicano"; Tomo VI; Págs. 548 y 549.

* Porque los contratos de uso son derechos reales y el arrendamiento no.

normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento. Se trata en este caso de un aprovechamiento de riqueza ajena por cuanto que en el arrendamiento puede concederse el uso o también el goce, es decir, abarca los diferentes grados de aprovechamiento parcial". (3)

Ahora bien, es pertinente precisar la distinción que existe entre el arrendamiento celebrado solamente con respecto al uso de la cosa, y el pactado con referencia al uso y goce de la cosa.

Esto es, cuando se celebra el contrato de arrendamiento atendiendo exclusivamente al uso de la cosa, el arrendatario en este caso estará obligado a utilizarla, es decir, a disponer de ella conforme a lo pactado o a la naturaleza de la cosa en cuestión.

En cambio si el contrato de arrendamiento se celebra con respecto al uso y goce de la cosa, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa.

Para mayor claridad si se da en arrendamiento una huerta, pero sólo respecto al uso de la cosa, en este caso el arrendatario podrá, por ejemplo, caminar por ella, organizar una fiesta, etc. Pero si se concede no sólo el uso de la finca sino también el disfrute, aquí el inquilino podrá hacer suyos los frutos que la misma produzca.

Para Enneccerus "pueden ser objeto de arrendamiento de uso y disfrute no sólo las cosas muebles e inmuebles sino también los derechos, por ejemplo: El derecho de minas, el derecho de caza, el derecho de pesca, el derecho de patente. También pueden ser

(3) Rojina Villegas Rafael; "Derecho Civil Mexicano"; Tomo VI; Pág. 550.

arrendados en uso y disfrute un conjunto de cosas y derechos si producen frutos civiles, por ejemplo: Un negocio mercantil u otra explotación industrial". (4)

El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso y goce.

Por lo que hace a este segundo componente se puede apuntar: El arrendador al otorgar el uso o el uso y goce de una cosa debe ser a cambio de un precio, ya que si éste no existe no se podría hablar de un arrendamiento, puesto que resultaría una figura distinta; por ejemplo: Un comodato.

Ahora bien, según el Código Civil para el Estado dice, con referencia al pago del precio lo siguiente:

La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada (2332).

Se desprende de la interpretación en este párrafo que el precio se puede pagar no sólo en dinero, sino en cualquier otra cosa, esto es, que la renta también puede pagarse en frutos.

Con referencia a los requisitos del precio mencionados anteriormente, esto es, que debe ser cierto y determinado, podemos decir, que es aquel, cuando es real y verdadero, ya que si la renta es excesivamente baja no sería un precio cierto. En cuanto al segundo requisito no es necesario que el precio esté determinado al momento de celebrarse el contrato pero sí, que pueda determinarse al tiempo de efectuarse el pago.

(4) Rojina Villegas Rafael; "Derecho Civil Mexicano"; Tomo VI, Pág. 548.

"No es lo mismo precio incierto que precio indeterminado. El precio incierto afecta la existencia del mismo precio, como cuando ocurre que el precio dependa de que un negocio arrendado tenga utilidades y participe en ellas el arrendador en un determinado porcentaje como única renta. La renta indeterminada, en cambio afecta no sólo a la cuantificación de la misma y, por ello, puede darse en arrendamiento con tal de que sea determinable al hacerse exigible" (5)

La restitución de la cosa supuesto que sólo se transfiere temporalmente el uso o goce.

Respecto a este último elemento y en atención a los motivos de orden económico la ley rechaza los arrendamientos a perpetuidad, pues en este caso, ya no se trataría de un arrendamiento, sino de una compra-venta. Otra de las razones por la cual la ley no admite arrendamientos perpetuos o de larga duración es porque impide la circulación de las riquezas y se desvaloriza la propiedad.

Ahora bien, la Legislación Civil para el Estado de Veracruz dice, con respecto al tiempo que debe durar el arrendamiento que:

El arrendamiento no puede exceder de diez años para fincas destinadas a habitación, quince para las fincas destinadas al comercio, y de veinte para las fincas destinadas a la industria (2331).

"Con base en un criterio práctico y lógico, el contrato en el que se estableciera un plazo mayor a los señalados no debe considerarse nulo, sino sólo sería nula la cláusula respectiva por el exceso y la acción para hacer valer esa nulidad le compete al pro-

(5) Sánchez Meda! Ramón; "De los Contratos Civiles"; Pág. 198.

pietario, a las partes en el contrato, a sus herederos y a quien adquiriera un derecho real sobre la cosa y pudiera perjudicarle ese plazo". (6)

3) ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y VALIDEZ DEL ARRENDAMIENTO

En el arrendamiento como en todo contrato encontramos que tiene dos tipos de elementos, los de existencia y los de validez.

Ahora bien, los primeros también conocidos como esenciales, son aquellos requisitos necesarios para dar validez jurídica al contrato, ya que en ausencia de los cuales, carece de existencia.

El acto jurídico será inexistente "Por falta de voluntad en el acto unilateral o por falta de consentimiento en el acto plurilateral". (7)

"Es inexistente también el acto jurídico por falta de objeto, el cual puede ser imposible desde el punto de vista físico o jurídico y esta imposibilidad del objeto equivale a la no existencia del mismo". (8)

Por otra parte los segundos son los requisitos o cláusulas, que dan al contrato una existencia plena y a falta de ellos, o la concurrencia de algún vicio en la voluntad, el contrato existe pero de manera imperfecta.

Como sanción dentro de esta clase de existencia imperfecta encontramos dos clases de nulidades la absoluta y la relativa.

(6) Zamora y Valencia Miguel Angel; "Contratos Civiles"; Pág. 150.

(7) Rojina Villegas Rafael; "Compendio de Derecho Civil"; Tomo I; Pág. 121.

(8) Idem.

"La nulidad absoluta es la que ataca a todos los actos que se ejecutan materialmente en contravención a un mandato de derecho o a una petición de una ley imperativa o prohibitiva, es decir, de orden público. La nulidad relativa es una medida de protección que la ley establece en favor de personas determinadas, por ejemplo incapaces". (9)

ELEMENTOS DE EXISTENCIA

Los elementos de existencia del contrato los encontramos en el artículo 1727 del Código Civil para el Estado de Veracruz, que dice:

Para la existencia del contrato se requiere:

I.-Consentimiento.

II.-Objeto que pueda ser materia del contrato.

Siendo estos elementos de existencia aplicables a los contratos en general, también lo son para el arrendamiento.

CONSENTIMIENTO

Ahora bien , en cuanto al primer elemento esencial el consentimiento, es conceptuado en los contratos como: "El acuerdo o concurso de voluntades que tienen por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones. En los convenios, latu sensu, el consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones o derechos. Todo consentimiento, por lo tanto implica la manifestación de dos o más voluntades

(9) Borja Soriano Manuel; "Teoría General de las Obligaciones"; Pág. 95.

y su acuerdo sobre un punto de interés jurídico".
(10)

Para la formación del consentimiento se requiere la manifestación de dos o más voluntades, pero en la mayoría de los contratos el consentimiento se forma atendiendo a la declaración de voluntad que una parte, la que se manifiesta primero, al que se le denomina oferente o policitante, el cual propone algo a la otra parte y si ésta acepta dicha proposición se le denomina aceptante. Cuando la oferta no sea aceptada en los términos en que se haya hecho, esto es, que existan alteraciones o modificaciones, en este caso, el policitante no está obligado a sostenerla.

Ahora bien, el acuerdo de voluntades se manifiesta de dos maneras, las cuales son las siguientes:

- a).-La forma expresa.
- b).-La forma tácita.

La primera, es cuando se realiza verbalmente por escrito o por signos inequívocos.

La última se da por medio de hechos o actos que presuponen el consentimiento.

El acuerdo de voluntades en el arrendamiento se admite legalmente sólo en forma expresa, ya que en el caso de las locaciones de menos de tres mil pesos mensuales se pueden realizar verbalmente y cuando asciendan de este monto deberán ser por escrito.

Por otra parte, en lo referente a los alquileros de predios rústicos cuando la merced pase de cuarenta mil pesos deberá ser en Escritura Pública.

(10) Rojina Villegas Rafael; "Compendio de Derecho Civil"; Tomo III; Pág. 54.

O B J E T O

El objeto es el segundo elemento de existencia de los contratos.

"Desde el punto de vista doctrinario se distingue el objeto directo que es crear o transmitir obligaciones en los contratos, el objeto indirecto, que es la cosa o el hecho que asimismo son el objeto de la obligación que engendra el contrato. A su vez, en la obligación el objeto directo es la conducta del deudor, y el indirecto la cosa o el hecho relacionado con dicha conducta". (11)

El objeto en los contratos no es la cosa o el hecho. Estos son los objetos indirectos de la obligación, pero como el contrato la crea y ésta tiene como objeto la cosa o el hecho, aún cuando la teoría ha hecho la distinción la terminología jurídica, por razones prácticas y de economía en el lenguaje se ha confundido principalmente en los Códigos el objeto de la obligación con el objeto del contrato.

Ahora bien, en el arrendamiento el objeto directo lo constituye por parte del locador el conceder el uso o goce temporal de un bien, y por cuanto hace al inquilino el pago de la renta. Y el objeto indirecto es el bien que se da en locación.

Por lo tanto, la cosa objeto del contrato debe reunir los siguientes requisitos:

- a).-La cosa debe ser físicamente posible.
- b).-La cosa debe ser jurídicamente posible.

Para mayor claridad el Ordenamiento Civil vigente

(11) Rojina Villegas Rafael; "Compendio de Derecho Civil"; Tomo III; Pág. 63.

establece en su numeral 1758 lo siguiente:

La cosa objeto del contrato debe:

- I.-Existir en la naturaleza;
- II.-Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.
- III.-Estar en el comercio.

Por lo que respecta al primer punto, "la cosa es físicamente posible cuando existe en la naturaleza o puede existir; por lo tanto, hay una imposibilidad física cuando no existe, ni puede existir en ella".
(12)

Consecuentemente al considerar nuestra legislación que son físicamente imposibles los objetos que no hay en la naturaleza, y en el caso de no existir es lógico concluir que no podrá haber arrendamiento, en razón del objeto de la obligación que encontramos en este contrato.

El Código Civil vigente para el Estado de Veracruz, permite la existencia y validez del contrato sobre cosas futuras, en su artículo 1759, pero dentro del mismo se encuentra una excepción a la regla en el sentido de que:

Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no pueden serlo la herencia de una persona viva aún cuando ésta preste su consentimiento.

Por consiguiente, las cosas futuras, que no existen en el momento de la celebración del contrato, pero que pueden existir en el momento de su cumplimiento, no implican una imposibilidad absoluta.

(12) Rojina Villegas Rafael; "Compendio de Derecho Civil"; Tomo III; Pág. 63.

Un ejemplo de ello acontece, cuando se realiza un contrato de arrendamiento respecto de un bien en construcción y las partes fijan el término de tres meses para que se lleve a cabo el cumplimiento del mismo, dicho plazo da oportunidad para que la obra se termine, y en consecuencia se pueda cumplir el mencionado contrato.

Por lo que se refiere al segundo requisito de la cosa objeto del contrato.

Para que la cosa sea jurídicamente posible se requiere que sea determinable o susceptible de determinación jurídica.

Para determinar una cosa existen tres formas que son: La individual, la específica y la genérica, se dice que la cosa es posible jurídicamente cuando se determina en forma individual o por su especie. Se considera que la cosa no es determinada ni susceptible de determinarse, cuando sólo atiende al género.

"En estas condiciones, la indeterminación del objeto origina la imposibilidad para celebrar el contrato, pues si éste recae sobre un objeto que no es determinado, ni puede determinarse atendiendo a las reglas expuestas, el contrato será inexistente" (13)

El tercer requisito para que la posibilidad jurídica del objeto se pueda llevar a cabo, se necesita que la cosa se encuentre en el comercio, en el caso de que esté fuera de él, existe únicamente una imposibilidad jurídica, aún cuando no física para la contratación.

Con referencia a lo mencionado anteriormente nuestro ordenamiento civil señala:

(13) Rojina Villegas Rafael; "Compendio de Derecho Civil"; Tomo III; Pág. 65

ARTICULO 788.-Pueden ser objeto de apropiación las cosas que no estén excluidas del comercio.

ARTICULO 789.-Las cosas pueden estar excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.

ARTICULO 790.-Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por alguna persona exclusivamente; o por disposición de la ley, las que ésta declara irreductibles a propiedad particular.

En consecuencia, cuando la cosa objeto del contrato no esté excluida del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley, el contrato será jurídicamente posible y gozará de plena existencia. A contrario sensu, cuando la cosa está fuera del comercio, el contrato será inexistente.

No obstante que el arrendamiento tiene como obligación principal la de conceder el uso o goce temporal de una cosa por parte del arrendador, y por lo que hace al inquilino el pagar por ese uso o goce temporal un precio cierto, ambas clasificadas dentro de las obligaciones de dar, pero tanto el locador como el arrendatario poseen otras clases de obligaciones las cuales se encuentran clasificadas dentro de las de hacer, por ejemplo la constricción del inquilino de usar la cosa dada en arrendamiento conforme al destino convenido, o a la naturaleza de dicha cosa, por tal motivo caemos en el campo de las obligaciones que tienen por objeto la prestación de un hecho.

El hecho como objeto del contrato puede ser positivo (hacer una determinada cosa) o negativo (no hacer, es decir, abstenerse de hacer una determinada cosa). Al respecto la legislación civil en su numeral 1760 menciona los requisitos que debe contener el hecho, y dice:

El hecho positivo o negativo, objeto del contrato debe ser:

- I.-Posible.
- II.-Lícito.

Dado lo anterior podemos apuntar que el objeto en las obligaciones de hacer debe ser posible y lícito. Ahora bien, por cuanto hace al primer requisito, esto es, que sea posible, el Ordenamiento Civil en sus artículos 1761 y 1762 respectivamente dicen:

Es imposible el hecho que no pueda existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para la realización (1761).

No se considerará imposible el hecho que no puede ejecutarse por el obligado, pero si por otra persona en lugar de él (1762).

De la lectura de los preceptos anteriores, podemos precisar que el objeto en las obligaciones de hacer, debe ser posible física y jurídicamente.

Por lo que se refiere al artículo 1761 podemos decir que: "No se trata de una imposibilidad física con respecto a las facultades o aptitudes de cierta persona, que por sus condiciones no pueda ejecutar nunca el hecho materia de la obligación; en este caso, si la persona por sus condiciones no puede ejecutar el hecho, pero éste es físicamente posible por cuanto que otra persona pueda ejecutarlo, la obligación de hacer es jurídicamente existente, y el problema se resuelve condenando al deudor a que pague la ejecución que lleve a cabo esa tercera persona, o bien indemnice por los daños causados si así lo desea el acreedor" (14)

(14) Rojina Villegas Rafael; "Compendio de Derecho Civil"; Tomo III; Pág. 66.

Ahora bien, un hecho es jurídicamente imposible cuando no puede existir, esto es, "no se trata de violar una norma de derecho, sino que ni siquiera llega a realizarse la prestación por cuanto que la ley impide de plano su posibilidad de ejecución. De tal manera que la norma jurídica no es violada sino que constituye un impedimento que hace incompatible la realización del acto con la norma, y desde el punto de vista legal el acto no tiene ni tuvo existencia alguna. Es necesario distinguir cuidadosamente la imposibilidad jurídica cuando de plano la norma impide su nacimiento y la posibilidad de ejecución del hecho, del caso en que la norma jurídica es violada, porque en esta hipótesis el acto existe, se ejecuta y tiene determinadas consecuencias en el derecho. Se trata de un acto ilícito, porque va en contra de una norma, bien sea prohibitiva o imperativa, pero el acto se realiza y tiene consecuencias determinadas según sea la clase de invalidez que los afecte". (15)

Con relación a la fracción segunda del precepto 1760 en estudio, es decir, que el hecho positivo o negativo objeto del contrato debe ser lícito, establece el numeral 1763 que:

Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes del orden público o las buenas costumbres.

La diferencia esencial entre el hecho jurídicamente imposible y el hecho ilícito, estriba en que los primeros el acto es inexistente; en cambio los hechos ilícitos, el acto jurídico que realiza, puede tener consecuencias, encontrándose afectado de nulidad por ir en contra de una ley de orden público (prohibitiva o imperativa) o en contra de las buenas costumbres.

(15) Rojina Villegas Rafael; "Compendio de Derecho Civil"; Tomo III, Pág. 67.

Por otra parte el artículo 2333 de la Legislación Civil dice que:

Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

En consecuencia, el mencionado precepto reconoce la posibilidad de dar en arrendamiento los bienes incorporeales o derechos, siempre y cuando éstos sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario.

Entre los derechos estrictamente personales, de ben incluirse además de los patrimoniales, llamados en la doctrina personalísimos, los extrapatrimoniales como lo son los del estado civil, los derechos públicos, subjetivos tanto políticos como de petición y los públicos subjetivos en estricto sentido que constituyen las garantías individuales. Este conjunto de derechos no es susceptible de arrendamiento en virtud de que no tienen contenido patrimonial, aunque la inversa no sea exacta, porque no todos los derechos que tengan contenido patrimonial, son susceptibles de arrendamiento. Hemos indicado que aquellos patrimoniales como el uso, la habitación, los derivados del comodato y los que supongan una prestación de servicios en consideración a las aptitudes o capacidades de las personas, tampoco pueden ser objeto de arrendamiento". (16)

También el numeral 2333 del Ordenamiento en consulta, prohíbe dar en arrendamiento determinadas cosas, las cuales se encuentran exceptuadas expresamente

(16) Rojina Villegas Rafael; "Derecho Civil Mexicano"; Tomo VI; Pág. 557.

por la ley.

"Los bienes que constituyen el patrimonio ejidal, no son susceptibles de arrendamiento, o bien pueden establecerse prohibiciones respecto de ciertas personas. Los bienes del Estado no pueden darse en arrendamiento a funcionarios públicos o empleados que los administren; los bienes del incapaz no podrán darse en arrendamiento al tutor, a su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales. También dentro de esta prohibición de la ley, están las cosas no determinadas o determinables, y las que se hayan fuera del comercio, es decir los bienes de uso común y los destinados a servicios públicos. Para esta clase de bienes el contrato sería inexistente por cuanto que ya hemos dicho que la imposibilidad jurídica motivada, porque la cosa esté fuera del comercio o no sea determinable, origina la inexistencia". (17)

ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ARRENDAMIENTO

La validez es considerada como la existencia perfecta del contrato. Al respecto el numeral 1728 de nuestro ordenamiento Civil establece:

El contrato puede ser invalidado:

- 1.-Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas.
- 2.-Por vicios del consentimiento.
- 3.-Porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito.
- 4.-Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Cuando el contrato se encuentra afectado por

(17) Rojina Villegas Rafael; "Derecho Civil Mexicano"; Tomo VI; Pág. 558.

cualquiera de las causas marcadas por los arábigos 1, 2 y 4, tendrá como sanción la nulidad relativa.

Este tipo de nulidad produce todos los efectos en tanto no se haya dictado resolución judicial decretando su nulidad. El contrato queda simplemente anulado, pero mientras no se decrete éste tendrá eficacia jurídica, sólo que su existencia será únicamente temporal, ya que si se declara la nulidad ésta será con efectos retroactivos, por lo que aquellos ya originados se destruye así como el contrato.

En esta situación siempre debe intervenir el juez para que se produzca la nulidad, es necesario poner en movimiento al órgano jurisdiccional y mientras no se pronuncie la resolución, el acuerdo de voluntades es válida. Sólo podrá ejercitar la acción de anulabilidad las personas que tengan algún interés legal que deducir en la misma, pudiendo convalidarse por prescripción, porque una vez transcurrido determinado tiempo sin ejercitarse la acción por parte de los beneficiados, el acto recibirá cierta validez, o también por confirmación, esto es, por la renuncia de la acción de nulidad.

Por otra parte, cuando el acuerdo de voluntades se realiza en contravención al inciso tercero, la sanción será la nulidad absoluta. En esta hipótesis el acto no produce ningún efecto, desde el momento que se realiza se encuentra privado de efectos.

La intervención del juzgador se limitará a reconocer o declarar la nulidad, atendiendo al principio de que nadie puede hacerse justicia por su propia mano. Se pueden valer de ella todas las personas interesadas, estribando en esto el que se denomine nulidad absoluta, porque el acto es nulo con relación a todo el mundo.

Esta nulidad no se puede convalidar ni por con-

firmación ni por prescripción, ya que aquella es la renuncia de la acción y una persona no puede renunciar a la acción con el efecto de que perjudique a las demás personas que la pueden intentar; y por lo que hace a la segunda en razón de que si un acto se ejecuta contra un mandato o prohibición de la ley no es posible que el tiempo haga valer lo que se realizó contra el orden jurídico.

INCAPACIDAD

La capacidad constituye un atributo fundamental de la persona, ya que sin este, el acto o el contrato que se efectúe no sería válido, ya que estaría afectado de nulidad.

Ahora bien, persona es todo ser capaz de tener derechos y obligaciones.

Existen dos tipos de capacidad la de goce y la de ejercicio.

A).-CAPACIDAD DE GOCE.-"La capacidad de goce es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones". (18)

Esta capacidad la posee todo sujeto por el solo hecho de ser persona, y no puede quedar totalmente suprimida, porque basta ser hombre para que se le reconozca un mínimo de capacidad de goce se atribuye también antes de que el ser humano se desprenda del seno materno, quedando su capacidad destruida sino nace vivo o viable, es decir, con posibilidad de vivir.

Ahora bien, nos referiremos a los grados de capacidad que tienen las personas físicas.

(18) Rojina Villegas Rafael; "Compendio de Derecho Civil"; Tomo I; Pág. 135.

1.-El grado en que la capacidad de goce es menor lo encontramos, en el caso de que el ser está concebido, pero aún no ha nacido.

2.-El segundo lo tenemos en los menores de edad, aquí la capacidad de goce ha sido notablemente aumentada, pero aún existen restricciones, al no alcanzar todavía los años necesarios para ser titular de derechos y obligaciones.

3.-En cuanto al último grado de capacidad, está integrado por los mayores de edad, pero aquí hay que hacer una diferencia entre los que están en pleno uso de sus facultades mentales y los que se encuentran privadas de ellas por idiotismo, imbecilidad, etc., pero estos últimos individuos podrán ser titulares de derechos y obligaciones de carácter pecuniario o patrimonial, y no podrán desempeñar la capacidad de goce en sus relaciones familiares, como la tutela, la patria potestad, etc.

B).-CAPACIDAD DE EJERCICIO.-La capacidad de ejercicio se define como:

"La capacidad de ejercicio consiste en la aptitud que tiene un sujeto para hacer valer directamente sus derechos o cumplir con sus obligaciones, para celebrar actos jurídicos o comparecer en juicio como actor o demandado, por su propio derecho". (19)

Ahora bien, la capacidad de ejercicio supone a la de goce, ya que para que se adquiriera aquella debe existir con anterioridad la de goce.

Con respecto a la incapacidad de ejercicio, se da cuando el sujeto carece de aptitud para hacer valer directamente los derechos y obligaciones.

(19) Rojina Villegas, Rafael; "Compendio de Derecho Civil"; Tomo I; Pág. 136.

Tratándose de los grados de incapacidad de ejercicio, podemos distinguir los siguientes:

1.-El primer grado sería el concebido pero no nacido.

2.-En lo que refiere al siguiente grado de la incapacidad de ejercicio se origina desde el nacimiento hasta la emancipación, es decir, cuando el menor se libera de la patria potestad o de la tutela por medio de un acto jurídico, el cual le otorga la administración de sus bienes y el gobierno de su persona.

3.-El tercer grado corresponde a los menores emancipados, ya que éstos pueden realizar todos los actos de administración de sus bienes pero para comparecer en juicio necesitan un tutor.

4.-En cuanto al último grado de incapacidad de ejercicio corresponde a los mayores de edad privados de sus facultades mentales.

Para mayor claridad en cuanto a la incapacidad el artículo 380 del Código Civil del Estado dice:

Tienen incapacidad natural y legal:

I.-Los menores de edad.

II.-Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo, imbecilidad, aún cuando tengan intervalos lúcidos.

III.-Los sordomudos que no saben leer ni escribir.

IV.-Los ebrios consuetudinarios, y los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas enervantes.

Existe una diferencia en cuanto a la incapacidad de goce y la incapacidad de ejercicio.

"La incapacidad de goce impide totalmente que el sujeto pueda celebrar el acto jurídico, debido a

que una norma de derecho vendrá a constituir un obstáculo insuperable para la realización y, por lo tanto el acto se propondría un objeto directo jurídicamente imposible, siendo en consecuencia inexistente". (20)

"En cambio como en la capacidad de ejercicio la ley reconoce en el sujeto que hay capacidad de goce y puede ser titular de derechos y obligaciones; puede adquirirlos, sólo que no de manera directa sino por conducto de un representante; el menor por medio del que ejerza la patria potestad o del tutor; el mayor de edad que padezca perturbaciones mentales, por conducto de su tutor. Como no hay prohibiciones para llegar a adquirir el derecho si el incapaz celebra el acto jurídico, este acto no va en contra de una norma; pero si está viciado y padece de una irregularidad. Desde este punto de vista decimos que el acto está afectado de nulidad". (21)

Quando una persona es titular de derechos y obligaciones y carece de aptitud para ejercitarlos necesita recurrir a un medio legal para hacerlos valer, encontrándose frente a la figura jurídica llamada representación.

"Hay representación cuando una persona celebra a nombre y cuenta de otra un contrato o en general un acto jurídico, de manera que sus efectos producen directa e inmediatamente en la persona o en el patrimonio del representado como si el mismo hubiera celebrado el contrato o ejecutado el acto; Se produce una relación obligatoria directa entre representado y un tercero". (22)

(20) Rojina Villegas, Rafael; "Compendio de Derecho Civil; Tomo I; Pág. 136.

(21) Rojina Villegas, Rafael; "Compendio de Derecho Civil"; Tomo I; Págs. 136 y 137.

(22) Borja Soriano Manuel; "Teoría General de las obligaciones"; Pág. 244.

La representación tiene dos formas las cuales son las siguientes:

- a).-La legal.
- b).-La voluntaria.

"Existe representación legal cuando por virtud de una norma jurídica alguien puede actuar en nombre y por cuenta de otro, reconociéndose validez a los actos que realiza para afectar a la persona y al patrimonio del representado. En cambio existe una representación voluntaria cuando una persona puede actuar en nombre y por cuenta de otra por mandato expreso o tácito que ha recibido ésta". (23)

Ahora bien, la representación legal es una institución fundamental, porque sin ella los incapacitados no estarían en condiciones de ejercer sus derechos por sí mismos, y como consecuencia se les privaría de su capacidad de goce.

La representación voluntaria es utilizable para suplir cierta diferencia de conocimiento y se efectúa a través del mandato, esto es, para suplir dificultades que se presenten en cuanto al tiempo, lugar o multiplicidad de ocupaciones, por parte del representado.

Respecto a las personas que pueden figurar como arrendadores, supuesta su capacidad de ejercicio, encontramos a los siguientes:

a).-Por lo que respecta a la primera categoría encontramos a los propietarios; esto es, se exige que el arrendador tenga plena propiedad del bien.

Por lo que se refiere a los copropietarios, únicamente con el consentimiento de los demás puede darse el bien en arrendamiento.

(23) Rojina Villegas Rafael; "Compendio de Derecho Civil"; Tomo III; Pág. 130.

El arrendamiento es considerado como un acto de administración por lo que en principio no se necesita la capacidad para realizar actos de dominio, al efecto los menores emancipados que se encuentren autorizados para ejecutar actos de administración respecto de bienes muebles e inmuebles también lo estarán para dar en arrendamiento.

b).-En lo que se refiere a la segunda categoría; las personas que por virtud de un contrato tienen el uso o goce de un bien, y que por la naturaleza del contrato tienen facultades para transmitir ese uso o goce.

Por consiguiente, dentro de las personas autorizadas para celebrar arrendamientos sobre bienes ajenos, encontramos en primer término a los mandatarios; las facultades para dar en arrendamiento un bien, en este caso, dependerá de los límites del mandato, ya que si ésta es general para ejecutar actos de administración, el mandatario podrá realizar toda clase de arrendamientos.

También por virtud de un contrato puede una persona quedar facultada para dar en arrendamiento un bien, tal sería el caso de un usufructo, ya que por medio del cual el usufructuario, tiene capacidad para dar en arrendamiento la cosa objeto del usufructo.

Ahora bien, tratándose de un contrato de arrendamiento, el locatario puede estar facultado para subarrendar la cosa objeto del contrato.

c).-Por lo que se refiere a la tercera clase encontramos a los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de bienes ajenos.

Dentro de los titulares de derechos reales, tenemos a los usufructuarios, que independientemente del contrato pueden tener ese derecho por la ley, por prescripción o por testamento.

Resultan aplicables a los artículos 1035 y 2426 de la Legislación Civil que al respeto señalan:

1035.-El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo; pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo.

2426.-Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo, exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendamiento derecho para demandar la indemnización de daños y perjuicios.

d).-Por último dentro de la cuarta clase tenemos a las personas que están expresamente autorizadas por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar contratos de arrendamiento.

En este tipo quedan incluidas las personas que ejercen la patria potestad, los tutores, los síndicos, albaceas, representantes del ausente y en general los administradores por virtud de la ley.

VICIOS DEL CONSENTIMIENTO

En algunas ocasiones, aunque exista el acuerdo de voluntades, éste puede ser sólo aparente, debido a un mal entendido o ser deficiente a consecuencia de falta de conocimiento, ya sea por vicios que afecten al intelecto, a la voluntad o ambos.

La fracción segunda del precepto 1728, nos dice que: El contrato puede ser invalidado, por vicios del consentimiento.

En nuestro Ordenamiento Civil se encuentran contenidos en el artículo 1745 los vicios del consentimiento, el cual señala:

El consentimiento no es válido si ha sido obtenido por error, por violencia o por dolo.

Por lo que se refiere al error, "este es una creencia contraria a la realidad; es decir, un estado subjetivo que está en desacuerdo con la realidad o con la exactitud que nos aporta el conocimiento científico. En el derecho el error es la manifestación de la voluntad que vicia a ésta o al consentimiento, por cuanto que el sujeto se obliga partiendo de una creencia falsa". (24)

Encontramos tres especies de error:

A).-De cálculo. El error material de cálculo sólo da lugar a su rectificación.

B).-De hecho y

C).-De derecho: El error de hecho y de derecho inavlidan al contrato, cuando recaen sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste, en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa.

De los mencionados errores que afectan al consentimiento, propiamente los que se presentarían en el arrendamiento son los de hecho y derecho, y serían por ejemplo cuando se toman en alquiler un bien el cual con sus características no es el deseado. Dándose por ello el error de hecho citado.

Por lo que hace al segundo vicio del consentimiento la violencia, al respecto el artículo 1752 de la Legislación Civil, nos dice lo siguiente:

(24) Rojina Villegas, Rafael; "Compendio de Derecho Civil"; Tomo I; Págs. 139 y 140.

Hay violencia cuando se emplea la fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

En conclusión la violencia para obtener el consentimiento, puede ser física o moral, el primer caso es cuando se realiza por medio del dolor o fuerza física y el segundo existe cuando se logra por medio de amenazas. Este vicio no es común que se presente en nuestro medio judicial.

El tercer vicio del consentimiento es el dolo, el cual lo trataremos junto con la mala fe. Al respecto el Código en consulta los define de la siguiente manera:

1748.-Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir al error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes una vez conocido.

"Propiamente hablando el dolo no es un vicio del consentimiento. Vicia la voluntad sólo, en tanto se induzca a error, y que éste sea, además, el motivo determinante de la misma. Es decir, el error puede tener dos causas: Ser un error que se llama fortuito, que no supone dolo de los contratantes o en un tercero; o bien ser un error que tiene como causa al dolo, que supone que uno de los contratantes o un tercero han ejecutado un conjunto de maquinaciones o artificios precisamente para inducir a error a la otra parte". (25)

(25) Rojina Villegas Rafael; "Compendio del Derecho Civil"; Tomo I; Pág. 144.

Ahora bien, para concluir tanto la violencia como el dolo, ya sea que provenga de las partes contratantes o de un tercero, provoca la nulidad absoluta del contrato.

Por lo que hace al arrendamiento de bienes inmuebles no es factible que se den estos vicios; en cambio si se trata de bienes muebles si es probable que acontezca.

OBJETO, MOTIVO Y FIN ILICITOS

El objeto en este caso, es considerado, como la conducta manifestada en una prestación o abstención, la cual debe ser lícita. Por consiguiente tratándose de prestaciones de dar no es posible hablar de la licitud referida, ya que las cosas en sí mismas no pueden ser lícitas o ilícitas sino que lo lícito sería el hecho o la conducta.

La fracción tercera del precepto 1728, nos menciona que:

El contrato puede ser invalidado por su objeto, motivo o fin sea ilícito.

Pues bien, cuando analizamos el objeto como elemento de existencia de los contratos, mencionamos que la ilicitud afecta la validez del mismo; cuando el hecho es contrario a las leyes del orden público o a las buenas costumbres; así mismo los actos celebrados en contra de leyes prohibitivas e imperativas, serán nulos.

En cuanto a los motivos, éstos son los propósitos internos del sujeto, relacionados directamente con la cosa o el hecho.

En relación con los fines, éstos son las intenciones de destino último que pretende utilizar el contratante de la cosa o hecho.

Como el objeto, el fin o motivo determinante de la voluntad, no debe ser contrario a las leyes del orden público, ni a las buenas costumbres.

Por otra parte, puede darse el caso, de que el contrato tenga un objeto lícito, pero el fin o motivo de los contratantes o de uno de ellos, sea lícito.

Al respecto el Código Civil en su artículo 2158 menciona lo siguiente:

La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley.

Respecto al arrendamiento, esta ilicitud, esta ilicitud se origina cuando "son concertados violando las prohibiciones impuestas respecto de ciertas personas o cosas; están afectados de nulidad absoluta, ya que el contrato tendría un objeto ilícito". (26)

De manera particular un contrato de arrendamiento estaría afectado por esta nulidad, si el bien se alquilara por el propietario de la cosa indivisa sin el consentimiento de los demás copropietarios, también los magistrados, jueces y cualquiera otros empleados públicos están impedidos jurídicamente para tomar en locación, por sí o por tercera persona los bienes que deben arrendarse en los negocios en que intervengan y, existe prohibición legal para los encargados de los establecimientos públicos, los funcionarios y empleados públicos de alquilar los bienes que con la expresada característica administren.

LA FORMALIDAD

La forma en términos generales, es la manera de

(26) Rojina Villegas Rafael; "Compendio de Derecho Civil"; Tomo IV; Pág. 558.

exteriorizarse el consentimiento en el contrato.

La última fracción del artículo 1728 de la Legislación Civil menciona: El contrato puede ser invalidado porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma establecida por la ley.

Asimismo, la forma que revisten los contratos no es simplemente la manera de emplear el lenguaje, sino un conjunto de elementos que pueden consistir en un cierto modo de expresarlo o en determinadas menciones que deben hacerse, las personas ante quienes se debe efectuar; por ejemplo: Testigos, juez, administrador, notario, etc.

La forma constituye un requisito de validez del contrato de arrendamiento, y se trata de un contrato generalmente formal, y excepcionalmente consensual.

En el caso de que la renta pase de tres mil pesos mensuales, el arrendamiento debe otorgarse por escrito (2339)

Dado lo anterior, es obvio que, cuando la renta no pase de tres mil pesos mensuales el arrendamiento será consensual.

Tratándose de predios rústicos, el contrato se otorgará en escritura pública, cuando la renta pasare de cuarenta mil pesos anuales, es decir, además de exigir por ser por escrito es necesaria su inscripción en el Registro Público.

Los numerales 2161 y 2165 del Ordenamiento Civil regulan la inobservancia de la forma y al respecto dicen:

2161.-La falta de forma establecida por la ley, sino se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce, la nulidad relativa del mismo.

2165.-Cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitante y no se trata de un acto revocable cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley.

Por lo que respecta al arrendamiento de bienes inmuebles por más de seis años o adelanto de rentas por más de tres, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

La inobservancia de esta inscripción, no perjudica los efectos del contrato entre las partes contratantes, pero si en lo referente a terceros, por ejemplo: Cuando la finca es secuestrada o rematada.

4) CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento de acuerdo con sus características se clasifica de la siguiente manera:

- a).-Principal.
- b).-Bilateral.
- c).-Oneroso.
- d).-Conmutativo.
- e).-Formal, y excepcionalmente consensual.
- f).-De tracto sucesivo.

a).-PRINCIPAL.-Los principales son aquellos que existen por sí mismos, esto es, este contrato subsiste sin necesidad de unirse a otro para su existencia y efectos, éste es el caso del arrendamiento.

b).-BILATERAL.-Al respecto el Código Civil contempla esta forma de contrato en su artículo 1769, el cual señala:

El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente.

En el contrato de arrendamiento la obligación recíproca de las partes consiste en que una de ellas; el arrendador, se obliga a conceder el uso o goce de un bien; y la otra parte contratante, el arrendatario, se obliga a pagar un precio cierto (renta) por ese uso o goce.

c).-ONEROSO.-Es contrato oneroso, aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.

De lo anterior encontramos la característica de que el arrendamiento es oneroso en virtud de que el locador tiene tanto el provecho de recibir el pago de un precio cierto por parte del arrendatario como el gravámen de conceder el uso o goce temporal del bien dado en arrendatario; a su vez, el inquilino tiene como provecho el disfrutar del uso o goce de la cosa objeto del arrendamiento y el gravámen de pagar por ese uso o goce un precio al arrendador.

d).-CONMUTATIVO.-En el contrato de arrendamiento la característica de conmutativo procede del carácter oneroso.

Por consiguiente, el contrato es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebre el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o pérdida que les cause éste.

El arrendatario tiene como característica ser conmutativo, esto es, que desde su celebración se sabe con precisión la cuantía de la prestación que cada parte contratante debe entregar. Es decir, al momento de efectuarse, las partes contratantes conocen con exactitud los provechos y gravámenes inherentes al contrato sin depender dicha determinación de ninguna condición o término futuro.

e).-FORMAL.-Ahora bien, con respecto a la formalidad o consensualidad del contrato de arrendamiento

podemos decir que:

"Son contratos formales aquellos en que el consentimiento debe manifestarse por escrito, como requisito de validez, de tal manera que si no otorga en escritura pública o privada, según el acto, el contrato estará afectado de nulidad relativa. Por consiguiente, el contrato formal es susceptible de ratificación expresa o tácita; en la expresa se observa la forma omitida; en la tácita se cumplen voluntariamente y queda purgado el vicio. El contrato consensual en oposición al formal es aquel que para su validez no requiere que el consentimiento se manifieste por escrito y, por lo tanto, puede ser verbal, o puede tratarse de un consentimiento tácito mediante de hechos que necesariamente lo supongan, o derivase del lenguaje mímico, que es otra forma de expresar el consentimiento sin recurrir a la palabra o a la escritura". (27)

Al respecto el ordenamiento civil dice lo siguiente:

El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de tres mil pesos mensuales (2339).

De lo expuesto en el precepto anterior podemos concluir que el contrato de arrendamiento será consensual cuando el monto de la renta sea inferior a tres mil pesos mensuales, que prácticamente es letra muerta, dada la realidad económica actual.

Ahora bien, el numeral 2340 de la Legislación Civil del Estado nos dice:

Si el predio fuera rústico y la renta pasare de cuarenta mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública. Es decir, se requiere una condición más darse ante un fedatario público.

f).-TRACTO SUCESIVO.-Los contratos de tracto su-

cesivo son aquellos en que el cumplimiento de las prestaciones se realizan en un periodo determinado.

El contrato de arrendamiento es considerado como de tracto sucesivo, ya que se da el uso o goce de un bien, durante un tiempo determinado, y a su vez el locatario pagará periódicamente una renta.

En el caso de que en un contrato de tracto sucesivo llegue a estar afectado de nulidad, se presenta el problema en cuanto a los derechos y obligaciones emanadas del mismo, pues tratándose del arrendamiento existe un obstáculo insuperable, en el sentido de que el inquilino no puede restituir el uso o goce del bien que ya disfrutó, y por ende su nulidad no trae consigo la devolución de la renta, porque el arrendatario no puede devolver a su vez el uso disfrutado.

5) DIVERSAS ESPECIES DE ARRENDAMIENTO

En nuestro derecho existen tres diferentes clases de arrendamiento:

- A).-Civiles.
- B).-Mercantiles.
- C).-Administrativos.

A).-ARRENDAMIENTO CIVIL.-Este se determina por exclusión, esto es, cuando no es mercantil o administrativo, será civil.

B).-ARRENDAMIENTO MERCANTIL.-Cuando se trata de un arrendamiento mercantil éste recae únicamente bienes muebles, al efecto el artículo 75 fracción I del Código de Comercio nos señala:

La Ley reputa como acto de comercio:

I.-Todas las adquisiciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en

estado natural, sea después de trabajados o labrados.

Por consiguiente, el arrendamiento mercantil de bienes inmuebles no existe en nuestra legislación, esto es, aún cuando su objeto sea la especulación comercial, el arrendamiento será civil, por lo que hace a los inmuebles en general.

C).-ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.

"Se estima que el arrendamiento es administrativo en atención a la naturaleza de los bienes cuando éstos pertenecen a la federación, a los Estados o a los Municipios, es decir, cuando se trate de bienes propios del Estado. Este puede tener bienes destinados a un servicio público, bienes de uso común y bienes en plena propiedad. Respecto de esta última categoría, se permite al Estado ejecutar actos de dominio o de administración y entre esos actos, el arrendamiento de esa clase de bienes, que pueden ser de la federación, de los estados o municipios". (28)

En relación al arrendamiento administrativo, los empleados o funcionarios públicos tienen la siguiente prohibición con respecto a la administración de los bienes del estado, la cual consiste en que no pueden tomarlos en arrendamiento, la inobservancia de tal precepto origina la nulidad del contrato.

Es aplicable supletoriamente el artículo 2344 del Código Civil para el Estado, el cual establece:

Los arrendamientos de bienes municipales, del Estado o de organismos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo y en los que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título.

(28) Rojina Villegas Rafael; "Derecho Civil Mexicano"; Tomo VI; Pág. 552.

6) NATURALEZA DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO

"La Doctrina ha debatido ampliamente, si del arrendamiento se deriva para el arrendatario un derecho personal o un derecho real frente a la cosa arrendada". (29)

Una primera posición considera que el derecho del arrendatario al uso o goce temporal de la cosa arrendada es un derecho personal o de crédito y no es un derecho real; esto es, el arrendamiento sólo genera obligaciones o un derecho de crédito, pero no da nacimiento a un derecho real; a pesar de que en caso de enajenación de la finca arrendada el arrendamiento continúa con el adquirente de dicha finca.

Las obligaciones generales establecidas respectivamente para el arrendador y el arrendatario, previstas por el legislador, pueden aumentarse o modificarse por pacto expreso, salvo las obligaciones esenciales que no pueden faltar como son la entrega para el uso y disfrute de la cosa y el pago de la renta; pueden las demás obligaciones hasta ser suprimidas por voluntad de las partes.

El derecho del arrendatario a usar la cosa arrendada se le ha considerado como un derecho personal, desde el derecho romano inclusive.

La segunda corriente, sostenida en francia en el siglo pasado, específicamente Troplong y por algunas resoluciones judiciales sustentaban que las facultades jurídicas del arrendatario están organizadas en las características fundamentales de un derecho real, constituyendo por consiguiente un derecho de este tipo "en virtud de que la enajenación de la cosa arrendada hace que el arrendatario continúe frente al adquirente con los mismos derechos que tenía con

(29) De Fina Rafael; "Derecho Civil Mexicano"; Tomo IV; Pág. 101.

el arrendador-enajenante". (30)

Aduciendo para fundamentar lo anterior que:

1.-En ciertos casos el arrendamiento deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, lo que acontece con los derechos reales, como son: Si se convino un plazo mayor de seis años o bien cuando haya anticipos de rentas por más de tres.

2.-Para fijar la competencia en caso de juicio sobre arrendamiento, se entenderá al lugar de la cosa, lo que sucede también en las acciones reales.

3.-Cuando se enajena el inmueble locado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato, siendo oponible el arrendamiento al nuevo adquirente, igual como acontece con los derechos reales.

Una tercera tesis distingue, "a los efectos de esclarecimiento de la naturaleza jurídica del arrendamiento, del inscrito y del no inscrito, para afirmar que el no inscrito sólo es susceptible de producir un derecho de naturaleza personal, en tanto que del inscrito surge un derecho de naturaleza real". (31)

Las dos últimas concepciones carecen de fundamento sólido en cuanto a la que consideraba al arrendamiento un derecho real, podemos criticarla, ya que: a).-En relación a su primer fundamento cabe decir que en el Registro Público no sólo se inscriben los derechos reales, sino también otros actos como son la constitución de personas morales, el testamento, las resoluciones judiciales, la demanda sobre un bien litigioso (artículo 2935 fracciones VI, VII, X, XI, y

(30) Sánchez Médal Ramón; "De los Contratos Civiles; Pág. 205.

(31) De Pina Rafael; "Derecho Civil Mexicano"; Tomo IV; Pág. 101.

xii del Código Civil); b).-Por lo que hace a la segunda base es decir, la razón de la competencia no se funda en la naturaleza real o personal de la acción, sino en razones de economía procesal y de utilidad práctica, para que el juez pueda conocer sobre todo tomando en cuenta la ubicación de la cosa para los inmuebles y el domicilio del deudor para los muebles, independientemente de que la acción sea real o personal; c).-El hecho de oponer el arrendamiento al adquirente del bien locado se explica suficientemente de la subrogación legal, por virtud de la cual el legislador establece que el adquirente se substituye en los derechos y obligaciones del arrendador, sin necesidad de acudir a la explicación del derecho real.

Por lo que se refiere a la última opinión, tenemos que; los efectos que el arrendamiento produzca o no, no dependerá de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, su naturaleza jurídica no cambiará de personal o real por esta circunstancia.

La situación de inscribir en el Registro Público de la Propiedad un arrendamiento que sea por más de seis años con anticipos de rentas por más de tres, traerá como consecuencia el hecho de que pueda oponerse frente a terceros, pero nunca será este motivo la causa de que varíe el derecho del arrendatario. Se considera que los arrendamientos que se deben inscribir constituyen propiamente un acto de administración extraordinaria.

Inclusive el tratadista Messineo considera que lo que el arrendatario será "Una prestación frente al arrendador, pero no un poder inmediato sobre la cosa". (32)

(32) De Pina Rafael; "Derecho Civil Mexicano"; Tomo IV; Pág. 102.

Cabe mencionar que las dos últimas posiciones, actualmente ya han sido abandonadas, aunque todavía cuentan con no pocos partidarios en Alemania, Francia, España e Italia.

7) DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE ENGENDRA EL ARRENDAMIENTO

En virtud de la reciprocidad de este contrato, todas las que son obligaciones para el arrendador son derechos para el arrendatario y viceversa.

A).-OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.-Estas son de tres tipos:

a).-De dar.

1.-Transmitir al arrendatario el uso o goce temporal de una cosa.

En el derecho mexicano esta obligación es de dar, a diferencia de otros países como Francia, que la clasifican dentro de las de hacer, arguyendo que el arrendador está obligado a "hacer gozar" al arrendatario de la cosa.

"Un elemento esencial de esta primera obligación del arrendador es la cesión temporal del uso o goce. El arrendamiento se ha caracterizado como un contrato temporal, ya que si hubiese una enajenación perpetua del uso o goce habría un verdadero desmembramiento definitivo del dominio, además de una contradicción en los propios términos, porque la concesión indicada, por naturaleza debe ser temporal; al decirse que se concede el uso o goce, se supone que llegará un momento en que se restituya la cosa. Si ese momento no puede llegar propiamente no se transfiere el uso o goce sino el dominio del mismo bien". (33)

(33) Rojina Villegas Rafael; "Derecho Civil Mexicano"; Tomo VI; Pág. 594.

Por ese motivo la legislación civil, en el segundo párrafo del artículo 2331 nos establece un límite de tiempo que debe durar la locación.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para fincas destinadas a habitación, y de quince para fincas destinadas al comercio, y de veinte para fincas destinadas al ejercicio de la industria (2331)

De la lectura del párrafo anterior podemos observar que por lo que se refiere a fincas destinadas a la agricultura o rústicas, no se especifica término de duración, pero éste debe ser temporal, para que el contrato sea válido.

2.-Entregar al arrendatario la cosa arrendada.

Los artículos 2345 fracción I y 2346 del Código multicitado nos menciona la forma en que el arrendador debe entregar el bien al arrendatario.

2345.-El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

1.-A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en el estado de servir para el uso convenido; si hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada.

2346.-La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

En cuanto a las pertenencias de la cosa objeto del arrendamiento puede ser muy variable; por ejemplo:

Llaves, muebles de baño, de cocina, etc. Además la cosa debe hallarse en el estado de servir para el uso convenido; por ejemplo, si se da en arrendamiento una casa-habitación, debe reunir las condiciones de higiene y salubridad.

Lo mencionado anteriormente tiene su fundamento jurídico en los artículos 2381, 2382 y 2384 del Ordenamiento Civil para el Estado de Veracruz; los cuales dicen lo siguiente:

2381.-No podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario.

2382.-El arrendador que no realice las obras que ordene la autoridad competente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

2384.-No puede renunciarse anticipadamente el derecho de cobrar la indemnización que concede el artículo 2382.

Ahora bien, en el caso de no haber fijado fecha para llevar a cabo la entrega del bien, el arrendatario tendrá que requerir al arrendador; en cambio en las demás obligaciones de dar, la regla general consiste, en que debe haber interpelación seguida de treinta días, para realizar la entrega.

3.-Preferir el propietario al arrendatario.

Al respecto, el artículo 2380 establece que si el inquilino está al corriente en el pago de la renta y ha cuidado de la cosa arrendada, tendrá derecho a que en igualdad de condiciones debidamente probadas, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca.

Asimismo gozará del derecho de tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada, contando para ejercitar ese derecho un plazo de ocho días, a partir de que el propietario de a conocer a los demás, judicialmente o ante Notario, el contrato que tenga propalado.

En el caso de que el arrendador no respete el derecho de preferir al arrendatario, tanto para un nuevo contrato de arrendamiento, como para vender la finca arrendada, será responsable de daños y perjuicios que cause.

b).-Obligaciones de hacer, y

c).-De no hacer.

1.-Realizar las reparaciones necesarias a la cosa arrendada.

Esta obligación se encuentra clasificada dentro de las obligaciones de hacer y consiste en que el arrendador está obligado, a realizar todas las obras necesarias para mantener la cosa en el estado de que pueda servir para el uso pactado o para el que esté destinada, ya que por ser este contrato de tracto sucesivo. La obligación se mantiene durante el tiempo de vigencia del contrato.

Esta obligación se encuentra regulada por los artículos 2348, 2349 y 2350 del Ordenamiento Civil, que establecen lo siguiente:

El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, judicial o extrajudicialmente ante notario y a la brevedad posible, la necesidad de reparaciones bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause. (2348)

Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada la cosa quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que lo autorice a realizarlas con cargo al importe de rentas. El procedimiento será el previsto para los incidentes en el Código de Procedimientos Civiles. (2349)

El juez según las circunstancias del caso, deci-

dirá además, sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones (2350).

En el caso, de que por motivo de reparaciones, al arrendatario se le prive total o parcialmente de la cosa durante más de doce meses, tiene derecho a:

- a).-No pagar el precio del arrendamiento.
- b).-A pedir la reducción de la renta.
- c).-A la rescisión del contrato.

Asimismo, el arrendador está obligado a pagar las mejoras hechas por el arrendatario, dicho deber se encuentra regulado por el numeral 2365, que dice lo siguiente:

2359.-Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

I.-Si en el contrato, o posteriormente, pero siempre por escrito lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.

II.-Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato.

III.-Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, termine el arrendamiento.

2.-Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada.

La obligación del arrendador de garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada, se encuentra dentro de las obligaciones de hacer, y consiste en que el arrendador debe proteger al arrendatario contra todas las perturbaciones jurídicas que dimanen de terceros, quedan excluidos de esta obligación los ataques de

hecho o materiales que un tercero llevare a cabo.

Las perturbaciones de derecho existen, cuando un tercero fundándose en un derecho adquirido, perturbaban al arrendatario, corriéndose el riesgo de que se impugne la validez del contrato de arrendamiento. Tal sería el caso de que el arrendador haya dado el mismo bien en arrendamiento separadamente a dos personas por el mismo tiempo, o cuando se haya constituido un usufructo, sin embargo, una servidumbre o cualquier otro gravamen con anterioridad del arrendamiento.

Sobre el particular el precepto 2352 de la Legislación Civil nos menciona lo siguiente: El arrendatario está obligado a poner, en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar daños y perjuicios que cause con su omisión.

Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa arrendada.

3.-No estorbar en el uso de la cosa arrendada.

Por lo que se refiere a esta obligación, podemos observar que se trata de una abstención por parte del arrendador, razón por la cual se encuentra clasificada dentro de las obligaciones de no hacer.

De acuerdo con esta obligación el arrendador se encuentra impedido de intervenir en el uso legítimo de la cosa, así como tampoco puede embarazar el uso del bien arrendado, salvo el caso que se trate de reparaciones urgentes e indispensables.

Como ya mencionamos anteriormente, en el caso de que por reparaciones se prive al arrendatario del uso parcial o total de la cosa tiene derecho; a no pagar la renta, a pedir la reducción de ese precio

o a la rescisión del contrato si la pérdida del uso dura más de dos meses.

4.-Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por vicios ocultos de la cosa.

Esta obligación también se encuentra clasificada entre las de hacer, y es típica de los contratos translativos de dominio.

Existe evicción cuando el adquirente de una cosa es total o parcialmente privado de ella, por sentencia que cause ejecutoria, atendiendo a un derecho de tercero adquirido con anterioridad y por el cual el arrendatario es privado del uso de la cosa.

En el caso de que el arrendatario sufra la evicción ya sea por vicios anteriores o posteriores y sin culpa del arrendador, pero que priven al arrendatario del uso de la cosa se atenderá a lo dispuesto por los artículos 2367 y 2364 del Ordenamiento Civil, que al efecto establecen:

2367.-Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2364, y si el arrendador procedió de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

2364.-Si por el caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

B).-OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

De igual manera éstas son de tres tipos:

a).-Obligaciones de dar.

1.-Pagar la renta.

Ahora bien, el arrendatario tiene como obligación principal pagar el alquiler, al respecto el artículo 2332 del Código Civil establece lo siguiente:

La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada.

El precisar que el precio debe ser cierto significa que es verdadero, ya que en el arrendamiento no pueden existir rentas aparentes, pues en este caso estaríamos frente a un contrato distinto, por ejemplo el comodato.

En cuanto a la segunda característica, que el precio deba ser determinado, esto equivale a que sea preciso.

"El precio en dinero siempre es determinado y por eso el artículo exige que cuando se pague una cosa equivalente se determine. Como en la compra-venta, la renta debe ser además justa, es decir, que debe haber una proporción entre el valor del uso o goce de la cosa y el monto de la renta, de lo contrario existiría lesión". (34)

El precio constituye un elemento esencial en el contrato de arrendamiento, pues en el supuesto de que no se determine, el contrato será inexistente.

En cuanto al pago de la renta nuestra Legislación Civil en vigor establece:

Art. 2359.-El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que se reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

(34) Rojina Villegas Rafael; "Derecho Civil Mexicano"; Tomo VI; pag. 008.

Art. 2362.-El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que se entregue la cosa arrendada.

A falta de pacto en contrario la renta se pagará por periodos vencidos, de la siguiente manera:

Cuando se trate de fincas urbanas, el pago del precio se hará por meses vencidos.

Por lo que se refiere al lugar del pago de la renta éste se encuentra establecido en el numeral 2360 del mismo Código que dice:

La renta será pagada en la casa habitación o despacho del arrendatario. La cláusula en contrario se tendrá por no puesta.

El monto de la renta puede fijarse libremente por las partes en este contrato, salvo cuando se trate de arrendamientos en los que se haya ejercitado la prórroga del contrato, caso en el cual se aumentará hasta un diez por ciento si se trata de casa-habitación, y en un veinte por ciento si en el inmueble arrendado está establecida una negociación comercial o industrial. Disposición bastante positiva, ya que es uno de los pocos beneficios de que goza el inquilino en este contrato.

Además existe una reglamentación respecto al pago de la renta, esto es, cuando existe algún impedimento en cuanto al uso de la cosa. Al respecto los artículos 2364, 2365 y 2378 del Ordenamiento Civil señalan respectivamente lo siguiente:

Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará la renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato (2364).

Si sólo le impide en parte el uso de la cosa,

podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser, que las partes opten por la rescisión del contrato, y si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior (2365).

El arrendatario que por falta de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de este precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos (2378).

Asimismo, la falta de pago de dos o más mensualidades, da derecho al locador a obtener la rescisión del contrato de arrendamiento. Pero existe una excepción en el caso de que antes de dictarse sentencia el inquilino pague todas las rentas vencidas hasta ese momento, los intereses y las costas del juicio, conforme a lo anterior el Juez dará por concluido el procedimiento.

2.-Devolver la cosa al terminar el contrato.

El arrendatario se encuentra obligado a restituir el bien dado en arrendamiento, cuando concluya el mismo tal como lo recibió, excepto que hubiere perecido o menoscabado por el tiempo o causa inevitable.

Para poder determinar en qué condiciones recibió el arrendatario el bien, y cómo debe devolverlo, establece nuestra legislación dos hipótesis.

A).-Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes en que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (2375).

B).-La Ley presume que el arrendatario que admi-

tió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario (2376).

En el supuesto de que el locatario no cumpla con el deber mencionado de devolver la cosa arrendada, tiene obligación de pagar los daños y perjuicios que sufra el arrendador por esa causa.

b).-Obligaciones de hacer.

c).-Obligaciones de no hacer.

1.-Conservar y cuidar debidamente la cosa arrendada.

Dentro de esta obligación del arrendatario, existen de hacer y de no hacer.

Por lo que se refiere a las obligaciones de hacer, el inquilino debe cuidar y conservar la cosa ejecutando todos los actos necesarios para su custodia.

El inquilino dentro de las obligaciones de hacer debe realizar las reparaciones menores o de poca importancia; por ejemplo; las composturas de cerraduras, puertas, ventanas, etc. Así como responder de los pequeños deterioros causados al bien por personas que lo habitan; por ejemplo, hacer pequeños repellos o arreglos de raspaduras. De igual manera está obligado a dar aviso al arrendador de la necesidad de reparaciones que requiera la cosa arrendada.

Asimismo debe comunicar al arrendador toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada.

En cuanto a las segundas, esto es, a las obligaciones de no hacer, implican una abstención por parte del inquilino, de realizar aquellos actos que alteren o varíen la forma o sustancia de la cosa arrendada, también está impedido para ejecutar obras nocivas o prohibidas, esto es, actos que impliquen un daño, al

bien arrendado.

Al efecto el artículo 2374 del Ordenamiento Civil establece: El arrendatario no puede sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; si lo hace, es causa de rescisión y debe restablecerla al estado en que la recibió, siendo además responsable de los daños y perjuicios.

2.-Responder de los daños y perjuicios que sufra la cosa arrendada por culpa del arrendatario o de sus familiares, domésticos o subarrendatarios.

De la lectura de la obligación anterior, se desprende que el arrendatario no sólo está obligado a responder por los daños y perjuicios causados por él, sino también por las personas que habitan el inmueble como sus familiares, sirvientes, etc.

Esta obligación engendra tanto obligaciones de hacer como de dar; ya que en el caso de que el inquilino repare los daños causados a la cosa arrendada estaremos frente a una obligación de hacer, en tanto de que si paga los daños y perjuicios causados la obligación será de dar.

"Para regular esta obligación del arrendatario se aplican las reglas y principios clásicos de la teoría de la culpa, o sea, de la responsabilidad subjetiva. Hay una presunción de culpa en todo daño causado a la cosa por el arrendatario, sus sirvientes, o familiares". (35)

La responsabilidad subjetiva es aquella a que esta sujeta el arrendatario, como consecuencia de un acto propio o de un tercero, conducta de la que aquel es responsable por el daño o perjuicio causado al locador.

(35) Rojina Villegas Rafael; "Derecho Civil Mexicano"; Tomo VI; Págs. 615 y 616.

También el locatario debe poner en conocimiento del arrendador la necesidad de reparaciones, que requiera la finca, así como responder de las composturas menores, y de igual manera tiene el deber de comunicar al dueño del inmueble toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya hecho o prepare abiertamente en la cosa alquilada, también está constreñido a responder en caso de incendio y asegurar la finca en el caso de que pretenda establecer una industria peligrosa, así como tampoco podrá variar la forma de la finca arrendada.

3.-Responder en los casos de incendio.

Esta obligación es de dos tipos de hacer y de dar, en razón de que si el inquilino repara los daños causados a la cosa arrendada estaremos frente a la primera, en tanto si paga los daños y perjuicios ocasionados estaremos en presencia de la última.

Existen cuatro hipótesis respecto a la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio.

I.-Cuando se trate de arrendatario único.

En este caso, el locatario es responsable de los daños y perjuicios en caso de incendio, y el arrendador para exigir la responsabilidad sólo debe demostrar que se causó el incendio, y que con motivo de éste se deterioró o destruyó la cosa alquilada.

El arrendatario se libra de la responsabilidad a su cargo en los siguientes casos:

a).-Cuando provenga de un caso fortuito o fuerza mayor,

b).-Por vicio de la construcción.

c).-Si el incendio comenzó en otra parte y tomó todas las precauciones para evitar que se propagara.

II.-Cuando existen varios arrendatarios.

Respecto de esta segunda hipótesis el artículo 2370 del Código Civil dispone:

Cuando son varios los inquilinos y no se sabe donde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos solamente, éste será responsable.

III.-Cuando el propietario o dueño de la cosa arrendada ocupa parte del bien dado en arrendamiento, en unión con los demás inquilinos.

En este supuesto el arrendador tendrá la responsabilidad de cualquier inquilino, por lo que responderá de la parte proporcional que corresponda, a la renta que fijen peritos, tal como lo señala el citado precepto 2370 del Código Civil.

IV.-Cuando el incendio empezó en determinada localidad.

esta última hipótesis se encuentra prevista en los numerales del Código Civil que al respecto establecen:

Art. 2369.-Si el arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones que estuvieran a su alcance para evitar que el fuego se propagara.

Art. 2370.-Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será responsable.

Art. 2371.-Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad.

B).-NODOS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento puede terminar, se-

gún nuestro Ordenamiento Civil:

a).-Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.

b).-Por convenio expreso

c).-Por nulidad

d).-Por rescisión

e).-Por confusión

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

g).-Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública

h).-Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Los arrendamientos que se hayan hecho por tiempo determinado concluyen en el día señalado; en el caso de que los alquileros de predios urbanos que se hayan celebrado por tiempo indefinido podrán concluir:

A voluntad del arrendatario previo aviso judicial o extrajudicial ante Notario dado al arrendador con dos meses de anticipación; y a voluntad del arrendador previo aviso dado con un año de anticipación.

Es prudente señalar que en la realidad no se da lo señalado en los incisos tercero, quinto, séptimo y octavo.

Prórroga: Vencido un contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado tiene el arrendatario que esté al corriente en el pago de la renta y haya cuidado el inmueble que fue su objeto, a que se prorogue hasta por dos años más ese contrato, pudiéndose aumentar la renta hasta un diez por ciento si se trata de una negociación comercial o industrial. Quedan ex-

ceptuados de la obligación de prorrogar el contrato, los propietarios que justifiquen fehacientemente la necesidad de habitar el inmueble objeto del arrendamiento o establecer una industria o comercio también de su propiedad.

Tácita reconducción: En el artículo 2419, "tenemos lo que en la doctrina se denomina tácita reconducción, es decir, la prórroga por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa y acepta el pago de la renta" (36), ya que al efecto la ley dispone que si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúe el arrendatario sin oposición en el uso o goce del predio, y si éste es rústico se enterará renovado el contrato por otro año. En el caso del artículo anterior si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido y el arrendatario deberá pagar la renta que le corresponde al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que se pagaba. Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento, y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario.

Rescisión del contrato de arrendamiento: Otra manera de terminar el arrendamiento reglamentada en nuestro Código, es la rescisión, la cual tiene lugar en el caso de incumplimiento de las obligaciones, ya estudiadas por las partes.

Como principales causales de rescisión tenemos a la falta de pago de la renta; por usarse la cosa en contravención al uso convenido o conforme a la na-

(36) Rojina Villegas Rafael; "Derecho Civil Mexicano"; Tomo VI; Pág. 645.

turalaleza o destino de ella; por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2413. En los casos del artículo 2378, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, aún cuando fuere parcial si la reparación durare más de dos meses. Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento. Si el arrendador sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario podrá pedir éste la rescisión del contrato.

ESTR
SALIR DE LA BIBLIOTECA
ESTA TESIS NO DEBE

C A P I T U L O I I I

LEGISLACIONES VIGENTES EN EL ESTADO HASTA EL
30 DE SEPTIEMBRE DE 1980.

En virtud de la Ley 694 se modifican ciertos artículos referentes al contrato de arrendamiento.

Asimismo, es de suma importancia analizar estos preceptos, pero como se encontraban antes de ser modificados por la citada ley, ya que algunos numerales, contenían puntos oscuros o eran ambiguos, así como otros necesitaban una adecuación ya que no eran acordes a la realidad económica del país.

Por consiguiente, comenzaremos nuestro estudio respecto al primer artículo antes de ser modificado.

ARTICULO 2339.-

"El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de 100 pesos anuales".

Por lo que respecta a la cantidad de 100 pesos que estipula este numeral, era sumamente baja, como nos damos cuenta, debido al alto costo de la vida, no existen arrendamientos cuyos alquileres sean del monto establecido anteriormente, por otro lado este precepto constituía una seguridad jurídica para las partes contratantes, ya que la mayoría de los contratos se otorgarían por escrito, aunque por costumbre casi la totalidad de las locaciones se hacen en esta forma sin tomar en cuenta los montos.

ARTICULO 2340.-

"Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública".

Con referencia a este numeral, se presenta la situación de que la generalidad de los contratos de arrendamiento tenían que otorgarse en escritura pública con los gastos que esto origina, por lo que consideramos acertada la modificación a este numeral.

ARTICULO 2341.-

"El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido".

En esta disposición, se podía pactar la rescisión del contrato por la muerte de una de las partes contratantes, asimismo, en el caso de que el arrendatario falleciera, el arrendador lo podía dar por terminado, sólo bastaba, que se hubiese insertado esta disposición en el contrato, oportunidad que era aprovechada por algunos locadores, en el sentido de que al morir el inquilino, el dueño del bien podía pedir a los causa-habientes, familiares o no del locatario, la desocupación del inmueble, o en su defecto celebrar un nuevo contrato con nuevas condiciones, por lo que esta situación era inestable para los causa-habientes, puesto que sería necesario oírlos y vencerlos en juicio, porque si no se violaría en su perjuicio la Garantía de Audiencia, ya que en última instancia no están obligados en el contrato.

ARTICULO 2342.-

"Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Res-

pecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad; aún cuando se alegue haber pagado al primer propietario; a no ser que el adelanto de las rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento".

Ahora bien, analizando este precepto, la presencia de dos simples testigos le resta formalidad a la notificación, puesto que estas personas pueden ser familiares o amistades íntimas del que realiza la comunicación y debido a la relación que los podía unir se prestaba a proteger los intereses del arrendador, dando lugar a dudosas situaciones, y por ende a que en caso de litigio el juzgador no contara con los medios probatorios que llevaran a una certeza jurídica.

ARTICULO 2344.-

"Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título".

En este numeral, se presenta el problema de la invasión de competencia, al incluirse el arrendamiento de bienes nacionales, dentro de un Ordenamiento aplicable y vigente sólo en el Estado de Veracruz, hipótesis que obviamente era letra muerta, por lo que si ameritaba la modificación.

ARTICULO 2348.-

"El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los da-

ños y perjuicios que su omisión cause".

Por lo que se refiere a este artículo, somos de la idea que era ambiguo el término "poner en conocimiento", debido a la forma de realizarlo quedaba al criterio del arrendatario, situación totalmente dudosa que originaba irregularidades y conductas inciertas para el juzgador en caso de litigio, lo cual le restaba formalidad al acto.

ARTICULO 2349.-

"Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada la cosa quedará a elección del arrendamiento rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que establezca el Código de Procedimientos Civiles".

En relación a este precepto tenemos dos hipótesis obscuras: La primera referente al señalamiento de "estrechar al arrendador", ya que si el inquilino optara porque judicialmente se constriñera al locador, obtenida que fuera la resolución si éste no accediera a efectuar las reparaciones, no había manera legal para hacer que las cumpliera, ni aún con las medidas de apremio, cuyo alcance no bastaba para la ejecución de esta obligación.

Por otro lado el indicar "el procedimiento rápido", es un término ambiguo, ya que nuestra legislación adjetiva no contempla esta tramitación pudiendo sólo tratar de ubicarlo en los incidentes, que no era precisado en este precepto.

ARTICULO 2350.-

"El juez según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por la falta de oportunidad

en las reparaciones".

En este precepto, el juez podía condenar sobre el pago de los daños y perjuicios causados al arrendatario por la omisión de realizar las composturas pertinentes, lo cual resulta lógico, pues estando notificado de acuerdo a la Ley, el arrendador tiene la obligación de realizar las reparaciones que necesita la cosa arrendada, siempre y cuando no estén a cargo del arrendatario, o haya aceptado éste efectuarlas.

ARTICULO 2356.-

"Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario.

I.-Si en el contrato o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;

II.-Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiese el contrato;

III.-Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento".

Al analizar la primera fracción de este precepto legal, nos damos cuenta que no se establece la forma como se deberá realizar la autorización que se da al inquilino para efectuar las mejoras, debido a que si dicho permiso se realizara verbalmente, existiría inseguridad para el arrendatario en el caso de controversia, ya que éste, no podría demostrar que estaba autorizado para realizarlas, al tener sólo a su alcance la testimonial, que como sabemos su valor probatorio es relativo.

Por lo que se refiere a la fracción segunda, podemos decir, que si las mejoras son útiles, es lógico

que si se rescinde el contrato por culpa del propietario, es a éste al que le corresponde pagarlas.

Por cuanto hace al inciso tercero se observa que en caso, de que el arrendador autorice al locatario a realizar las mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el inquilino quede compensado con el uso de los gastos que hubiere erogado es justo y equitativo que dichas erogaciones corran por cuenta del propietario. Salvo el caso de haberse realizado las mejoras de quien construye en terreno ajeno lo pierde,

ARTICULO 2358.-

"El arrendatario está obligado:

I.-A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

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

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

Consideramos que la redacción de la primera fracción del numeral anterior es la idónea, debido a que el precio del arrendamiento sería pagado atendiendo a la voluntad de las partes, esto es, en la manera y plazo convenidos.

Por lo que hace a la segunda fracción es lógico que el inquilino responda de los daños y perjuicios que se causen a la cosa ya sea por su culpa, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, puesto que él es el obligado del cuidado del bien dado en arrendamiento.

En cuanto al tercer apartado el inquilino está

obligado a usar la cosa arrendada de acuerdo a lo pactado, o atendiendo a la naturaleza de la misma, ya que en caso contrario será responsable de los daños y perjuicios que se causen al arrendador y en su caso se originará la rescisión del contrato.

ARTICULO 2360.-

"La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa, habitación o despacho del arrendatario".

Partiendo de que el arrendamiento es un contrato y que en éstos se deberá estar a la voluntad de las partes, la redacción de este precepto era adecuada, amén de que con los elementos aclarativos referentes al lugar donde se verificaría el pago no se transgrede o afecta ningún derecho de las partes.

ARTICULO 2369.-

"El arrendamiento no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara".

La frase "precauciones necesarias", era un término muy ambiguo, puesto que no se mencionan cuales serían éstas, y que además tuvieran el carácter de necesarias, razón por la que se podía responsabilizar al inquilino de precauciones de toda clase, siendo que éstas no deberían ser más allá de las que estuvieran al alcance de sus posibilidades, por lo que si era conveniente la modificación ante esta obscura redacción.

ARTICULO 2373.-

"El arrendatario que va a establecer en la finca una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria".

En este numeral el vocablo "probable", razonamos que ya se encontraba comprendido dentro de la palabra "riesgo", motivo por el cual era repetitivo el señalarse las dos palabras.

Ahora bien, la obligación de asegurar la finca, podemos notar que se presentaba una confusión, en el sentido de que podía exigirse un fiador o bien un seguro contra los riesgos que se originaran, razón por la cual se convertía en una situación difícil e incierta tanto para el arrendatario como para el locador.

ARTICULO 2374.-

"El arrendatario no puede sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando lo devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo además responsable de los daños y perjuicios".

La adecuación realizada al presente fue afortunada, pues cabe precisar que existía una laguna en cuanto al hecho de que si el arrendatario variaba la forma de la cosa arrendada era o no causal de rescisión, ya que tal conducta irresponsable debería ser sancionada.

Aparte de que por la conducta en que incurría el locatario al variar la forma del inmueble era delictiva, haciéndose responsable por su comportamiento ilícito de los daños que se ocasionaran al patrimonio del arrendador, situación contemplada por el artículo 198 del Código Penal vigente.

ARTICULO 2380.-

"En los arrendamientos que hayan durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho si está al corriente en el pago de la renta, a

que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho de tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2237 y 2238".

En cuanto a este precepto, observamos que si era pertinente la modificación, debido a que en este caso, los propietarios, se limitaban a dar contratos de arrendamiento sólo por un año, razón por la cual, los inquilinos no se encontrarían nunca en la hipótesis señalada, esto es, no se gozaría del derecho de preferencia que establece este numeral, salvo el caso de que se trataran de arrendamientos por tiempo indeterminado, siempre y cuando hubieran durado más de cinco años.

El mencionado numeral hacía omisión con respecto a la cantidad que por daños y perjuicios tendría que pagar el arrendatario, por lo que se dejaba al criterio del juzgador la cuantía, siendo apropiada la reforma.

ARTICULO 2382.-

"El arrendador que no haga las obras que ordene el Departamento de Salubridad Pública como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa".

Al analizar este precepto notamos, que requería aclaración debido a que el Departamento de Salubridad Pública ya no existía, esto es, había cambiado de nombre y por otro lado se individualizaba el número de autoridades; así como también existen más de diversa índole y naturaleza, encargadas de determinar las condiciones que debe reunir una localidad para que sea habitable e higiénica.

ARTICULO 2385.-

"La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos, si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos; y por semanas también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos".

Esta disposición requería actualizarse, pues las rentas mencionadas eran sumamente bajas, debido a que no existían arrendamientos cuyas rentas fueran de esa cantidad, salvo el caso de alquileres congelados, razón por la cual consideramos que la modificación resulto acertada.

ARTICULO 2411.-

"Todos los arrendamientos, sean predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rústico".

El término concedido a las partes contratantes da a ambas un mismo trato, siendo en suma equitativa la norma jurídica en cuestión; toda vez que gozaban de similares de derechos y obligaciones, tanto el arrendador como el arrendatario para el caso de que tratándose de un contrato por tiempo indefinido a voluntad de cualquiera de ellos se terminara, otorga un plazo igual para proceder a llevar a cabo el aviso.

El plazo dado a las partes, tratándose de predios urbanos, no era del todo justo ni equitativo; puesto que debido a la escasez de casas habitación, en muchos casos dos meses son insuficientes para que el inquilino encuentre vivienda.

ARTICULO 2412.-

"dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretenden verla. Respecto a los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2390 y 2391".

Lo estipulado en este precepto a nuestro parecer podríamos considerarlo como una violación, que tiebe el dueño del inmueble a garantizar al inquilino el uso o goce pacífico del bien dado en arrendamiento, ya que poner cédulas, y por consiguiente mostrar la casa, podría estorbar y entorpecer el mencionado uso o goce, por otro lado esta disposición en la práctica no es cumplida por los arrendatarios, debido a la molestia que significa tener que mostrar el inmueble, además de que constituye una violación a las obligaciones del arrendador específicamente la de no estorbar el arrendamiento.

ARTICULO 2413.-

"El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios".

Al analizar el presente numeral, podemos darnos cuenta que no se menciona la forma como se deberá otorgar el consentimiento, por otro lado, en caso de controversia, podría prestarse a maquinaciones de las partes, lo cual provocaría inseguridad jurídica debido a esto era necesaria su aclaración.

ARTICULO 2418.-

"Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá

derecho el arrendatario que esté al corriente en el pago de la renta, a que se prorrogue hasta por un año ese contrato, cuando se trate de fincas rústicas o urbanas, destinadas a habitación y hasta por dos años, cuando el arrendamiento tenga establecida una negociación comercial o industrial y la vigencia del contrato se haya prolongado por un lapso no menor de cinco años. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta, en el primer caso, y hasta un veinte por ciento en el segundo, siempre que los alquileres en la zona de que se trate hayan sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

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

El estado o los Municipios que hayan celebrado contratos de interés público para la explotación, uso o aprovechamiento de predios rústicos o urbanos, tendrán derecho a que se prorroguen hasta dos años tales contratos, siempre que estén al corriente en el pago de las rentas sin perjuicio de que éstas sean aumentadas por los propietarios en los términos establecidos en el primer apartado de este artículo".

La modificación a este precepto resulta fundamental, ya que se opone a lo dispuesto por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en virtud de que este numeral establece que vencido un contrato, tendrá derecho el inquilino a que se prorrogue el contrato, situación como se dijo, se contrapone a la disposición que sustenta la jurisprudencia en el sentido de que para poder demandar la prórroga es necesario que el acuerdo de voluntades no haya expirado, ya que no podrá demandarse algo que está terminado.

ARTICULO 2422.-

"El arrendador puede exigir la rescisión del con-

trato:

I.-Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2385 y 2388.

II.-Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2358.

III.-Por subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2413".

Las causales de rescisión contenidas dentro de este precepto eran las adecuadas. Por lo que hace a la primera fracción, consideramos lógico que a falta de la renta, el propietario del inmueble puede dar por terminado el contrato. En lo que se refiere al inciso segundo es justo que el propietario pudiera rescindir el contrato en caso de no usarse la cosa de la manera pactada o de acuerdo a su naturaleza. Y por último en relación al tercer apartado estamos de acuerdo, pues es justo que en el caso de subarrendar el inmueble sin autorización del arrendador motivare la rescisión del mencionado contrato.

C A P I T U L O I V

REFORMAS CONTENIDAS EN LA LEY 694

Es pertinente analizar ahora las reformas contenidas en la Ley 694 del 30 de Septiembre de 1980, modificadora del Código Civil en materia de arrendamiento.

Al respecto podemos decir que en las reformas contenidas en esta Ley, encontramos un doble aspecto, el positivo en el sentido de que había preceptos que contenían disposiciones obscuras y puntos ambiguos, por lo que ameritaba su cambio y adecuación; y por el lado negativo existían artículos que no había porque tocarlos; ya que su contenido era el idóneo y justo.

Ahora bien, iniciaremos nuestro análisis, respecto al primer numeral reformado, el cual dice:

ARTICULO 2339.-

"El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de tres mil pesos mensuales".

Conforme a la variación en el monto de la renta como base para determinar la forma de otorgarse el acuerdo de voluntades, tenemos en primer lugar que la cantidad precisada antes, hacía que todos los contratos de arrendamiento se efectuaran por escrito, ya que \$ 100.00 mensuales de alquiler era ridículo, por lo que al incrementarse la cuantía de la renta a \$ 3,000.00 mensuales motivó la concretización de

las dos maneras de llevar a cabo los concursos de voluntades, ya sea verbal o por escrito, aunque hoy día dicha cantidad motiva a que los arrendamientos vuelvan a celebrarse por escrito, debido a la inflación que padecemos.

Opinamos que es a todas luces positivo el que los contratos de arrendamiento se celebren por escrito, sin importar el monto de la renta, ya que en los casos en que sea verbal deja a las partes y al juzgador en los casos de litigio en una total incertidumbre referente a las condiciones esenciales del citado acuerdo de voluntades, viéndose éstas en la necesidad de promover medios preparatorios a juicio para acreditar fehacientemente los elementos convenidos, por lo que es esta hipótesis a la que consideramos debió llegar al legislador.

ARTICULO 2340.-

"Si el predio fuera rústico y la renta pasare de cuarenta mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública".

Al analizar este numeral podemos notar que la cantidad señalada antes de la reforma, motivaba a que casi todos los arrendamientos se celebran en escritura pública, teniendo que pagar los gastos que esto motivaba, aunque ahora ya tampoco se considera actualizado el nuevo monto dada la inflación que sufrimos, por lo que volvemos a la situación que imperaba antes de la aludida reforma.

ARTICULO 2341.-

"El contrato de arrendamiento no será rescindido por muerte del arrendador ni del arrendatario. Cualquiera cláusula en contrario no producirá efecto".

La variación introducida por el legislador a este precepto denota un espíritu extremadamente humano,

ya que el citado numeral en su forma original, al establecer que el contrato no se rescindiera por la muerte de alguna de las partes, salvo convenio en contrario dejaba si se trataba del arrendatario el que falleciera, a la voluntad del locador el dar por rescindido el contrato; por lo tanto al incluirse en la reforma de que dicho contrato no se rescindiría al ocurrir el fallecimiento de alguna de las partes y establecerse cualquier cláusula en contrario no producirá efecto alguno, implica incuestionablemente la actividad protectora del legislador, traduciéndose en una seguridad jurídica para los causa-habientes, ya que no se violarían sus derechos, de ahí que resulte muy afortunada la reforma realizada.

ARTICULO 2342.-

"Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del inmueble arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante Notario haberse otorgado el correspondiente título de propiedad. Sin este requisito, el retraso en el pago de la renta no producirá los efectos de la mora".

La reforma elimina la posibilidad de comunicar al arrendatario la transmisión de la propiedad ante dos testigos, lo que consideramos adecuado, puesto que le imprime mayor formalidad al juzgador en el caso de conflicto, de sí haberse efectuado la comunicación, que implica a la vez seguridad en la realización de la notificación.

Lo suprimido en este precepto, respecto a que únicamente se reconocería el pago de las rentas ade-

lantadas, el simple hecho de disponer que el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato es suficiente, por lo que razonamos que fue acertada la reforma.

ARTICULO 2344.-

"Los arrendamientos de bienes Municipales, del Estado o de Organismos Públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título".

La reforma acertadamente admite sólo ya dos vocablos, es decir, sustituye el término "nacionales", cuando se refiere a bienes del Estado; y "establecimientos", por Organismos; acepciones ambas, como ya se dijo anteriormente, son adecuadas desde el punto de vista gramatical, toda vez que erróneamente se aplicaba el concepto de nacionales cuando se trataba de una legislación vigente únicamente en una entidad federativa, situación que motivaba una violación en la esfera de competencia, razón por la cual el contenerla constituía letra muerta, así como consideramos adecuado la utilización del término "Organismo" que es la palabra genérica más viable de emplear en su acepción jurídica.

ARTICULO 2348.-

"El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, judicial o extrajudicialmente ante Notario y a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause".

Ahora bien, en este precepto se denota que la forma consistió en que el aviso deberá ser judicial o extrajudicial ante Notario; lo que implica que el Ejecutivo Estatal se preocupó de imprimirle un aspecto

formal al comunicado eliminándose con esto, las distintas maneras de realizarse la notificación por ejemplo: Ante testigos, lo que originaba una incertidumbre jurídica para el juez en caso de conflicto. Dado lo anterior, consideramos afortunada la reforma puesto que garantiza la veracidad del acto de poner en conocimiento del arrendador, la necesidad de reparaciones.

ARTICULO 2349.-

"Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que lo autorice a realizarlas con cargo al importe de las rentas. El procedimiento será el previsto para los incidentes en el Código de Procedimientos Civiles".

La modificación en este precepto, respecto a la posibilidad de que el juez autorice al inquilino a realizar reparaciones con cargo al importe de las rentas, nos parece acertado, puesto que esta innovación desde luego agiliza la verificación de las mismas, por otro lado el sustituir el vocablo "rápido", que en nuestra legislación no existe, por el de "incidentes", nos parece apropiado, ya que con esto se mejora la terminología jurídica al señalarse la tramitación adecuada.

ARTICULO 2350.-

"El juez según las circunstancias del caso, decidirá además, sobre el pago de daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones".

Como podemos notar el único cambio al precepto anterior fue agregarle la palabra "además", la cual pensamos que fue para dar una adecuación mejor, pues al condenarse al arrendador al pago de los daños y

perjuicios debemos entenderlo como una obligación derivada de la principal proveniente del pago de las mejoras, sobre todo en razón del tiempo que dure la imposibilidad o concretización para hacerlas.

ARTICULO 2356.-

"Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

I.-Si en el contrato o posteriormente, pero siempre por escrito lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;

II.-Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato;

III.-Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, termine el arrendamiento".

Por lo que se refiere a la primera fracción, el incluirse que la autorización se otorgara por escrito al arrendatario para realizar mejoras, es acertado, debido a la seguridad jurídica que envuelve a la misma en caso de controversia, de si se dió o no la autorización.

En el apartado segundo, debemos partir del supuesto de que el inquilino se encuentra autorizado para realizar las mejoras útiles, ya que en el numeral que se analiza no lo especifica, y por ende lo apropiado es que el locador sufrague estos gastos, dado que por causa imputable a éste se rescindiere el acuerdo de voluntades.

Por lo que hace al inciso tercero del mencionado precepto, nos señala una situación oscura, al considerar que el arrendador deberá cubrir los gastos en

caso de que termine la locación antes de que transcurra el tiempo necesario para que el inquilino quede compensado con el uso de las mejoras, pues el término "tiempo necesario" es ambiguo, debido a que en caso de litigio no se cuenta con una base segura en qué apoyarse para determinar si el inquilino quedó o no compensado en el término que tiene de ocupar la finca, por esa incertidumbre.

ARTICULO 2358.-

"El arrendatario está obligado:

I.-A pagar la renta convenida;

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

III.-Servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza o destino de ella".

Por lo que se refiere a la primera fracción, el suprimirse las condiciones de tiempo y forma en que deben pagarse las rentas, lo razonamos negativo, puesto que consideramos era más completa la redacción anterior, ya que dejaba en aptitud a las partes de convenir las bases para cubrir las mercedes.

Ahora bien en el inciso segundo, simplemente se sustituye el vocablo de sirvientes por domésticos, los cuales desde el punto de vista gramatical, se refieren y significan lo mismo, aunque de acuerdo con el artículo 331 de la Ley Federal del Trabajo la palabra adecuada es la actual.

ARTICULO 2360.-

"La renta será pagada en la casa, habitación o despacho del arrendatario. La cláusula en contrario se tendrá por no puesta".

Nos damos cuenta que la redacción anterior, era completa y jurídicamente apropiada, puesto que asumía una actitud igualitaria y justa, en cuanto dejar en primer término a la voluntad de las partes el lugar donde debería ser liquidada la renta, y en segundo término para el caso de no convenirlo, entonces realizarlo en la casa, habitación o despacho del arrendatario, disposición idónea, dado que la misma es una obligación derivada de un contrato que es el acuerdo de dos o más voluntades; esto es, debería prevalecer la intención de las partes, y en última instancia ninguna trascendencia legal tenía aquella hipótesis.

ARTICULO 2369.-

"El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones que estuvieran a su alcance para evitar que el fuego se propagara".

Somos de la idea de que fue acertada la modificación introducida al numeral anterior, puesto que se reduce el ámbito de las precauciones que debe tomar el inquilino para evitar que el fuego se propague, toda vez, que anteriormente se utilizaba la palabra "necesarias", independientemente de que resulta incierta, además de abstracta y general, responsabilizaba en grado máximo al arrendatario, puesto que podía referirse a cuidados que no tuvieran a su alcance o significaran gran riesgo en su vida. Ahora bien, al introducir las palabras "que estuvieren a su alcance", consideramos que es más exacto en cuanto a las precauciones que pudiera tomar el inquilino, ya que éstas sólo serán las que estén dentro de sus posibilidades tanto económicas como físicas.

ARTICULO 2373.-

El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación

de asegurar dicha finca contra el riesgo que origine el ejercicio de esa industria".

Partiendo de la base que la palabra "riesgo", significa la proximidad de un daño, resultaba innecesario el que se incluyera también el vocablo "probable", en razón de que éste queda incluido en aquella, y por lo tanto resultaba repetitiva, siendo por lo tanto idónea la reforma.

ARTICULO 2374.-

"El arrendatario no puede sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; si lo hace, es causa de rescisión y debe restablecerla al estado en que la recibió, siendo además responsable de los daños y perjuicios".

La modificación introduce el caso, de que si el arrendatario varía la forma de la cosa arrendada genera una causa de rescisión del contrato. Ahora bien, como podemos notar, esta hipótesis debió incluirse en el artículo 2422, relativo a las causas de rescisión del contrato de arrendamiento, por lo tanto concluimos que la mencionada modificación por un lado es positiva al sancionar la conducta irregular del locatario, pero por el otro es imprecisa respecto al numeral donde se introdujo.

ARTICULO 2380.-

"Si el arrendatario está al corriente en el pago de la renta y ha cuidado de la cosa arrendada, tendrá derecho en igualdad de condiciones debidamente probadas, se le preferirá a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho de tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2237 y 2238. Si no se respeta este derecho la venta no será válida, pero el vendedor será

responsable de daños y perjuicios que en ningún caso serán menores al 10% del valor comercial del inmueble".

la eliminación del término de cinco años que se exigía al arrendatario antes de la reforma para el ejercicio del derecho de tanto, es adecuada debido a que en muchos casos los inquilinos antes de cumplir ese plazo eran demandados por el arrendador con el propósito de que no gozarán de este derecho, razón por la cual sólo en muy pocas ocasiones podía gozar de este derecho el arrendatario.

Asimismo, este precepto antes de la modificación del 30 de Septiembre de 1980, establecía que el inquilino debía realizar mejoras de importancia para poder gozar del derecho que otorga este numeral; ahora bien, la reforma consistió en que el arrendatario que haya cuidado de la finca tendrá derecho a que se le prefiera, en el caso de un nuevo arrendamiento, lo cual favoreció a muchos inquilinos que no se encontraban en posibilidad de mejorar la cosa, ya sea por falta de recursos económicos o porque ésta fuera nueva y no los necesitara, aparte de que conforme a los preceptos 2345 fracción II y 2356 es el propietario a quien le corresponde efectuar las reparaciones mayores.

Por último es acertado señalarse aunque no claramente la cantidad que deba pagarse al inquilino por los daños y perjuicios, que sufra en el caso de que no respete el derecho de tanto, que se le otorga en el presente numeral, lo que ulteriormente no acontecía, aunque desde luego, en este aspecto no fue del todo claro el legislador.

ARTICULO 2382.-

"El arrendador que no realice las obras que ordena la autoridad competente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsa-

ble de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por su causa".

Nos damos cuenta que es acertada la substitución que realizó el legislador con respecto al Departamento de Salubridad Pública, por el de autoridad competente, debido a que este último concepto abarca cualquier ente que en ejercicio de sus funciones le corresponda vigilar las condiciones de higiene que deba reunir una localidad para que sea habitable, independientemente que en la actualidad aquella ya no existe.

ARTICULO 2385.-

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

Para que se produzca en contra del arrendatario los efectos de la mora, es necesario que sea requerido de pago por el arrendador, judicial o extrajudicialmente ante Notario, dentro de los diez días siguientes en que la renta debía ser cubierta. Si el arrendatario paga la renta y los costos del requerimiento o justifique que hizo consignación de su importe, tampoco incurrirá en mora".

Por lo que respecta a este numeral, pensamos que lo estipulado es benéfico para los inquilinos, pues en muchos casos los arrendadores o sus administradores se aprovechan de la carencia de conocimientos de los arrendatarios y dándoles múltiples pretextos no les cobran la renta para que incurrieran en mora, y así demandarles la rescisión del contrato o hacer que firmaran uno nuevo con aumento de la renta. Por otro lado debió estipularse que si con el solo requerimiento judicial o extrajudicial ante Notario paga el alquiler, deberá hacerse acreedor de alguna sanción debido a su omisión, ya que también es cierto que proliferan los inquilinos incumplidos.

ARTICULO 2411.-

"Los arrendamientos de inmuebles que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, podrán concluir:

I.-A voluntad del arrendatario, previo aviso judicial o extrajudicial ante Notario dado al arrendador con dos meses de anticipación;

II.-A voluntad del arrendador, previo aviso indubitante señalado en la fracción precedente, dado el arrendatario con un año de anticipación.

Si el bien arrendado es rústico deberá observarse lo dispuesto en los artículos 2390 y 2391".

Analizando este precepto podemos observar que antes de la reforma que les daba tanto al arrendador como al inquilino un mismo trato, siendo equitativa la norma jurídica al darles a los dos el mismo lapso de dos meses, esto es, gozaban de los mismos derechos y obligaciones. Ahora bien, la modificación establece que cuando se trate del locatario, el aviso dado al arrendador para concluir el contrato será con dos meses de anticipación; y cuando éste desee dar por concluido el contrato la comunicación será dada al arrendatario con un año de anticipación, situación que nos parece injusta y antijurídica rompiendo el principio que se establece en el mismo Ordenamiento respecto a la igualdad de las partes (artículo 9 del Código Civil).

De lo expuesto en el último párrafo del mencionado numeral, respecto de que si el bien arrendado es rústico, deberá observarse lo dispuesto en los artículos 2390 y 2391, que es una contradicción puesto que en el artículo 2411 se habla acerca de arrendamientos por tiempo indefinido y lo conenido en los preceptos 2390 y 2391 se refieren a locaciones por tiempo deter-

minado, por lo cual llegamos a la conclusión que este precepto antes de la reforma es más claro y preciso.

ARTICULO 2412.-

"Dado el aviso, el arrendatario del predio urbano está obligado en los últimos dos meses del término a que se refiere el artículo anterior a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan rentarla".

Lo establecido en esta disposición nunca se lleva a cabo, pues los inquilinos, la mayoría de las veces, no están dispuestos a mostrar el inmueble a todo el que pretenda verlo para alquilarlo, debido a la molestia que origina y por otro lado en muchos casos no sólo basta que se de al arrendatario el aviso de terminación del contrato sino que es necesario demandar la desocupación del inmueble, razón por la cual, esta disposición es prácticamente letra muerta, independientemente de que esta disposición contraviene lo estipulado en el artículo 2345 fracción tercera, respecto a que el locador no debe estorbar en el uso de la cosa arrendada.

ARTICULO 2413.-

"El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento por escrito del arrendador; si lo hiciere, será causa de rescisión y responderá solidariamente con el arrendatario, de los daños y perjuicios".

Las reformas que encontramos en esta disposición son dos: Primeramente podemos observar, que la modificación le añade al precepto la manera en que el arrendador deberá otorgar el consentimiento al inquilino para subarrendar, cosa que no sucedía antes, que será por escrito, inclusión que nos parece acertada ya que

vino a completar el mencionado numeral, puesto que anteriormente en caso de controversia las partes sufrían inseguridad, ya que no podían comprobar, en caso de haberla hecho en forma verbal, si se había otorgado o no la autorización.

La segunda modificación consiste en que si el inquilino subarrendare la cosa dada en arrendamiento en todo o en parte o cediera sus derechos sin consentimiento del arrendador será causa de rescisión, introducción que a nuestro criterio resulta innecesaria, por ser repetitiva, ya que la mencionada causa de rescisión, estaba señalada en el artículo 2422 fracción tercera del mismo Código Civil en consulta por lo cual consideramos intrascendente la mencionada inclusión.

ARTICULO 2418.-

"Vencido un contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado, tiene derecho el arrendatario que esté al corriente en el pago de la renta y haya cuidado el inmueble que fue su objeto, a que se prorrogue hasta por dos años más ese contrato, pudiéndose aumentar la renta hasta un diez por ciento si se trata de casa-habitación y hasta un veinte por ciento si en el inmueble arrendado está establecida una negociación comercial o industrial.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato los propietarios que justifiquen fehacientemente la necesidad de habitar el inmueble objeto del arrendamiento o en él establecer alguna industria o comercio también de su propiedad.

El Estado o los Municipios que hayan celebrado contratos de interés público para la explotación, uso o aprovechamiento de predios rústicos o urbanos, también se sujetarán a las reglas previstas en este artículo".

Cabe precisar que la modificación al precepto anterior es totalmente contraria a la equidad, pues beneficia a la parte arrendataria y perjudica notoriamente a los locadores, debido a que suprime el término de cinco años establecido en el precepto original como requisito para poder conceder la prórroga. En virtud de la Ley 694 se modifica el presente artículo estableciendo que en cualquier contrato que se celebre por tiempo determinado, ya sea tres meses, once meses o cualquier otro plazo fijo que se estipule, ya que por el simple hecho de ser contrato por tiempo definido se tiene derecho a la prórroga hasta por dos años siempre y cuando esté al corriente en el pago de la renta y haya cuidado el inmueble, situación que desde luego nos parece un absurdo el que se pueda conceder una prórroga mayor a un acuerdo de voluntades que tenga una vigencia menor, ya que como elemento accesorio no es posible que sea más amplia que la principal.

También resulta desafortunado el criterio sustentado por el legislador respecto a la circunstancia de que la renta podrá aumentarse en un diez por ciento si se trata de una negociación comercial o industrial, atendiendo a la inflación que sufrimos, sería más conveniente que se fijara por medio de peritos.

Por otra parte también cabe apuntar el error en que incurre el legislador al señalar, al inicio de este numeral, que el momento adecuado para ejercitar este derecho es "vencido un contrato", cuando que de acuerdo con el criterio jurisprudencial y a la lógica no se puede prorrogar lo que ya no existe, por lo que se debió asentar que esta acción se inicie antes de que termine el acuerdo de voluntades.

ARTICULO 2422.-

"El arrendador puede demandar la rescisión del contrato:

I.-Por falta de pago de dos o más mensualidades vencidas. Si antes de dictarse sentencia el arrendamiento exhibiera el importe de las rentas reclamadas más las vencidas hasta ese momento, los intereses de las mismas al tipo legal y las costas del juicio, el juez dará por concluido el procedimiento;

II.-Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2358;

III.-Por subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2413;

IV.-En los demás casos que la ley señale".

En este artículo es positivo el hecho de modificar la primera parte que establece como causal de rescisión "la falta de pago de dos mensualidades vencidas", que en nuestro concepto vemos benéfica su introducción, ya que aun cuando con toda claridad se observa que es una medida protectora hacia los inquilinos al ampliar el plazo, evita abusos que pudiere realizar la parte arrendadora, como antes de la reforma sucedía de que únicamente con un mes que dejaran de recibir la renta se propiciaba, con toda mala fe, la causal rescisoria del contrato.

En cuanto a la segunda parte de la mencionada primera fracción o sea la que se refiere a que si antes de dictarse sentencia el arrendatario exhibiere el importe de las rentas tanto las reclamadas como las vencidas y los intereses y costas del juicio, como se indica que al concurrir dichas circunstancias el juez deberá dar por concluido el arrendamiento, esta última medida introducida por el legislador es absurda y antijurídica, sobre todo si se toma en cuenta que ya fue requerido previamente del pago de los alquileres pendientes y al no cubrirlos el obligado da motivo suficiente para que se le sancione

ARTICULOS TRANSITORIOS.-

Una vez concluido el análisis de los preceptos del Código Civil que en materia de arrendamiento se modificaron en virtud de la ley 694, entraremos al estudio de los artículos transitorios, que contemplan hipótesis de fondo.

ARTICULO.-SEGUNDO TRANSITORIO.-

"Los términos de los avisos que los arrendadores hubiesen dado a los arrendatarios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2411, que se reforma del Código Civil se tienen por no corridos y empezarán a contarse y se adecuarán en todo lo previsto en esta ley a partir de su vigencia".

Como podrá apreciarse en este artículo transitorio, el legislador con su disposición de que aquellos términos de los avisos que los arrendadores hubiesen realizado antes de la reforma; es decir, en lo referente al plazo de dos meses que señalaba el precepto 2411 originalmente, al entrar en vigor la ley se reforman los mismos, y se establece que se tienen por no corridos, situación que no sólo resulta absurda sino que es totalmente contraria a derecho y sobre todo violatorio de las garantías individuales especialmente del artículo 14 constitucional, en lo relativo al principio de irretroactividad de la ley, que dispone que a ninguna ley se le podrá dar efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna, ahora bien, en este caso al determinarse en este precepto quedan sin efecto los términos de los avisos que los dueños de los inmuebles hubieran tramitado, antes de la entrada en vigor de la ley de reformas, implica incuestionablemente un perjuicio a una persona, en este caso a la parte arrendadora, con lo cual queda establecido el carácter antijurídico que encierra el mencionado precepto.

ARTICULO.-TERCERO TRANSITORIO.-

"Las actuaciones de los juicios de desocupación por terminación de arrendamiento por tiempo indefinido, y que estén en trámite, excepto aquellos en que haya transcurrido más de un año contado de la fecha del aviso de terminación, cuyo procedimiento continuará, serán anulados por los jueces que de ellos estén conociendo, desde el emplazamiento hecho al demandado, para que a promoción de parte se reanuden y resuelvan conforme a las disposiciones de la presente ley".

Lo antes preceptuado se ubica en un plano totalmente claro y trajo como consecuencia irregularidades en los juicios de esta clase, en razón de los diversos criterios de los tribunales que conocían de ellos.

Lo anterior lo podemos analizar de la siguiente forma:

I.-Lo señalado en el sentido de que "las actuaciones de los juicios de desocupación por terminación del contrato por tiempo indefinido", cabe señalar que de ninguna manera se debió incluir en un Código Sustantivo una determinación de carácter procesal, como es el hecho de referirse a las actuaciones de los juicios, determinación que a todas luces es una disposición adjetiva, ya que la regulación acerca de la tramitación de litigios es materia exclusiva del Código Procesal Civil.

II.-Por lo que hace acerca de "que estén en trámite", es una disposición imprecisa, pues el término trámite puede referirse tanto a la primera como a la segunda instancia del juicio de que se tratara, por lo que obviamente nos encontramos en una situación estatuida de manera incierta, ya que la palabra trámite es empleada de una manera compleja, y que la substanciación de un juicio no se termina sino hasta que se cumplen las prestaciones reclamadas resueltas por la autoridad en ese sentido mediante la ejecución forzosa o voluntaria del vencido.

Es obvio que lo anterior deja abierta la posibilidad para querer entender este artículo en el sentido de que se refiere a la primera, o en su defecto, a la segunda instancia del litigio independientemente de que dado el tiempo que tiene de haberse expedido esta ley, todos los juicios de esta naturaleza tienen más de un año de haberse hecho el aviso de terminación somos de la opinión que la hipótesis planteada en este precepto se refiere a la primera instancia por lógica pues, de acuerdo con lo que se entiende por "tramitar un juicio" que es "Hacer pasar un juicio por los trámites necesarios para su debido consentimiento y resolución", sólo se puede como dijimos antes, referirse a la primera autoridad en la que se hacen valer las acciones y las excepciones, obteniéndose por ende una resolución.

III.-Ahora bien nos referiremos a las clases de nulidades que en materia procesal, ya que el legislador no precisó fehacientemente cuál sería la aplicable en este artículo por lo que tenemos:

El jurista Chioyenda sostiene que: a).-La resolución puede ser nula o anulable. Es nula cuando tenga algún defecto en su constitución que el juez de oficio deba tenerlo en cuenta y anulable cuando sólo las partes, pueden hacerlo valer. b).-Los defectos que producen la nulidad o la anulabilidad de la relación procesal son: 1.-Demanda irregular; 2.-La falta de alguno de los presupuestos procesales. c).-A veces la ley expresamente dice cuando la nulidad debe declararse de oficio, y cuándo a petición de parte, y a falta de disposición expresa, el intérprete debe tener en cuenta los siguientes principios: lo.-Cuando la ley exige un presupuesto procesal por razón de interés público, su defecto produce la nulidad de la relación procesal.

De acuerdo con nuestro criterio y en virtud de

lo dispuesto en este precepto, la nulidad planteada es de tipo absoluto, en razón de la exigencia de los requisitos procesales como lo es el plazo señalado, el cual de acuerdo con la ley 694, es de interés público; siendo innecesaria la petición de la parte para que se declare nulo el juicio.

IV.-Por otro lado, la omisión que se contiene en esta ley al no precisarse la vía en la que se tramitará esta nulidad, creemos que, independientemente de que se trata de un juicio y que respecto a esto podría intentarse en vía principal o mediante incidente, hemos observado que se efectúa a promoción de parte y sin que sea necesario promoverse en expediente por separado, sino que los beneficiados por esta disposición lo hacen en el mismo expediente, aunque pensamos que lo anterior debería forzosamente ser solicitado por separado dando oportunidad a la contraparte de ser oído y vencido sin tener que recurrir ésta a juicio de amparo como sucede en la realidad, y que se debería ventilar en la vía ordinaria.

C A P I T U L O V

ASPECTOS ANTIJURIDICOS DE LOS PRECEPTOS REFORMADOS

En este capítulo nos limitaremos a analizar los preceptos contenidos en la ley 694 que, a nuestro criterio son ilegales.

1.-Ser opuesto el numeral 2358 fracción primera con el 2385. Y ser contrario el primero de ellos con los preceptos 1765, 1772, 1886 y 2012 de la Legislación Civil del Estado.

Ahora bien, el artículo 2358 en su fracción primera nos establece:

El arrendatario está obligado:

I.-A pagar la renta convenida.

El segundo de ellos el 2385 nos dice:

La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

Para que se produzca en contra del arrendatario los efectos de la mora, es necesario que sea requerido de pago por el arrendador, judicial o extrajudicialmente ante Notario, dentro de los diez días siguientes en que la renta debía ser cubierta. Si el arrendatario paga la renta y los costos del requerimiento o justifique que hizo consignación de su importe, tampoco incurrirá en mora.

Al efecto el artículo 1765 estatuye que en los contratos civiles cada una de las partes, en este caso

el arrendador y el arrendatario, se obligan en la manera y términos que quisieron obligarse.

Por lo que respecta al numeral 1772, se nos señala que los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes, en la inteligencia de que lo que omitieren de expresar se tendrá por puesto cuando se refiera a requisitos esenciales del contrato en cuestión o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, pudiendo hacer válidamente la renuncia de las mencionadas cláusulas en los casos en que la ley lo permita.

En el precepto 1886 se especifica que las obligaciones a plazo son aquellas para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto.

Por último el 2012 determina que el pago se hará en el tiempo señalado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley lo permita o prevenga expresamente otra cosa.

De lo antes mencionado, podemos decir que el contenido del numeral 2358 fracción primera contradice lo preceptuado en el artículo 2385, el primero de ellos establece una situación privilegiada y más aún ventajosa y antijurídica para el inquilino, pues éste sólo tiene la obligación de pagar la renta convenida sin sujetarse a ningún término, disposición que como vemos deja al propietario en una situación de inseguridad respecto al tiempo o época de pagarse el alquiler; pues se encuentra en la hipótesis de que el locatario pague la renta en el tiempo que le convenga, sin sujetarse a lo previsto por el artículo 2385, que en su primera parte estatuye que la renta se pagará en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.

Por lo tanto resulta innecesario en un momento dado establecer algún plazo para el pago de la renta

ya que el inquilino, aún cuando se le hubiere fijado un término, no tiene el deber de acatarlo, porque en la forma como se encuentra legislado se da la posibilidad de que sea hasta en juicio cuando se cubran las rentas insolutas, situación que deja al propietario en un estado de indefensión al no poder hacer que el arrendatario pague el alquiler en el plazo previamente convenido, quedando con ello invalidado lo establecido por los artículos 1765, 1172, 1886 y 2012.

2.-Ser contrario el artículo 2360 con respecto a los numerales 1765, 1772, 1784 y 2015 del Código del Estado.

Los preceptos 1765 y 1772, como mencionamos anteriormente, establecen que en los contratos civiles, tanto el arrendador como el arrendatario se obligan en la manera y términos que quisieron hacerlo, pudiendo poner las cláusulas que crean convenientes.

El numeral 1784 determina, que si los términos del contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se estará al sentido literal de sus cláusulas y en el caso de que las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellas.

El artículo 2015 estatuye, que la renta será pagada en la casa, habitación o despacho del arrendatario y que la cláusula en contrario se tendrá por no puesta.

Como podrá observarse la reforma se aparta totalmente de ese espíritu legalista y jurídico, y en forma terminante establece que la renta será pagada en la casa, habitación o despacho del inquilino, llegando incluso a establecer, para no dejar duda de su intención, que cualquier cláusula en contrario se tendrá por no puesta, resultando por lo tanto que dicho precepto contradice lo estipulado por los numerales 1765,

1772, 1784 y 2015 del Código Civil, aparte de que la idea anterior en nada afectará los derechos del locatario, en cuanto al pago del alquiler, sobre todo si se toma en cuenta la necesidad de que se le requiera previamente a juicio, como requisito de procesabilidad.

3.-Ser contradictorio el numeral 2411 reformado respecto al artículo 9 del Ordenamiento Civil.

El precepto 2411 determina que: Los arrendamientos de inmuebles que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, podrán concluir:

I.-A voluntad del arrendatario, previo aviso judicial o extrajudicial ante Notario dado al arrendador con dos meses de anticipación y

II.-A voluntad del arrendador, previo aviso indubitable señalado en la fracción precedente, dado al arrendatario con un año de anticipación.

Si el bien arrendado fuera rústico deberá observarse lo dispuesto en los artículos 2390 y 2391.

De lo citado en el numeral anterior, vemos que las partes contratantes no tienen un mismo trato siendo en suma inequitativa, esta disposición jurídica, toda vez que, tanto el arrendador como el arrendatario gozan de distintos términos para la desocupación del inmueble, esto es, el locador está obligado a dar aviso de terminación con un año de anticipación al inquilino, y éste, a su vez está obligado a hacer la comunicación al arrendador con sólo dos meses de antelación, situación que a simple vista, como ya señalamos, resulta injusta ya que rompe el Principio General de la Igualdad legal de las partes, señalando como ya mencionamos anteriormente en el artículo 9, aparte de que la ley común no contiene el principio proteccionista hacia una de las partes como acontece en la Ley Laboral, por lo que carece de fundamento esta di-

ferencia antijurídica.

4.-Ser contrario el precepto 2418 con respecto al numeral 9 ambos en la Legislación Civil.

El precepto 2418 antes de la modificación en su primer párrafo establecía que para que tenga derecho el arrendatario a disfrutar el beneficio de la prórroga de su contrato, tendría que sujetarse a las siguientes consideraciones:

a).-La existencia de un contrato por tiempo determinado;

b).-Que el referido arrendatario estuviera al corriente en el pago de sus rentas;

c).-Que se prorrogue el contrato por el término de un año, si el bien arrendado es urbano o rústico destinado a habitación, y de dos de ser una negociación industrial o comercial.

d).-Que el contrato de referencia se hubiere prolongado por un lapso no menor de cinco años;

e).-El derecho del arrendador de aumentar hasta un diez por ciento la renta en el caso de casa-habitación y hasta un veinte por ciento si se trata de una negociación comercial o industrial; y

f).-La demostración de que los alquileres de dicha zona hayan sufrido un alza a partir de la celebración del contrato.

Sin embargo, en la reforma simplemente en este apartado que se analiza, señala las siguientes consideraciones:

a).-La existencia de un contrato por tiempo determinado;

b).-Que el inquilino esté al corriente en el pago de la renta y haya cuidado el inmueble;

c).-Que se prorrogue hasta por dos años más dicho contrato; y

d).-El aumentar hasta un diez por ciento la renta en el caso de casa-habitación y hasta un veinte por ciento cuando se trate de una negociación comercial o industrial.

Como podrá apreciarse de lo anterior, los requisitos y circunstancias señaladas en este precepto legal en su estado original resultan más justas al cumplir con los postulados jurídicos, ya que indiscutiblemente el beneficio de la prórroga de un contrato efectuado por tiempo determinado, debe ser para aquella clase de acuerdos de voluntades que se hayan celebrado para un lapso fijo más o menos prolongado, siendo justo y equitativo el término señalado anteriormente de cinco años. Consideramos también que el legislador tomó en cuenta al señalar este periodo que en ese lapso el arrendatario adquiriría cierto derecho, ya sea por realizar inversiones en obras tendientes a la conservación del inmueble o por la circunstancia de acreditar en el mismo lugar alguna negociación o comercio, o simplemente como una compensación a un tiempo más o menos prolongado de tener en posesión el inmueble, y nada más justo que considerar ese derecho como lo establece de uno a dos años, ya sea que fuere un bien inmueble destinado a casa-habitación o a negociación, con lo cual dicha prórroga proporcionaba el tiempo suficiente para que con toda comodidad pudiera el inquilino buscar otro inmueble y trasladarse a él; situación que no observa el Ejecutivo Estatal en su reforma, pues con su pobre exigencia cualquier contrato que se celebre por tiempo determinado, esto es, un mes, tres meses, seis meses, etc., se tiene derecho a una prórroga hasta por dos años, situación que contiene un sentido totalmente contrario a la equidad, a nuestro criterio y desde nuestra posición estricta-

mente jurídica e imparcial, constituye un absurdo que una locación convenida por una duración menor, se tenga derecho a un beneficio mayor, que resulta a veces en forma excesiva, al no plasmarse fehacientemente un criterio claro para concederse la repetida prórroga.

5.-Ser contradictorio el numeral 2422 fracción I reformado con respecto al artículo 2416 fracción IV del Código Civil.

El precepto 2422 en su primera fracción establece:

El arrendador puede demandar la rescisión del contrato:

I.-Por falta de pago de dos o más mensualidades vencidas. Si antes de dictarse sentencia el arrendatario exhibiera el importe de las rentas reclamadas más las vencidas hasta ese momento, los intereses de las mismas al tipo legal y las costas del juicio, el Juez dará por concluido el procedimiento.

Por otra parte el numeral 2416 fracción IV, nos señala que el arrendamiento puede terminar por rescisión.

De acuerdo a lo estipulado en el numeral anterior en el caso de que el inquilino deje de pagar la renta, tiene como consecuencia de ese incumplimiento derecho el arrendador a poder demandar la rescisión del contrato y por ende la desocupación y entrega del inmueble.

El legislador en su aludida reforma determina que por el simple hecho de cubrir el locatario las rentas reclamadas, así como las vencidas hasta ese momento, los intereses y las costas del juicio, debe el juzgador dar por concluido el procedimiento, truncando así el objetivo del actor en el planteamiento

de su demanda, al pretender la rescisión como sanción y como consecuencia lógica la desocupación del inmueble por el incumplimiento de la obligación por parte del demandado.

De esta manera favorece al inquilino al permitir le la continuación de la ocupación, no obstante haber dado motivos suficientes para tenerle por rescindido su contrato, contraviniéndose con ello el orden jurídico, así como ir en contra de su propio principio tutelado por el artículo 2422, en el sentido de que el arrendador puede demandar la rescisión del contrato, objetivo que por la determinación del propio Ejecutivo Estatal no se lograría, puesto que al pagar la renta el inquilino, con sus intereses y costas, el juez del conocimiento de acuerdo con dicha disposición, daría por concluido el procedimiento y en consecuencia ya no operaría la rescisión del contrato rompiendo de esta manera el principio de igualdad procesal, y el que sea nugatoria la rescisión por este precepto legal.

6.-Ser inconstitucionales los artículos segundo y tercero transitorios de la Ley 694 al violar lo dispuesto en el numeral 14 de nuestra Constitución.

El artículo segundo transitorio nos señala que los términos de los avisos que los arrendadores hubiesen dado a los arrendatarios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2411, que se reforma del Código Civil, se tienen por no corridos y empezarán a contarse y se adecuarán en todo lo previsto en esta ley a partir de su vigencia.

Por otro lado el precepto tercero transitorio establece que las actuaciones de los juicios de desocupación por terminación de arrendamiento por tiempo indefinido, y que estén en trámite, excepto aquellos en que haya transcurrido más de un año contado de la fecha del aviso de terminación, cuyo procedi-

miento continuará, serán anulados por los jueces que de ellos estén conociendo, desde el emplazamiento hecho al demandado, para que a promoción de parte se reanuden y resuelvan conforme a las disposiciones de la presente ley.

Sabemos que por el tiempo transcurrido las disposiciones anteriores ya no son aplicables, pero aun así entraremos al estudio de la inconstitucionalidad que motivaron.

En el contenido de ambos preceptos encontramos que a esta ley se le da un efecto retroactivo, siendo claro el hecho de tenerse tanto por no corridos los avisos de terminación ya realizados, así como de anularse todos los juicios de desocupación emanados de los avisos de terminación dados con menos de un año de haberse iniciado, trajeron como consecuencia perjuicio para los arrendadores, siendo por ese motivo claro el efecto retroactivo dado a dicha ley, infringiendo con ello la garantía de seguridad estatuida en el artículo 14 constitucional.

Lo anterior es una realidad incuestionable, ya que como es por todos conocido, los avisos de terminación del contrato de arrendamiento son dados casi en su totalidad por el locador y el anularse o tenerse por no corridos, según el caso trae como consecuencia lógica perjuicios económicos y de tiempo perdido a los promoventes, aparte de que si dichos comunicados se efectuaron jurídicamente, basándose en la disposición vigente en su momento.

Por lo que al ser retroactivo y conculcatorio de garantías individuales, constituye más aún una flagrante violación del principio de irretroactividad consagrado en el párrafo primero del artículo 14 Constitucional; el cual a la letra dice: "Que a ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna", es por lo que a esos preceptos deberemos considerarlos como la máxima aberración que se cometió en la aplicación de la citada ley.

C A P I T U L O V I

CONCLUSIONES

PRIMERA.-Debido a la antigüedad y naturaleza del contrato de arrendamiento, es considerado como una de las figuras jurídicas más importantes de nuestro sistema jurídico.

SEGUNDA.-Tanto por la reglamentación especial que siempre lo ha regido como por las circunstancias que lo rodean, dan lugar a que este acuerdo de voluntades sea catalogado como el más conflictivo.

TERCERA.-Por el continuo desarrollo de la vida, así como de las instituciones jurídicas, sociales y económicas, algunas disposiciones contenidas en nuestro Código Civil del Estado sobre arrendamiento ya no eran acordes con la realidad o su redacción resultaba oscura, y otras eran omisas sobre determinadas circunstancias, siendo por ende pertinente efectuarles ciertas modificaciones.

CUARTA.-Por lo anteriormente mencionado, el legislador expidió el 30 de Septiembre de 1980 la ley No. 694, la cual reformó algunos preceptos reglamentarios de esta figura.

QUINTA.-Dentro del conjunto de disposiciones reformadas, encontramos que una fueron positivas al aclarar y actualizar preceptos por un lado, y por otro insertar conceptos que anteriormente no se contenían; pero al incluir a su vez determinadas hipótesis irregulares y parciales encontramos la cara negativa; motivando con esto que las controversias judiciales se

incrementaran y que las relaciones entre los arrendadores e inquilinos, de por sí no muy cordiales, se volvieran más ásperas.

SEXTA.-No siendo apropiado, bajo ningún concepto regirnos por un articulado antijurídico y hasta inconstitucional consideramos que es necesario el que se modifiquen las disposiciones contenidas en los numerales motivadores de esta situación.

SEPTIMA.-PROPOSICION DE ENMIENDA.-Para resolver el problema planteado creemos pertinente que se efectúen las siguientes reformas.

A).-A fin de que la obligación principal del arrendatario de cubrir los alquileres tuviese reglamentado el término para hacerlo y no se conculcaren los principios de legalidad, ni el de que en materia civil la voluntad de las partes es la ley suprema, sería necesario añadirse a la fracción I del artículo 2358, para que quedara así:

ART. 2358.-El arrendatario está obligado:

I.-A pagar la renta en el tiempo convenido.

B).-Aceptarse la posibilidad de que la renta pudiese ser liquidada en el domicilio del arrendador para no infringirse los preceptos de legalidad y seguridad jurídica, ni ya el citado principio general de derecho, que en materia civil, la voluntad de las partes será Ley Suprema, así como tampoco contravenirse disposiciones contenidas en el Código Civil relativas a la aceptación de la casa del acreedor como lugar de pago de la deuda, con lo cual el precepto 2360 se nos presentaría:

ART. 2360.-La renta será pagada en la casa-habitación o despacho del arrendatario, salvo pacto en contrario.

C).-Por lo que hace al requisito de que el inquil-

lino debe ser requerido del pago de las rentas para que incurra en mora, como dijimos con antelación, lo consideramos acertado en virtud de la negativa costumbre que tenían los administradores y arrendadores de no recibir las rentas, a fin de que al no cubrirlas en el tiempo pactado, demandarles la rescisión del contrato, todo esto tomado en consideración que con el requerimiento tendrían los locatarios oportunidad de cumplir legalmente su obligación. Aunque si consideramos prudente que para compensar el incumplimiento paguen como pena el 20% del importe de la renta de cada mes adeudado.

Pero en virtud de que el inquilino como contraprestación por el uso y goce del bien que le proporciona el arrendador, debe cubrir la renta (como contrato bilateral que es con obligaciones recíprocas), sugerimos que se adicione a esta disposición, en caso de litigio, al estar cumpliendo el arrendador a lo que se constriñó en el contrato, y el inquilino no, será justo que todo recurso que haga valer el arrendatario durante la secuela legal del juicio, para admitírsele se le deberá requerir, como condición sine qua-nón que demuestre que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, ya que bien sea que las esté consignando judicialmente o exhibiendo los recibos respectivos para lo cual la modificación se nos presentaría:

ART. 2385.-La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

Para que se produzca en contra del arrendatario los efectos de la mora, es necesario que sea requerido de pago por el arrendador, judicial o extrajudicialmente ante Notario dentro de los diez días siguientes en que la renta debía ser cubierta. Si el arrendatario paga la renta, los costos del requerimiento y un 20% del alquiler de cada mes adeudado o bien justifique que hizo consignación de su importe, tampoco incurrirá

en mora.

Todo arrendatario que haga valer un recurso en los juicios de esta índole, deberá demostrar que se encuentra al corriente en el pago de la renta para que pueda admitírsele.

D).-Tomando en consideración la escasez de fincas para arrendar y al establecerse el término de un año contado desde que se dió el aviso se incurriría en el hecho de que aquellos arrendamientos con una antigüedad de cuatro u ocho meses, el plazo que se concedería iba a ser mayor que el transcurrido, por lo que somos de la opinión que un lapso real y justo sería de seis meses siendo con ello la fracción II del numeral 2411 más equitativa:

ART. 2411.-Los arrendamientos de inmuebles que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, podrán concluir:

I.-A voluntad del arrendatario, previo aviso judicial o extrajudicial ante Notario dado al arrendador con dos meses de anticipación; y

II.-A voluntad del arrendador, previo aviso indubitante señalado en la fracción precedente, dado al arrendatario con seis meses de anticipación.

E).-Es pertinente aclararse lo dispuesto en el primer párrafo del precepto 2418, referente al momento en el que se demandará la prórroga de este contrato ya que al disponerse que será "Vencido un contrato", contraviene el criterio jurisprudencial de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que sobre el particular establece que para poder demandar la prórroga es necesario que el contrato en cuestión no haya expirado ya que no se puede ampliar lo que no existe jurídicamente.

Es también preciso incluirse como elemento impor-

tante el tiempo que deberá tener el inquilino en posesión el bien para conceder ese derecho, a fin de que en relación a éste se concediera el lapso de prórroga equitativo; por lo que este párrafo del numeral citado se modificaría así:

ART. 2418.-Antes de vencerse un contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado, tendrá derecho el arrendatario que esté al corriente en el pago de la renta y haya cuidado el inmueble que fue su objeto a que se prorrogue hasta por dos años, si tiene una antigüedad de ese lapso o más, y por un año si el tiempo de habitar el bien es menor de dos años, debiéndose aumentar la renta hasta un diez por ciento si se trata de casa-habitación y hasta un veinte por ciento si en el inmueble arrendado está establecida una negociación comercial o industrial.

F).-Suprimirse lo dispuesto en la fracción primera del artículo 2422 relativo a que si antes de dictarse sentencia el arrendatario exhibiera el importe de las rentas reclamadas más las vencidas hasta ese momento. Los intereses de las mismas al tipo legal y las costas del juicio, el juez dará por concluido el procedimiento a fin de terminarse la infracción que se comete con esta disposición y que ya fue explicada para que se nos presente así:

ART. 2422.-Por falta de pago de dos o más mensualidades vencidas no cubiertas en los términos previstos en los artículos 2385 y 2388.

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

1.-Borja Soriano Manuel; "Teoría General de las Obligaciones"; Tomo I; 8a. Edición; Editorial Porrúa; México, D. F. 1982.

2.-De Pina Rafael; "Derecho Civil Mexicano"; Tomo IV; 4a. Edición; Editorial Porrúa; México, D. F. 1982.

3.-"Enciclopedia Jurídica Omeba"; Tomo XVIII; Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, Argentina, 1964.

4.-Floris Margadant Guillermo; "Derecho Romano"; 8a. Edición; Editorial esfinge; México, D. F. 1978.

5.-Iglesias Juan; "Derecho Romano"; 7a. Edición; Editorial Ariel, Barcelona, España, 1982.

6.-Petit Eugene; "Tratado Elemental de Derecho Romano"; Editorial Ediciones selectas; México, D. F. 1982.

7.-Rojina Villegas Rafael; "Derecho Civil Mexicano"; Tomo VI; 4a. Edición; Editorial Porrúa; México, D. F., 1981.

8.-Rojina Villegas Rafael; "Compendio de Derecho Civil"; Tomo III; 11a. Edición; Editorial Porrúa, México, D. F., 1982.

9.-Rojina Villegas Rafael; "Compendio de Derecho Civil"; Tomo I; 18a. Edición; Editorial Porrúa; México D. F., 1982.

10.-Rojina Villegas Rafael; "Compendio de Derecho Civil"; Tomo VI; 12a. Edición; Editorial Porrúa; México, D. F., 1980.

11.-Sánchez Médal Ramón; "De los Contratos Civiles"; 6a. Edición; Editorial Porrúa; México, D. F. 1982.

12.-Zamora y Valencia Miguel Angel; "Contratos Civiles"; 1a. Edición; Editorial Porrúa; México, D.F., 1981.

13.-"Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos".

14.-"Código Civil para el Estado de Veracruz"; Jalapa, Veracruz, 1896.

15.-"Código Civil y de Procedimientos Civiles"; Gobierno del estado de Veracruz, Jalapa, Ver. 1974.

16.-"Gaceta del Estado"; No. 11B del Tomo CXXXIII del 30 de septiembre de 1980.