



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

**EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SUS
CONSECUENCIAS EN EL DERECHO MERCANTIL**



FACULTAD DE DERECHO
SECRETARÍA AUXILIAR DE
EXÁMENES PROFESIONALES
TESIS

Que para obtener el Título de:
LICENCIADA EN DERECHO

Presenta:
GLORIA SILVA URRUTIA

Ciudad Universitaria, D. F. 1988



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.

INTRODUCCION

Uno de los problemas que en la República Mexicana y principalmente en las Metrópolis de gran hacinamiento, es la de resolver el problema del arrendamiento, se puede pensar que la legislación mexicana, partiendo de la Constitución General de la República, el Decreto de Congelación de Rentas de 28 de Diciembre de 1948 y el Código Civil reformado, hasta llegar a las Reformas del 7 de Febrero de 1985, que tienen por objeto establecer los medios y formas de regular la relación arrendaticia, creando además los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario; autoridades que tienen a su cargo la impartición de justicia en esa materia, sin embargo, aun no hay congruencia entre la gran necesidad de los que carecen de propiedad y quienes la tienen y la ponen para cubrir esa exigencia.

Este razonamiento que a simple vista parece absurdo, al estudiarse a fondo y detenidamente, podemos notar que es una de las verdades más coherentes ante las que nos enfrentamos día a día, pues en las grandes ciudades que parece que todo se tiene, existen los cinturones de miseria, lugares donde los seres humanos carecen de una de las cosas elementales que es la vivienda, ante esa necesidad, este trabajo tiene por objeto aportar algunas reflexiones, que las consideramos necesarias para ayudar a resolver el problema del arrendamiento.

PROLOGO

Este trabajo es el resultado de una inquietud surgida de la constante revisión de la figura jurídica denominada arrendamiento.

Como se puede observar, no es fácil elegir un tema de Tesis, cuando todas las materias que como créditos imparte la Facultad de Derecho, sin embargo, durante el desarrollo de este trabajo de investigación; nos llamó la atención, como surge el arrendamiento que se dá cuando dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. Por tanto en esta obra indagamos los antecedentes del arrendamiento, explicamos diversos datos respecto a la existencia y regulación de la figura jurídica que nos ocupa.

Esta pequeña obra esta compuesta de diversos capítulos, los que han sido redactados con claridad y sencillez, producto de la experiencia que he adquirido al cursar las diversas materias del plan de estudios que exige la carrera y la experiencia de investigaciones personales que llevamos a cabo y que nos han servido como fuente para este trabajo.

Finalmente quiero agradecer a todas aquellas personas que me auxiliaron para despejar la incógnita y decidir escribir este trabajo, el cual lo hice auxiliándome de la mano de maestros y amigos que con vocación y experiencia, ayudaron a que se cristalizara la presente obra y

que servirá para culminar mi carrera profesional. Para ellos mi admiración y respeto.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO

1.- DEFINICION

Iniciamos este trabajo con la definición gramatical de la palabra arrendamiento con el fin de dar mayor claridad al desarrollo del tema elegido.

"Arrendamiento.- m. Acción de arrendar, contrato por el cual se arrienda. Precio en que se arrienda.

Arrendar tr. Pr. Acto jurídico por el cual una persona alquila a un tercero un bien, siendo generalmente a los arriendos de campo o precios rurales. Es sinónimo de alquiler.

Arrendar t. Ceder a uno por cierto tiempo una cosa mediante el pago de una renta. (1)

"Arrendamiento. Contrato por virtud del cual una persona se compromete a dar a otra el uso y goce de un objeto durante un tiempo determinado y por un precio convenido de antemano. En la práctica de este contrato es un concepto genérico, se reduce en forma considerable porque el arriendo de cosas o bienes muebles se denomina alquiler, y el de avíos recibe el nombre especial de flota-

(1) Diccionario Enciclopédico Quillet. Tomo I. México, octava edición. 1978. 400 p.

miento. El individuo que entrega a otro un campo de su propiedad para que este lo explote se llama arrendador y el que recibe el fundo se compromete a pagar periódicamente una renta determinada, se denomina arrendatario. Este contrato suele ser suscrito por plazos muy amplios, que llegan a ser hasta de 99 años en el arrendamiento mientras el arrendador percibe una renta fija sin realizar esfuerzo alguno, el arrendatario permanece expuesto a todos los riesgos y se ve obligado a pagar el precio aunque fracase su explotación. En la actualidad se tiene que sustituir el arrendamiento por el contrato de aparcería, en el que ambas partes soportan los riesgos en forma proporcional".(2)

2.- CONCEPTO JURIDICO

Desde el punto de vista de nuestro Código vigente en el art. 2398, párrafo primero, establece "Hay arrendamiento cuando la dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto", de aquí se desprende que el contrato de arrendamiento es un contrato en virtud del cual se produce la enajenación temporal del uso, o la enajenación temporal simultánea del uso y goce de una cosa, más aun nuestro Código vigente en el mismo artículo añade, en el segundo párrafo: "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

(2) Enciclopedia Ilustrada Cumbre. Tomo II. Edit. Cumbre, S.A. 1983, pág. 400

La palabra arrendamiento ha tenido y tiene todavía en algunas legislaciones, un significado excesivamente lato, comprendiendo no solo el de las cosas sino también el de los denominados de obra y de servicios, con el sentido que repugna, ciertamente, la sensibilidad jurídica de nuestro tiempo.

El arrendamiento de cosas- según la opinión de Colin y Capitant- es propiamente dicho el que merece tal denominación.

Rojina Villegas sostiene, refiriéndose a este contrato, que el arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, aun cuando se puede llegar a él mediante los derechos reales de uso, usufructo y habitación por el contrato de comodato.

Refiriéndose a los contratos traslativos (venta, donación, etc.), Mesineo expresa que la función económica del contrato es la transferencia de la cosa con todas las utilidades. En el arrendamiento, el arrendador, que de ordinario es también propietario, conserva el poder de disposición y transfiere a otros solamente el poder de goce.

Según Mesineo, la atribución del goce de la cosa al arrendatario es el elemento básico del contrato que tratamos y que constituye un contrato económico.

El goce de la cosa consiste en que el arrendatario, que es el locatario, use de ella para una finalidad determinada. Por ello constituye una obligación esencial del arrendatario el servirse de la cosa para el uso convenido.

En términos generales el contrato de arrendamiento se define como el contrato en el que una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto.

De acuerdo con lo dispuesto por el Código Civil para el Distrito Federal, el contrato de arrendamiento existe cuando las partes "se obligan recíprocamente, una, a ceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

El arrendamiento es "un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto".(3)

El jurista Zamora y Valencia señala a este respecto que "el arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar, como contraprestación, un precio cierto".(4)

Por otra parte su importancia radica en que es un contrato que en la vida real y práctica nos encontramos con él en algún momento de nuestra vida profesional.

A nuestro juicio este contrato es uno de los más importantes, tanto en el aspecto teórico, como en el práctico.

(3) Zamora y Valencia, Miguel Angel, Contratos Civiles, primera edición, Edit. Porrúa, México. 1981, pág. 147

(4) Zamora y Valencia, Miguel Angel, ob. cit. p.p. 151

El arrendamiento tiene las siguiente características:

- 1) El arrendamiento es un contrato traslativo de uso o de uso y goce. Si el contrato se celebra sólo respecto del uso de la cosa, señala Zamora y Valencia, el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido o lo que sea conforme a la naturaleza de la cosa; y así se conviene también respecto del goce, el arrendatario podrá hacer también suyos los frutos o productos normales de la cosa, pero no de sus partes y menos de toda la cosa; pues en caso contrario ya no sería un contrato de arrendamiento, sino un contrato diverso traslativo de dominio.
- 2) La concesión del uso y goce siempre debe ser temporal. A este respecto Rafael de Pina dice que con base en las consideraciones de orden económico, la ley impone la necesidad de la temporalidad en este contrato, para impedir que la propiedad llegue a manos muertas y facilitar la posibilidad de circulación de la riqueza. Un arrendamiento perpétuo o de larga duración le restaría valor a la cosa y frenaría lógicamente su circulación, en perjuicio del propietario de la cosa y de la comunidad
- 3) Es un contrato oneroso. En este sentido Sánchez Medall opina que el arrendador al conceder el uso o el uso y goce de la cosa, siempre debe ser a cambio de un precio pues si falta este último elemento no podríamos referirnos jurídicamente a un contrato de arrendamiento; podría tratarse de un comodato, o de otra figura, pero no de arrendamiento. Además el precio debe ser cierto, lo cual significa que no debe ser ficticio y además pueda precisarse y valorarse económicamente, ya que de otra ma-

nera se estaría en presencia de un contrato Innominado.

Sánchez Meda añade que el precio no puede estar determinado al momento de la celebración del contrato; pero no es requisito esencial que pueda determinarse cuando se efectúa el pago que se considere cierto.

- 4) El contrato de arrendamiento siempre regula la conducta del arrendador en beneficio, según doctrina de Zamora y Valencia, ya que el poder jurídico de disposición que tiene el arrendatario respecto de la cosa arrendada nunca es directo e inmediato, sino que se ejerce a través de la conducta impuesta al arrendador.
- 5) Es excepcionalmente gratuito. Esta teoría es aceptada por el Dr. Julian Guitrón Fuentesvilla, ya que prevé la posibilidad de la realización de esta hipótesis.
- 6) Es conmutativo, porque prevé que los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato, y esta hipótesis es aceptada por Rojina Villegas.
- 7) Es un contrato de tracto sucesivo, por cuanto que necesita por su naturaleza misma una duración determinada para que pueda tener vigencia.

Por regla general, cuando por virtud de la ley o por convenio una persona tiene la administración de un bien ajeno, puede darlo en arrendamiento, ya que comúnmente el arrendamiento es un acto de administración. A esta regla se le anteponen como excepciones: Los arrendamientos de larga duración o con anticipos considerables de renta; son actos de administración extraordinaria o constituyen ya un acto de dominio, por lo cual el albacea necesita del consentimiento de los herederos o legatarios,

para dar en arrendamiento en un plazo mayor de un año los bienes de la herencia.

En el caso de los depositarios judiciales de fincas urbanas embargadas, estos pueden darlas en arrendamiento, pero con rentas no menores que las vigentes al tiempo de verificarse el secuestro, y las garantías acostumbradas en esos casos.

Los apoderados generales para actos de administración requieren de una cláusula especial para dar en arrendamiento los bienes de sus representados; y finalmente, el dueño o usufructuario de la cosa puede autorizar a una persona a dar en arrendamiento dicha cosa, no solo mediante un mandato sino por una simple autorización de esta persona.

Los efectos que surgen de este contrato son: Obligaciones para cada una de las partes.

- a) Transmitir el uso o goce temporal de una cosa.
- b) Entregar la cosa arrendada.
- c) Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada.
- d) Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada.
- e) Responder de los daños y perjuicios que se causen en el arrendamiento en el caso de que sufra de evicción.
- f) No alterar la forma de la cosa arrendada, ni alterar el uso de la misma.
- g) Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolverle el saldo que hubiere a su favor al terminar el contrato.

- h) Preferir al arrendatario que ha durado más de cinco años, cuando ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y se encuentre al corriente de sus rentas, respecto de cualquier otro interesado en el nuevo contrato.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

- a) Pagar la renta.
- b) Conservar y cuidar la cosa arrendada.
- c) Pago de los daños y perjuicios que, por culpa del arrendatario o de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, que se causen en la cosa arrendada.
- d) Responder en los casos de incendio.
- e) Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato.

Las causas de terminación de este contrato, de acuerdo con la tesis del Dr. Julián Guitrón Fuentevilla son las siguientes:

- 1) Por vencimiento del plazo que, de acuerdo con la ley, puede ser convencional o legal.
- 2) Por convenio expreso, basándose en lo que las partes convinieron, puede destruirse por su voluntad.
- 3) Por nulidad.
- 4) Por rescisión.
- 5) Por confusión, la cual se da cuando el arrendatario

reúne a su vez la calidad dedueño de la cosa arrendada.

- 6) Por pérdida o destrucción de la cosa arrendada, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor.
- 7) Por expropiación de la cosa objeto del arrendamiento, por causa de utilidad pública.
- 8) Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

3.- EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO

Para los romanos el arrendamiento era "un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamada merces". (5)

Por otra parte, como lo expresa el maestro Floris Margadant en su obra, el que se obliga a suministrar la cosa o trabajo es la persona llamada locator, hace una locatio, y tiene contra la otra parte la acción locatio.

También siguiendo con un orden de ideas lógico, José Arias opina que "el precio de alquiler o merces, toma el nombre de conductor, hace una conductio y puede ejercitar contra el locator la acción conducti o ex conductio.

Pedro Gómez de la Serna nos explica en su obra que los romanos distinguían solo dos clases de arrendamiento

(5) Petit, Eugene. Tratado de Derecho Romano. Edit. Edesa. México, 1965. pág. 258

y son las siguientes:

- 1) El arrendamiento de cosas, locatio rerum; que es la aplicación más importante de este contrato, y de la cual vamos a hacer extensa explicación más adelante.
- 2) El arrendamiento de servicios, locatio operarum o locatio operis, también cuyas características señalaremos a continuación.

En el Bajo Imperio Romano el arriendo de cosas tomó en ciertos casos un carácter especial y se convirtió en un contrato que tenía sus reglas propias: El contrato de Enfitéusis.

Hemos tomado como guía la obra del Jurista Francisco Di Pietro sobre la formación y elementos esenciales del arrendamiento. En primer término, el arrendamiento presenta una gran analogía con la venta, en cuanto que es un contrato perfecto por el solo consentimiento de las partes, de cualquier modo que se manifieste.

En la época de Justiniano las nuevas reglas que ha establecido a este respecto en materia de venta son aplicables al arrendamiento.

En este mismo sentido Pedro Bonfante, dice: "El acuerdo de las partes debe recaer sobre la cosa objeto del arrendamiento y sobre el precio, que son elementos esenciales del contrato". (6)

(6) Bonfante, Pedro. Instituciones de Derecho Romano. 5ª ed., Edit. Instituto Editorial Reus, Trad. por Luis Bacu y Andrés Larrosa. Madrid 1979. pág. 187

Por regla general el contrato de arrendamiento puede tener por objeto cualquier cosa, mueble o inmueble, corporal o incorporal, susceptible de configurar el patrimonio de una persona.

Floris Margadant expone sin embargo, que deben exceptuarse las servidumbres prediales las cuales no podían ser arrendadas sin el terreno a que pertenecen. También, las cosas que se consumen por el uso; a menos que sean arrendadas como cuerpos "ad usum et ostentationem."

Por lo que respecta al precio, la maestra Sara Bialostosky en su libro de Derecho Romano señala que "el precio de alquiler debe ser cierto y representar los mismos caracteres que el precio de venta".(7)

O sea debe ser cierto en primer lugar, consistir en dinero; si por el disfrute de una cosa se ha prometido una remuneración de otra naturaleza, no hay más que un contrato innominado. Pero como una excepción encontramos que cuando se trataba del arrendamiento de un fundo de tierra, la renta podía ser fijada en especie. Es por esto que el precio debería ser cierto, de lo contrario, no podía constituirse el arrendamiento; por lo que podía existir en estos casos un contrato de comodato o de donación.

Siguiendo este orden pasamos a referirnos a los efectos que producía este contrato, tomando como base la tesis de Petit y de Bravo González-Bravo Valdéz; y así encontramos que el arrendamiento es un contrato sinalagmático perfecto que produce al igual que en la renta, obliga-

(7) Bialostosky, Sara. Panorama de Derecho Romano, Edit. UNAM. México, 1982. pág. 97

ciones recíprocas a cargo de ambas partes.

Las obligaciones del arrendador eran las siguientes:

- 1) De aquí se desprende que el arrendatario tenía derecho a usar de la cosa durante la duración del arrendamiento.

De aquí se desprende que el arrendatario tenía derecho a usar de la cosa durante la duración del arrendamiento, así como de recoger sus frutos que sólo adquiere, como el usufructuario, por la percepción, Cabe mencionar que a diferencia del usufructuario el arrendador está -- personalmente obligado a procurarle el disfrute de la cosa, mientras que el simple propietario no tiene con el usufructuario ninguna obligación; únicamente no debe poner ningún obstáculo al disfrute. La razón de esta diferencia es que el arrendatario tiene un derecho de crédito contra el arrendador, y el usufructuario un derecho real sobre la cosa.

Por esta obligación el arrendatario debe ejecutar el goce de la cosa arrendada, además de que el arrendador debe encargársela. Esta tradición, por otra parte, no sólo hace pasar al arrendatario la detención; es una nula traditio.

- 2) Debe el arrendatario garantizar también la evicción; y con mayor razón debe indemnizar si enajena el inmueble arrendado. En este caso el arrendatario no tiene derecho oponible frente a terceros e incluso puede ser expulsado por el adquirente, a menos que en una cláusula se diga lo contrario. El arrendatario en este caso puede reclamarle al arrendador daños e intereses.

- 3) Debe garantizar el arrendatario los vicios ocultos de la cosa arrendada que en un momento dado le pueden restar utilidad para la que fué objeto el contrato.
- 4) El arrendador no solo era responsable del dolo, sino además de toda falta, pues se dice que estaba interesado en el contrato. Lo único por lo que no responde es por el caso fortuito.

Por lo que respecta a las obligaciones del arrendatario, encontramos que:

- 1) El arrendatario debe pagar el precio convenido, la merces, y debe, como el comprador, transferir su propiedad al arrendador.
Pero la merces no consiste en un precio único, pagadero en una sola vez para la duración del arriendo, sino que se descompone en una serie de prestaciones periódicas cada una de las cuales llamada pensio, sólo es exigible en el pago convenido, muy frecuentemente a fin de cada año. Además, como la merces es el equivalente del disfrute que el arrendatario saca de la cosa arrendada, cesa de deberla desde el día en que su disfrute se ha hecho imposible sin su culpa. De esta manera, cuando el colono de un fundo rural había hecho una mala cosecha por caso fortuito o fuerza mayor, tiene derecho a una reducción en el alquiler del año, salvo compensación en los años siguientes si da algún excedente las cosechas.
- 2) El arrendatario estaba obligado además a restituir la cosa arrendada al expirar el arriendo.
- 3) Era responsable de cualquier deterioro sobrevenido por dolo o culpa suya, pues se decía que debería usar las cosas como diligente padre de familia.

Esta última obligación del arrendatario resultaba del contrato mismo en el que está interesado; no es necesario que de causión de disfrutarlo como un buen padre de familia, como lo debía hacer el usufructuario.

Estas acciones las podía hacer efectivas para su ejecución por el arrendatario mediante la acción locati.

Vistos los efectos producidos por este contrato en el Derecho Romano, vemos ahora los riesgos que producía celebrar este tipo de contrato. Para ello nos apoyamos en las tesis de Floris Margadant y el maestro Raúl Lenas García.

Se dice que en principio, los riesgos son para el arrendador; ya que si la cosa perecía por caso fortuito, el arrendatario, que debe devolverla al final del arriendo y era deudor de un cuerpo cierto, queda libre.

Por otro lado, cesa de pagar la merces, pues ésta no es más que la remuneración por el disfrute y desde que este se hace imposible ya no debe nada. De esta manera vemos que el arrendador soportaba la pérdida de la cosa arrendada.

Esto mismo sucedía cuando la pérdida de la cosa era parcial o sufría un pequeño deterioro, pues el arrendatario podía obtener una reducción de la merces y se liberaba del arriendo devolviendo la cosa tal como estaba.

Igual acontecía cuando se hacía el contrato a plazo o bajo condición. Estas modalidades podían estar implícitas en el arrendamiento como en la venta, al igual que se iban a producir sus efectos habituales.

Nos referiremos ahora a la extinción del contrato de arrendamiento según el Derecho Romano tomando como base las ideas expresadas por los autores Sabino Ventura y José Arins.

Hemos expuesto que mientras en la venta se debía procurar al comprador la utilidad perpetua de la cosa vendida, en el arrendamiento sólo está destinado éste a suministrar al arrendatario el disfrute temporal de la cosa arrendada ya que este contrato tenía una duración limitada.

Cuando se llegaba al término de éste se agotaba la fuente de las obligaciones que emanan de él. Pero las que habían nacido y no habían sido ejecutadas aún, subsisten aunque hubieran nacido de un contrato temporal.

De esta manera observamos que el contrato de arrendamiento solo se extingue por los medios que consagraba el Jus Civile.

El Jus Civile señalaba como causas de terminación de contrato las siguientes:

- 1) La expiración del tiempo convenido. La duración ordinaria del arriendo de un fundo rústico entre los romanos era de cinco años.

Si al cabo del tiempo fijado el arrendatario continúa gozando de la cosa arrendada sin la oposición del arrendador se forma un nuevo arriendo por acuerdo tácito de las partes, a condición de que el arrendador hubiera seguido siendo capaz. Se presuponía que existía una tácita reconducción. El contrato era valadero por el lapso de un año si se trataba del arriendo de un fundo de tierra, pero también podía renovarse.

- 2) La pérdida de la cosa arrendada.
- 3) El mutuo consentimiento; es decir, el acuerdo de las partes para disolver el contrato, y;
- 4) La anulación obtenida por el arrendador. Tenía derecho a cesar el arriendo cuando el arrendatario cometía un abuso en el disfrute, o cumplía dos años sin pagar las merces; o cuando quería recuperar la cosa arrendada para poderla habitar el mismo.

Sobre el arrendamiento de servicios, hemos tomado las principales ideas de los autores Floris Margadant y Alvaro D'ors, en cuanto a la distinción entre *locatio operarum* y *locatio operis*.

- a) Existía *locatio operarum* cuando el locator en lugar de procurar el disfrute al conductor de una cosa de la que debe las merces, le prestaba servicios determinados. No todos los servicios podían indistintamente ser objeto del arrendamiento. Había que excluir los que son difíciles de valorar en dinero. Entre éstos figuran los operae liberae, o servicios prestados por las personas que ejercían profesiones liberales, como los retóricos, gramáticos, médicos, abogados etc. Se admitía que estas personas recibieran una remuneración, llamada *honorarium*, y no podía ser reclamada en justicia más que por una *cognitio extraordinaria*.
- b) En la *locatio operis*, las merces se pagaban hasta que la obra había sido terminada y aprobada por el locator. Si esta obra pereciera antes de esto, el conductor *operis* no puede reclamar su salario a además tenía que soportar los riesgos acarreados por la cosa, a menos que la pérdida

resultare de un caso de fuerza mayor. Pero también si la pérdida sobreviene después de la recepción y aprobación de los trabajos, el locator debía las merces, además de que los riesgos son para él.

Finalmente los romanos en el Bajo Imperio, durante el gobierno de Zenón, establecieron un contrato que no se considerará como de compra-venta, sino un contrato con características especiales denominado Enfitosis.

Este contrato es distinto por las reglas que él mismo tiene; es decir, por los riesgos que tiene el contrato.

El convenio de las partes hace ley a este respecto; pero a falta de la cláusula particular, la pérdida total de la cosa es soportada por el propietario; la pérdida parcial, por el enfiteuta.

Por último, la enfiteusis obligaba al propietario a procurar al arrendatario el disfrute de la cosa arrendada. El arrendatario o enfiteuta "está obligado a pagar renta, llamada pensio o canon; adquiere sobre la cosa un derecho real: el derecho de Enfitosis. (7)

(7) Lemus García, Raul. Derecho Romano (Compendio), 4ª edic., Edit. Limsa, México, 1979, pág. 79

CAPITULO SEGUNDO

EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO COMPARADO

1.- TEORIA FRANCESA

JULIAN BONECASE, MARCEL PLANIOL Y JORGE RIPERT.

En la segunda parte de esta investigación nos referiremos al concepto que sobre el contrato de arrendamiento, tenían los autores franceses; ya que a estos se les considera como los autores clásicos del Derecho Civil. Es por eso que hemos escogido a tres de ellos: Julian Bonecase, Marcel Planiol y Jorge Ripert.

Comenzaremos analizando la teoría de Bonecase:

Bonecase dice que el arrendamiento de cosas "es un contrato por el cual una persona se obliga a procurar a otra el goce de una cosa mueble o inmueble, durante un tiempo determinado y mediante cierto precio". (8)

La persona que procura el goce de la otra recibe el nombre de arrendador, y la que recibe este goce es la llamada arrendatario.

Bonecase añade que el arrendamiento de cosas "pertenece a la categoría de actos de administración"(9)

(8) Bonecase, Julien, Elementos de Derecho Civil, Tomo III. trad. del Lic. José M. Cajica, Edit. José M. Cajica, Puebla Pue. México, 1946 pág. 541

(9) Bonecase, Julien; ob. p.p. 542

El arrendamiento señala Bonecase, puede ser escrito o verbal. Se aconseja que se haga de la primer forma, ya que así quedarían plasmados y bien delineados los efectos de este contrato.

La duración de este contrato se estimaba que podía ser de noventa y nueve años según la legislación francesa, pues de lo contrario el contrato era absolutamente nulo, ya que los tribunales no podían reducir su duración.

Se establecen los efectos para este contrato, precisando que son obligaciones del arrendador:

- 1) Entregar la cosa en buen estado, haciendo todas las reparaciones necesarias.
- 2) Garantizar al arrendatario por todos los vicios ocultos o defectos de la cosa arrendada, que impidan su uso, aun cuando hubieran sido ignorados por el arrendador al celebrar el contrato, Si de estos vicios o defectos resulta alguna pérdida para el arrendatario, debe indemnizarla el arrendador.
- 3) Procurar al arrendatario el goce pacífico de la cosa arrendada, significando esto que no debe por sí mismo perturbar al arrendatario y que debe, además, garantizarlo contra todas las perturbaciones de derecho, evocando esto el contrato de venta.

Las obligaciones del arrendatario son:

- 1) Pagar la renta pactada.
- 2) Usar la cosa como administrador diligente y cuidadoso, además conforme al destino de esta; lo que implica para el arrendatario hacer reparaciones locales.

- 3) Vigilar por la conservación de la cosa. Esta obligación adquiere un aspecto particular en lo que se refiere al incendio.
- 4) Restituir la cosa al terminar el arrendamiento.

Asimismo se dice que la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio es total, a menos que pruebe que fue causado por otro, o también por caso fortuito

De aquí se derivan para Bonucase dos hipótesis: la de un solo arrendatario; y la de varios arrendatarios.

En el caso del arrendatario único no provoca u ocasiona muchas dificultades; ya que sencillamente se aplica a este la responsabilidad contractual y no la delictuosa; es decir, el arrendatario se encuentra sometido a una presunción de culpa.

Pero respecto de terceros, el arrendatario únicamente incurre en responsabilidad delictuosa.

En el caso de que haya varios inquilinos, responden en su conjunto del valor total del inmueble; pero en proporción de la parte ocupada por cada uno de ellos, y no en proporción a la renta que paguen.

De aquí, como lo establece Bonucase, el riesgo locativo y seguro sobre sí mismo. Dice que "el riesgo a cargo de los arrendatarios se llama riesgo locativo, teniendo interés éstos en asegurarlo".(10)

(10) Bonucase, Julien; ob. cit. p.p. 544

Siguendo este orden de ideas, establece Bonocase lo que es en sí el subarriendo y la cesión del arrendamiento y lo expresa de la siguiente forma: "Tanto la cesión de arrendamiento como el subarrendamiento responden, respectivamente, a una noción especial. El subarrendamiento es un verdadero contrato, de la misma naturaleza que el contrato principal. En cambio, la cesión de arrendamiento es una cesión de derechos; del derecho de arrendamiento, y, por tanto, está sujeta a las reglas de la cesión de derechos". (11)

En el caso de cesión del arrendamiento, al hacerse saber al arrendador que el cesionario sustituye al original arrendatario, el arrendador tiene contra él una acción directa, con objeto de obtener principalmente el pago de la renta pactada. Pero en cambio, en el caso del subarriendo, el arrendador tiene acción en contra del arrendatario original.

Por tal motivo Bonocase establece que no hay duda "que la situación es un poco confusa en lo que se refiere a la distinción entre los efectos del subarrendamiento, y la cesión de arrendamiento". (12)

Sin embargo indica que la diferencia esencial estriba en el hecho de que el cesionario y el subarrendatario deben siempre la renta primitiva, si nada ha manifestado el arrendador, quedando liberado el arrendatario original en el caso de la cesión.

(11) Bonocase, Julien. ob. cit. p.p. 544

(12) Ibidem, ibid. p.p. 545

Boncase establece como circunstancias para la terminación del contrato las siguientes:

- a) Por término del plazo convenido entre el arrendador y el arrendatario.
- b) Cuando haya una notificación de desahucio.
- c) Por pérdida de la cosa arrendada.
- d) Por falta de cumplimiento de las obligaciones del arrendador o del arrendatario.

Vistas las causas de terminación del contrato, Boncase las clasifica en dos categorías: causas normales y causas accidentales. (13)

A este respecto es necesario distinguir los arrendamientos no escritos, es decir aquellos cuya duración es indeterminada; y los escritos cuya duración es determinada. Para los no escritos se requiere un aviso previo de terminación. En los segundos, por el contrario, el arrendamiento expira en pleno derecho al vencerse el plazo, salvo las reglas especiales a los arrendamientos de los bienes urbanos o rústicos, consignados en los textos que se refieren a ellos.

Pasamos ahora a la naturaleza del derecho del arrendatario, Se decía que durante el siglo XIX fué imposible para los comentadores explicar la obligación que tiene el adquirente de un inmueble arrendado a respetar los con-

(13) Boncase, Julien; ob. cit. p.p. 544.

tratos de arrendamiento. En realidad, el derecho del arrendatario es un derecho de crédito con garantía individualizada, siendo la del adquirente una obligación "scripta in rem". Por lo tanto el derecho del arrendatario es personal, o sea, un derecho de crédito y no un derecho real.

Establece tres tipos de arrendamiento de cosas:

- 1) Arrendamiento enfiteútico, que puede consistir en un derecho real o en un contrato, el arrendamiento enfiteútico de bienes inmuebles confiere al arrendamiento un derecho real, susceptible de hipoteca; este derecho puede ser vendido y embargado en las formas prescritas para el embargo de inmuebles.
- 2) Aparcería. Es el contrato por el cual el poseedor de un inmueble rústico lo entrega, por cierto tiempo, a otra persona, quien se obliga a cultivarlo, bajo la condición de dividir los productos con aquel.
- 3) Arrendamiento de ganado. Es aquel contrato que celebran dos partes con el fin de mantener la propiedad de ciertos animales a cambio de cierto precio, además de la mitad de los productos producidos por éste durante la vigencia de este contrato.

Sobre la teoría del arrendamiento que sustentan Ripert y Planiol, afirman "Todas las cosas pueden ser dadas en arrendamiento". (14)

(14) Planiol, Marcel, y Ripert, Jorge, Tomo XII, trad. española a cargo del Dr. Mario Díaz Cruz, Habana Cuba, 1942, pág. 486.

Añaden que un bien no es susceptible de ser arrendado cuando en uso o en disfrute se encuentra fuera del comercio, o cuando es imposible disfrutar sin consumir en sustancia. Con esta reserva, el arrendamiento puede aplicarse a toda clase de bienes corporales, ya sea muebles o inmuebles.

De la misma manera que puede arrendarse alguno de los atributos de la propiedad por separado de los restantes; el derecho de servirse de un pozo o de un garage, por ejemplo". (15)

Sintetizando lo anterior, estos juristas franceses sostienen que "el arrendamiento de cosas, por sí solo, no crea más que un derecho personal en favor del arrendatario". (16)

Así mismo contemplan dentro del arrendamiento la posibilidad de dos especies:

- a) Arrendamiento de caza;
- b) Arrendamiento de pesca.

Al igual que Bonocase, dichos autores distinguen tres categorías de arrendamiento de cosas, y son:

- I) El arrendamiento de casas y el de bienes muebles, o arrendamiento de fincas urbanas y muebles.

(15) Planol, Marcel y Ripert, Jorge; ob. cit. p.p. 486

(16) Ibidem, ibid. p.p. 487

- 2) El arrendamiento de las fincas rústicas, o arrendamiento a fermere;
- 3) El arrendamiento de los animales, cuyo provecho se reparte entre el propietario y la persona a quien los confía, o arrendamiento de usufructo de ganados.

Planiol y Ripert explican que estas tres categorías, las dos primeras son las aplicables más usuales del arrendamiento de cosas y sus reglas constituyen el derecho común de ese contrato. El arrendamiento de usufructo de ganados, en cambio, participa del contrato de sociedad y del arrendamiento de obra, así como del arrendamiento de cosas.

En la clasificación de bienes inmuebles están contenidas las fincas rústicas y las fincas urbanas. Advierten que el legislador de 1804 no tomó muy en cuenta el arrendamiento de bienes muebles, ya que durante la época de vigencia del Código de Napoleón tenía más relevancia el arrendamiento de bienes inmuebles.

Agregan que "cualquier regla del contrato de arrendamiento, sea cual fuere su carácter, dejaría, además, de ser aplicable al arrendamiento de muebles si pudiera considerársela como inspirada en consideraciones relacionadas exclusivamente con los inmuebles". (17)

A Continuación analizaremos los elementos de esencia en el contrato de arrendamiento según dichos autores

(17) Planiol, Marcel, y Ripert, Jorge; ob. cit. p.p. 486

Afirman que para la formación del arrendamiento se necesita que exista el acuerdo entre las partes, en cuanto a:

- a) La naturaleza del contrato y la cosa objeto del arrendamiento. No existe arrendamiento en aquellos casos en que teniendo el propietario intención de dar en arrendamiento su inmueble, la otra parte entiende obtener su disfrute gratuitamente, o adquirir la propiedad a título de comprador, o cuando tenga en consideración un inmueble diverso.
- b) En el precio del arrendamiento, que en la inmensa mayoría de los casos es determinado en el contrato.
- c) La duración del arrendamiento.

Advierten dichos autores que estos elementos cuando carecen de formalidad pueden recaer en una supresión de la misma. Dado que el arrendamiento es un contrato consensual, no se exige de ninguna forma en particular para la manifestación de la voluntad de las partes.

El consentimiento puede ser tácito o expreso. Este último puede darse por escrito o verbalmente. Opinan, al igual que Bonocase, que es mejor manifestar la voluntad por escrito, para así derivar los efectos de este contrato.

Siguiendo este orden de ideas establecen la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento. Y señalan que la capacidad jurídica para ser parte de un contrato de arrendamiento depende esencialmente de la naturaleza jurídica que se le reconozca. Un problema que presenta este contrato es considerarlo como un acto de disposición, o considerarlo como un acto de administración.

En el derecho antiguo francés este problema se resolvía mediante una distinción. Los arrendamientos eran considerados como actos de administración cuando su duración no era mayor de nueve años; si excedían de esos nueve años se estimaban como actos de administración.

Es conveniente añadir, atribuir al arrendamiento el carácter de acto de administración, tanto en relación con el arrendador, como con el arrendatario.

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

De acuerdo con Ripert y Planiol, el contrato de arrendamiento supone, para ser válidamente formado, el acuerdo de las partes en cuanto al precio. Este precio se denomina alquiler, si el arrendamiento tiene como objeto un inmueble edificado, y renta, si se trata de un arrendamiento de finca rústica.

En caso de que el disfrute del bien sea proporcionado por una de las partes a la otra sin que esta tenga, a cambio, que pagar ningún precio, el contrato será de préstamo de uso, que por su esencia es gratuito, o un contrato inenominado. No será en ningún caso un arrendamiento.

El arrendamiento, a diferencia de la venta de

inmuebles no es rescindible por causa de lesión. Los acreedores del arrendador no pueden fundarse únicamente en la modicidad del precio del arrendamiento para ejercitar la acción pauliana; además, sería necesario, dado que el arrendamiento es un contrato a título oneroso, que probaran el fraude por parte de su causante, así como la complicitad del arrendatario.

También Ripert y Planiol especifican que el precio del arrendamiento debe ser serio. Esto no significa que deba representar exactamente el valor del disfrute procurado al arrendatario,

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

Un precio no serio es aquel que las partes han fijado con la intención, una de ellas, de hacer una liberalidad y la otra de recibirla. No guardando relación con el valor del disfrute procurado, representa para el arrendatario una ventaja gratuita, voluntariamente consentida por el arrendador.

Así mismo establecen que "el precio del arrendamiento ha de ser determinado por las partes, o al menos, susceptible, en virtud del arrendamiento, de una determinación posterior". (18)

Dichos autores precisan que el precio tiene una determinada naturaleza. Argumentan que las partes pueden fijar libremente la naturaleza del precio, con la única condición de que no violen una disposición legal contraria.

(18) Planiol, Marcel, y, Ripert, Jorge; ob. cit. p.p. 546

Anteriormente el Derecho Civil Francés antiguo consideraba que el precio del arrendamiento tenía que consistir en dinero amonedado, y se decía que si el mismo había sido fijado en prestaciones de otra índole, el contrato no constituía un arrendamiento, sino un contrato innominado perfectamente válido.

En estos diversos casos en los que el precio no consiste en moneda, sería perfectamente inútil estimar al contrato como un arrendamiento, sino como un contrato innominado; pero tal convenio es contrato equivalente al del arrendamiento y produce las mismas obligaciones. Así pues el precio del arrendamiento consiste por lo general en una suma o valor fijo; sin embargo, pudiera consistir, como en la aparcería, en una parte proporcional de los frutos del inmueble arrendado. Igualmente podría consistir en un porcentaje de los beneficios obtenidos por el arrendatario, estando en tal caso está obligado a rendir cuentas.

Finalmente estos juristas franceses establecen una muy interesante teoría sobre la distinción del contrato de arrendamiento de cosas y otros contratos. Para ellos, son los rasgos esenciales los que permiten distinguir el arrendamiento de cosas de otros contratos.

Esta distinción es con respecto de:

1) La compra-venta. Entre ambos contratos la diferencia esencial consiste en que la venta, acto de disposición, transmite la propiedad, al menos, implica a cargo del vendedor la obligación de hacer al comprador propietario; mientras que el arrendamiento, acto de administración, no obliga al arrendador a proporcionar más que el uso y disfrute de la cosa arrendada, obligación que tiene carácter sucesivo

- 2) El comodato. La diferencia esencial estriba que, en el préstamo de uso o comodato, el uso de la cosa entregada es gratuito, mientras que el arrendamiento, contrato a título oneroso, implica la obligación para el arrendatario de pagar el precio. Por otra parte el arrendamiento de cosas es consensual, mientras que el comodato es, por el contrario, un contrato de los llamados reales que independientemente de la voluntad de las partes exige, para su formación, la entrega efectiva de las cosas; por consiguiente, la promesa de préstamo de uso, si bien no esta desprovista de todo efecto jurídico no equivale al préstamo.

- 3) El préstamo con intereses. La analogía es tan grande entre estos dos contratos que los economistas no han vacilado en decir y admitir que se trata de dos variedades de una misma relación, que se designan bajo la denominación de "contrato de crédito", aportación o apuesta de un capital, por su poseedor, a disposición de otra persona. Pero jurídicamente ambos contratos difieren en que en el arrendamiento el arrendatario está obligado a restituir en especie la misma cosa que han recibido del arrendador; mientras que el prestatario, en el préstamo con interés, sólo está obligado a restituir cosas de la misma especie, cantidad y calidad, o su valor. Esta diferencia se funda, a su vez, en que el préstamo con interés es una aplicación del préstamo de consumo e implica, para su formación, la transmisión de la propiedad de la cosa prestada, adquiriendo así el prestatario el derecho de disponer de esa cosa. El arrendamiento de cosas, por el contrario, solamente confiere al arrendatario el uso y el disfrute de la cosa no su propiedad; el arrendamiento es un contrato consensual.

4) Depósito. El depósito exige, para su formación, la entrega efectiva de la cosa al depositario. Además es, en principio, gratuito, mientras que el arrendatario ha de pagar un precio por el arrendamiento. Las obligaciones del depositario, desde el punto de vista de la guarda y la conservación de la cosa, difieren sensiblemente de las que incumben al arrendatario. A pesar de esos rasgos distintivos, puede concebirse que, en ciertos supuestos en que el contrato implique una remuneración, nazcan dudas en cuanto a su verdadera naturaleza jurídica. Este es así, sobre todo, en cuanto al contrato llamado arrendamiento de cajas de seguridad.

Finalmente los juristas Ripert y Planiol advierten que se debe hacer una distinción entre el arrendamiento de cosas y el arrendamiento de obras.

Argumentan que el interés de esta distinción se ofrece especialmente desde el punto de vista de las reglas que gobiernan la responsabilidad de las partes.

En cuanto al criterio fundamental que se deba adoptar, resulta de la comparación de los preceptos que definen a ambos contratos. En el arrendamiento de cosas, el arrendador se obliga a suministrar a la otra parte el disfrute de una cosa; mientras que en el arrendamiento de obra, el arrendatario se obliga a realizar algo para la otra parte: promete una prestación de trabajo:

2.- TEORIA ESPAÑOLA

El arrendamiento en general, en su origen, parte de la tradición romana, recogida por gran parte de las legislaciones modernas y por nuestro Código Civil. Aplica la amplia denominación de arrendamiento a todos aquellos contratos que tienen en común ceder el uso o goce de algo mediante un precio. En realidad, esto equivale a agrupar y hacer un todo de las siguientes figuras contractuales más heterogéneas, porque pueden ser objeto de esa cesión de uso de las cosas (corporales o incorporales), muebles o inmuebles, o a los servicios de una persona y la actividad dirigida a realizar una obra.

El Código Civil español, quizá para unificar la variadísima nomenclatura con que se designan a las personas de los contratantes, establece el artículo 1546.

Elementos característicos del arrendamiento, son notas comunes a las diversas especies de arrendamientos.

- 1.- Su carácter consensual, ya que se trata de un contrato que se perfecciona por el mera consentimiento, aunque sujeto siempre al imperio de los arts. 1279 y 1290 del Código.
- 2.- Su naturaleza bilateral, pues las obligaciones del arrendador y arrendatario son recíprocas o correlativas y se sirven mutuamente de causa.
- 3.- Su carácter honoroso (sentencia del 26 de diciembre de 1942) ya que en todo arrendamiento se da un cambio

entre la utilidad (de la cosa o del hombre) y su correspondiente precio. Precisamente es el precio lo que diferencia el arrendamiento de cosas del comodato.

- 4.- Su carácter conmutativo, porque la idea de riesgo no les es inherente y la ventaja patrimonial es cierta para cada uno de los contratantes desde el instante de la conclusión del negocio.
- 5.- Su temporalidad. El derecho moderno no admite más que los arrendamientos temporales. Los perpetuos constituirían más bien una enajenación. (19)

En cuanto al arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa determinada y precio cierto.

Respecto de los elementos esenciales de esta variedad del arrendamiento:

- 1.- El precio cierto, que se fija en relación al tiempo de duración del contrato.
- 2.- La duración temporal. El código habla de tiempo determinado; pero hay que entender esta frase en el sentido de que sea el arrendamiento temporal, y perpetuo ya que no se pacte tiempo determinado, como lo demuestran los arts. 1577 y 1581 al establecer reglas sobre la duración del contrato para aquellos casos en los que las partes no hayan fijado plazo.

(19) Castán, Tobeñas, José. Derecho Civil Español. Edit. Instituto Editorial Reus, Madrid. 1952. p. 225

En la Edad Media caracterizó a los arrendamientos la tendencia a la perpetuidad. La historia del arrendamiento se confunde durante esta época con la de los enfiteusis y otros contratos agrarios afines, que más bien constituyen formas de derechos reales siendo poco frecuentes la locación de tipo romano.

Cuando los Códigos y leyes de principios de siglo XIX abolieron la perpetuidad señorial, el contrato de arrendamiento readquiere una gran importancia y los principios de la economía liberal influyen sobre su reglamentación inesperada en leyes de sentido individualista, en que se consagró la absoluta libertad contractual y con ella el predominio de los propietarios. Todavía recoge fielmente esta dirección ultraliberalista nuestro Código Civil.

El apéndice del Código Civil de Aragón regula en su artículo 77 algunas variedades del arrendamiento:

Elementos personales:

- a) Capacidad para ser arrendador; se requiere la capacidad mínima necesaria para contratar, no se requiere ser dueño de la cosa.

Pueden ser objeto del contrato de arrendamiento todas las cosas. El Código Civil excluye las cosas consumibles.

Los derechos pueden arrendarse, siempre que sean susceptibles de uso o goce para producir una renta.

El Código dice que el precio ha de ser cierto.

Pudiendose aplicar esta cualidad a las reglas que rijen -
la certeza del precio. No es preciso que consista en dinero.

3.- TEORIA VENEZOLANA

Nos proponemos hacer un análisis comparativo del arrendamiento con diversas legislaciones extranjeras, para ello hemos escogido a dos países Latinoamericanos: Venezuela y Uruguay, por considerarlos como poseedores de las legislaciones más interesantes sobre este tema.

Trataremos de analizar el Código de Venezuela ya que no obstante tener similitud con Nuestro Código Civil, guarda ciertas diferencias que lo hacen, desde nuestro punto de vista, destacar.

En su primer artículo referente al arrendamiento, advertimos que hay completa congruencia con nuestro Código al referirnos a la definición de este contrato:

Art. 1579 "El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquélla.

"Se entenderá que son ventas a plazo los arrendamientos de cosas muebles con la obligación de transmitir al arrendatario en cualquier tiempo la propiedad de las cosas arrendadas".

A diferencia del Código Civil de México, el venezolano establece un tiempo general para todo tipo de arrendamiento:

Art. 1580 "Los inmuebles no pueden arrendarse por más de quince años. Los arrendamientos celebrados por más de aquel tiempo se limitan a los quince años. Toda estipulación contraria es de ningún efecto.

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

Aquí, a diferencia que el de México, se establece un plazo máximo para poder arrendar por un administrador:

Art. 1582 "Quien tiene la simple administración no puede arrendar por más de dos años, salvo disposiciones especiales".

Asimismo, se establece, al igual que en nuestro Código, la obligación del arrendador de mantener en buen estado la cosa, objeto del contrato:

Art. 1586 "El arrendador está obligado a entregar la cosa en buen estado y hechas las reparaciones necesarias.

"Durante el tiempo del contrato debe hacer todas las reparaciones que la cosa necesita, excepto las pequeñas reparaciones que, según el uso, son de cargo de los arrendatarios".

A diferencia del Código Civil mexicano, éste sólo regula como obligaciones del arrendador los tres supuestos siguientes:

Art. 1585 "El arrendador está obligado por la naturaleza del contrato y sin necesidad de convención especial:

1º A entregar al arrendatario la cosa arrendada.

2º A conservarla en buen estado de servir al fin para que se le ha arrendado.

3º A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada, durante el tiempo del contrato.

Complementando las reglas anteriores, se encuentra en primer término, la responsabilidad del arrendador por los defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada:

Art. 1587 "El arrendador está obligado para con el arrendatario al saneamiento de todos los vicios y defectos de la cosa arrendada que impidan su uso, aunque no los conociere al tiempo del contrato; y responde de la indemnización de los daños y perjuicios causados al arrendatario por los vicios y defectos de la cosa, a menos que pruebe que los ignoraba".

Si la cosa perece por caso fortuito, se está en el mismo supuesto que regula el derecho mexicano en cuanto a la responsabilidad, y en este caso:

Art. 1588 "Si durante el arrendamiento perece totalmente la cosa arrendada, queda resuelto el contrato. Si se destruye sólo en resolución del contrato o disminución del precio. En ninguno de los dos casos se debe indemnización, si la cosa ha perecido por caso fortuito".

El arrendador una vez celebrado el contrato, ya no puede innovar:

Art. 1589 "El arrendador no puede, durante el arrendamiento, variar la forma de la cosa arrendada".

De manera similar se establece la tolerancia del arrendador para hacer reparaciones y derechos del inquil-

lino:

Art. 1590 "Si durante el contrato es preciso hacer en la cosa arrendada alguna reparación urgente, que no pueda diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, tiene el arrendamiento, tiene el arrendatario la obligación de tolerar la obra aunque sea muy molesta y aunque durante ella se vea privado de una parte de la cosa.

"Si la reparación dura más de veinte días, debe disminuirse el precio del arrendamiento, en proporción del tiempo y de la parte de la cosa de que el arrendatario se ha privado".

"Si la obra es de naturaleza que impida el uso que el arrendatario hace de la cosa, puede aquél, según las circunstancias, hacer resolver el contrato".

Por otro lado, diferente que el de México, se dice sobre los casos de perturbación de la cosa por un tercero:

Art. 1591 "El arrendador no responde de la perturbación que un tercero causare de mero hecho en el uso de la cosa arrendada sin pretender derecho en ella; pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador"

Además se hace una distinción cuando se hace una perturbación de derecho por un tercero, diferente a nuestro Código:

Art. 1591 (segundo párrafo): "Si por el contrario el arrendatario fuere perturbado en su goce a consecuencia de una acción relativa a la propiedad de la cosa, tendrá derecho a una indemnización proporcional en el precio

del arrendamiento, siempre que la molestia y el impedimento se hayan denunciado al arrendador".

Se establecen como reglas, casi iguales las del Código mexicano, las obligaciones del arrendatario:

Art. 1592 "El arrendatario tiene dos obligaciones principales:

- 1º Debe servirse de la cosa arrendada como un buen padre de familia y para el uso determinado en el contrato ó, a falta de convención, para aquél que pueda presumirse según las circunstancias.
- 2º Debe pagar la pensión de arrendamiento en los términos -- convenidos".

Se dice, al igual que en México, que si da otro uso a la cosa el arrendador pueda rescindir el contrato:

Art. 1593 "Si el arrendatario emplea la cosa para uso distinto de aquel a que se le ha destinado, o de modo que pueda venirle perjuicio al arrendador, éste puede, según las circunstancias, hacer resolver el contrato".

Al igual que nuestro Código, el arrendatario tiene la obligación de devolver la cosa, tal y como la recibió;

Art. 1594 "El arrendamiento debe devolver la cosa como la recibió de conformidad con la descripción hecha por él y el arrendador, excepto lo que haya parecido o se haya deteriorado por vetustez o por fuerza mayor".

Al igual que en la legislación mexicana, el

arrendatario esta obligado a poner en conocimiento del arrendador las pretenciones de terceros:

Art. 1596 "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otra persona haya hecho o manifiestamente quiera hacer en la cosa arrendada.

"También está obligado a poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones que debe hacer el arrendador.

"En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario".

Por otro lado, tal como lo establece nuestro Código, se dice que el arrendatario es responsable por la pérdida o deterioro de la cosa arrendada:

Art. 1597 "El arrendatario es responsable del deterioro ó pérdida que sufre la cosa arrendada, a menos que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.

"También responde de las pérdidas y deterioros causados por las personas de su familia y por los subarrendatarios".

Como en nuestra legislación, se especifica que cuando hay convenio y éste se vence, termina el contrato:

Art. 1599 "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado, sin necesidad de desahucio".

Como el Código Civil de México se da la forma tácita de renovación del contrato:

Art. 1600 "Si a la expiración del tiempo fijado en el arrendamiento, el arrendatario que da y se deja posesión de la cosa arrendada, el arrendamiento se presume renovado, y su efecto se regula por el artículo relativo a los arrendamientos sin determinación de tiempo".

Al igual que en México, se dice que no puede oponerse la renovación cuando sí ha habido desahucio:

Art. 1601 "Si ha habido desahucio, el arrendatario, aún cuando haya continuado en el goce de la cosa, no puede oponerse a la tácita reconducción".

Como sucede en México, el Código Civil venezolano no extingue el contrato de arrendamiento por muerte de alguna de las partes:

Art. 1603 "El contrato de arrendamiento no se resuelve por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario"

Artículos más adelante el Código Civil venezolano prevé la posibilidad de compra del inmueble arrendado por otro. Si falta algún documento público o privado, el arrendatario saliente tiene el derecho de pedir los daños y perjuicios:

Art. 1608 "El arrendatario despedido por el comprador puede, en caso de instrumento público, o privado, con fecha cierta, reclamar del arrendador la indemnización de los daños y perjuicios".

A diferencia de lo establecido en el Código

de México, el arrendatario según el Código venezolano puede llevarse la parte accesoria de la cosa principal, cuando ha sido arrendada y el arrendador no quiere pagar las mejoras :

Art. 1609 "El arrendador no está obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles en que no haya consentido con la expresa condición de abonarlas; pero, el arrendatario puede separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada, a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales considerándolos separadamente".

Más adelante este Código regula casi de la misma manera los arrendamientos de predios urbanos y rústicos; por lo que hemos considerado inútil su transcripción señalando lo que a nuestra opinión son los artículos más importantes de esta clasificación.

En primer término se habla de la tácita reconducción de los bienes que son predios rústicos, de la misma manera que en México:

Art. 1614 "En los arrendamientos hechos por tiempo determinado, si el inquilino mantuviere ocupada la cosa después de vencido el término, sin oposición del propietario, se juzga que el arrendamiento continúa bajo las mismas condiciones; pero, respecto al tiempo se procederá como en los que se hacen sin tiempo determinado".

Por otro lado, hay que hacer énfasis en que en Venezuela se concede sólo un mes antes el aviso de terminación del contrato, y en México debe hacerse dos meses

antes.

Art. 1617 "Cuando haya estipulado que el arrendador puede venir a ocupar la cosa, debe acordar al inquilino el término de treinta días desde el aviso para la entrega".

Se regula de la misma manera el derecho de ser preferido el arrendatario por el arrendador en la renovación del contrato cuando ha terminado el plazo, a diferencia de aquí en México y se indica que el arrendatario haya vivido por lo menos dos años y cumplido todas las obligaciones del contrato, y en Venezuela se dice que sea de cinco años:

Art. 1618 "Si el contrato de arrendamiento hubiere durado por más de cinco años, el inquilino tiene derecho preferente sobre otras personas que pretendan arrendar la finca. En este caso puede continuar el arrendamiento en las mismas condiciones que el tercero hubiere estipulado .

"No gozan de este derecho sino los arrendatarios que no estuvieren incurso en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales, y deberán hacer uso de él dentro de los ocho días inmediatos a la notificación que se le haga".

De la misma manera que en México, Venezuela a través de su Código regula los bienes rústicos; pero hay cierta diferencia respecto a la relación entre el arrendatario saliente y el entrante:

Art. 1628 "El arrendatario saliente debe dejar al que

sucede en la explotación los edificios convenientes, y las demás facilidades para los trabajos del año siguiente; y recíprocamente, el nuevo arrendatario debe dejar al que sale, los edificios convenientes y las demás facilidades, para las recolecciones y beneficios que puedan hacerse.

"En ambos casos debe procederse conforme a los usos de los lugares".

4.- TEORIA URUGUAYA

Ahora compararemos la reglamentación que del contrato de arrendamiento hace la legislación de Uruguay.

Define en primer término, qué es en sí este contrato:

Art. 1776 "El arrendamiento es un contrato en que la dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este uso, goce o servicio un precio determinado.

"El que recibe el precio es arrendador y el que lo paga es arrendatario".

"El arrendamiento se perfecciona por el mero consentimiento de ambas partes".

Asimismo se enumeran las cosas susceptibles de arrendamiento de la misma manera que en México:

Art. 1777 "Pueden ser objeto de arrendamiento, los bienes muebles no fungibles y todos los inmuebles. Exceptuándose aquellas cosas que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales, como los de uso y habitación".

Se especifica de manera semejante que en México que el precio puede consistir en dinero o frutos producidos por la cosa:

Art. 1778 "El precio puede consistir en dinero o en

frutos naturales de la cosa arrendada, y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha.

"llámese renta, cuando se paga periódicamente".

Como una novedad, distinta obviamente de nuestro derecho, se plantea que el precio puede regularse por las reglas de la compra-venta:

Art. 1779 "El precio podrá determinarse del mismo modo que en el contrato de venta".

Al igual que el Código venezolano, pero a diferencia del de México, se dá un término común para todos los tipos de contrato de arrendamiento:

Art. 1782 "El arrendamiento no podrá contraerse por más de quince años. El que se hiciera por más tiempo caducará a los quince años".

Como sucede en México, el Código uruguayo prevé la posibilidad de no retirar la cosa arrendada al arrendador durante la vigencia del contrato:

Art. 1785 "Durante el término del contrato, no es lícito al arrendador retirar la cosa arrendada sin poder del arrendatario, aunque alegue que la necesita para uso propio, ni a esto devolverla al arrendador antes de concluirse el tiempo convenido, a no ser pagando el precio de todo el que falta para el vencimiento del contrato".

Referente al arrendamiento de bienes urbanos, la regulación es muy semejante a la hecha en México, por

lo que creemos innecesaria su transcripción.

Por lo que se refiere a las obligaciones del arrendador, éstas difieren de las de nuestro Código y son tres:

Art. 1796 "El arrendador está obligado:

1º A entregar la cosa arrendada;

2º A mantenerla en estado de servir para el fin que ha sido arrendada;

3º A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada".

Aquí, al igual que en México, se especifica que se debe garantizar mantener la cosa en buen estado por el arrendador:

Art. 1798 "La obligación de mantener la cosa en buen estado, consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

"El arrendador será obligado, aun a las reparaciones locativas si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito o de mala calidad de la cosa arrendada".

Pero de manera semejante que en México, se regula la posibilidad de indemnizar al arrendatario por la turbación a su goce por un tercero:

Art. 1800 "Fuera de los casos previstos en el artículo

precedente, si el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquiera persona a quién este pueda venderlo, tendrá derecho a ser indemnizado de los daños y perjuicios".

El Código Uruguayo no garantiza por el saneamiento dado de la evicción en la cosa arrendada:

Art. 1801 "El arrendador no está obligado a garantizar al arrendatario de las vías de hecho de terceros, que no pretendan derecho a la cosa arrendada. En este caso el arrendatario, a nombre propio, perseguirá a los autores del daño, y aunque éstos fueren insolventes, no tendrá acción contra el arrendador".

Al igual que nuestra legislación la uruguaya establece la responsabilidad del arrendador por los defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada:

Art. 1804 "El arrendador responde de los vicios o defectos graves de la cosa arrendada que impidieran el uso de ella aunque él no hubiese conocido o hubieran sobrevenido en el curso del arriendo, y el arrendatario puede pedir la disminución del precio o la rescisión del contrato, salvo, si se hubiese conocido los vicios o defectos de la cosa. Si el vicio o defecto era conocido del arrendador al tiempo del contrato, o era tal que debiera por los antecedentes preverlo, o por su profesión conocerlo, tendrá además derecho el arrendatario a que se le indemnicen los daños y los perjuicios".

Al igual que el Código de México, el de Uruguay en materia civil establece la responsabilidad del arrendador y arrendatario en la pérdida de la cosa arrendada;

Art. 1805 "Si durante el contrato la cosa arrendada fuese destruida en su totalidad por caso fortuito o fuerza mayor, el contrato queda rescindido.

"Si ella es destruida en parte, puede el arrendatario pedir la disminución del precio o la rescisión del contrato, según fuese la importancia de la parte destruida".

"Si la cosa fuere solamente deteriorada, el contrato subsistirá, pero el arrendador está obligado a reparar el deterioro hasta poner la cosa en buen estado".

"En los casos de este artículo no hay lugar a la indemnización de los daños y perjuicios".

Se regula la garantía del arrendatario de recibir el pago del arrendador de las mejoras hechas a la cosa:

Art. 1807 "El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que éste no las haya hecho necesarias por su culpa y que haya dado pronta noticia al arrendador para que la hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse a tiempo o si el arrendador no trató oportunamente de hacer las reparaciones, se abonará al arrendatario el costo responsable, probando la necesidad".

El arrendador no es responsable de las mejoras hechas a la cosa cuando no hubo convención expresa:

Art. 1808 "El arrendador no es obligado a reembolsar

el costo de las mejoras útiles que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales, sin detrimento de la cosa arrendada, a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales considerándolos separados".

Como en México, el Código Civil de Uruguay determina que el arrendatario debe ser indemnizado, sin privación de la cosa arrendada:

Art. 1809 "En todos los casos en que se deba indemnización al arrendatario, no podrá ser éste expelido o privado de la cosa arrendada sin que previamente se le pague o asegure el importe por el arrendador. Esta regla no se extiende al caso de extinción involuntaria del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada".

Al igual que en nuestra legislación, las obligaciones del arrendatario consisten principalmente en:

Art. 1811 "Las principales obligaciones del arrendatario son:

- 1º Usar la cosa según los términos o espíritu del contrato.
- 2º Emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia.

Se prohíbe al igual que en México, el mal uso que se le da a la cosa, objeto del contrato:

Art. 1812 "No podrá el arrendatario destinar la cosa

a otros objetos de los convenidos y a falta de convenio - expreso, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada o que deben presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.

"Si el arrendador contraviniere a esta regla, podrá el arrendador reclamar la rescisión del contrato con indemnización de daños y perjuicios o limitarse a esta indemnización dejando subsistir el arriendo".

Asimismo, se establece como en México, la manera de pagar la renta por el arrendatario;

Art. 1815 "El pago del precio o renta se hará en los plazos convenidos, y a falta de convención, conforme a la costumbre del país".

También de manera semejante a nuestro derecho, se dice que el arrendatario está obligado a hacer las reparaciones al deterioro que ordinariamente se produce:

Art. 1818 "El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas.

"Se entiende por reparaciones locativas las que según la costumbre del lugar son de cargo del arrendatario, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes".

Además a diferencia del Código Civil mexicano, el Código Civil uruguayo establece como obligaciones secundarias en el caso de arrendamiento de bienes urbanos las siguientes:

Art. 1820 "El inquilino será obligado especialmente:

- 1º A conservar la integridad interior de las paredes, azoteas, pavimentos y cañerías, reponiendo las paredes revoques, baldosas o ladrillos que durante el arrendamiento se destruyen o se desencajan.
- 2º A reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas o tabiques.
- 3º A mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras.
- 4º A conservar las paredes, pavimentos y demás partes interiores del edificio medianamente aseados.

"La negligencia grave bajo cualquiera de estos respectos dará derecho al arrendador para pedir indemnización de daños y perjuicios y aún para demandar la rescisión del contrato".

Finalmente, al igual que en México, se establece la obligación del arrendatario de devolver la cosa en buen estado:

Art. 1827 "Finalizando el contrato, debe el arrendatario devolver la cosa en el mismo estado en que se le entregó, tomándose en consideración el ocasionado por el uso y goce legítimos.

"Si en el contrato no se ha especificado el estado en que se encontraba al tiempo de la entrega, se presume que el arrendatario la ha recibido en buen estado de conservación y debe así devolverla, salvo prueba en contrario".

"En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, de las personas por quienes responden, salvo lo dispuesto en los artículos 1824 y 1825".

CAPITULO TERCERO

EL ARRENDAMIENTO EN EL SISTEMA CONSTITUCIONAL MEXICANO.

1.- REFERENCIAS HISTORICAS DEL ARRENDAMIENTO

En todas las culturas existen antecedentes y fundamentos de la necesidad natural e imperiosa para lograr la convivencia y coexistencia de las comunidades humanas.

Aunado a esto y a una verdad inseparable a la naturaleza misma del hombre y sus relaciones con los demás congéneres, encontramos la existencia de personas y grupos más fuertes que el resto de la comunidad, ya sea por razones de superioridad física o de conocimientos, o por situaciones económicas o también simplemente por estrategia de grupo, que se imponen a los demás, de donde surge la tendencia natural del hombre hacia el poder y al establecimiento de sus propias normas a seguir, imponiendo sus condiciones a costa de derrocar, de echar por tierra toda una organización y orden preexistentes.

Tal es el caso de las culturas prehispánicas en las que ya encontramos los antecedentes claros del quehacer humano tendiente a lograr la organización de sus comunidades, que se constituyen como una manifestación de la evolución de las instituciones y organizaciones humanas. Todas las sorprendentes fórmulas que el indígena había adoptado para gran parte de sus instituciones serían trocadas por las de la civilización occidental que llegó a nosotros a través de formas españolas. Y no mas educación para todos, ni el que otros nacieran libres; la sumisión y la

encomienda serían, desde ese momento, los modelos imperantes

La función social de la tierra desaparece para imponer en su lugar el tipo de propiedad que se tenía en el Viejo Mundo, apoyada, en primer término, por las Bulas Alejandrinas y por las grandes donaciones hechas a Hernán Cortés y a sus soldados por los servicios prestados a la corona española, introduciendo al historial del mundo mexicano una serie de infortunios y desgracias que habrían de constituir grandes motivaciones de nuestro ser constitucional.

Conquista y colonia habían de traducirse en el sojuzgamiento que parece constituir la génesis de la evolución constitucional del pueblo mexicano.

Frente a esta amarga realidad de nuestro pueblo, se levantaban experiencias e influencias alentadoras que nos llegaron de otras regiones muy apartadas.

Casi simultáneamente al proceso de gestación del pueblo mexicano, en lugares muy lejanos, pueblos hasta entonces muy evolucionados, venían luchando, buscando y encontrando las fórmulas idóneas tendientes a asegurar y garantizar la libertad y la dignidad humanas, frente al abuso de quienes detentaban el poder en perjuicio y sobajamiento de las grandes mayorías, en lo que puede ser señalado como la aparición y evolución del constitucionalismo europeo.

Es en este buscar y tratar de encontrar fórmulas adecuadas para que se limitara el desenfreno e irracionalidad que conlleva la detentación del poder; para que este poder de la autoridad se fuera reduciendo y para que la esfera de libertades y derechos del gobernado se fuera

ampliando, es cuando aparece el constitucionalismo, con las Primeras Cartas Fundamentales que los pueblos se dan para organizar sus derechos, tendientes, aspirantes y expectantes de llegar a condiciones de desarrollo y evolución dignas del ser humano.

En nuestro país son tres las etapas históricas fundamentales que han condicionado su evolución y que han dado lugar a la agitada y paulatina formación de la nacionalidad mexicana, y son: La Independencia, La Reforma y La Revolución. Estas tres etapas corresponden a las principales Constituciones que nos han regido:

La Constitución de 1824, primera Ley Fundamental que rige nuestra vida como país independiente, con la que se puede decir que nace la nacionalidad mexicana.

La Constitución de 1857, que marca la consolidación de nuestra nacionalidad y con la que, sin lugar a dudas, nace el constitucionalismo social en el mundo.

La estructura constitucional de México quedó integrada así:

A los derechos del hombre que el espíritu positivista de nuestros constituyentes de 1917 trocó en garantías individuales, se sumaron las garantías sociales, implicando ambas una complementación.

El Sistema Federal fué confirmado en 1917 con el sistema de división de poderes; la separación de la Iglesia y el Estado estableció la franca soberanía de éste sobre la Iglesia; los principios democráticos fueron refrendados a través de la soberanía del pueblo, la forma representativa y el sufragio efectivo.

El control judicial se legalizó, una vez más, con la conservación y ampliación de la institución tan orgullosamente mexicana: El Juicio de Amparo, que representa no sólo una de las más grandes conquistas jurídicas de todos los tiempos, sino la esencia misma del valor y la dignidad humana.

Como vemos, al hablar de Constitución nos estamos refiriendo a la consagración de los derechos del hombre, de las garantías individuales y de las atribuciones, facultades de los órganos del Estado en aras de lograr una sociedad justa, libre y organizada. Estamos hablando de un estadio superior de la organización social.

2.- LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y LAS GARANTIAS DEL GOBERNADO EN EL ARRENDAMIENTO

La Constitución está formada por un conjunto de principios supremos y es el sistema fundamental de las instituciones políticas del Estado que rigen su organización

En su expresión más general, la Constitución es la Ley Fundamental de un Estado o Nación que abarca una parte del orden jurídico, precisamente el sector jerárquicamente superior del mismo.

La Constitución es el conjunto de normas supremas que dirigen la estructura y las relaciones entre los poderes públicos y la situación de los individuos frente al Estado.

I.- Según el filósofo griego Aristóteles, la Constitución puede ser examinada desde tres puntos de vista, a saber:

"La Constitución es la realidad misma de la polis, todo lo que acontece en esa polis".

"La Constitución es la realidad que necesita organizarse; luego es la Constitución la organización de todos los órganos del poder".

Pero la Constitución es también lege ferenda, ley ideal. Constitución es lo que debe ser, es la meta ideal, es buscar y hacer realidad la mejor organización.

Aristóteles decía que la mejor Constitución es aquella que combina los principios democráticos, aristocráticos y monárquicos.

II.- Según Fernando La Salla, la Constitución es la suma de los factores reales de poder de una comunidad.

III.- Según Hans Kelsen, la Constitución es un concepto que puede contemplarse desde dos ángulos: el lógico-jurídico y el jurídico-positivo.

La Constitución creada, toma su validez de la Constitución en sentido lógico-jurídico, y esta Constitución creada contiene, por esencia, los procesos de creación de todas las otras normas de ese orden jurídico.

IV.- Según Carlos Schmidt, la Constitución es, desde cuatro ángulos: A) Obsoleta, B) Relativa, C) Positiva y D) Ideal.

- A) La Constitución, desde el punto de vista absoluto, se divide, a su vez en dos: desde el punto de vista del ser y desde el punto de vista del deber ser.

La Constitución, desde el enfoque absoluto y del punto de vista del deber ser o jurídico, "es únicamente una normación jurídica: es un conjunto de normas en el cual cualquier norma de un orden jurídico puede ser llevada hasta ella, hasta la Constitución.

La Constitución, desde el punto de vista absoluto del ser, tiene tres aspectos: Es una unidad, Gobierno y Fuerza o Energía.

La Constitución es una unidad: la vida del país se desarrolla normalmente y esto es de acuerdo a una forma de gobierno, y ésta no es estática sino que es fuerza y energía.

- B) El ángulo relativo de la Constitución.- Cualquier norma que se encuentre en ese folleto llamado Constitución, por el hecho de encontrarse ahí, tiene una protección especial. Ya no se lo puede tocar sino a través de un procedimiento especial y complicado que la misma Constitución señala; en la nuestra, en el artículo 135.
- C) El ángulo positivo de la Constitución.- La Constitución determina las decisiones jurídico-políticas para la convivencia de una comunidad, que en nuestra Constitución de 1917 son siete: Derechos Humanos, Soberanía, División de Poderes, Sistema Representativo, Sistema Federal, Justicia Constitucional o control de la Constitucionalidad de Leyes y Actos, y la Supremacía del Estado sobre la Iglesia.

D) El ángulo ideal de la Constitución.- La Constitución son los idearios de los partidos políticos. Los partidos políticos tratan de llevar sus idearios a la Constitución.

V.- Para Jellinek la Constitución abarca los principios jurídicos que designan a los órganos supremos del Estado, los modos de su creación, sus relaciones mutuas fija el círculo de su acción y, por último, la situación de cada uno de ellos respecto del Poder del Estado. Crear y organizar los Poderes Públicos Supremos dotándolos de competencia es, por lo tanto, el contenido mínimo y esencial de nuestra Constitución.

Nuestra Constitución organiza al Poder Público, estableciendo competencias y facultades a los órganos del Poder del Estado, tendiente ello a impedir el abuso del poder, y enumera derechos fundamentales del individuo, derechos de las personas frente al Estado. Nuestra Constitución Política designa tales derechos con el nombre de Garantías Individuales.

GARANTIAS DEL GOBERNADO EN EL ARRENDAMIENTO

Ya Aristóteles asentaba que el hombre es un ser esencialmente sociable. El hombre es un *Zoon-Politikon*, decía su tesis, y a lo largo de la historia de la humanidad vemos que en el transcurso de los años esa teoría ha resultado certera, pues en todas las etapas de la vida en común hay un hecho que no podemos negar: la convivencia humana es un imperativo indiscutible; y para que esas relaciones sociales que surgen en toda congregación o comunidad humana sean posibles, para que la vida en común sea factible, es indispensable que tanto las acciones, actividades, propiedades, facultades y derechos de todos los que esa comunidad integran, estén debidamente establecidos y delimitados. Es necesario que la actividad de unos ocasione el desequilibrio y el desorden en el resto de los integrantes de esa comunidad, ya que esto destruiría la convivencia, y para que la conducta de los hombres, destruiría sus relaciones con sus demás miembros de la comunidad no afecte la vida y el orden de dicho grupo social, es más, para que ese grupo pueda existir como tal, es menester, indispensable e insustituible que la actividad de cada quien esté limitada de manera que su ejercicio no ocasione desequilibrios, alteraciones y desorden en ese grupo. Y las limitaciones se traducen en la aparición de exigencias y obligaciones a cargo tanto de los individuos entre sí, en su calidad de gobernados, como para los órganos del Estado.

Al crear el Estado, al darle personalidad jurídica y política propias, se le da autoridad para que pueda cumplir con sus fines y pueda mantener el orden entre los miembros que lo constituyen. Pero para que ese poder organice y mantenga la estabilidad, el orden y la pacífica convivencia entre todos los habitantes del país; es menester

que el propio Estado se autolimita para evitar las actuaciones arbitrarias de sus mismas autoridades.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, siendo la Ley Fundamental que establece la organización, funcionamiento y atribuciones de los órganos y autoridades de que está compuesto el Estado mexicano, instituye también la autolimitación al Estado al asentarse en su artículo primero, a manera de declaración general, las Garantías Individuales y Sociales, o Garantías del Gobernado, constituyendo éstas los elementos que se oponen como obstáculos o limitantes a la arbitraria actividad estatal por conducto de sus autoridades, en el ejercicio del poder que les es concedido. Y, al efecto, al menos en teoría, ya no va a poder justificarse el abuso arbitrario de las autoridades, porque esa autolimitación está establecida a nivel constitucional y en todo el orden jurídico, limitando o frenando la actividad transgresora de las autoridades y del Estado, ya que éste tendrá que observar y respetar, necesariamente, las Garantías Individuales y Sociales, o del Gobernado, en nuestra Carta Fundamental, de tal manera que las garantías del gobernado constituyen una restricción real a la actividad del Estado, que se traducen en restricciones jurídicas impuestas a las autoridades estatales, limitaciones a las actividades realizadas en ejercicio del poder que el Estado les otorga, con miras a ver realizados los fines que le son propios. Y en cuanto a los individuos, como gobernados, esa autolimitación estatal, que se genera en la Constitución a raíz del establecimiento de las garantías individuales, les ofrece seguridad jurídica, una promesa de respetabilidad a sus derechos y garantías, de no ser vulnerado, arbitrariamente por las autoridades del Estado; les ofrece el invaluable principio de la seguridad jurídica que, al decir de un profesor de Derecho Procesal Civil, "es, en pocas palabras el saber a qué atenerse", principio vivo en los regímenes de derecho

democrático, y que se traduce en el principio de juridicidad u obligación de las autoridades estatales de someter todo su actuar al derecho; y esas limitaciones a la actividad de los individuos gobernados y de las autoridades en las relaciones que se dan entre ellos en el desarrollo de la comunidad mexicana, están establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al señalar, a los primeros, sus derechos fundamentales contenidos en las Garantías Individuales, y a los segundos, al señalarles sus facultades y atribuciones, al establecer las respectivas competencias y esferas de acción y las limitantes de las mismas.

Así pues, tanto las actividades de los individuos gobernados, como de las autoridades que detentan el poder del Estado, encuentran su debida protección en las normas preestablecidas cuya base de sustentación es el orden constitucional.

Y esto es así tanto para las autoridades que en la Constitución encuentran su fuente y limitantes a sus facultades y atribuciones de las demás autoridades, como las limitantes a las atribuciones de las demás autoridades, garantizándole así la no invasión a su esfera de actividad.

Igualmente para los individuos, que con las Garantías Individuales tienen la seguridad o protección de que su esfera de derechos no va a ser afectada o vulnerada arbitrariamente por la actividad de las autoridades, ya que éstas, las Garantías Individuales, constituyen una limitante a esa actividad.

Ahora bien, ahondando en el estudio específico de las Garantías Individuales, según la opinión del doctor

Ignacio Burgoa Orihuela, tanto la denominación de Garantías Individuales como la de Garantías del Gobernado no son adecuadas para denotar su ser jurídico, pero sin embargo y no habiéndose encontrado hasta hoy otro término más adecuado, hemos de seguir empleando dicha denominación.

Parece ser que la palabra garantía proviene del término anglosajón: warranty o warantie, que significa acción de asegurar, proteger, defender o salvaguardar, teniendo una connotación muy amplia.

Garantía equivale, en su sentido lato, a aseguramiento o afianzamiento, pudiendo denotar también protección, respaldo, defensa o apoyo.

Jurídicamente el vocablo y el concepto garantía se originaron en el derecho privado, tendiendo en él las acepciones señaladas.

Así vemos que la palabra garantía tiene diversas acepciones, y dentro de la Constitución, como base de sustentación de las normas que existen de antemano y que rigen la actividad del Gobierno, existen varios preceptos que protegen, defienden o salvaguardan al gobernado aunque no sean de las garantías individuales.

El concepto garantía en derecho público ha significado varios tipos de protecciones para los gobernados dentro de un Estado de Derecho como el mexicano, es decir dentro de la entidad política estructurada y organizada jurídicamente que constituye nuestro país.

La doctrina ha considerado incluso que los principios de legalidad, separación de poderes, responsabilidad oficial de los funcionarios públicos, son garantías jurídi-

cas en favor de los gobernados, así como los medios o recursos tendientes a hacer efectiva la ley del derecho.

De igual manera se manifiesta don Isidro Montiel y Duarte al decir: "Todo medio consignado en la Constitución para asegurar el goce de un derecho se llama garantía, aún cuando no sea de las individuales". (20)

Kelsen habla de las garantías de la Constitución y las identifica con los procedimientos o medios para asegurar el imperio de la Ley Fundamental frente a las normas jurídicas secundarias. Para garantizar el que una norma inferior se ajuste a la norma superior que determina su creación y su contenido. (21)

Tampoco esta posición de tan distinguido jurista aporta luz al esclarecimiento del concepto o definición del tipo de garantías cuyo estudio nos interesa.

En opinión del profesor Fix Zamudio, "sólo pueden estimarse como verdaderas garantías, los medios jurídicos de hacer efectivos los mandatos constitucionales".(22) Y señala que existen dos clases de garantías: Las fundamentales, establecidas en los primeros veintinueve artículos de la

(20) Burgoa Orihuela, Ignacio. Las garantías Individuales. Ed. Porrúa México, 1981 pág. 160

(21) Carpizo, Jorge. La Constitución Mexicana de 1917. Ed. - UNAM 3ª. Edición. México, 1979

(22) Fix Zamudio, Héctor. El Juicio de Amparo. Ed. Porrúa -- México, 1979 pág. 58

Constitución dentro de los cuales encontramos las garantías individuales, sociales e institucionales, y las garantías de la Constitución que son los preceptos establecidos por los artículos 103 y 107, a saber: Juicio de Amparo, por el artículo 103 que regula los conflictos entre los Estados y la Federación, o entre Estados, en sus dos primeras fracciones; y el mismo artículo en su fracción III que regula el proceso de responsabilidad de funcionarios.

El maestro Alfonso Noriega Cantú, en su obra "La Naturaleza de las Garantías Individuales de la Constitución de 1917" identifica las garantías individuales con los Derechos del Hombre.

Según el maestro Noriega Cantú, Las Garantías Individuales son los Derechos Naturales, son los derechos inherentes a la persona humana, son los derechos que le corresponden al hombre en virtud de su propia naturaleza, y de la naturaleza de las cosas; derechos que el Estado debe reconocer, respetar y proteger mediante la creación de un orden jurídico y social que permita el libre desenvolvimiento de los ciudadanos.

Según el Dr. Ignacio Burgoa Orihuela, aún aceptando que existan "derechos naturales del ser humano" y no meras potestades naturales del hombre, al ser éstos reconocidos por el orden jurídico positivo se convierten en derechos públicos subjetivos, y éstos se asegurarían a través de las garantías establecidas en la Constitución y entonces se está confundiendo lo que se garantiza, que es el derecho humano, con el elemento que garantiza, que es la garantía.

De manera que las Garantías Individuales implican

los derechos del gobernado frente al poder público, y no todo el vasto sistema de seguridad y eficacia del Estado de Derecho.

La Garantía Individual se traduce en una relación o vínculo jurídico que se da por una parte entre los gobernados, sean éstas personas físicas o morales, privadas o sociales o aún órganos descentralizados que se ubiquen en plano de subordinación en relación a un órgano de poder que ejerza su imperio sobre él; y por otra parte, justamente por los órganos de poder del Estado. Por tanto, tenemos que sus elementos son:

SUJETO ACTIVO.- Los sujetos activos de las Garantías Individuales son los gobernados cuya esfera jurídica sea afectada por actos de autoridad, actos de órganos estatales que sean unilaterales, imperativos y coercibles.

El gobernado es el titular de las Garantías Individuales, tiene el goce y disfrute de ellas directa e inmediatamente frente a las autoridades estatales.

SUJETO PASIVO.- Está integrado por el Estado y las autoridades del mismo, éstas son las directamente limitadas en su actividad frente a los gobernados por las Garantías Individuales.

Así vemos que las garantías individuales se convierten y constituyen en un verdadero y eficaz medio de restricción y limitación a las autoridades estatales, limitación y restricción a su poder de imperio.

EL OBJETO DE LA RELACION JURIDICA.- Todo vínculo jurídico hace surgir, para los sujetos que en él intervienen una serie de derechos y obligaciones.

La fuente formal de las Garantías Individuales es la Constitución, el ordenamiento supremo del orden jurídico que da derechos y obligaciones, encauza y ordena al Poder Público en su ejercicio y que hace surgir los derechos públicos subjetivos en favor de los gobernados al ubicarse en la relación de supra a subordinación. Así, los derechos públicos subjetivos constituyen un elemento de las llamadas Garantías Individuales o del Gobernado y son de creación constitucional.

Por ser las Garantías de creación constitucional gozan de los principios esenciales que caracterizan a dicho ordenamiento y son: El Principio de Supremacía Constitucional, es decir que las Garantías Individuales al igual que la Constitución prevalecerá sobre cualquier norma o ley secundaria que se le contraponga, así como supremacía de aplicación, que implica que la autoridades deberán observarlas con preferencia a cualquier disposición que no sea de ese rango.

También gozan del principio de Rigidez Constitucional, esto es que no pueden ser reformadas o modificadas por el Poder Legislativo Ordinario, sino que para ser modificadas debe ser de acuerdo al artículo 135 de la Constitución Federal.

4.- EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

A) APLICACION DEL METODO COMPARATIVO A LA LEY INQUILINARIA Y LOS DIVERSOS DECRETOS DE CONGELACION DE RENTAS.

En un Estado organizado constitucionalmente, la Constitución Federal es la base y cimiento de esa organización, pero existen, además, variedad de ordenamientos legales tendientes a que la totalidad de los bienes jurídicos, tanto del Estado mismo como de sus gobernados, se vean tutelados y protegidos, originándose así la posibilidad de la existencia y permanencia del Estado como tal y de la convivencia de los gobernados como miembros de una organización jurídico-política superior.

En ese procurar, para la protección de todos aquellos bienes que tienen interés para gobernantes y gobernador, y desde épocas muy antiguas, se han dictado leyes que ordenan y protegen los más variados y generales aspectos de la vida en comunidad para hacerla posible.

La aguda crisis que vive el mundo prácticamente en todas las áreas de la vida colectiva ofrece un panorama generalizado de incertidumbre hacia el futuro en el contexto internacional y nacional. Y evidentemente México no puede sustraerse a tal situación, más aun siendo uno de los países más endeudados del orbe. Y, dentro de los muchos problemas que el Estado tiene que enfrentar, tenemos la siempre creciente demanda de casas-habitación por sectores cada vez mayoritarios debido al desmedido e irracional crecimiento demográfico de nuestro país, por una parte, y por la siempre mal repartida distribución de la riqueza por la otra, con la consecuente necesidad de creación, modificación, adicio-

nes y reformas de normas que respondan, efectivamente, a los requerimientos en materia de arrendamiento, que es el tema a que específicamente vamos a referirnos.

Al hablar de arrendamiento de casa-habitación nos estaremos refiriendo al contrato en que intervienen, por una parte, una persona física o moral, detentadora de un derecho de propiedad sobre un bien inmueble, mismo que no lo es indispensable para satisfacer su necesidad de habitación y, por otra parte, una persona física, generalmente carente de esa u otra propiedad, para cubrir sus requerimientos de habitación.

El arrendamiento, en general, se da en torno y debido a la existencia de la propiedad, misma que desde tiempos muy antiguos ha sido regulada.

El maestro Rojas Villegas, al referirse al arrendamiento, dice que este cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas pues, aún cuando se puede llegar a éste a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación, o mediante el contrato de comodato, la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento. Así, el arrendamiento se da por virtud y en estrecha relación a la propiedad, que ya desde el Derecho Romano contaba con una amplia ordenación.

"La propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar. El derecho puede estar limitado por el interés público y por otros derechos privados que desmembran la propiedad (hipotecas, servidumbres, etc.); sin embargo, tales restric-

ciones nunca se presumen y son de estricta interpretación".
(23)

Hoy en día, en el derecho mexicano vigente, la propiedad privada tampoco está libre de restricciones y limitaciones; actualmente tampoco nuestra propiedad privada es absoluta, y esto se encuentra consagrado a nivel constitucional, al decir en el artículo 27 de la Carta Suprema: "... La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público ..."(24)

Asimismo, esta cuestión se encuentra regulada en el Código Civil para el Distrito Federal en los siguientes términos:

Artículo 16 "Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas". (25)

Artículo 840 "No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario".

(23) Floris Margadant, Guillermo. Derecho Romano. Edit. Esfinge. México, 1978.

(24) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Edit. Porrúa. 78a. Edición. México, 1986.

(25) Código Civil para el Distrito Federal. Edit. Porrúa. México, 1983.

El arrendamiento es el más importante de los contratos llamados de uso y disfrute. "Hay arrendamiento cuando dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto", según se establece en el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2398.

El derecho de dar las cosas en arrendamiento corresponde primordialmente al propietario, pero quien no es dueño de ellas puede arrendarlas también, en virtud de autorización de quien lo sea, o por disposición de la ley.

I.-LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SEGUN EL CODIGO CIVIL, SON:

- A) Elementos personales.- Las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento como contratantes, son:
- a) Arrendador.- El arrendador es la persona que concede el uso o goce temporal de la cosa, en virtud de ser dueño de ella, por mandato de quien lo fuere o por disposición de la ley.
 - b) Arrendatario.- Es la persona que hace uso de la cosa o disfruta temporalmente del bien ajeno, objeto del contrato de arrendamiento, a cambio del pago de un precio cierto.
- B) Elementos Formales.- La ley exige la formalidad de que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta que, como precio debe pagar-

nglogía y reglamenta como un solo contrato, llamándolo arrendamiento de bienes muebles o arrendamiento de bienes inmuebles.

- b) Precio.- Es el pago en suma de dinero o cualquier otra cosa equivalente, siempre y cuando sea cierta y determinada, que el arrendatario debe pagar al arrendador por concepto de renta por el uso o goce del bien arrendado, mismo que siempre debe ser temporal.

11.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ES:

- 1) Principal.- Es principal porque subsiste por sí mismo, porque tiene finalidad jurídica propia, porque no necesita de otro contrato u obligación preexistente para que él pueda existir.
- 2) Bilateral.- Porque genera obligaciones para cada una de las partes contratantes. En términos generales, para el arrendatario el pactada por el uso del bien. Es bilateral porque existe reciprocidad de provechos y gravámenes.
- 3) Oneroso.- Porque no es a título gratuito. Siempre el conceder el uso y goce de un bien en el arrendamiento debe ser a cambio de un precio; si falta este elemento no nos estaríamos refiriendo jurídicamente a este contrato, sino a otra figura jurídica.
- 4) Comutativo.- Porque desde el momento de celebrarlo, tanto arrendador como arrendatario saben la extensión de su obligación. El primero, proporcionar el uso o goce de una cosa y, el segundo, sabe que debe pagar

un precio cierto.

- 5) Formal.- Por regla general es formal, debiendo concederse por escrito o en escritura pública.
- 6) De ejecución sucesiva.- Es el contrato clásico de tracto sucesivo, porque su ejecución no es instantánea sino que se va cumpliendo momento a momento. Porque tanto la obligación del arrendador como del arrendatario se van ejecutando o cumpliendo momento a momento por todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento.

III.- TIPOS DE ARRENDAMIENTO.

Hasta antes de las reformas del día siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco al Código Civil para el Distrito Federal, en que de alguna manera se contempla un nuevo y renovado concepto respecto al arrendamiento, la legislación y la doctrina hablaban de tres tipos de arrendamiento: Mercantil, Administrativo y Civil, y a partir de entonces se habla de arrendamiento inmobiliario.

- 1) Arrendamiento Mercantil.- El arrendamiento es mercantil, según la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio, cuando, recayendo sobre bienes muebles, se hace con el propósito de especulación mercantil. Y dado que el mismo precepto, que es el que señala los que son actos de comercio, en su fracción II al mencionar a los bienes inmuebles, lo hace en relación a la compra-venta y no al arrendamiento, En nuestro derecho el arrendamiento mercantil sólo se da cuando el bien arrendado es mueble.

- 2) Arrendamiento Administrativo.- Regulado por el artículo 2411 del Código Civil, que a la letra dice: "Los arrendamientos de bienes nacionales 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". Se entienda que el arrendamiento será administrativo cuando las cosas arrendadas pertenecen al Estado, cuando el Estado a través de sus órganos, por ejemplo del Ejecutivo en general, de los municipios o corporaciones del Estado (derecho público) intervienen en dicho contrato.
- 3) Arrendamiento Civil.- Por exclusión, serán civiles los arrendamientos que no sean mercantiles ni administrativos.
- 4) Arrendamiento Inmobiliario.- Relativo a los bienes inmuebles.

Como mencionamos al referirnos al objeto del contrato de arrendamiento, el Código Civil de 1884 hacía la diferencia entre los contratos de arrendamiento y alquiler, según si la cosa ajena que se usaba o disfrutaba era un bien mueble o inmueble, respectivamente. Y también dijimos que nuestro Código Civil actual no hace tal diferencia: que regula el contrato citado como de arrendamiento, tanto si el objeto es un bien inmueble o uno mueble, dando para ambos casos pautas y normas comunes, en tanto sean compatibles con la naturaleza de los bienes en cuestión. En términos generales, derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario son aplicables para ambos casos.

Hasta antes de las reformas del 7 de febrero

de 1985, el Código Civil distinguía los tipos de arrendamiento: Del arrendamiento en general, del arrendamiento de bienes muebles, arrendamientos de fincas rústicas y, finalmente, arrendamiento de fincas urbanas. Y es en relación a la regulación de este último que se dieron las modificaciones, adiciones y reformas citadas, por la urgente necesidad que existía de darle especial atención a este contrato, ya que las normas existentes resultaban insuficientes e inoperantes, tanto por la variedad de problemas que por falta de una regulación precisa se suscitaban, como por la cantidad de asuntos que ya existían en los Juzgados Civiles; creándose como resultado del Decreto de 7 de febrero de 1985; juzgados especializados en la resolución de las controversias que en materia de arrendamiento de bienes inmuebles surgen cotidianamente en nuestro territorio, y a los que se les denominó Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario.

El arrendamiento de fincas urbanas está regulado únicamente por los preceptos de los artículos 2448 al 2452 del Código Civil para el Distrito Federal, señalando como requisitos o derechos y obligaciones para los que en dicho contrato intervienen, los siguientes:

- a) La obligación, por parte de quien pretenda dar en arrendamiento una localidad, de observar y cumplir con las condiciones de higiene y salubridad exigidas por el Código Sanitario para que ésta sea habitable e higiénica; y si no lo hiciera será responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufrieren por esta causa, lo que origina el derecho a una indemnización, mismo que no puede renunciarse anticipadamente. Los extremos del contenido de estos artículos siguen rigiendo aún después de las reformas.

- b) Que el propietario no podía rehusarse a aceptar como fiador a una persona que reuniera los requisitos que la ley marca para tal efecto.
- c) Respecto de las rentas, en forma por demás obsoleta y totalmente fuera de la realidad actual, mencionaba que si estas excedían de veinticinco pesos mensuales sería potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta, y que debería ser pagada en los plazos convenidos, pero si faltare convenio en cuanto a este punto, entonces: por meses vencidos, si excedía de cien pesos; por quincenas vencidas si era de sesenta a cien pesos; y por semanas vencidas cuando no llegare a sesenta pesos.
- d) En cuanto al plazo, se señalaba que sería por acuerdo o convenio de las partes, pero a falta de haber terminado expresamente el tiempo de duración del contrato, entonces se podía concluir por voluntad de cualquiera de las partes contratantes, a condición de dar aviso previo y en forma indubitable con dos meses de anticipación, salvo estipulación en contrario

B) ALCANCES Y CONSECUENCIAS.

El multitudinario decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, introduce en la tradicional regulación de este contrato notas características y relevantes, reflejo de la difícil situación que se vive en aspectos varios de la vida nacional, afectando y cambiando el régimen jurídico que por mucho tiempo reguló ese contrato, en el cual imperaba el común acuerdo y consentimiento de las partes, teniendo éstas una libertad para contratar, así como para aumentar las rentas y rescindir el contrato, muy amplia, situación esta última que era facultativa para cualquiera de los contratantes cuando no se había fijado tiempo de vencimiento y a condición de avisar a la otra parte con dos meses de anticipación, salvo pacto en contrario.

A partir de las normas que regulan el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, se les da el carácter de ser de orden público e interés social, y por ende, irrenunciabiles e invalida cualquier estipulación en su contra, misma que se tendrá por no puesta.

Hoy en día el arrendamiento de fincas urbanas se encuentra mayormente regulado, pues si analizamos el mencionado decreto, más que reformas encontramos que son adiciones las que sufrió el Código Civil para el D.F. en su capítulo IV, Título VI de la Segunda Parte del Libro Cuarto, y, en concreto, adiciones al artículo 2448, que de ser un artículo sencillo y corto en cuanto a su contenido pasó a ser un artículo con doce incisos, con lo que queda de manifiesto que en la antigua regulación existían puntos importantes que carecían de una adecuada normación.

En términos generales, los preceptos que hoy rigen a este contrato, señalan, lo siguiente:

En primer lugar, todas las disposiciones del capítulo que se reformó pasaron a ser de orden público e interés social, al señalarlo así el artículo 2448, con lo que cambia totalmente la situación de las partes contratantes con las consecuencias importantes.

Se prohíbe, igualmente que en la regulación anterior, dar en arrendamiento una habitación o localidad que no reúna los requisitos de higiene y salubridad exigidas por la ley, y si aún en malas condiciones se arrendara el local y se causare debido a esto daño al arrendatario, el arrendador será responsable de los daños y perjuicios.

Dada la naturaleza del contrato que nos ocupa, dos situaciones resultan de relevancia definitiva, y son: el tiempo de duración del arrendamiento, y el precio que con motivo del uso y goce del bien ajeno se debe pagar.

La antigua regulación y con base en aspectos estrictamente económicos imponía, al igual que hoy en día, la necesidad de la temporalidad para impedir la propiedad de manos muertas y facilitar la posibilidad de la circulación de la riqueza. Un arrendamiento perpetuo o de muy larga duración le restaría valor a la cosa y frenaría lógicamente su circulación en perjuicio del propietario y de la comunidad. (26), razón por la cual señalaba tiempos máximos durante los cuales un arrendamiento podía existir. Pero no señalaba tiempo mínimo para el contrato y cuando

(26) Zamora y Valencia, M. Angel. Contratos Civiles. Edit. Porrúa. 1ª Edición, México, 1981, pág. 149

de antemano no se había expresamente determinado el tiempo de duración, cualquiera de las partes lo podía dar por terminado.

Actualmente este aspecto de los tiempos mínimos de duración del contrato de arrendamiento de fincas urbanas para la habitación, está regulado por el inciso C) del adicionado artículo 2448 del Código Civil para el D.F. y, por ser disposición de orden público e interés social, con una marcada ventaja para el arrendatario, al decir: "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas"

En cuanto al precio que debe pagarse, la renta debe de estipularse en moneda nacional y pagarse en el plazo convenido, y en caso de no existir un convenio a este respecto, por meses vencidos. En el inciso D), segunda parte del artículo al que nos hemos estado refiriendo, se señala una innovación favorable para los arrendatarios al estipularse que la renta sólo podrá ser incrementada anualmente y que dicho aumento no podrá exceder del 8% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue. Antes regía el acuerdo de voluntades.

Ahora se señalan como obligaciones del arrendador tanto otorgar por escrito el contrato de arrendamiento, cuya falta se le imputará a él mismo, como registrar el contrato ante autoridad del Departamento del Distrito Federal competente, así como entregar una copia del mismo al

arrendador una vez realizado el registro. Al grado de que concede acción al arrendatario para demandar el registro y la entrega del contrato.

Se establece la subrogación, en los derechos y obligaciones del arrendatario que fallezca, a favor del cónyuge o concubina, los hijos y ascendientes en línea consanguínea o por afinidad, en los términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble arrendado en vida del arrendatario.

Otras prerrogativas que tiene el arrendatario son:

- a) Al derecho que tiene el arrendatario a ser preferido, en igualdad de condiciones, a otra persona para el caso de un nuevo arrendamiento del inmueble, si se encuentra al corriente del pago de sus rentas.

- b) Así como el derecho del tanto, en caso de que el dueño quisiera vender el inmueble, caso en el cual el arrendador deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de que es su deseo vender el inmueble, precisando en qué términos y condiciones desea hacerlo así como cuando decida cambiar las condiciones de venta, y el arrendatario contará con quince días para notificar en forma, igualmente indubitable, al arrendador su voluntad de ejercitar su derecho del tanto. Y para que la compra-venta y su escrituración no sean nulas de pleno derecho tiene que llevarse a cabo observando y respetando el derecho de tanto del arrendatario.

CAPITULO CUARTO

REGULACION DEL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1928 Y EL CODIGO DE COMERCIO VIGENTE

1.- ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO. PRESUPUESTOS.

Los elementos del contrato de arrendamiento son:

1.- El consentimiento.- Es el acuerdo de voluntades de ambas partes para conceder el uso o el uso y goce de un bien a cambio de una contraprestación consistente en un precio cierto.

No se requiere que las partes convengan expresamente respecto del uso que deba darse a la cosa arrendada ni al plazo.

2.- El objeto.- Es por una parte, la cosa arrendada y por la otra, el precio.

a) La cosa.- El principio general es que todos los bienes pueden ser objeto de un arrendamiento; las excepciones son que no pueden ser objeto de este contrato los derechos estrictamente personales, los bienes que la ley prohíbe expresamente arrendar y aquellos que se consuman en su primer uso.

El usuario y el habituario no pueden dar en arrendamiento los bienes sobre los que recae su derecho legal, por ser derechos personalísimos.

Los bienes del dominio del poder público, de uso común y los destinados a un servicio público, no

pueden darse en arrendamiento por prohibición legal.

Art. 765 "Son bienes del poder público los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios".

Los productos alimenticios no pueden darse en arrendamiento para ser usados consumiéndose, porque el arrendatario no podría devolverlos individualmente, y como este contrato no transfiere el dominio de los bienes, sino sólo el uso, tal contrato no sería arrendamiento sino otro diverso.

- b) El precio.- En este contrato el precio debe ser cierto ya sea porque las partes hayan convenido en fijarlo posteriormente o porque hayan recomendado a un tercero su determinación y que posteriormente no se avengan a precisarlo, o que el tercero fallezca o se vuelva incapaz antes de señalarlo o desee hacerlo.

Presupuestos

De acuerdo con las enseñanzas del profesor de Pina, los elementos del arrendamiento son:

- a) Personales.- Los elementos personales del arrendamiento son el arrendador y el arrendatario.

Arrendador.- Se le llamará a quien cede el uso y disfrute de la cosa.

Arrendatario.- Es quien lo adquiere.

El derecho de dar las cosas en arrendamiento corresponde primordialmente al propietario; pero quien no es dueño de ellas puede arrendarlas también, en virtud de autorización de quien sea por disposición de la ley.
(27)

Esto se basa en el art. 2401 "El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley".

En el caso de autorización del dueño, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización y si se trata de disposición legal, a que la ley haya fijado a los administradores de los bienes ajenos.

Además los copropietarios de cosa indivisa no pueden arrendarla sin consentimiento de los demás copropietarios

La capacidad para ser arrendatario corresponde a quien no tenga la prohibición especial. La tienen los magistrados, los jueces y cualesquiera otros empleados públicos, para tomar en arrendamiento los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan; así como los encargados de los establecimientos públicos en relación con los bienes que con los expresados caracteres administren. Esto está reglamentado en el artículo 2405 del Código Civil para el Distrito Federal.

(27) De Pina Vara Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano, Contratos en Particular. Edit. Porrúa 1978 pág. 99.

- b) Reales.- Como elementos reales del contrato de arrendamiento hay que señalar la cosa y el precio.

El concepto de la cosa para los efectos del arrendamiento es bastante amplio. La misma cosa no se puede dar en arrendamiento a dos personas distintas. El Código Civil para el D.F. no obstante prevé este caso verdaderamente extraordinario y dispone para resolverlo el art. 2446: "Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos ó más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada".

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

Para que los derechos puedan arrendarse es necesario que sean susceptibles de uso o goce. Los derechos que no sean personales pueden ser objeto de arrendamiento.

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.

- c) Formales.- El Código Civil para el D.F. exige la forma escrita cuando la renta estipulada en el contrato excede de cien pesos anuales.

Este artículo se podría considerar inválido ya que actualmente no existen rentas que tengan el precio que menciona este artículo.

Refiriéndose a un predio rústico y la renta sea superior a los cinco mil pesos anuales, el contrato deberá otorgarse en escritura pública.

Las excepciones al principio general son:

- 1.- Si la renta o sea el precio, no excede de cien pesos al año, el contrato es consensual, o sea que puede celebrarse con la forma que escojan las partes, ya sea verbal, mímica, por actos que necesariamente supongan el conocimiento o por escrito. En este sentido, el contrato será válido cualquiera que sea la forma que determinen las partes.
- 2.- Si la renta excede de cinco mil pesos anuales y el predio fuere rústico, el contrato debe otorgarse en escritura pública.
- 3.- Si el plazo pactado en el contrato excede de seis años o hay anticipos de rentas por más de tres y las partes desean inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra terceros, debe constar en documento auténtico.

La falta de forma establecida por la ley produce la nulidad relativa del contrato, pero si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se le dé al contrato la forma legal.

Art. 1833.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma legal.

Sanción a un contrato en que no se cumpla la forma:

"Si la ley determina que un contrato debe cumplir con una forma y esta no se satisface, es incuestionable que el contrato existe, salvo que se trate de una forma solemne; y además tiene pleno valor mientras una de las partes interesadas no impugne su validez como base en la omisión de ese requisito, ante la ley".

"El que un acto no cumpla con la forma legal, no significa que no valga ya que la ley expresamente señala la nulidad absoluta o relativa, no impiden al acto producir efectos aunque sean provisionales; por ello un contrato en el cual no se observa la forma prevista, estará afectado de nulidad". (28)

PRESUPUESTOS DEL ARRENDAMIENTO.

Es preciso distinguir las obligaciones del arrendador y las del arrendatario, así como también los derechos que tienen ambos en relación con la cosa arrendada.

2.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO.

Este requiere una capacidad general y además de una especial para poder disponer del uso y del goce de la cosa. No se requiere, como ya se ha indicado, que el arrendador tenga la propiedad del bien, sino que sólo pueda disponer del uso o goce, ya sea porque fuere titular de un derecho que le dé tal facultad, o porque esté autorizado por aquel que tenga disponibilidad.

El propietario del bien, por tener la disponibilidad del uso y goce, puede sin duda darlo en arrendamiento.

El copropietario sólo puede arrendar el bien indiviso con el consentimiento de otros copropietarios, ya que los acuerdos para la administración de la cosa común y el arrendamiento es un acto de administración deben tomarse por la mayoría de los partícipes que representen la mayoría de intereses.

Con respecto a los cónyuges, sólo pueden celebrar entre sí el contrato de arrendamiento con autorización judicial y deben estar casados bajo el régimen de separación de bienes.

El deudor que ha sido declarado legalmente en estado de concurso no puede seguir administrando sus bienes y por lo tanto no los puede dar en arrendamiento.

El usufructuario puede dar en arrendamiento su derecho de usufructo, pero el contrato que celebre con ese carácter terminará junto con su derecho.

Quien no sea propietario del bien puede darlo en arrendamiento, si tiene facultades para celebrar el contrato, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley.

Por tanto las obligaciones del arrendatario significan otros tantos derechos para el arrendador.

Así tiene derecho a la rescisión del contrato por el incumplimiento por parte del arrendatario de la obligación del pago oportuno de la renta, por el incumplimiento de la obligación de usar la cosa para el uso convenido o conforme a su naturaleza, y por el incumplimiento de la obligación de no subarrendar sin la autorización del dueño.

Este tiene también el derecho de que el arrendatario ponga en su conocimiento, a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones de la cosa arrendada, así como toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare contra ella bajo pena de pagar daños y perjuicios.

El arrendador está obligado, aun sin que exista pacto expreso:

- a) A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que su misma naturaleza estuviere destinada.

- b) A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.
- c) A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- d) A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa arrendada por todo el tiempo del contrato, no encontrándose comprendidos en esta fracción las vías de hecho de terrecros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada, ni los abusos de la fuerza.
- e) A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendamiento por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al contrato.

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

Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

- a) Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.
- b) Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato.
- c) Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó el arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo

necesario para que el arrendatario queda compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

Por disposición de la ley pueden celebrar el contrato:

- 1.- Los que ejercen la patria potestad pueden arrendar los bienes de quienes están sujetos a ella, siempre que la duración del contrato no exceda cinco años y no pueden recibir anticipos de rentas por más de dos años.
- 2.- Los tutores pueden dar en arrendamiento los bienes de sus pupilos, siempre que la duración del contrato no exceda de cinco años, a no ser en caso de necesidad o utilidad para el incapaz, previo el consentimiento del curador y la autorización judicial; y además es nula toda anticipación de rentas por más de dos años.
- 3.- Los representantes del ausente como administradores legítimos de sus bienes, tienen las mismas obligaciones, tienen las mismas obligaciones, facultades y restricciones que los autores.
- 4.- El albacea sólo puede dar en arrendamiento los bienes de la herencia hasta por un año; para darlos por mayor plazo requiere del consentimiento de los herederos o de los legatarios en su caso.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El arrendatario tiene las siguientes obligaciones

- 1.- Pagar la renta en la forma convenida.
- 2.- Usar debidamente la cosa.
- 3.- Conservar la cosa.
- 4.- Avisar de las reparaciones necesarias y de las novedades dañosas.
- 5.- Permitir ciertos actos al arrendador y;
- 6.- Devolver la cosa.

- 1.- Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos.

Esta obligación es la principal porque constituye ella la contraprestación fundamental por el uso de la cosa, de manera que cuando se priva de ese uso al arrendatario, se suspende también el pago de la renta.

La renta debe ser cierta y determinada, o por lo menos determinable, pero no forzosamente en dinero, puede consistir de otros bienes, por ejemplo, en una determinada cantidad de frutos. No puede hacerse consistir exclusivamente en un porcentaje sobre los frutos que produzca la cosa porque entonces se trataría más bien de una aparcería.

También podría consistir la renta en el uso

temporal de otra cosa a cambio del uso temporal de la cosa que se concede por el arrendador al arrendatario, esto es, una especie de permuta de uso temporal de distintas cosas.

El monto de la renta, en un principio puede fijarse libremente por las partes en un contrato de arrendamiento, salvo cuando se trata de arrendamientos sujetos al Decreto Sobre Prórroga de Arrendamientos de 24 de diciembre de 1948, contratos que hallándose vigentes el 31 de diciembre de 1948 estaban destinados a habitación con una renta no mayor de trescientos pesos mensuales o estaban destinados a comercio o a industria con renta de cualquier monto.

Estos últimos contratos, por una excepción a dicha regla general, quedan prorrogados por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, y, por consiguiente, sin posibilidad de aumentarse el monto de las rentas.

En cuanto a la época de pago, la renta debe pagarse en el tiempo convenido, desde que se recibe la cosa arrendada hasta que se devuelva dicha cosa al arrendador. A falta de pacto en contrario, las rentas deben pagarse por periodos vencidos y no por adelantado; en los arrendamientos urbanos 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 si la renta es inferior a sesenta pesos.

En lo que se refiere al lugar en que ha de pagarse la renta, debe estar también a lo convenido, pero si no hubo pacto expreso la renta debe pagarse en el domicilio

del arrendatario siguiéndose la regla general de que, salvo convenio en contrario, la obligación debe pagarse en el domicilio del deudor.

La falta de pago de la renta da derecho al arrendador a obtener la rescisión del contrato o bien el cumplimiento del contrato.

No puede el arrendatario retener y disponer del importe de la renta a pretexto de que no se le han hecho reparaciones a la casa arrendada que él tuvo que hacerlas directamente, ya que cuando el arrendador incumple su deber de hacer reparaciones, a pesar de haber sido avisado de la necesidad de ellas.

Cuando el arrendatario pierde el uso de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor, por evicción o por causa de reparaciones que se entén efectuando, la renta no se causa mientras dure esa privación si ésta es total, y la renta puede reducirse por el juez si dicha pérdida es parcial y perdura por más de dos meses.

Art. 2445.- "El arrendatario que por causa de reparación pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o a la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos".

La segunda obligación consiste en usar la cosa rentada precisamente para el uso o destino convenido, o en su defecto para el que sea conforme a la naturaleza de la misma cosa.

Art. 2425, Fracc. III.- "A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella".

El arrendatario está obligado a hacer ese uso y no simplemente facultado a ello. En este caso el arrendatario se distingue del comodatario, quien sólo está facultado y no obligado a usar de la cosa; del acreedor prendario, quien puede estar facultado, pero tampoco está obligado a usar de la cosa; y del depositario, quien no está facultado para usar de la cosa.

El uso de la cosa no debe ser irrestricto y al libre arbitrio del arrendatario, sino que debe hacerse conforme al destino convenido y, en defecto de él, de acuerdo con la naturaleza de la cosa.

En los arrendamientos urbanos, la Ley de Desarrollo Urbano del D.F. impone a las dos partes en el contrato, bajo la sanción de nulidad de éste, el deber de pactar expresamente en el mismo contrato el uso a que ha de dedicarse el inmueble arrendado y la exigencia de que tal uso coincida con el que a dicho bien se le ha ya asignado en concreto al Departamento del Distrito Federal.

La exigencia de que el mencionado uso se haga como un buen padre de familia no se establece expresamente en nuestro derecho, pero se deriva implícitamente de la obligaciones de conservar la cosa en buen estado que, el cambio del destino convenido o en discordancia con la naturaleza de la cosa arrendada, es causa para demandar al arrendatario la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios. Arts. 1949 y 2489. fracc. III.

El uso de la cosa arrendada debe hacerlo personalmente el arrendador o sus familiares dependientes económicamente de él, empleados o personas allegadas a él, a condición que no encubra un subarriendo o una cesión de arrendamiento, aunque sea a título gratuito, porque al arrendatario le está prohibido subarrendar o traspasar. Arts. 2489 fracc. III y 2480. Si no es con la conformidad del arrendador.

La tercera obligación consiste en conservar en buen estado la cosa arrendada y responder de los perjuicios que sufra la misma culpa o negligencia del arrendatario o por las de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios. Art. 2425 fracc. II, obligación compleja de no hacer y obligaciones de hacer.

Ante todo se presume que se entregó la cosa en buen estado salvo prueba en contrario. Cuando no se hace una expresa descripción de las cosas que la componen. Arts. 2443 y 2442

Como obligaciones de hacer a cargo del arrendatario cabe mencionar la obligación de efectuar las reparaciones menores o locativas. Arts. 2444, 2467. O sea son pequeñas reparaciones que conforme a los usos y costumbres del lugar hacen los inquilinos.

Estas reparaciones menores se imponen al arrendatario por varias razones: porque regularmente se trata de deterioros de escasa importancia causados por las personas que habitan la finca, por la conveniencia de evitar pequeños litigios por la mínima reparación, y porque el deber de efectuarlas induce al arrendatario a ser discreto y cuidadoso en el uso de la cosa arrendada.

Otra obligación de hacer a cargo del arrendatario consiste en ejecutar mejoras que expresamente se hubiere comprometido a realizar en la cosa arrendada, pues suele ocurrir que en atención a esas mejoras que se obligó a realizar el inquilino se haya reducido la renta o se haya ampliado el plazo del arrendamiento en beneficio del propio inquilino.

Entre las obligaciones que de no hacer pesan sobre el inquilino; en éstas se incluye, desde luego, la de no abandonar la cosa arrendada para evitar daños a ésta. Esta obligación entraña más bien un incumplimiento a la segunda obligación de usar la cosa arrendada, ya que el abandono de la cosa arrendada no sólo puede traducirse en un peligro o riesgo para la misma cosa arrendada, sino que ese hecho mismo ya constituye incumplimiento a la obligación de usar la cosa conforme al destino convenido y, a falta de él, de acuerdo con la naturaleza de la misma cosa.

Debe destacar el arrendatario la obligación de no realizar obras nocivas o prohibidas en la cosa arrendada y concretamente la obligación de no variar la forma de la misma cosa arrendada, pero sin que esto implique impedimento para que el arrendatario haga mejoras útiles en la cosa arrendada.

Estrechamente ligada también a la obligación de conservar la cosa comprendida dentro de tal obligación, se impone al mismo arrendatario la responsabilidad de pagar al propietario y a los terceros los daños y perjuicios que les causen con motivo de incendio de la cosa arrendada; Arts. 2435 y 2439. Esta responsabilidad del inquilino se estableció desde el Código Civil de 1870, de acuerdo con

las razones siguientes; "Siendo el arrendatario el inmediatamente perjudicado, más eficaz debe ser la vigilancia con que debe cuidar de la cosa y tanto por este motivo como por ser quien la ocupa, debe sufrir las consecuencias de su descuido, que no puede imputarse al arrendador, quien tal vez se haya a gran distancia de ella y no está obligado a cuidarla ni tiene siquiera derecho de intervenir en el uso, sino en determinados casos". (29)

La cuarta obligación es poner en conocimiento del arrendador, a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones que en concreto exija la cosa arrendada, así como avisarlo de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o abiertamente prepare en relación con la cosa arrendada.

Art. 2415.- "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, los daños y perjuicios que su omisión cause".

Art. 2419.- 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 hacer en una cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa en arrendamiento".

Como quinta obligación permitir al arrendador

(29) Sánchez Meda! Ramón. De los Contratos Civiles. Edit. Porrúa. 1984. pág. 216

determinados actos en la cosa arrendada antes del término del arrendamiento, tales como permitir que haga reparaciones en la cosa arrendada cuando sean urgentes e indispensables y respecto de las cuales el propio arrendatario hubiera puesto en conocimiento del arrendador.

Art. 2412 fracc. III.- "A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables".

Art. 2415.- "Citado y escrito en la página anterior de este trabajo".

Art. 2445.- "El arrendatario que por causa 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 ese precio del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos".

En los arrendamientos de fincas rústicas a plazo fojo debe el arrendatario, en el último año, permitir al propietario, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que no haya o vaya a hacer nuevas siembras, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente, permiso que sólo será por el tiempo indispensable para tales fines, conforme a las costumbres del lugar, salvo convenio en contrario. Arts. 2456 y 2457.

Como sexta obligación tenemos el devolver la cosa arrendada, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Para determinar "cómo recibió" el arrendatario

la cosa y "como debe devolverla", hay que atender a un doble criterio: si al recibir el arrendatario el arrendamiento de la cosa se hizo una descripción expresa de sus partes, la restitución ha de hacerse "tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Art. 2442.- "Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes que se compone, debe debe devolverla, al concluir el arrendamiento; tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o menoscabado por el tiempo o por causa inevitable".

Pero si el arrendatario recibió la cosa arrendada sin dicha descripción, la ley presume "que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. El incumplimiento o cumplimiento tardío de esta obligación hace responsable al inquilino moroso".

- 1.- Del pago de daños y perjuicios que pueden exceder del monto de la renta y cuantificarse parcialmente.
- 2.- De la pérdida de la cosa aún por caso fortuito o por fuerza mayor, ya que en este caso, como en el comodato, se produce la "perpetuatio obligationis".

3.- DERECHOS ESPECIALES DEL ARRENDATARIO.

1.- Si por caso fortuito, fuerza mayor o por evicción se le impide totalmente el uso de la cosa arrendada, tiene el derecho de no pagar la renta mientras dura el impedimento, y si dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato.

2.- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos o la rescisión del contrato si el impedimento dura más de dos meses.

3.- Si por vicios ocultos se impide el uso de la cosa, puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato.

4.- Al vencimiento del contrato, tiene derecho a que se prorrogue hasta por un año ese contrato si está al corriente en el pago de las rentas.

5.- Tiene derecho de preferencia por el tanto a otro interesado en el arrendamiento de la finca, o en caso de venta del bien arrendado, si su contrato ha durado más de cinco años, ha hecho mejoras de importancia y está al corriente en el pago de sus rentas; o en su caso, a que se le indemnice con el pago de daños y perjuicios si no se le respetan esos derechos.

Sobre el arrendamiento de fincas urbanas: La legislación sobre esta materia ha sido objeto de cuidadosa atención por la trascendencia social que, fundamentalmente, se reconoce al problema de la vivienda.

El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos legales para serlo. La renta correspondiente al arrendamiento de las fincas urbanas debe pagarse en los plazos convenidos, y, a falta de convenio, por meses vencidos si excede de cien pesos; por quincenas vencidas si excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si es de sesenta a cien, y por semanas cuando no llegue a sesenta.

4.- FINCAS RUSTICAS.

En estas el propietario del predio rústico tiene la obligación de cultivarlo sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad, y al no lo hace queda obligado a darlo en arrendamiento o en aparcería de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas.

"La Ley de Tierras Ociosas, de 23 de junio de 1920, que está todavía vigente, según declaración al respecto de la Supreme Corte de Justicia, declaró de utilidad pública el cultivo de las tierras de labor, ordenando en consecuencia que la Nación podrá en todo tiempo disponer temporalmente para fines agrícolas de aquellas que sean laborales y que sus legítimos propietarios o poseedores no cultiven. En virtud de esta ley, los ayuntamientos dispondrán de las tierras que deben considerarse ociosas para el efecto de darlas en aparcería o en arrendamiento a quienes la soliciten". (30)

Art. 2453.- "El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene la obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con la Ley de Tierras Ociosas."

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

(30) De Pina Rafael, Op. cit. pág 107

El arrendamiento no tiene derecho la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos extraordinarios, entendiéndose por éstos: incendio, guerra, peste, inundación incólita, langosta u otros que no hayan podido razonablemente prever. En estos casos el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas, no siendo renunciable este derecho para el arrendatario.

Sobre los bienes muebles: Considerándose aplicables a esta clase de bienes las disposiciones generales sobre arrendamientos, en cuanto sean compatibles con su naturaleza.

El Código Civil para el Distrito Federal contiene sobre el arrendamiento de estos bienes las disposiciones siguientes:

Plazo y Renta.- Si no se hubiere fijado plazo en el contrato, ni se hubiere expresado el uso a que la cosa sea destinada, el arrendatario será libre de devolverla cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato.

Si el arrendamiento se celebró por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario. Si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajuste por un solo precio, está obligado a pagarlo íntegro. El arrendatario está obligado a pagar la totalidad del precio cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los períodos sólo se pusieron como plazos para el pago.

5.- CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO Y SU CLASIFICACION

1.- El arrendamiento es un contrato traslativo de uso o de uso y goce. Si el contrato se celebra sólo respecto del uso de la cosa, el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido o a lo que sea conforme a la naturaleza de la cosa; si se celebra también respecto del goce; el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa, pero no de sus partes y menos de toda la cosa, pues en caso contrario ya no sería un contrato de arrendamiento sino un contrato diverso traslativo de dominio.

2.- La concesión del uso o del goce siempre debe ser temporal. Con base en consideraciones de orden económico la ley impone la necesidad de la temporalidad en este contrato para impedir la propiedad de manos muertas y facilitar la posibilidad de circulación de la riqueza.

"Un arrendamiento perpetuo o de muy larga duración, le restaría valor a la cosa y frenaría lógicamente su circulación en perjuicio del propietario y de la comunidad. En el derecho mexicano respecto de bienes inmuebles, la ley establece límites a los plazos máximos obligatorios de duración de un arrendamiento: diez años para las fincas destinadas a habitación, quince para las destinadas a un comercio y veinte para las destinadas a una industria". (31)

3.- Es un contrato siempre oneroso. El arrendador, al conceder el uso o el uso y el goce de un bien, siempre

(31) Zamora y Valencia Miguel Angel. Contratos Civiles. Edit Porrúa. México. 1981. pág. 150

debe de hacerlo a cambio de un precio, ya que si falta este último elemento, podría jurídicamente no referirse a un arrendamiento, sino a un comodato.

El precio puede no estar determinado al momento de la celebración del contrato, pero es requisito esencial el que pueda determinarse al momento de efectuarse el pago para que se considere cierto.

4.- El contrato de arrendamiento siempre regulará una conducta específica del arrendador en beneficio del arrendatario. El arrendador debe conceder el uso y goce, entregar la cosa, no estorbar el derecho del arrendatario, conservar la cosa, etc.

CLASIFICACION DEL ARRENDAMIENTO

- 1.- Es un contrato bilateral, porque genera obligaciones para ambas partes contratantes.
- 2.- Oneroso, porque origina provechos y gravámenes recíprocos.
- 3.- Generalmente formal, porque la ley exige para su validez la forma escrita cuando la renta pase de cien pesos anuales.
- 4.- Consensual en oposición a real, porque para su perfeccionamiento no se requiere la entrega de la cosa sino sólo el consentimiento de las partes.
- 5.- Principal, porque no requiere para su existencia o validez de un contrato o de una obligación válidos previamente existentes.
- 6.- De resultados, porque la intención de las partes se satisface por su misma celebración.
- 7.- Nominado, por la amplia regulación que hace de él la ley (es el contrato al que más artículos le dedica el Código, del 2398 al 2496).
- 8.- Tracto sucesivo, porque las obligaciones de las partes no pueden cumplirse en un sólo acto sino que requieren necesariamente de un lapso más o menos largo.

6.- FORMA Y ESPECIES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

FORMA

Encontramos que los artículos 2406 y 2407 disponen: El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales". "Si el predio fuere rústico y al renta pasare de cinco mil pesos anuales el contrato se otorgará en escritura pública. A contrario sensu, si el arrendamiento no excede en cuanto al precio de la renta de cien pesos anuales, el contrato puede ser celebrado verbalmente,

Sobre lo que establece el artículo 2407 del Registro del Contrato de Arrendamiento, dispone el artículo 3002: "Se inscribirán en el Registro: Los contratos de arrendamiento de bienes muebles por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres". Esta fracción se ha interpretado en ocasiones de la siguiente manera: son inscribibles en el Registro Público: Los contratos de arrendamiento que recaigan sobre muebles, esta fracción puede no considerarse correcta en ésta última parte, debe también suponer que se trata de arrendamiento de bienes inmuebles, esta interpretación es la correcta ya que se funda en el Reglamento del Registro Público, Capítulo Tercero, De las inscripciones en la sección segunda:

VI. "Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres"

Repite lo mismo que dice la fracción III del artículo 3002.

Por tanto la interpretación correcta del artículo 3002, fracción III, es que se inscribirán en el Registro los arrendamientos de inmuebles siempre, en cualquiera de estos dos casos, cuando el contrato se haga por un período mayor de seis años y cuando se pacte anticipo de rentas por más de tres años.

La sanción por falta de registro es la inoponibilidad de acuerdo con el artículo 3003. Esta disposición que concuerda con el Código Civil Francés, permite a Tropolong sostener la naturaleza real del derecho del arrendatario; en unión de la contenida en los artículos 2408 y 2409 que dicen:

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

"Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del apredio 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 notifique judicialmente por notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aún cuando alegue haber pagado al primer propietario; a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.

ESPECIES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Podemos distinguir las siguientes especies .

- 1.- Arrendamiento mercantil.
- 2.- Arrendamiento administrativo.
- 3.- Arrendamiento civil.

1.- El arrendamiento mercantil.- El Código de Comercio considera mercantil el arrendamiento, en la fracción I del artículo 75, cuando recaendo sobre bienes muebles se hace con el propósito de especulación mercantil. El arrendamiento de bienes inmuebles nunca es mercantil en nuestro derecho; en otras legislaciones sí es posible, incluso desde el punto de vista teórico, al determinar los actos de comercio, se podría considerar el arrendamiento que recae sobre inmuebles como un acto de comercio cuando se hace con el propósito de especulación mercantil

Pero en el Código de Comercio existen dos fracciones que son definitivas para explicar como mercantiles los arrendamientos que recaen sobre muebles; ya se vio al citar la fracción I del artículo 75. La fracción II del mismo ordenamiento dispone: "Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial.

Ya suprimió el término alquiler o arrendamiento. De manera que en nuestro derecho puede ser un contrato mercantil sólo el arrendamiento de muebles que se haga con un propósito de especulación comercial". (32)

(32) Lozano Noriega Francisco. Derecho Civil Contratos. Edit. Asociación Nacional del Notariado 1982 pág. 281

Art. 75.- La ley reputa actos de comercio: I) todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sean en estado natural, sea después de trabajados o labrados; II) las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial. (33)

Concepto de cosa mercantil.- Por cosa jurídica entendemos toda entidad de la realidad externa de los sujetos, que pueden ser objeto de derechos. Por cosa jurídica mercantil, la que es objeto del tráfico comercial que sirve como auxiliar para la realización del tráfico, o que es declarada mercantil, en forma expresa, por la ley. Por ejemplo: las mercancías son objeto natural del tráfico comercial; la moneda es un auxiliar indispensable del tráfico, y los títulos de crédito, además de ser en su mayoría auxiliares del tráfico, son cosas mercantiles por mandato expreso de la ley.

En el derecho civil suelen distinguirse los conceptos de cosas y de bienes. Cosa es considerado el género, y bien es la cosa que puede ser objeto de apropiación. En el caso mercantil es más usual el término cosa.

Diversas clases de cosas materiales:

1.- Materiales e inmateriales.- No haremos una extensa clasificación de las cosas mercantiles. Nos referiremos sólo a aquellos tipos de cosas que en la práctica comercial tienen mayor relevancia.

(33) Cervantes Ahumada Raúl. Derecho Mercantil I. Edit. Herrero S.A. México, 1980. pág. 634

En primer lugar, la clásica distinción entre cosas materiales e inmateriales, o corpóreas e incorpóreas.

Esta clasificación viene desde el Derecho Romano, aunque cabe advertir que los romanos se referían como cosas incorpóreas sólo a los derechos, según la expresión de Gayo contenida en la Instituta: "Res corpóreas hae sunt quae tangi possunt velut fundus, vestis, aurum...; incorpóreas, quae tangi non possunt, qualia sunt ea quae in iure consistunt, sicut hereditas, usufructus, obligationes..." De Ibarrola traduce: "Cosas corpóreas son aquellas que pueden tocarse, como los fundos, las vestiduras, el oro...; las incorpóreas son aquellas que no pueden tocarse, ya que son las que consisten en derechos, tales como la herencia, el usufructo, las obligaciones".

2.- Fungibles y no fungibles.— En el comercio tiene mucha importancia la fungibilidad de las cosas. Son fungibles aquellas cosas genéricas que pueden ser substituidas o subrogadas por otras de la misma naturaleza. Se pueden determinar por cantidades (peso, medida o número).

Así el dinero, los granos, el aceite, el algodón etc.. Se vende tal cantidad de algodón también de cierta calidad, y es usual, en este tipo de cosas, hacer operaciones de compraventas de frutos, o sea para entregar la mercancía vendida después de cierto tiempo, generalmente sincronizado, la entrega con la época de las cosechas.

Y son no fungibles o infungibles las cosas que no pueden ser substituidas por otras, como un cuadro o una escultura originales.

3.- Simples y compuestas.- La universitas rerum. Es también muy usual en el derecho mercantil la distinción entre cosas simples y cosas compuestas. Son simples, las que están constituidas por un todo homogéneo, y cosas compuestas las que resultan de la conexión más o menos íntima de varias cosas simples, que son consideradas como componentes de una unidad resultante.

4.- Relatividad de las cosas mercantiles.- La mercantilidad de las cosas es una característica accidental, que deriva de la especial situación en que se encuentran colocadas. Aun las cosas que son mercantiles por disposición de la ley, lo son cuando se encuentran colocadas en determinado lugar o realizando un fin determinado.

La mercancía, por ejemplo, que es una cosa típicamente mercantil, lo es cuando se encuentra en poder del comerciante, ofreciéndose al público en busca de eventual comprador; pero deja de ser mercantil cuando pas al poder particular adquirente. Consecuentemente, no existe la cosa esencialmente mercantil.

7.- CONTRATOS CIVILES, MERCANTILES Y ADMINISTRATIVOS.

En materia de obligaciones y contratos no existe diferencia alguna fundamental en la estructura orgánica de unos y otros contratos, lo que explica, según afirmamos, la tendencia a la unificación de las normas sobre esta materia y el logro de tal unificación en las legislaciones suiza e italiana. Aun en nuestro sistema, que mantiene la dualidad de las legislaciones, la legislación civil sobre contratos debe considerarse como telón de fondo, del cual resaltarán algunas características o circunstancias accidentales, cuando el contrato adquiera la calidad mercantil. Pero existen diferencias esenciales. Por tanto, esta parte del derecho mercantil, o sea el derecho de los contratos de comercio, debe considerarse como complementaria de la parte correspondiente del derecho civil.

"Como el contrato mercantil es un acto de comercio, constituye una categoría jurídica formal: serán mercantiles los contratos a los que la ley atribuya mercantilidad en la mayoría de los casos. El legislador atribuye la mercantilidad a los contratos cuando recaen sobre las cosas mercantiles, las cuales ya se han explicado con anterioridad. (33).

El arrendamiento administrativo se da cuando los bienes objeto del contrato pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, conforme al Art. 2411 del Código Civil. (34)

(33) Cervantes Ahumada. op. cit. pág. 510

(34) Zamora y Valencia. op. cit. pág. 148

Art. 2411.- "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".

Los funcionarios, empleados y administradores de los establecimientos públicos tienen prohibido tomar en arrendamiento los bienes que administren con ese carácter, artículo 2405 del Código Civil.

Art. 2405.- "Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren".

Arrendamiento administrativo. "¿ Cuándo existe éste? Nuestro Código entiende por arrendamiento administrativo el que se realiza por el Estado a través de sus órganos: por ejemplo del Poder Ejecutivo en general; de los municipios o corporaciones del Derecho Público; son los arrendamientos de cosas que pertenezcan al Estado o a sus corporaciones de Derecho Público los que se denominan arrendamientos administrativos". (35)

8.- MODOS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO Y DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

La nulidad del contrato de arrendamiento puede decretarse con base en muy diversas causas, tales como los vicios del consentimiento "El consentimiento es el acuerdo de dos o mas voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior, o en una más amplia forma, que sirve para el contrato y el convenio; es el acuerdo de dos o mas voluntades tendientes a la producción de efectos de derecho, siendo necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior". (36)

La falta de forma exigida por la ley, el hecho de haberse celebrado por un tiempo mayor que el del vencimiento de la hipoteca, cuando la finca arrendada estuviera ya hipotecada; las circunstancias de que se hubiera arrendado una cosa cuyo arrendamiento estaba prohibido, como ocurre en los arrendamientos de tierras ejidales.

En cuanto a los modos de terminación o extinción de un contrato de arrendamiento válido, esto es, por hechos o circunstancias posteriores a la celebración del contrato, pueden señalarse las siguientes:

- 1.- Desde luego, el vencimiento del plazo que es la causa normal o natural de terminación del arrendamiento, por ser éste de carácter esencialmente temporal de acuerdo con su definición. Esta terminación opera de pleno derecho, pues no requiere de un aviso o de notificación

previos para darlo por terminado. Sin embargo si el arrendador no reclama expresamente la devolución de la finca arrendada dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato, opera la tácita reconducción o prórroga tácita del contrato, conforme a la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia.

Cuando las partes no han señalado plazo de duración al arrendamiento o han convenido en que su duración sea indefinida o por tiempo voluntario, cualquiera de ellas puede darlo por terminado mediante un preaviso fehaciente dado a la otra parte con dos meses de antelación si se trata de un predio urbano, o de un año si es inmueble rústico.

El vencimiento del plazo de duración del contrato no pone fin al arrendamiento cuando el contrato se prorroga, pudiendo ser esta prórroga convencional o legal.

La prórroga convencional puede resultar de un pacto expreso entre las mismas partes que acudan y acuerden prolongar por más tiempo la vigencia del contrato.

La prórroga convencional puede producirse también por un acuerdo tácito entre arrendador y arrendatario en el caso de que la llamada "tácita reconducción", cuando después de vencido el plazo del arrendamiento continúa el arrendatario en el uso de la cosa arrendada sin oposición del arrendador.

La prórroga legal del contrato existe en dos casos:

- 1.- En los contratos de inmuebles a plazo fijo sujetos

al régimen común de todo arrendamiento. Art. 2485.

2.- Ciertos contratos de arrendamiento que se hallaban en vigor al entrar a regir el Decreto sobre Prórroga de Arrendamientos del 24 de diciembre de 1948, quedaron prorrogados por tiempo indefinido y por ministerio de ley.

La prórroga por un año, está sujeta a las siguientes condiciones:

1.- Es un beneficio para el arrendatario, quien debe solicitarla expresamente si desea hacer uso de ella.

2.- La petición del arrendatario debe hacerse antes y no después de que fenezca el plazo del arrendamiento, ya que según jurisprudencia de la Corte, no puede prorrogarse lo que ya no existe.

3.- Para que proceda esta prórroga legal de un año, es menester que el inquilino se encuentre al corriente en el pago de sus rentas al momento de solicitarla.

4.- La razón de esta prórroga es conceder al arrendatario el plazo de un año para preparar su cambio, según la Jurisprudencia de la Corte (Tesis Jurisprudencial No. 89 en el S.J. de la F., de la Suprema Jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1975)

5.- Ante la petición de la prórroga del arrendatario el arrendador puede optar por cualquiera de estos tres caminos:

a) Allanarse simplemente sin firmar un nuevo contrato;

b) Allanarse a dicha petición por la exigencia del pago de un aumento de diez por ciento en las rentas.

c) O bien oponerse a la citada petición siempre que manifestase el arrendador su deseo de habitar la casa o de cultivar la finca objeto del arrendamiento.

Por ser el arrendamiento un contrato bilateral, cabe la resolución del mismo en dos supuestos: por incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes, o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes.

1.- El mutuo consentimiento de ambos contratantes, quienes para hacerlo deben tener la capacidad general para contratar.

2.- La pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor.

3.- La caducidad del arrendamiento, por extinción del usufructuario al consolidarse la propiedad de una persona distinta al usufructuario que dió la cosa en arrendamiento.

4.- La muerte de alguno de los contratantes no es causa de terminación del arrendamiento, pero puede pactarse válidamente por las partes que tal hecho ponga fin al contrato.

5.- La enajenación voluntaria o judicial del predio arrendado no es causa de terminación del arrendamiento; sin embargo, si el arrendamiento se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca

que fue enajenada después por remate judicial, podrá darse por concluido el arrendamiento a petición del adquirente.

6.- La quiebra del arrendador o del arrendatario puede también ser causa de terminación del arrendamiento. (Arts. 139 y 153 de la Ley de Quiebras.)

DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

"De Las casas o locales que se citan, publicado en el Diario Oficial del 30 de diciembre de 1948.- Este Decreto prorroga indefinidamente el plazo establecido en los contratos de arrendamiento a que se refiere su artículo primero y que se hayan celebrado con anterioridad al primero de enero de 1949. Y no se encuentran comprendidos en la prórroga los aludidos en el artículo segundo del -Decreto".

El decreto indicado no es de congelación de rentas, porque si se da por terminado un contrato que se hubiese encontrado regido por el mismo, el propietario o arrendador al celebrar un nuevo contrato de arrendamiento puede establecer convencionalmente con el nuevo arrendatario la renta que estime pertinente, superior o inferior a la renta anterior; y si el decreto fuese de congelación de rentas, no importaría ni la persona del arrendatario ni el contrato en especial, sino el derecho de que a determinada localidad no se le puede aumentar el importe de la renta o precio.

Dicho decreto, no altera ninguna de las cláusulas de los contratos regidos por él y sólo prorroga indefi-

nidamente el plazo de duración de los mismos, los que sólo pueden darse por terminados por voluntad de las partes o por las causas de rescisión que el mismo establece.

9.- CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO. ELENENTOS.

"El subarrendamiento es el contrato por virtud del cual una persona llamada subarrendador se obliga a conceder el uso o el uso y el goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendatario en diverso contrato, a otra persona llamada subarrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto". (37)

El subarrendamiento siempre implica la existencia de dos contratos; el celebrado entre arrendador y arrendatario y el celebrado entre el arrendatario que recibe el nombre de subarrendador y un tercero que recibe el nombre de subarrendatario.

Si se celebra el contrato de subarrendamiento o la cesión de derechos del arrendatario sin el consentimiento del arrendador, el arrendatario y el subarrendatario o cesionario responderán solidariamente de los daños y perjuicios originarios de aquél.

Art. 2480.- "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.

Además la fracción III del artículo 2489.

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

La autorización para subarrendar puede ser general si no se determina en ella la persona del subarrendatario, y especial si se determina específicamente al subarrendatario o si el arrendador aprueba expresamente el subarrendamiento.

Si el subarrendamiento se celebra con base en una autorización general, el arrendatario (subarrendador) continuará obligado con el arrendador, como si continuara en el uso y goce de la cosa.

Art. 2481.- "Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa".

Si se celebra con base en una autorización especial, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario (subarrendador).

Art. 2482.- "Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa".

Si el arrendador se opone sin motivo fundado al subarrendamiento que pretenda hacer el arrendatario con facultades para ello, da acción a éste para pedir la resolución del contrato.

Art. 2492.- "Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretende hacer el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato".

El subarrendamiento, tiene lugar cuando el arrendatario, a su vez, arrienda el mismo bien que recibe en arrendamiento a un terecero, y como consecuencia existen dos arrendamientos sobre la misma casa.

Principio general.- Para que el arrendatario pueda subarrendar necesita tener una legitimación especial, es decir, necesita autorización general o especial del arrendador.

De otra manera le estaría prohibido el subarrendamiento, ya que el arrendamiento, en general, tiene un elemento personal.

Mediante la autorización general del arrendatario puede válidamente celebrar el nuevo contrato; pero el primero no se extingue, hay dos contratos superpuestos de la misma cosa, con relaciones jurídicas y personas diferentes. El inquilino primero sigue respondiendo al arrendador de sus obligaciones. El segundo arrendamiento será válido ya que el primitivo arrendador podría pedir la rescisión del contrato de arrendamiento y del subarrendamiento.

El subarrendamiento es en la actualida una figura contractual bastante frecuente, por lo que se desearía que el Código Civil le dedicase una legislación más completa de la que tiene.

ELEMENTOS DEL SUBARRIENDO.

A) Personales.- Son el arrendador y el arrendatario (subarrendador) y el subarrendatario (llamado también sublocatario).

B) Reales.- Son como el el arrendamiento, la cosa (que aquí es subarrendada) y el precio.

En relación al precio, éste en normalmente superior al convenido en el arrendamiento.

C) Formales.- El elemento formal del subarrendamiento está determinado con sujeción a las mismas normas que rigen en relación con el arrendamiento.

CAPITULO QUINTO.

ANALISIS SOBRE LA LEY DE CONGELACION DE RENTAS
Y LA LEY INQUILINARIA.

1.- LEY DE CONGELACION DE RENTAS

Para entender la Ley de Congelación de Rentas es necesario analizar algunos decretos anteriores al que rige actualmente.

El decreto del 5 de enero de 1945 establecía fundamentalmente que:

Se adicionaba al decreto del 24 de septiembre de 1943, haciendo aplicable a los contratos de arrendamiento, de locales en que se expidan artículos de primera necesidad, todas las disposiciones de los decretos del 10 de julio de 1942 y la del 24 de septiembre de 1943, que establece con la congelación de rentas y la prórroga de los contratos de arrendamiento vigentes mientras dure el estado de guerra en que se encuentra la República.

El decreto del 28 de septiembre de 1945 establecía en sus principios que:

Se levanta la suspensión de garantías decretada el 1º de junio de 1942, dejando subsistentes, entre otras las leyes y disposiciones sobre arrendamiento (congelación de rentas y prórroga de los contratos respectivos) de 10 de julio y 19 de octubre de 1942.

Se dispone que no se aumenten los precios de

arrendamiento de casas o locales destinados a la habitación u ocupados por trabajadores a domicilio y talleres familiares, así como que se consideren forzosamente prorrogados los plazos de arrendamiento de los mismos en beneficio de los inquilinos, cuando su monto no sea superior de trescientos pesos mensuales.

Más adelante el decreto del 30 de diciembre de 1947 establecía que:

Se dispone que no podrán ser aumentadas las rentas de las casas o locales destinados a la habitación u ocupados por trabajadores a domicilio, por talleres familiares, y que los plazos de arrendamiento de los mismos se considerarán forzosamente prorrogados hasta por un año en beneficio de los inquilinos, exceptuándose de los dispuesto a las casas o locales cuya renta sea superior a trescientos pesos mensuales. Deroga el anterior decreto sobre la misma materia, del 11 de febrero de 1946.

Posteriormente, el decreto del 24 de diciembre de 1948 consideraba en sus preceptos que:

Se prorroga por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo que el mismo especifica, los contratos de arrendamiento de las casas y locales que se citen, derogando el decreto de diciembre de 1947.

Y finalmente el decreto del 30 de noviembre de 1951 establece que:

Se reforma el artículo 2 del decreto del 24 de diciembre de 1948, que prorroga, por ministerio de ley,

los contratos de arrendamiento en el D.F., exceptuando de la congelación las casas o locales destinados a cantinas, cabarets, pulquerías y espectáculos públicos en general.

Es de esta manera como hemos visto algunos antecedentes de esta Ley de Congelación de Rentas.

Ahora realizaremos la crítica, analizando primero artículo por artículo y posteriormente daremos nuestra opinión personal.

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

- A) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él;
- B) Los ocupados por trabajadores a domicilio;
- C) Los ocupados por talleres, y
- D) Los destinados a comercios o industrias".

Me parece que fue noble la intención propuesta en este artículo que se trata de proteger a las familias de escasos recursos, como a los trabajadores en pequeño, además de la planta productiva.

Art. 2.- "No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se

refieran a:

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

II.- A las casas o locales que el arrendador necesito habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación de los tribunales, de este requisito.

III.- A las casas o locales destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos como teatros, cinematógrafos y circos".

A nuestro criterio nos parece que el punto número uno es totalmente obsoleto, ya que actualmente el salario mínimo en la Ciudad de México es de \$4,500.00 pesos diarios y la cantidad enmarcada es ridícula y no proporcional a estos ingresos. Se dice por estudios hechos por la Organización Internacional del Trabajo que las rentas de -- los trabajadores deben representar hasta un veinte por ciento del total de su salario obtenido en un mes.

Sobre el punto dos estamos totalmente de acuerdo con lo establecido en él.

Y el punto tres también nos parece acertado en su apreciación.

Art. 3.- "Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan con la presente ley, y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio

de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

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

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

"Los aumentos que establezca este artículo no rigen para locales destinados para el comercio o la industria, cuyas rentas quedan congeladas".

Volvemos a precisar que fue noble la intención del legislador; pero el valor real del dinero es totalmente obsoleto.

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

En esto estamos de acuerdo ya que permite al arrendador el poder terminar este contrato con el arrendatario por conducta de este último que lo justifique. Creo además que debe haber como en este caso, derechos recíprocos.

Art. 5.- "En los casos previstos en el inciso 2º del artículo 2, los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado,-

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

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

Repetimos la crítica que hicimos al punto número cuatro, pues estamos de acuerdo en que el arrendador tenga también ciertos derechos para proteger su patrimonio.

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

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

Creemos que en este sentido se protege tanto al arrendador en su derecho de rescindir el contrato, y

al arrendatario para que esa rescisión se haga de una manera justa, ya que le permite reubicar el asiento de sus negocios o habitación en un tiempo razonable.

Art. 7.- "Procede la rescisión del contrato de arrendamiento en los casos siguientes:

I.- Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes que se lleven a cabo las diligencias de lanzamiento;

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

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

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

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

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

VII.- Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten, con causa justificada, del arrendador, la

rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos;

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

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

Respecto de la fracción octava bástenos decir que tan sólo en el primer cuadro del Distrito Federal, el 75% de los inmuebles alquilados está sujeto a esta Ley de Congelación de Rentas, y que de este porcentaje tan sólo el 5% mantiene condiciones medianas de seguridad e higiene.

Creemos que, como en el artículo siete en sus primeros siete puntos, la regulación está bien planteada; pero diferimos de los dos últimos criterios, cuando el arrendador ha causado esos supuestos por culpa o negligencia.

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

Creemos que esta última disposición está adecuada; pero volvemos a hacer énfasis en el valor pecuniario.

Es de esta manera que, habiendo transcrito todos y cada uno de los artículos de esta ley, podemos decir que: estamos de acuerdo en que exista una ley de esta naturaleza, que tenga como propósito el de proteger a las familias de más escasos recursos, además de los pequeños propietarios, y factorías que contribuyen a la riqueza de la Nación.

Por lo que se refiere a la ley en sí, creemos que es totalmente obsoleta en algunos puntos, y, que es necesario una reforma de ella para que tenga una aplicación de acuerdo con la finalidad que se persigue.

Creemos que en cuanto al factor pecuniario, se debe realizar una tabla de rentas de acuerdo con un cierto número multiplicado por el salario mínimo vigente - en ese lugar.

Además se debe inspeccionar y determinar las condiciones de cada lugar habitado en esas características, tanto por las autoridades, como por los arrendadores; para poder evitar así las condiciones de vida tan pésimas alcanzadas en estos lugares.

Artículos del Código Civil para el Distrito Federal, en materia común, y para toda la República en materia federal, en relación con arrendamientos.

Libro cuarto

Segunda parte

Título Sexto

Del arrendamiento

Capítulo I

Disposiciones generales

Art. 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

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

Código Civil de S4 Art. 2936, ref; 2945, ref; argentino, Art. 1942, ref; chileno, Art. 1915.

Art. 2399.- La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Código Civil de S4 Art. 2946.

Art. 2400.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Código Civil de 84 Art. 2941; ref; chileno, Art. 1916.

Art. 2401.- El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley.

Código Civil de 84, Art. 2938.

Art. 2402.- En el primer caso del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y en el segundo, a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos.

Código Civil de 84 Art. 2939.

Art. 2403.- No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.

Código Civil de 84 Art. 2940.

Art. 2404.- Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.

Código Civil de 84, Art. 2942.

Art. 2405.- Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren.

Código Civil de 84, Art. 2943.

Art. 2406.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales.

Código Civil de 84, Art. 2947.

Art. 2407.- Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

Código Civil de 84, Art. 2948.

Art. 2408.- El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido.

Código Civil de 84, Art. 3022.

Art. 2409.- Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificará la transmisión de la propiedad del predio 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 o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado el primer propietario; a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.

Código Civil de 84, Arts. 3023, ref. y 3024, ref.

Art. 2410.- Si transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva.

Código Civil de 84, Art. 3026

Art. 2411.- Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no estuvieren, a las disposiciones de este título.

Código Civil de 84, Art. 2949, ref.; argentino, Art. 1502, ref.

Capítulo II

De los derechos y obligaciones del arrendador.

Art. 2412.- El arrendador está obligado; aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;

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

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

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

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento;

Código Civil de 84, Art. 2950, frac. V, ref.

Art. 2413.- 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.

Código Civil de 84, Art. 2951

Art. 2414.- El Arrendador no puede, durante el arrendamiento mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III del artículo 2412.

Código Civil de 84, Art. 2952

Art. 2415.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

Código Civil de 84, Arts. 2982, ref. y 2983, ref.

Art. 2416.- 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 estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles.

Código Civil de 84, Art. 3014, ref.; argentino, Art. 1518, ref.

Art. 2417.- El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.

Código Civil de 84, Art. 3015

Art. 2418.- Lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2412 no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario en esos casos, sólo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza.

Código Civil de 84, Art. 2954

Art. 2419.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.

Código Civil de 84, Arts. 2981 y 2983, refs.

Art. 2420.- Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra.

Código Civil de 84, Arts. 2969 y 2972, refs.; argentino, Art. 1531

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

Código Civil de 84, Art. 2955, ref.; argentino, Art. 1525

Art. 2422.- Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.

Código Civil de 84, Art. 2958

Art. 2423.- 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 rescinde 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.

Código Civil de 84, Art. 2995, ref.; argentino, Art. 1513.

Art. 2424.- Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiere estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada.

Código Civil argentino, Art. 1545.

Capítulo III

De los derechos y obligaciones del arrendatario

Art. 2425.- 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 y destino de ella.

Código Civil de 84, Art. 2960.

Art. 2426.- El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.

Código Civil de 84, Art. 2961

Art. 2427.- La renta pagada en el lugar convenido y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.

Código Civil de 84, Art. 2963

Art. 2428.- Lo dispuesto en el artículo 2422 respecto del arrendador, regirá en su caso respecto del arrendatario.

Código Civil de 84, Art. 2964

Art. 2429.- El arrendatario está obligado a pagar la renta que se vence hasta el día que entregue la cosa arrendada.

Código Civil de 84, Art. 2967

Art. 2430.- Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos, y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido.

Código Civil de 84, Art. 2968

Art. 2431.- Si por 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.

Código Civil de 84, Art. 2969

Art. 2432.- Si sólo se 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, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Código Civil de 84, Art. 2970

Art. 2433.- Lo dispuesto en los artículos anteriores no es renunciabile.

Código Civil de 84, Art. 2971

Art. 2434.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

Código Civil de 84, Art. 2972

Art. 2435.- El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o

vicio de construcción.

Código Civil de 84, Art. 2975

Art. 2436.- El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara.

Código Civil de 84, Art. 2976

Art. 2437.- Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen; y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esa parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable.

Código Civil de 84, Arts. 2977 y 2979

Art. 2438.- Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad.

Código Civil de 84, Art. 2978

Art. 2439.- La responsabilidad en los casos de que tratan los artículos anteriores, comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siem-

pre que prevengan directamente del incendio.

Código Civil de 84, Art. 2980

Art. 2440.- El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria.

Art. 2441.- El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios.

Código Civil de 84, Art. 2985

Art. 2442.- Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de 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.

Código Civil de 84, Art. 2992

Art. 2443.- La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario.

Código Civil de 84, Art. 2993

Art. 2444.- El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio.

Código Civil argentino, Art. 1573, ref.

Art. 2445.- El arrendatario que por causa 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 ese precio o a la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en sus respectivos casos.

Código Civil de 84, Art. 2984.

Art. 2446.- Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada.

Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro, sólo vale el inscrito.

Código Civil de 84, Art. 3000.

Art. 2447.- En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho

si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305.

Capítulo IV

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

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

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

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

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

del pago de las rentas.

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

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

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

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

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

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I.- Nombres del arrendador y arrendatario.
- II.- La ubicación del inmueble.
- III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado

que guardan.

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía, en su caso.

VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII.- El término del contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 2448 K.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la

ley para que sea fiador.

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

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

Art. 2449.- 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.

Este artículo es idéntico al 2448- B.

Art. 2450.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Si la renta no excede de veinticinco pesos mensuales es potestativo para el arrendatario dar fianza o substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Art. 2451.- No puede renunciarse anticipadamente el derecho de cobrar la indemnización que concede el artículo 2449.

Art. 2452.- 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.

Capítulo V

Del arrendamiento de fincas rústicas

Art. 2453.- El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene obligación de darlo en arrendamiento o en parcelas, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas.

Ley de Tierras Ociosas de 23 de junio de 1920.

Art. 2454.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio por semestres vencidos.

Código Civil de 84, Art. 2962, ref.; español, Art. 1575, ref., brasileño, Art. 1234, ref.

Art. 2455.- El arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero sí en caso de la pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios.

Entiéndase por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever.

En estos casos el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas.

Las disposiciones de este artículo no son renunciables.

Código Civil de 84, Art. 2973.

Art. 2456.- En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente.

Código Civil de 84, Art. 2996.

Art. 2457.- El permiso a que se refiere el artículo que precede, no será obligatorio sino en el período y por el término rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario.

Código Civil de 84, Art. 2997.

Art. 2458.- Terminado el arrendamiento, tendrá a su

vez el arrendatario saliente, derecho para usar de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.

Código Civil de 84, Art. 2998

Capítulo VI

Del arrendamiento de bienes muebles

Art. 2459.- Son aplicables al arrendamiento de bienes muebles las disposiciones de este título que sean compatibles con la naturaleza de esos bienes.

Código Civil de 84, Art. 3035

Art. 2460.- Si en el contrato no se hubiere fijado plazo, ni se hubiere expresado el uso a que la cosa se destina, el arrendatario será libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato.

Código Civil de 84, Art. 3037

Art. 2461.- Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos, salvo convenio en contrario.

Código Civil de 84, Arts. 3038 y 3040

Art. 2462.- Si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará el vencerse el plazo, salvo convenio en contrario.

Código Civil de 84, Arts. 3039 y 3040

Art. 2463.- Si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajuste por un solo precio, está obligado a pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajusta por períodos de tiempo, sólo está obligado a pagar los períodos corridos hasta la entrega.

Código Civil de 84, Art. 3041

Art. 2464.- El arrendatario está obligado a pagar la totalidad del precio cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los períodos sólo se pusieron como plazos para el pago.

Código Civil de 84, Art. 3042

Art. 2465.- Si se arriendan un edificio o aposento amueblados, se entenderá que el arrendamiento de los muebles es por el mismo tiempo que el del edificio o aposento, a menos de estipulación en contrario.

Código Civil de 84, Art. 3043

Art. 2466.- Cuando los muebles se alquilaren con separación del edificio, su alquiler se registrá por lo dispuesto

en este capítulo.

Código Civil de 84, Art. 3044

Art. 2467.- El arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento.

Código Civil de 84, Art. 3050, ampliado.

Art. 2468.- La pérdida o deterioro de la cosa alquilada, se presume siempre a cargo del arrendatario, a menos que el pruebe que sobrevino sin culpa suya, en cuyo caso será a cargo del arrendador.

Código Civil de 84, Art. 3056

Art. 2469.- Aun cuando la pérdida o deterioro sobrevengan por caso fortuito, serán a cargo del arrendatario, si éste usó la cosa de un modo no conforme con el contrato, y sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito.

Código Civil de 84, Art. 3057

Art. 2470.- El arrendatario está obligado a dar de comer y beber al animal durante el tiempo que lo tiene en su poder, de modo que no se desmejore, y a curarle las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada al dueño.

Código Civil de 84, Art. 3049

Art. 2471.- Los frutos del animal alquilado pertenecen al dueño, salvo convenio en contrario.

Código Civil de 84, Art. 3045

Art. 2472.- En caso de muerte de algún animal alquilado, sus despojos serán entregados por el arrendatario al dueño, si son de alguna utilidad y es posible el transporte.

Código Civil de 84, Art. 3058

Art. 2473.- Cuando se arrienden dos o más animales que forman un todo, como una yunta o un tiro, y uno de ellos se inutiliza se rescinde el arrendamiento, a no ser que el dueño quiera dar otro que forme un todo con el que sobrevivió.

Código Civil de 84, Art. 3061

Art. 2474.- El que contrate uno o más animales especificados individualmente, antes de ser entregados al arrendatario se inutilizaren sin culpa del arrendador, quedará enteramente libre de la obligación si ha avisado al arrendatario inmediatamente después que se inutilizó el animal; pero si éste se ha inutilizado por culpa del arrendador o si no se ha dado aviso, estará sujeto al pago de daños y perjuicios, o a reemplazar el animal, a elección del arrendatario.

Código Civil de 84, Art. 3062

Art. 2475.- En el caso del artículo anterior, si en el contrato de alquiler no se trató de animal individualmente determinado, sino de un género y número determinados, el arrendador está obligado a los daños y perjuicios, siempre que se falte a la entrega.

Código Civil de 84, Art. 3063

Art. 2476.- Si en el arrendamiento de un predio rústico se incluyere el ganado de labranza o de cría existente en él, el arrendatario tendrá, respecto del ganado, los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario, pero no está obligado a dar fianza.

Código Civil de 84, Art. 3064

Art. 2477.- Lo dispuesto en el artículo 2465 es aplicable a los aperos de la finca arrendada.

Código Civil de 84, Art. 3065

Capítulo VII

Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos
por tiempo indeterminado

Art. 2478.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquier

ra de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitante con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Código Civil de 84, Art. 3032

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

Código Civil de 84, Art. 3033

Capítulo VIII

Del subarriendo

Art. 2480.- 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.

Código Civil de 84, Art. 2986

Art. 2481.- Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él

mismo continuara en el uso o goce de la cosa.

Código Civil de 84, Art. 2987

Art. 2482.- Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

Código Civil de 84, Art. 2989

Capítulo IX

Del modo de terminar el arrendamiento

Art. 2483.- El arrendamiento puede terminar:

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

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

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

VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Código Civil de 84, Art. 3002

Art. 2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo - determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

Código Civil de 84, Art. 3003

Art. 2485.- Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate, han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. (ver el Art. 2447)

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

Código Civil de Yucatán, Art. 2154

Art. 2486.- Si después de terminado el arrendamiento

y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.

Código Civil de 84, Art. 3004

Art. 2487.- 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 corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba.

Código Civil de 84, Art. 3005

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

Código Civil de 84, Art. 3006

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

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

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

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención

a lo dispuesto en el artículo 2480.

Código Civil de 84, Art. 3010

Art. 2490.- En los casos del artículo 2445, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aun cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses.

Código Civil de 84, Art. 3016

Art. 2491.- 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.

Código Civil de 84, Art. 3017

Art. 2492.- Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato.

Código Civil de 84, Art. 3021

Art. 2493.- Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad del usufructo, exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios.

Código Civil de 84, Art. 3027

Art. 2494.- En el caso del artículo anterior se observará lo que dispone el artículo 2486, si el predio fuere rústico, y si fuere urbano, lo que previene el artículo 2487

Código Civil de 84, Art. 3028

Art. 2495.- Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido.

Código Civil de 84, Art. 3029

Art. 2496.- En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458.

Código Civil de 84, Art. 3030

CAPITULO SEXTO

REGULACION FISCAL DEL ARRENDAMIENTO

Hemos incluido como un capítulo aparte, un análisis de las obligaciones fiscales derivadas del contrato de arrendamiento, por considerar que es de vital importancia para poder realizar este tipo de contrato, además de que puedan surtir sus efectos jurídicos.

Para ello hemos recurrido a oficinas de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de la Secretaría de Programación y Presupuesto, del Registro Público de la Propiedad, y también al Tribunal Fiscal de la Federación.

El contrato de arrendamiento tiene, como cargas fiscales los siguientes impuestos: Ley del Impuesto sobre la Renta, Ley del Impuesto al valor agregado y, finalmente, Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

En primer término nos referiremos a los requisitos para deducir el pago de rentas. (Ley del Impuesto sobre la Renta).

Es obvio que el arrendador percibe ingresos gravables por las rentas que le paga el arrendatario y que éste, por el mismo motivo, efectúa gastos: pero para que estos gastos sean deducibles para el arrendatario debe, además, reunir los requisitos generales, como los que se señalan en las distintas fracciones del artículo 24 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, un requisito específico para la deducción de las rentas pagadas, y así la fracción

XIV del propio artículo 24, que los pagos por el uso o goce temporal de inmuebles se refieran a los fines específicos del negocio, y la Secretaría de Hacienda y Crédito Público está facultada para practicar u ordenar el avalúo del inmueble y, en este caso, sólo se admitirá como deducible la cantidad que corresponda a un rendimiento bruto del 16% anual sobre el valor del avalúo.

Conviene hacer incapié en que la ley no se refiere al arrendador en ese caso, para quien el ingreso, aunque sea superior al 16% anual sobre el valor del avalúo citado, constituye un ingreso absolutamente gravado.

En otro sentido, esta misma ley se refiere a las personas físicas, según el artículo 74, en relación con el 89 de la ley, es el ingreso que provenga del otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles, o bien por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de los inmuebles en cualquier otra forma.

Conforme a la primera de las disposiciones citadas se gravan los ingresos que tengan las personas físicas residentes en México, que obtengan ingresos en efectivo, en bienes o en crédito, excluyendo los ingresos en servicios

La fracción I del artículo 89 se refiere específicamente a los ingresos que provengan del arrendamiento, aclarando que los ingresos en crédito se declararán y se calculará el impuesto que les corresponda hasta el año de calendario en que sean cobrados.

Es de advertir que los ingresos por arrendamiento que perciben las personas físicas tienen diversas modalidades para los efectos del pago del impuesto relativo,

en tanto que para la correcta ubicación de los contribuyentes hay que determinar la naturaleza del bien materia del arrendamiento, distinguiendo entre bienes muebles y bienes inmuebles y, por otro lado, la cuantía de los ingresos anuales que se perciban cuando el arrendamiento recaea sobre bienes inmuebles, ya que en este último caso puede configurarse la existencia de un contribuyente menor.

Si el arrendamiento recaea sobre bienes inmuebles, ya sean uno o varios contratos de arrendamiento celebrados por la misma persona física, los ingresos que por tal concepto reciba la persona física son típicos ingresos de los gravados por el impuesto que recaea sobre dichas personas físicas, según lo establece el artículo 89 de la Ley.

En cambio, si el arrendamiento recaea, o tiene por materia bienes muebles, como sucederá en el caso de arrendamientos de maquinaria, ropa, automóviles, etc., puede darse el caso de un contribuyente menor, causante del impuesto que grava los ingresos por actividades empresariales, pues evidentemente, a nuestro juicio, tales arrendamientos corresponden a una actividad comercial y encuadran perfectamente, en lo que dispone el artículo 107 de esta ley.

Este artículo tiene las siguientes excepciones:

De acuerdo con el segundo párrafo de la fracción V del artículo 115 de la ley, serán contribuyentes menores quienes celebren arrendamientos de bienes muebles si los ingresos respectivos de un año del calendario no exceden de \$1,500,000.00 ó \$1,000,000.00, cuando este último caso el coeficiente de utilidad que corresponda a la actividad del contribuyente, conforme al artículo 62, sea mayor de

15%; mas no pueden considerarse contribuyentes menores en tales condiciones a quienes en el año anterior del calendario obtuvieron más del 25% del total de sus ingresos anuales, por concepto del otorgamiento del uso o goce temporal de bienes muebles.

Igualmente, en ningún caso pueden ser considerados contribuyentes menores las personas que realicen actividades empresariales consistentes en el otorgamiento del uso o goce temporal de inmuebles, como puede deducirse del sexto párrafo de la repetida fracción V del artículo 115 de la ley.

De lo expuesto puede verse el distinto tratamiento que la ley concede a las personas físicas que celebran contratos de arrendamiento.

Son, por tanto, pasivos de este impuesto las personas físicas detalladas, tomando en cuenta las características de los contratos de arrendamiento que celebren.

Otra distinción que hace esta ley es la de las personas físicas arrendadoras de bienes inmuebles.

Ya dijimos que el ingreso que se perciba por la celebración de un contrato de arrendamiento que recaiga sobre bienes inmuebles será un ingreso típico y que la ley considera como objeto del impuesto a tales personas físicas; y no tiene caso decir o analizar sobre la accidentalidad que puede presentarse en la celebración de estos actos jurídicos, en tanto que en uno o más contratos de arrendamiento siempre quedarán gravados los ingresos de que se trata, o en su defecto de los que de ello se deriven por los impuestos fiscales.

Ya expusimos que quedan gravados los ingresos que se obtengan por concepto de arrendamiento de bienes inmuebles, y las personas físicas que los obtengan pueden optar por deducir el 50% de los ingresos de que se trata, o en su defecto efectuar las deducciones siguientes:

- a) El impuesto predial correspondiente al año calendario que recaiga sobre los inmuebles, así como las contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que efectúen los mismos;
- b) Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate, y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble;
- c) Los intereses pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles
- d) Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que, conforme a la ley, corresponda cubrir sobre dichos salarios;
- e) El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos;
- f) Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras;
- g) La deducción a que se refiere el artículo 91 de la Ley, que consiste en una deducción de las inversiones en construcciones calculadas conforme al porcentaje señalado en la fracción I del artículo 138 de la Ley, a la que se le aplica el factor que se determine de confor-

midad con lo dispuesto en el artículo 51, fracción primera de esta ley; y tratándose de intereses pagados por préstamos utilizados para la compra de bienes inmuebles, tal deducción se calcula restando del valor de las inversiones de las instalaciones y construcciones a el 80% del saldo de la deuda correspondiente al capital, aplicando al resultado el porcentaje que establece la fracción I del mencionado artículo 138; y la cantidad así obtenida se multiplicará por el factor a que se refiere el artículo 51 de la propia ley.

Se introduce a la ley una nueva modalidad para efectos de la determinación de la base del impuesto, y se hace consistir en el supuesto de que el contribuyente ocupe como casa-habitación parte del inmueble del cual se deriva el ingreso por concepto de arrendamiento; en este caso el contribuyente no podrá deducir los gastos, así como los impuestos del predio y los derechos de cooperación de obras públicas que correspondan proporcionalmente a la unidad ocupada.

La parte proporcional de referencia se calcula considerando el número de metros cuadrados de la unidad ocupada, en relación con el total de metros cuadrados de construcción del inmueble.

Pasando a otro punto de esta ley, los contribuyentes tienen las siguientes obligaciones:

- 1) Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.
- 2) Llevar la contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación, su Reglamento de esta ley,

cuando tengan ingresos superiores a los \$300,000.00, por los conceptos a que se refiere este capítulo en el año del calendario anterior. No quedan comprendidos los contribuyentes que opten por la deducción del 50% a que se refiere el precitado artículo 90 de la Ley.

3) Expedir comprobantes de las contraprestaciones recibidas.

4) Presentar las declaraciones provisionales y anuales que exija la ley.

En otro punto de esta ley, se mencionan los arrendamientos exentos. Los ingresos que provengan de contratos de arrendamiento prorrogados por decisión o disposición de la ley, o sean los llamados de "rentas congeladas", no causen el impuesto de que se trata, en virtud de lo dispuesto en la fracción XIV del artículo 77 de la ley.

Por otra parte el contrato de arrendamiento también es gravado con el Impuesto al Valor Agregado.

Conforme al artículo 20 de la ley no se pagará el impuesto por el uso o goce temporal de los siguientes bienes:

a) Inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa-habitación, y si el inmueble tuviere varios destinos o usos no se pagará impuesto por la parte destinada o utilizada para casa-habitación.

Lo anterior no es aplicable a los inmuebles o parte de ellos que se proporcionen o se destinen o utilicen como hoteles o casas de hospedaje.

2) Fincas dedicadas o utilizadas sólo a fines agrícolas o ganaderos.

3) Libros, periódicos y revistas.

Consecuentemente, el arrendamiento o subarrendamiento de los bienes mencionados no causan el impuesto.

A continuación expondremos cómo se paga el impuesto, así como el cálculo para el mismo.

Se tiene la obligación de pagar el impuesto en los casos que señalamos, en el momento que sean exigibles las contraprestaciones, a favor de quien dá dicho otorgamiento y sobre el monto de cada una de ellas, y quedan comprendidos los anticipos que reciba el contribuyente.

Así, dada la naturaleza de tracto sucesivo que posee el contrato de arrendamiento, el impuesto se causa en el momento de ser exigible cada renta y sobre el monto de cada una de ellas, lo que resuelve la duda de pagar o no la totalidad del impuesto en el momento de la celebración del contrato tomando en cuenta, también la totalidad de las rentas pactadas durante la vigencia o duración del contrato.

Para calcular el impuesto relativo se considera el valor de la contraprestación pactada a favor de quien le dió el uso o goce del bien, así como las cantidades que además se carguen o cobren a quien se otorgue el uso o goce por otros impuestos, derechos, gastos de mantenimiento, construcciones, reembolsos, intereses normales o moratorios, apenas convencionales o cualquier otro concepto.

Es costumbre, reiteradamente observada, que en los arrendamientos se entregue al arrendador una cantidad determinada a título de depósito de garantía del incumplimiento de las obligaciones que asume el arrendatario, y sobre el particular se piensa que tal depósito no influye en el cálculo del impuesto, según lo establece el artículo 23 de la ley, porque el arrendador conserva durante la vigencia del contrato la obligación de guardar y conservar, además de devolver el depósito.

Las demás características del impuesto, tales como traslado, tasa, acreditamiento, zonas fronterizas, repercusión expresa, impuesto mensual y anual, etc., corresponden a lo relativo al contrato de compraventa.

Y finalmente el contrato de arrendamiento es gravado por la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

Una de las bases de este impuesto es la renta que produzcan o sean susceptibles de producir los predios y se aplica, cuando el predio sea objeto de arrendamiento total o parcialmente, salvo el arrendamiento de predios rústicos que tributan sobre el valor catastral.

El pago de este impuesto predial es anual y su importe se divide en seis meses que se pagan bimestralmente en los meses noes del año. Sin embargo, la ley acepta pagos anticipados mediante la solicitud de los interesados, haciéndose acreedores a un pequeño descuento por pronto pago.

Los predios resultan con responsabilidad objetiva en el pago del impuesto y la Tesorería del Distrito

Federal, tiene acción real para el cobro del impuesto, cualquiera que sea el propietario o poseedor del predio.

CONCLUSIONES

- 1.- Jurídicamente, contrato es el acuerdo de dos o más voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones. Según Castán Tobeñas, los contratos deben agruparse atendiendo a su finalidad así como al objeto que persiguen.
- 2.- Encontramos su origen en el Derecho Romano, ya que en el existía el arrendamiento de cosas conocido como Locatio rerum. Así también el arrendamiento de servicios conocido como Locatio operarum.
- 3.- El Código Civil del Distrito Federal contempla dos especies de arrendamiento de bienes muebles: el de fincas rústicas y el de fincas urbanas.

Los Códigos Civiles de Venezuela y Uruguay son muy semejantes a la reglamentación que hace nuestro Código Civil del contrato de arrendamiento.

La diferencia esencial estriba en el término máximo del plazo para este tipo de contratos.

- 4.- La tesis de Julien Bonecase está completamente acorde con el contrato de arrendamiento en la actualidad.
- 5.- Las tesis de Ripert y Planiol nos dan las tres clases de arrendamiento conocidos en la actualidad: de casas y de bienes muebles, de fincas rústicas y de animales, ofreciéndonos una excelente distinción entre el contrato de arrendamiento y la compra-venta, comodato, el préstamo con interés y el depósito.

- 6.- La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es la base y cimiento del Estado Mexicano, la ley fundamental que consagra las garantías del gobernado y otorga y limita las atribuciones y facultades de los órganos del Estado.

- 7.- Para que un acto de autoridad produzca válidamente sus efectos, y afecte válidamente la esfera jurídica del gobernado, es indispensable que observe y cumpla determinados requisitos, condiciones o modalidades, mismos que constituyen las garantías de seguridad pública.

- 8.- En un Estado como el Mexicano, organizado constitucionalmente, existe, además de la Constitución, una variedad de ordenamientos tendientes a lograr la totalidad de la tutela de los bienes jurídicos, entre los que encontramos la propiedad, por virtud de la cual puede surgir el arrendamiento.

- 9.- En un análisis dogmático se observa que el arrendamiento es un contrato traslativo del uso o goce, o el uso y goce de una cosa.

La concesión del uso, o el uso o goce siempre deben ser temporales.

Tratándose de las partes existen dos: la que transfiere el uso, o el uso y goce de una cosa (llamado arrendador) y la otra que recibe ese derecho a cambio de un precio cierto (llamado arrendatario).

Por su finalidad:

Es un contrato oneroso siempre;

es conmutativo; y

es un contrato de tracto sucesivo.

Sus elementos son de tres tipos: personales, formales y reales.

- 10.- Su naturaleza jurídica está compuesta por elementos de esencia y de validez.

Los de esencia son: consentimiento y objeto.

Los de validez son: objeto, motivo o fin lícito, ausencia de vicios en el consentimiento, capacidad de las partes, la forma.

Se crean derechos y obligaciones para cada una de las partes contratantes.

- 11.- El arrendamiento es un contrato que, por su importancia y características, ocupa uno de los sitios de relevancia en los Tribunales de la Ciudad de México.

- 12.- El contrato de arrendamiento está sujeto a una regulación fiscal especial.

Este contrato paga por concepto de impuestos: El Impuesto Sobre la Renta, Impuesto al Valor Agregado, y el de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

- 13.- Las consecuencias directas del contrato de arrendamiento celebrado antes del 7 de febrero de 1985, son dere-

chos adquiridos que deben ser regidos por el Código Civil, como se encontraba hasta antes del decreto de adiciones, modificaciones y reformas en materia de arrendamiento inmobiliario, de esa fecha.

Si dichas consecuencias se rigen por las mismas disposiciones, se estarán aplicando retroactivamente, y por ser en perjuicio del arrendador se hace procedente el juicio de amparo.

14.- Las disposiciones del Decreto de Adiciones y Reformas en materia de arrendamiento inmobiliario de 7 de febrero de 1985, aplicadas a los contratos de arrendamientos celebrados antes de esta fecha son retroactivos porque las alteran en el requisito esencial: el consentimiento; y por ser en perjuicio del arrendador, hace procedente el juicio de amparo.

15.- La Ley de Congelación de Rentas, en su naturaleza, persigue fines nobles.

Los aspectos de seguridad; higiene y el aspecto pecuniario deben ser estudiados con mayor cuidado y énfasis.

Esta ley debe ser objeto de una especial revisión por la H. Cámara de Diputados y de Senadores para sus reformas.

16.- En el aspecto procesal, el contrato de arrendamiento nos lleva a un juicio que es conocido como especial de desahucio.

En dicho procedimiento se fundamenta la causal de rescisión, la cual invariablemente desemboca en el

incumplimiento del pago pactado, solicitándose la desocupación del inmueble por parte del inquilino.

La petición de desocupación debe estar sustentada en el art. 989 del C.P.C. (Código de Procedimientos Civiles).

BIBLIOGRAFIA

- 1) Petit, Eugenio. Tratado de Derecho Romano, Editorial Edesa, México, 1965.
- 2) Aranglo Ruiz, Vicente. Historia del Derecho Romano, 3ª ed. traducido por Francisco de Pelsmaeker e Ibañez, Madrid, 1974.
- 3) Arias, José. Manual de Derecho Romano, 2ª ed., Edit. Guillermo Kraftltda, Buenos Aires, 1945.
- 4) Floris Margadant, Guillermo. El Derecho Privado Romano, 10ª ed., Edit. Esfinge, México, 1981.
- 5) Ventura Silva, Sabino. Derecho Romano, 5ª ed., Edit. Porrúa, México, 1980.
- 6) Iglesias, Juan. Derecho Romano y Esencia del Derecho, Edit. Ariel. Barcelona, 1957.
- 7) Carneluti. Arte del Derecho, Buenos Aires, 1948.
- 8) D'Ors, Alvaro. Derecho Privado Romano, Edit. Universidad de Navarra, Pamplona, 1968.
- 9) Iglesias, Juan. Estudios Romanos de Derecho e Historia, Edit. Ariel, Barcelona, 1952.
- 10) Pietro de, Franciscl. Revista de Derecho Privado, Madrid. 1954.
- 11) Di Pietro, Alfredo y Lupieza, Angel Enrique. Manual de Derecho Romano, Edit. Cooperadora de Derecho y

- Ciencias Sociales, Buenos Aires, 1976.
- 12) Bonfante, Pedro. Instituciones de Derecho Romano, 5 ed. Edit. Instituto Editorial Reus, trd. por Luis Bacci y Andrés Larrosa, Madrid, 1979.
 - 13) Bravo González, Agustín y Bravo Valdéz, Beatriz. Segundo Curso de Derecho Romano, Edit. Pax. México, 1975.
 - 14) Gómez de la Serna, Pedro. Curso Histórico-Exegético del Derecho Romano Comparado con el Español, tomo II, 3 ed., Edit. Sánchez, Madrid, 1963.
 - 15) Peña Guzmán, Luis A. Derecho Romano, 2 ed., Edit. Tipográfica, Argentina, Buenos Aires, 1966.
 - 16) Enciclopedia Salvat Diccionario, tomo II, Edit. Salvat, México, 1976.
 - 17) Enciclopedia Salvat Diccionario, tomo III, Edit. Salvat, México, 1976.
 - 18) Enciclopedia Jurídica Omeba, tomo IV, Edit. Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, 1954.
 - 19) Enciclopedia Jurídica Omeba, tomo XVIII, Edit. Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, 1954.
 - 20) De Pina, Rafael, y De Pina Vara, Rafael. Diccionario de Derecho, 12 ed., Edit. Porrúa, México, 1984.
 - 21) Planiol Marcel, y Ripert, Jorge. Tratado Práctico de Derecho Civil, tomo X, traducción española a cargo del Dr. Mario Diez Cruz, La Habana Cuba, 1943.

- 22) Bonecase, Julien. Elementos de Derecho Civil, tomo III, Edit., José M. Cajica, trad. a cargo del Lic. M. Cajica, Puebla, Pue., México, 1946.
- 23) Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles, 3ed., Edit. Porrúa, 1984.
- 24) De Pina, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano (Contratos en particular), volumen 4, Edit. Porrúa, 4 ed., México, 1978.
- 25) Bañuelos Sánchez, Froylan. De la Interpretación en los Contratos y de los Testamentos, 1 ed., Cárdenas Editor y Distribuidores, México, 1975.
- 26) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles, 3 ed., Edit. Porrúa, México, 1982.
- 27) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, tomo IV, 15 ed. Edit. Porrúa, México, 1983.
- 28) Arroyo Trujillo, J. Jurisprudencia Mexicana 1917-1971, México, Cárdenas Editor, tomo II, 1984.
- 29) Bialostosky, Sara. Panorama del Derecho Romano, México, UNAM. Textos Universitarios, 1982.
- 30) Enciclopedia Jurídica Omeba, tomo VII Edit. Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, 1956.
- 31) Castán Tobeñas, José. Derecho Civil Español Común y Formal. 7 ed. Madrid, Instituto Editorial Reus. tomo IV, 1952.

- 32) Cervantes Ahumada, Raúl. Derecho Mercantil, 1er. Curso, Editorial Herrero, México, 1980.
- 33) Diccionario Enciclopédico Quillet, tomo I "A" 8ª ed., Editorial Cumbre, México, 1978.
- 34) Enciclopedia Ilustrada, tomo II 23 ed. EEUU. Editorial Cumbre, 1982.
- 35) Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones, 5 ed. Editorial Cajica; México, 1980.
- 36) Joeserand, Louis. Derecho Civil. Buenos Aires, Ediciones Jurídicas, tomo II, Vol. II.
- 37) Lozano Noriega, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos. México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C. 1982.
- 38) Messineo, Francisco. Manual de Derecho Civil y Comercial Buenos Aires, Ediciones Jurídicas tomo VI, 1971.
- 39) Mucius Scaevola. Código Civil XX. España, Sociedad Editorial Española 1904.
- 40) Sánchez Mendal, Ramón. De los Contratos Civiles. 7ª ed., Editorial Porrúa, México, 1984.
- 41) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa, México, 1981.
- 42) Alconta, Almancio. "Garantías Constitucionales", Editorial Félix Lajovane, Buenos Aires, 1981.

- 43) Burgoa Orihuela, Ignacio. Las Garantías Individuales, Editorial Porrúa, 15 Ed., México, 1981.
- 44) Floris Margadant, Guillermo. Introducción a la Historia Universal del Derecho. Editorial de la Universidad Veracruzana, Jalapa Veracruz, México, 1974.
- 45) López Rosado, Felipe. El Régimen Constitucional Mexicano, Editorial Porrúa, México, 1956.
- 46) Sayoc Heluc, Jorge. Introducción a la Historia Constitucional de México, Editorial UNAM. México, 1978.
- 47) Tena Ramírez, Felipe. Derecho Constitucional Mexicano, Editorial Porrúa, 17 ed. México, 1980.
- 48) Rojas Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Contratos, Vol. 1 Tomo VI, 3 ed. Editorial Porrúa, México, 1977.
- 49) Código Civil Venezolano, 2 ed., Colección Arandina, Caracas, 1961.
- 50) Códigos de la República Oriental de Uruguay, editado por Eulogio Rojas Mery, Montevideo, 1930.
- 51) Código Civil para el Distrito Federal, 56 ed., Editorial Porrúa, México, 1987.
- 52) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 32 ed., Editorial Porrúa, México, 1986.
- 53) Código de Comercio y Leyes Complementarias, 42 ed., Editorial Porrúa, México, 1984.

- 54) Código Fiscal de la Federación, 36 ed., Editorial Porrúa México, 1986.
- 55) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa, 32 ed., México, 1986.
- 56) Ley del Impuesto Sobre la Renta, 45ª ed. Editorial Porrúa, México, 1987.
- 57) Decreto del 5 de enero de 1945, Diario Oficial del 20 de enero de 1945.
- 58) Decreto del 28 de Septiembre de 1945, Diario Oficial del 1º de Octubre de 1945.
- 59) Decreto del 11 de Febrero de 1946, Diario Oficial del 8 de Mayo de 1946.
- 60) Decreto del 30 de Diciembre de 1947, Diario Oficial del 31 de Diciembre de 1947.
- 61) Decreto del 24 de Diciembre de 1948, Diario Oficial del 30 de Diciembre de 1948.
- 62) Decreto del 30 de Noviembre de 1951, Diario Oficial del 15 de Diciembre de 1951.
- 63) Folletos adquiridos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público sobre el Impuesto Predial.
- 64) Folletos adquiridos de la Secretaría de Programación y Presupuesto sobre el Impuesto Predial.
- 65) Folletos adquiridos en la Tesorería del Departamento

del Distrito Federal sobre el Impuesto de Hacienda de dicha Dependencia.

- 66) Folletos adquiridos en el Tribunal Fiscal de la Federación, sobre el Impuesto al Valor Agregado.

	PAG.
PROLOGO	6
INTRODUCCION	8
CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO.	
1.- ANTECEDENTES HISTORICOS.	9
2.- CONCEPTO JURIDICO Y SOCIOLOGICO. ELEMENTOS.	10
3.- EL ARRENDAMIENTO EN ROMA.	17
CAPITULO II. EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO COMPARADO.	
1.- TEORIA FRANCESA: JULIAN BONECASE, MARCEL PLANIOL Y JORGE RIPERT.	26
2.- TEORIA ESPAÑOLA: JOSE CASTAN TOBERAS.	40
3.- TEORIA VENEZOLANA: CONTENIDO DE LA LEGISLACION CIVIL.	44
3.- TEORIA URUGUAYA: CONTENIDO DE LA LEGISLACION CIVIL.	55
CAPITULO III. EL ARRENDAMIENTO EN EL SISTEMA CONSTITUCIONAL MEXICANO.	
1.- REFERENCIAS HISTORICAS DEL ARRENDAMIENTO.	64
2.- LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNI-	67

DOS MEXICANOS Y LAS GARANTIAS DEL GOBERNADO EN
EL ARRENDAMIENTO.

3.- EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

A) APLICACION DEL METODO COMPARATIVO A LA LEY - INQUILINARIA Y LOS DIVERSOS DECRETOS DE CONGELA CION DE RENTAS.	79
B) ALCANCES Y CONSECUENCIAS.	88

CAPITULO IV. REGULACION DEL ARRENDAMIENTO EN EL
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1928 Y
EL CODIGO DE COMERCIO VIGENTE.

1.- ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO. PRESUPUESTOS.	92
2.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATA- RIO.	98
3.- DERECHOS ESPECIALES DEL ARRENDATARIO.	111
4.- FINCAS RUSTICAS.	113
5.- CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO Y SU CLA- SIFICACION.	115
6.- FORMAS Y ESPECIES DEL CONTRATO DE ARRENDA- MIENTO.	118
7.- CONTRATOS CIVILES, MERCANTILES Y ADMINISTRA- TIVOS.	124
8.- MODOS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO Y DE-	126

	PAG.
9.- CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO. ELEMENTOS.	132
CAPITULO V. ANALISIS DE LA LEY DE CONGELACION DE RENTAS Y LA LEY INQUILINARIA.	136
CAPITULO VI. REGULACION FISCAL DEL ARRENDA- MIENTO.	178
CONCLUSIONES.	188
BIBLIOGRAFIA: BIBLIOGRAFIA CONSULTADA.	194
LEGISLACION CONSULTADA.	
ENCICLOPEDIAS JURIDICAS CONSULTADAS.	
REVISTAS JURIDICAS CONSULTADAS.	
INDICE	201