

301809

33

rey



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

Escuela de Derecho
Con Estudios Incorporados a la
Universidad Nacional Autónoma de México

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

ASPECTOS JURIDICOS DE UNA DE LAS
FORMAS DE DAR POR TERMINADO EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JUAN JOSE MEDINA MARTINEZ



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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

I N D I C E

INTRODUCCION.	1
CAPITULO I.	3
<u>ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</u> <u>EN LOS SIGUIENTES DERECHOS.</u>	
1) DERECHO ROMANO.	4
2) DERECHO FRANCES.	9
3) DERECHO ESPAÑOL.	15
4) COMO LO CONTEMPLABAN LOS CODIGOS CIVILES de 1870 Y 1884 EN EL DERECHO MEXICANO.	
CAPITULO II.	28
<u>EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.</u>	
1) EL ARRENDAMIENTO COMO CONTRATO.	29
2) CONCEPTO.	30
3) SUS ELEMENTOS.	
a) Los personales.	31
b) Principales características.	32
c) Elementos esenciales.	33
d) Elementos de validez.	35
4) REGULACION LEGAL DEL CODIGO CIVIL DE 1928.	42
a) Las obligaciones del arrendador.	43
b) Las obligaciones del arrendatario.	50
5) MARCO DE JURISPRUDENCIA.	53

CAPITULO III.

ACTUALES DISPOSICIONES DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A

LA HABITACION.

- 1) REFORMAS ACTUALES AL CODIGO CIVIL REFERENTE AL ARRENDAMIENTO. 64
- 2) PROCEDIMIENTOS ANTE TRIBUNALES DE ACUERDO A SUS REFORMAS. 77
- 3) LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO CON LAS PARTES. 85

CAPITULO IV. 86

SUS FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- 1) FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO. 87
- 2) 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. 88
- 3) POR LA COMPRAVENTA EN EJERCICIO DEL DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO A QUE ESTA FACULTADO EL ARRENDATARIO. 94

CONCLUSIONES. 102

BIBLIOGRAFIA. 107.

I N T R O D U C C I O N

En el presente trabajo, se pretende analizar los diversos aspectos jurídicos contemplados en el marco de las actuales disposiciones del Código Civil en lo referente a las fincas urbanas destinadas a la habitación, particularmente nos interesan en nuestra investigación estudiar a una de las formas de dar por terminado el contrato respectivo y la dificultad de concluirlo, en razón de los derechos de prórroga que dicha legislación otorga a los inquilinos actualmente.

Lo anterior se debe en gran parte a que el legislador creó un sinnúmero de disposiciones en donde el Estado no ha sido imparcial en cuanto a la igualdad de las partes, principio fundamental en el campo contractual.

Todo ésto ha traído como consecuencia que el problema de la vivienda se agrave, ya que la escasez de arrendamientos del tipo habitación es una realidad en nuestro país.

La hipótesis central de nuestro estudio parte del planteamiento que considera el derecho de prórroga establecido por nuestra legislación como un elemento que imposibilita desde un punto de vista práctico e igualmente a través de la doctrina existente la terminación del contrato de arrendamiento.

A efecto de llegar a una conclusión congruente

con nuestro planteamiento inicial habremos de investigar primeramente los antecedentes históricos del contrato de arrendamiento, haciendo desde luego una referencia expresa al derecho mexicano, posteriormente nos abocaremos al estudio de este contrato, su definición, elementos y sus efectos.

Finalmente para concluir con esta investigación abordaremos las reformas actuales del Código Civil en esta materia destacando en ellas el estudio del derecho de prórroga el cual en nuestro concepto y a resultas de una evidente invasión del estado en el campo contractual imposibilita la terminación de este contrato dejando a un lado la voluntad de las partes desequilibrándola y fortaleciendo la posición de un estado intervencionista vulnerador de la libertad ciudadana.

C A P I T U L O 1

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO EN LOS SIGUIENTES DERECHOS

- 1).- DERECHO ROMANO.
- 2).- DERECHO FRANCÉS.
- 3).- DERECHO ESPAÑOL.
- 4).- COMO LO CONTEMPLABAN LOS CODIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884 EN EL DERECHO MEXICANO.

1).- DERECHO ROMANO.

El contrato de arrendamiento es uno de los contratos más antiguos en nuestro derecho, y uno de los antecedentes más importantes, lo encontramos precisamente en el Derecho Romano.

Al arrendamiento los romanos lo definieron de la siguiente forma: es un contrato por el cual una persona llamada LOCATOR (ARRENDADOR) "coloca" temporalmente algo en manos de otra llamada CONDUCTOR (ARRENDATARIO) que "lleva" aquella cosa, a procurarle el goce temporal de una cosa o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada MERCES (1).

Los romanos distinguían, diversas clases de arrendamientos, como los que a continuación se citan.

A).- LOCATIO CONDUCTIO RERUM, que es el contrato de arrendamiento de cosas.

B).- LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM, que es el contrato de arrendamiento de servicios.

C).- LOCATIO CONDUCTIO OPERIS, que es el contrato de arrendamiento de una obra que se ha de ejecutar.

(1) D'ORDS, Alvaro, "Derecho Privado Romano" Ediciones Universidad de Navarra, S.A., Pamplona, 1968, pág. 467 y 468.

La LOCATIO CONDUCTIO RERUM, que es el contrato de arrendamiento de cosas y que es el más importante, ya que en el Derecho Romano entre sus características, encontramos los siguientes elementos como lo son; el objeto del arrendamiento, todas las cosas podían ser "objeto" del contrato de arrendamiento, ya fueran muebles o inmuebles, corporales o incorporales.

El precio del arrendamiento como lo menciona la definición debería de consistir en dinero, que pagaba el CONDUCTOR por el goce de la cosa objeto del contrato.

También podemos decir que existía el acuerdo de voluntades entre el LOCATOR y el CONDUCTOR sobre la cosa dada en arrendamiento y el precio o merces estipulado. El precio debía estar determinado y ser razonable y serio.

Los deberes u obligaciones del LOCATOR eran:

a).- La principal que es, la entrega al ARRENDATARIO (CONDUCTOR) la cosa arrendada, o sea que el inquilino tenía derecho de usar la cosa rentada.

b).- Responder de daños y perjuicios, garantizar al inquilino de los vicios o defectos ocultos del objeto, así como de la evicción, ya que si el LOCATOR vendía el fundo en arrendamiento antes del vencimiento al plazo estipulado en el contrato, el nuevo dueño podía, salvo acuerdo en contrario, lanzar al ARRENDATARIO.

c).- Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importan--

cia ya que el ARRENDATARIO respondería de las pequeñas del uso diario, que se hacían necesarias (2).

Las obligaciones del CONDUCTOR (ARRENDATARIO) eran las siguientes:

a).- Como principal obligación tenía que pagar la renta, salvo acuerdo en contrario, debiéndose entender que el precio no era pagadero de una sola vez, sino que ésta se pagaba por periodos vencidos, postnumerando.

b).- Servirse del objeto, de acuerdo con su destino normal, haciendo por cuenta propia las reparaciones pequeñas que se llegaran a necesitar en el transcurso de ese arrendamiento.

c).- Una vez que el arrendamiento terminara el ARRENDATARIO tenía que devolver el objeto.

Así, también en garantía de estos deberes del conductor, el LOCATOR (ARRENDADOR) tenía una hipoteca legal y tácita sobre el ganado, esclavos, mobiliario etc. El ARRENDADOR tenía la acción llamada ACTIO LOCATI para que en caso de que el ARRENDATARIO no cumpliera con sus obligaciones y a su vez el ARRENDATARIO tenía la acción llamada la ACTIO CONDUCTI para que en el caso de que el ARRENDADOR no cumpliera con las suyas (3).

(2) FLORIS MARGADANT'S, Guillermo. "El Derecho Privado Romano", Editorial Esfinge, S.A., Ba. Edición, México, 1978, 412 y 413.
(3) *Ibidem*. págs. 412 y 413.

Las causas por las cuales se señalaba la terminación de este contrato, eran las siguientes:

Por la voluntad de ambas partes o acuerdo de los contratantes de darlo por terminado, el cumplimiento del término previsto, salvo el caso de la reconducción tácita.

Por la pérdida de la cosa materia del contrato o ya fuera también por el incumplimiento en relación con el pago de la renta, durante dos años, asimismo por el deterioro de la cosa arrendada, por culpa del arrendatario y porque el ARRENDADOR necesitaba la cosa para habitarla personalmente o usar dicho objeto en cuestión. La reconducción tácita consistía en que cuando se terminaba el plazo del contrato y las partes continuaban de acuerdo como si el contrato estuviera todavía en vigor, éste se prorrogaba en las mismas condiciones, hasta que una de las partes manifestase su deseo de dar por terminado el arrendamiento (4).

La LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM del arrendamiento de servicios.

Consistía este arrendamiento en que una persona llamada (LOCATOR), en lugar de prestar una cosa para el goce y disfrute del CONDUCTOR por lo que se debería de pagar una MERCES, le prestaba servicios determinados. No todos los servicios podían ser indistintamente objeto de arrendamiento.

(4) Cfr. FLORIS MARGADANT'S, Guillermo. "El Derecho Privado Romano", Editorial Esfinge, S.A., 8a. Edición, México, 1978, págs. 414.

Se excluían los que eran difícil de valuar en dinero, como lo eran los llamados OPERAE liberales o servicios prestados por personas que ejercían las profesiones liberales, como los gramáticos, médicos, abogados, geómetras, estas personas podían recibir una remuneración llamada HONORARIUM.

La LOCATIO CONDUCTIO OPERIS del arrendamiento de obras.

Este contrato existía cuando el que prestaba sus servicios recibía de la otra parte una tradición de una cosa sobre la que tenía que realizar su trabajo. De lo anterior se deduce que el LOCATOR entrega la cosa y el CONDUCTOR es el que debía de ejecutar dicho trabajo recibiendo a su vez una MERCES.

Se mencionan los siguientes ejemplos:

Ticio entrega a un obrero una joya para arreglarla o bien entrega a un empresario de trabajos un terreno para construir una casa (5).

Los riesgos en el arrendamiento.

En un principio los riesgos son para el ARRENDADOR,

(5) PETIT, Eugene, "Tratado Elemental de Derecho Romano", Desarrollo Histórico, Editorial Nacional S. de R.L., Mexico, 1963, - pág. 404.

ya que si la cosa dada en arrendamiento perece por caso fortuito, el ARRENDATARIO queda libre de devolver tal cosa al término del arrendamiento y por esta causa por supuesto.

También se contemplaba que cuando la cosa se deterioraba o sufría una pérdida parcial el ARRENDATARIO podía obtener una reducción de la MERCES y se libra al final del arriendo devolviéndole la cosa tal como se encuentra al ARRENDADOR (6).

2).- DERECHO FRANCÉS.

La legislación francesa también es uno de los antecedentes más importantes, ya que ha tenido una gran influencia en nuestro Derecho Mexicano.

En el Código Francés en lo relativo al contrato de arrendamiento, el legislador inspirándose en POTHIER, distingue "dos clases de arrendamiento: el de cosas y el de obras".

Por lo que respecta a los artículos del Código Civil sobre la materia de arrendamiento de cosas han sufrido pocas modificaciones, ya que se recuerda, desde la Ley del 5 de enero de 1883.

(6) Cfr. PETIT, Eugène. " Tratado Elemental de Derecho Romano", De sarrollo Histórico, Editorial Nacional S. de R.L., México, - 1963. pág. 403.

Las circunstancias de la guerra y, después de ésta, las diversas dificultades por la inestabilidad monetaria y la escasez de la vivienda dieron lugar a los arrendamientos de fincas rústicas o de fincas urbanas, a un conjunto de medidas legislativas.

Esas medidas restringen la libertad de los contratantes (7).

El artículo 1709 del Código Francés define al arrendamiento de cosas como un contrato por el cual una de las partes se obliga a dejar disfrutar a otra una cosa por cierto tiempo y mediante cierto precio que ésta se obliga a pagarle.

Una de esas partes se denomina ARRENDADOR que es la que se obliga a proporcionarle una cosa para que la disfrute por cierto tiempo a la otra parte que se denomina ARRENDATARIO, por lo que debe de pagar un precio que recibe el nombre de alquiler (LOYER) o renta (FERMAGE).

El arrendamiento de cosas es por tiempo limitado, en el Derecho Antiguo se justificaba la prohibición de los arrendamientos perpetuos, estos ya se consagraban en el artículo 1º del Decreto del 18-29 de diciembre de 1790, en el cual se fijaba su duración máxima de los arrendamientos en 99 años y de los arrendamientos vitalicios en 3 generaciones (8).

(7) PLANIOL, Marcelo - RIPERT, Jorge. "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Traducción española del Dr. MARTO DÍAZ CRUZ, Tomo X. Los Contratos Civiles, Primera Parte, Cultural, S.A., Habana 1946, pág. 477 y 478.

(8) Idem, pág. 481.

Planiol, señala que las cosas que pueden ser objeto del contrato de arrendamiento, se señala que todas las cosas pueden darse en arrendamiento según el principio de su artículo 1713, ya sean muebles o inmuebles, pero también se mencionaba que no es susceptible de ser arrendado cuando su disfrute o su uso se encontraban fuera del comercio, o cuando es imposible por consumirse su sustancia, por lo que no pueden ser objeto del contrato de arrendamiento (9).

Así vemos que en cuanto a las cosas que pueden ser objeto de arrendamiento tienen suma importancia los inmuebles que pueden ser inmuebles urbanos al cual se le designaba con el nombre de "bail a loyer" y a los inmuebles rústicos con el nombre de "bail a ferme".

Asimismo Planiol dice que al ARRENDATARIO en el arrendamiento de fincas rústicas se le denominaba COLONO (FERMIER) y en los arrendamientos urbanos se le denomina INQUILINO (LOCATAIRE) (10).

Hubo dos leyes, las cuales tenían como fin el de la revisión de los arrendamientos.

El cual permitiría a los propietarios que dicha

(9) Idem, pag. 486.

(10) Idem, págs. 489 y 490.

revisión pudieran obtener un aumento del precio, en donde el legislador propone poner fin a la situación penosa e injusta que se le había impuesto con la baja del valor de la moneda, en cuanto a los ARRENDAMIENTOS URBANOS fue la Ley del 6 de julio de 1925 y en los ARRENDAMIENTOS RUSTICOS fue la Ley del 9 de junio de 1927 (11).

LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR conforme a esta legislación francesa se señalan las siguientes:

- 1).- Entregar al ARRENDATARIO la cosa arrendada.
- 2).- Conservar la cosa en estado de servicio para el uso a que fue destinada su arriendo.
- 3).- El disfrute pacífico del ARRENDATARIO de la cosa objeto del arrendamiento, por el tiempo que dure el mismo.

De esta última obligación se derivaron las anteriormente citadas, asimismo al ARRENDADOR le señalaban obligaciones secundarias, como las siguientes:

- a).- La de entregar la cosa en buen estado.
- b).- La abstención de todo acto que perturbe el disfrute del arrendamiento.

(11) Cfr. PLANIOL, Marcelo - RIPERT, Jorge "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés", Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz, Tomo X, los Contratos Civiles, Primera Parte, Cultural S.A., Habana 1946, págs. 569 y 565.

c).- El garantizar al ARRENDATARIO de los vicios ocultos de la cosa arrendada.

El Código Civil Francés señalaba todas estas obligaciones del ARRENDADOR aunque también las partes voluntariamente podían modificarlas conforme a las cláusulas mismas del contrato, pero con la única reserva de que no violarán las condiciones esenciales del contrato de ARRENDAMIENTO (12).

LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

El Código Francés señala al ARRENDATARIO dos obligaciones principales de acuerdo a su artículo 1728.

a).- Usar la cosa de acuerdo al destino convenido.

b).- Pagar el precio de la cosa arrendada en el término convenido.

De estas obligaciones se derivan otras más que se deducen del propio contrato así se señala la siguiente: la de devolver la cosa arrendada, al término del arrendamiento (13).

Las causas de terminación del contrato de arrendamiento son:

-
- (12) Cfr. PLANIOL, Marcelo - RIPERT, Jorge. "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés" Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz, Tomo X, los Contratos Civiles, Primera Parte, Cultural, S.A., Habana 1946, págs. 588 y 589.
- (13) Idem, págs. 702 y 703.

Por el consentimiento mismo de las partes así como también por la expiración del término fijado de acuerdo a su artículo 1717.

En cuanto a los arrendamientos celebrados verbalmente que no tienen término fijo, las partes se reservan su facultad para darlo por terminado cuando ellos lo determinen. Conforme a su artículo 1737 (14).

Otras de las causas, es por el incumplimiento de las obligaciones que incumben al ARRENDADOR y al ARRENDATARIO, esto se lo dispone expresamente su artículo 1741 (15).

Por la pérdida de la cosa arrendada, por lo que será imposible que el ARRENDADOR procure el goce de una cosa al ARRENDATARIO y este no quedará obligado a pagar el alquiler si ha perecido la cosa objeto del contrato así lo determina su artículo 1720 (16).

Por último, el contrato de arrendamiento termina cuando el inmueble arrendado queda expropiado por causa de utilidad pública (17).

(14) Cfr. PLANIOL, Marcelo - RIPERT, Jorge, "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés", Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz, Tomo X, Los Contratos Civiles, Primera Parte, Cultural, S.A. Habana 1946, págs. 785 y 786.

(15) Idem, pág. 803.

(16) Idem, pág. 810.

(17) Idem, pág. 835.

3).- DERECHO ESPAÑOL.

Este Derecho Español también es de suma importancia ver sus antecedentes ya que mantiene una estrecha relación del Derecho Romano en cuanto a la LOCATIO CONDUCTIO y lo engloba en su Código Civil en el título VI del libro cuarto, en el cual regula el ARRENDAMIENTO de cosas, de obras y servicios.

En el arrendamiento de cosas lo definen de esta manera, "una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto" artículo 1543; "en el arrendamiento de obras o servicios una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto" artículo 1544.

En su capítulo II aparece referido a los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas, en materia de arrendamientos rústicos responde a una serie de criterios sociales y de una política agraria y en cuanto a los urbanos por el problema de la escasez de viviendas de acuerdo a un aumento considerable de la población de las ciudades.

En España se han dictado varias disposiciones con el fin de proteger a los inquilinos y asimismo combatir la escasez de viviendas. Una de ellas fue la del 21 de junio de 1920 en la que se consideraban prorrogados obligatoriamente

por voluntad del inquilino los contratos de fincas urbanas, esta disposición alcanzaba su vigor al 31 de diciembre de 1931, pero fue objeto de sucesivas prórrogas, ampliaciones y aclaraciones.

Después se promulgó la Ley de Bases del 31 de diciembre de 1946, pero nuevamente una Ley de Bases del 22 de diciembre de 1955 en la que se reformó la legislación de arrendamientos urbanos y se autorizó al gobierno para que publicara en forma la Ley de Arrendamiento Urbanos.

La Ley del 11 de junio de 1964 en su disposición final segunda, declara derogadas todas las disposiciones especiales dictadas en materia de arrendamientos urbanos, pero con la excepción de las contenidas en las leyes especiales protectoras de la construcción de fincas urbanas (18).

Entre las características más destacadas de la vigente regulación especial de los arrendamientos urbanos en España, Enneccerus señala que están.

a).- La distinción del arrendamiento de fincas urbanas entre el de viviendas y el de locales comerciales, sin el perjuicio de que diversas normas sean igualmente aplicables a ambas.

(18) ENNECCERUS, Ludwig - HEINRICH, Lehmann "Tratado de Derecho Civil, Derecho de Obligaciones", Traducción Española con anotaciones de Plas Pérez González y José Alguer, Tomo II, Primera Parte, BOSCH, Casa Editorial, 3a. Edición, Barcelona, 1966, págs. 241, 242 y 243.

b).- El carácter irrenunciable de los beneficios que la ley otorgó a los inquilinos de viviendas y a los subarrendatarios, sin embargo, la ley de 1955, ha permitido la renuncia de los beneficios otorgados por ello a los subarrendatarios e inquilinos, excepto el de prórroga, dicha renuncia debía consistir en forma expresa y escrita.

c).- La Ley de 1946, previó dos causas de excepciones a la prórroga, una de ellas era la siguiente. En el caso de que el ARRENDADOR necesitara la vivienda o el local comercial para él o para sus ascendientes o descendientes consanguíneos y la segunda excepción consistía en el caso de proyectarse el derribo de la finca para construir otra con mayor número de viviendas.

d).- La diferencia entre los conceptos de "renta legal" y "cantidades asimiladas a la renta", a esta última se le consideraba como los aumentos por razón de diferencias en el costo de los servicios y en cuanto a la renta legal es la que consistía con respecto al arrendamiento ya estipulado por las partes. Cuando estos dos conceptos se sumaban estas constituían la única renta y tal concepto lo tenía que pagar el ARRENDATARIO en lo sucesivo.

e).- El control de los alquileres de acuerdo a la intervención legislativa.

Se tenía un sistema de congelación de rentas de

acuerdo a la Ley de 1946 pero conforme a la de 1955 se instauró un sistema de relativa libertad de alquileres y se llevó a cabo la reforma por Ley del 11 de junio de 1964, la cual afectó el anterior punto y da el principio de libertad de estipulación de las rentas, para las viviendas y locales comerciales.

f).- La subsistencia del contrato, aun cuando el titular (ARRENDADOR) ya no sea el dueño o cuando un tercero suceda al ARRENDADOR en sus obligaciones o derechos.

g).- La reglamentación especial del subarriendo, así como el de la cesión de vivienda y traspaso de locales comerciales.

h).- La regulación de los derechos de tanto y retracto, que consistían en la adquisición preferente en favor del inquilino y en los casos de ventas de pisos o de fincas en que existiera una vivienda o local comercial (19).

Los deberes del ARRENDADOR.

Una de las principales, es la de entregar al ARRENDATARIO la cosa objeto del contrato, también tiene el deber de entregar la cosa en estado adecuado para el uso al que

(19) Cfr. ENNECCERUS, Ludwig-HEINRICH, Lehmann, "Tratado de Derecho Civil, Derecho de Obligaciones", Traducción Española con anotaciones de Blas Pérez González y José Alguer, Tomo II, Primera Parte, BOSCH, Casa Editorial, 3a. Edición, Barcelona, 1966, págs. 245, 246 y 247.

se ha destinado. Serán a cargo del arrendador las reparaciones necesarias para el fin de conservar la vivienda o local comercial arrendado y se pueda dar el uso convenido.

El mantener el goce pacífico al "ARRENDATARIO" por todo el plazo del arrendamiento convenido.

Por último el ARRENDADOR responde de que la cosa arrendada se encuentre en aptitud para el uso a que se destina y en consecuencia a eliminar los vicios que existieran al tiempo de celebrarse el contrato (20).

Los deberes del ARRENDATARIO.

El ARRENDATARIO está obligado a usar la cosa arrendada, así como también el de poner en conocimiento al ARRENDADOR, en el más breve plazo todas las reparaciones que sean necesarias, ya que de lo contrario el ARRENDATARIO será responsable de los daños y perjuicios que ocasione su negligencia al no comunicárselo al ARRENDADOR (21).

Otro de los deberes del ARRENDATARIO y se considera el más importante es el que está obligado a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos, la falta de pago en el precio convenido es causa de desahucio.

(20) Cfr. ENNECCERUS, Ludwig-HEINRICH, Lehmann, "Tratado de Derecho Civil, Derecho de Obligaciones, Traducción Española con anotaciones de Blas Pérez González y José Alguer, Tomo II, Primera Parte, BOSCH, Casa Editorial, 3a. Edición, Barcelona, 1966, págs. 272, 273 y 274.

(21) Idem, págs. 286 y 287.

Por último el ARRENDATARIO debe devolver la cosa arrendada al concluirse el arrendamiento, en buenas condiciones, salvo el caso de haber perecido por el tiempo o por causa inevitable (22).

En cuanto a las causas de terminación del arrendamiento previstas por el Código Civil Español fueron afectadas por su legislación especial en materia de arrendamientos urbanos y rústicos, ya que uno de sus objetivos primordiales fue el de la protección de los arrendatarios, ya que se contemplaba el de la prórroga legal del contrato de arrendamiento y el subarriendo de la cosa.

Una de las causas de terminación del arrendamiento es en caso de pérdida de la cosa arrendada.

Por el término convenido por las partes y porque se de la causa de que el ARRENDADOR no ejecute las reparaciones por las cuales el ARRENDATARIO le hizo saber oportunamente el inquilino o ARRENDATARIO perjudicado podrá optar entre dar por terminado el contrato o exigir que se ejecuten las reparaciones.

También se mencionan otras causas por las que se pueden dar por terminado el contrato de arrendamiento urbano a instancia del ARRENDADOR.

(22) Cfr. ENNECCERUS, Ludwig-HEINRICH, Lehmann, "Tratado de Derecho Civil, Derecho de Obligaciones", Traducción Española con anotaciones de Blas Pérez González y José Alguer, Tomo - II, Primera Parte, BOSCH, Casa Editorial, 3a. Edición, Barcelona 1966, págs. 291 y 292.

- 1).- Por la falta de pago de la renta.
- 2).- Por haberse subarrendado la vivienda o el local comercial de modo distinto al autorizado.
- 3).- Cuando se causen daños dolosamente en la finca o cuando se lleven a cabo, sin el consentimiento del ARRENDADOR obras que modifiquen la vivienda o local comercial.
- 4).- Cuando en la vivienda o local comercial tengan actividades que de un modo notorio resulten inmorales, peligrosas e incómodas.
- 5).- Por la expropiación forzosa del inmueble (23).

4).- ¿COMO CONTEMPLABAN AL ARRENDAMIENTO LOS CODIGOS CIVILES DE -
1870 Y 1884 EN EL DERECHO MEXICANO?:

El Código Civil de 1870, regulaba al arrendamiento en su título VIGESIMO, CAPITULO I, y así tenemos que, conforme a su artículo 3068 lo definieron de la siguiente manera: "Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso ó goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama ARRENDADOR el que da la cosa en arrendamiento y ARRENDATARIO el que la recibe" (24).

(23) Cfr. ENNECCERUS, Ludwig-HEINRICH, Lehmann, "Tratado de Derecho Civil, Derecho de Obligaciones", Traducción Española con anotaciones de Blas Pérez González y José Alguer, Tomo II, Primera Parte, BOSCH, Casa Editorial, 3a. Edición, Barcelona 1966, págs. 305, 307, 308 y 309.

(24) Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, Editada por Tip, de Aguilar e Hijos, México, 1879, pág. 273.

También se establecía que podían celebrar el arrendamiento todas aquellas personas a quienes la ley no se los prohibiera. Por ejemplo los magistrados, jueces o empleados públicos, se les prohibía tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona. El arrendamiento podía celebrarse por el tiempo que convinieran las partes contratantes, salvo aquellos casos establecidos por la ley (25).

Ahora en cuanto al precio, encontramos que nuestro Código de esta época se apartó de la tradición ROMANA y FRANCESA en cuanto al precio, que podía consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente y que fuera cierta y determinada, a este respecto el maestro Manuel Mateos Alarcón dice que, "al establecer esta regla nuestro Código se ha separado de los principios tradicionales del Derecho Romano, según los cuales, el precio del arrendamiento sólo podía consistir en una cantidad cierta y determinada de dinero, y si en su lugar se daba alguna otra cosa, el contrato degeneraba y se convertía en uno innominado" (26).

De acuerdo a la forma que se establecía en el Código Civil de 1870 se debía otorgar por escrito, cuando su renta pasaba de trescientos pesos anuales conforme a su artículo 3079.

(25) Cfr. Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, Editada por Tip. de Aguilar e Hijos, México, 1879, pág. 273.

(26) MATEOS ALARCON, Manuel, "Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal", Tomo 17, Tratado de Obligaciones y Contratos, Editado por IMP. de Díaz de León Suc., S.A., México, 1896, pág. 379.

Ahora bien, también se señalaba que si la renta pasaba de mil pesos anuales en lo que se refería a un predio rústico, el contrato se otorgaba por escritura pública como lo disponía su artículo 3080.

LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR, se contemplaban las siguientes:

A).- La de entregar al ARRENDATARIO la finca arrendada, en perfecto estado de servir para el uso convenido y con todas sus pertenencias.

B).- La de conservar la cosa arrendada haciéndole las reparaciones necesarias.

C).- La de no estorbar el uso de la cosa arrendada, salvo el caso de que se trate de reparaciones urgentes e indispensables.

D).- La de garantizar el goce pacífico del uso de la cosa por el término del arrendamiento.

E).- La de responder de los defectos o vicios ocultos de la cosa, por las que pueden sufrir el ARRENDATARIO, anteriores al arrendamiento.

LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO según su artículo 3092 del Código Civil de 1870 contemplaba las siguientes:

A).- La de pagar la renta o precio, de acuerdo a la forma estipulada.

B).- La de responder de los perjuicios, que por su culpa o la de sus familiares y subarrendatarios sufra la cosa arrendada.

C).- La de no cambiar el uso convenido de la cosa arrendada.

No eran estas las únicas obligaciones del ARRENDATARIO sino que además, debía de responder en caso de incendio, salvo el caso de que se produjera por caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción conforme a lo que disponía su artículo 3107 también se estipulaba que si eran varios los arrendatarios todos ellos eran responsables en forma mancomunadamente, a no ser que se pudiera probar que el incendio comenzó en la habitación de alguno de ellos, ahí respondería en ese caso pues él sólo.

Estaba obligado de igual forma el ARRENDATARIO de poner en conocimiento del dueño todas las reparaciones y era responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia le pudiera ocasionar al dueño esto de acuerdo al artículo (27).

En cuanto a la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, el Código Civil de 1870 señalaba las siguientes formas:

(27) Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, ob. cit. págs. 274, 275 y 276.

De acuerdo con lo que prevenía su artículo 3134 una de ellas es:

1).- Por haberse cumplido el plazo estipulado en el contrato o satisfecho el objeto para el que la cosa fue rentada.

Si el arrendamiento no tenía plazo fijado y era indefinido el contrato, debería de durar 3 años y se terminaría sin necesidad del previo desahucio, ya que era obligatorio, ésto solamente para el ARRENDADOR de acuerdo con los artículos 3168 y 3169.

2).- Por convenio expreso,

3).- Por nulidad,

4).- Por rescisión.

El arrendador podía pedir la rescisión de este contrato por:

A).- La falta de pago de las rentas convenidas.

B).- Por usarse la cosa, para otros fines que no fueran los estipulados en el contrato.

C).- Por el subarriendo de la cosa en caso de no haberse facultado al ARRENDATARIO en este caso.

También el ARRENDATARIO podía pedir la rescisión del contrato de arrendamiento conforme a los siguientes casos:

1).- Por no entregar el ARRENDADOR la cosa en el tiempo convenido.

2).- Porque el ARRENDADOR no cumpliera o no hiciera las reparaciones necesarias para el uso a que fue destinada la cosa arrendada.

3).- Por pérdida total o parcial de la cosa como consecuencia de las reparaciones hechas y con duración de dos meses.

4).- Porque el arrendador se opusiera a que subarrendara el ARRENDATARIO sin motivo fundado.

Otras formas de terminación del contrato de arrendamiento también eran las siguientes:

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

B).- Por destrucción de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor (28).

Por lo que respecta al Código Civil de 1884 en relación al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO pues hay que comentar muy poco ya que casi todo el articulado del Código Civil de 1870 pasó íntegramente al de 1884.

(28) Cfr. Código Civil del Distrito Federal, Territorio de la Baja California de 1870, Editada por Tip. de Aguilar e Hijos, México 1879, págs. 278 y 279.

Se contempló la siguiente modificación, el Código Civil de 1870, establecía en su artículo 3079, que el contrato de arrendamiento debería de otorgarse por escrito cuando la renta pasara de trescientos pesos anuales, y el Código Civil de 1884 establecía la misma forma en que se debería de otorgar el arrendamiento con la diferencia de que en su artículo 2947 estipulaba un monto diverso que era de cien pesos anuales (29).

Otra de las modificaciones importantes del Código Civil de 1884 se dá en su artículo 3032 se refería a la terminación del contrato, ya sea de predios rústicos o urbanos por tiempo indefinido, concluirán a voluntad de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte con dos meses de anticipación si se trataba de predios urbanos y con un año de anticipación tratándose de predios rústicos

(29) Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, Editada por Imprenta de Francisco Díaz de León, México, 1884, pág. 318.

(30) Idem. pág. 326.

C A P I T U L O I I .

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- 1) EL ARRENDAMIENTO COMO CONTRATO.
- 2) CONCEPTO.
- 3) SUS ELEMENTOS.
 - a) Los personales.
 - b) Principales características.
 - c) Elementos esenciales.
 - d) Elementos de validez.
- 4) REGULACION LEGAL DEL CODIGO CIVIL DE 1928.
 - a) Las obligaciones del arrendador.
 - b) Las obligaciones del arrendatario.
- 5) MARCO DE JURISPRUDENCIAS.

1).- EL ARRENDAMIENTO COMO CONTRATO.

Se entiende por arrendamiento lo siguiente:

"Acción de arrendar o alquilar, contrato por el cual se arrienda" (31).

Por contrato en nuestro Derecho Mexicano nos dice; el profesor Miguel A. Zamora y Valencia que "existe una distinción entre el convenio y el contrato, considerando el primero como el género y al segundo como la especie, sin perder de vista que ambos son a su vez, especies de actos jurídicos" (32).

Así tenemos que Convenio "es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

El contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transferir derechos y obligaciones" (33).

Como podemos observar el arrendamiento ha sido uno de los contratos más antiguos que se han reglamentado en las distintas legislaciones y que ya se hizo mención en el primer capítulo de este trabajo.

(31) Diccionario Enciclopédico Ilustrado de la Lengua Española. Tomo 1, Editorial Ramón Sopena, S.A. Barcelona, 1963, pág. 318.

(32) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel, "Contratos Civiles", Editorial Porrúa, S.A. 2a. Edición, México, 1985, pág. 18.

(33) Idem, pág. 19.

Este contrato tiene una gran importancia en nuestro derecho tal y como lo afirma el profesor Rojina Villegas el cual está reglamentado en el Derecho Moderno como también en el Derecho Romano y que ha merecido la atención preferente del legislador reglamentando los principales problemas que la doctrina ha planteado sobre el mismo y que en la práctica se han suscitado (34).

2).- CONCEPTO.

Por este contrato entonces se entiende: "como aquél por virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto". (35).

Se entiende por uso, "el derecho de servirse de una cosa ajena: reservarse el uso de una finca (sinónimo de goce)". (36).

El Código Civil, también da la siguiente definición en su artículo 2398 "hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se ligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y a la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto" (37).

(34) ROJINA VILLEGAS, Rafael "Derecho Civil Mexicano" Tomo sexto Contratos, Vol. I, Editorial Porrúa S.A., 4a. Edición, México, 1981, pág. 547.

(35) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel, op. cit., pág. 151 (cita al Lic. Aguilar Carvajal Leopoldo, nota al pie de página).

(36) Diccionario "Pequeño Larousse ilustrado" por Ramón García Pelayo y GROSS Ediciones LAROUSSE, México 1981, pág. 1044.

(37) Código Civil para el distrito Federal de 1928, Editorial Porrúa, S.A. 54a. Edición, México, 1986, pág. 415.

En relación a las definiciones anteriormente señaladas, se indican ciertas características de este contrato, como la de su duración temporal por su uso o goce correspondiente y por último el pago de un precio cierto y determinado.

Ahora bien en la segunda parte del artículo citado anteriormente de nuestro Código Civil establece que, los arrendamientos destinados a las fincas de habitación no pueden exceder de diez años, las de comercio quince y los destinados al ejercicio de una industria de veinte (38).

Comentario: la disposición antes referida fija los términos máximos de duración de este contrato, de acuerdo con el destino de cada cosa objeto de éste.

3).- SUS ELEMENTOS:

En primer término tenemos:

a).- Los personales, los cuales son las partes que intervienen en la relación del arrendamiento tal y como lo es el "arrendador" quien es el que cede el uso o goce de la cosa y la otra que la forma el "arrendatario" quien es el que recibe esa cosa.

El primero de los nombrados es el que va a dar la cosa y deberá tener la legitimación de ese bien como propietario o dueño de ella, pero sino lo fuera podrá arrendarla

(38) Cfr. Código Civil para el Distrito Federal de 1928, Editorial Porrúa, S.A. 54a. Edición, México, 1986, pág. 415.

siempre y cuando cuente con la autorización del dueño o bien por disposición de la ley (39).

b).- De lo anteriormente expuesto encontramos que las principales características de este contrato de arrendamiento son:

1).- Que se trata de un Contrato TraslATIVO de Uso, porque un objetivo principal es el de transferir el uso o goce de un bien, siendo que esa concesión sea en forma temporal.

2).- Es principal, ya que no depende de otro contrato y por lo mismo tiene una existencia independiente.

3).- Es bilateral, porque se engendran derechos y obligaciones recíprocos para ambas partes que intervienen en él, para el arrendador una de sus principales obligaciones es precisamente la de conceder el uso o goce temporal de una cosa y por parte del arrendatario será la de pagar un precio cierto y determinado por ese uso que va a hacer de él.

4).- Se trata también de un Contrato Oneroso, porque se establecen provechos y gravámenes recíprocos, el arrendador tiene el provecho cuando se le paga un precio cierto y determinado y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa, por lo que hace al arrendatario tiene el provecho de usar

(39) DE PINA, Rafael, "Elementos de Derecho Civil Mexicano", Volumen Cuarto, Editorial Porrúa, S.A. 5a. edición, México --- 1982, pág. 99.

la cosa y el gravamen de pagar un precio cierto por ese uso o goce.

5).- Es un Contrato Consensual, ya que basta el sólo consentimiento de las partes para que surta sus efectos.

6).- Es Formal; porque debe de constar en escrito privado, siempre y cuando la renta pase de cien pesos anuales y si la misma excediera de cinco mil pesos anuales siempre y cuando en este último caso se tratara de una Finca Rústica deberá de constar en escritura pública, según lo dispone nuestro Código Civil para el Distrito Federal (artículos 2406 y 2407).

7).- De Tracto Sucesivo, ya que de acuerdo a su naturaleza, hacen que sus derechos y obligaciones no se agoten y por lo mismo se deberán de cumplir tales hasta que dure el contrato.

8).- Se trata de un Contrato Comutativo; porque las partes que intervienen en éste conocen sus derechos, obligaciones, provechosos y gravámenes mismos que contraen al celebrar dicho contrato.

c).- Sus elementos esenciales son:

1).- El Consentimiento.

Todos los tratadistas señalan que por regla general

este es uno de los elementos que siguen los contratos.

El profesor Ricardo Treviño García nos señala los principales elementos esenciales de este contrato, como lo es el consentimiento en primer término, esto, en cuanto a las partes que intervienen en él, como lo es el "arrendador" que es el que se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra parte que es el "arrendatario" quien se obliga a pagar por ese uso, un precio cierto y determinado de acuerdo con la concesión del bien, o sea que existe el acuerdo de voluntades de las partes.

2).- Objeto.

El mismo profesor Ricardo Treviño nos manifiesta que el objeto en este contrato se puede decir que está constituido por la cosa arrendada y por el precio cierto y determinado.

Comentario: Es un elemento muy importante ya que sobre este recaerá el contrato mismo que se celebre y el fin para el cual esté determinado.

3).- La cosa.

En cuanto a este elemento se puede indicar que nuestro Código Civil para el Distrito Federal según el artículo 2400 nos expone que todos los bienes pueden ser objeto de este contrato, exceptuando los consumibles y a aquéllas cuya la ley prohíba arrendar y los derechos estrictamente personales.

Así tenemos que los bienes que constituyen un patrimonio ejidal tampoco se podrán dar en arrendamiento, según lo establece el artículo 55 de la Ley Federal de Reforma Agraria, con excepción de lo dispuesto por el artículo 76 de la misma ley.

Siguiendo con lo manifestado por el profesor Treviño nos indica también que la cosa objeto del contrato de arrendamiento debe de cumplir con ciertos requisitos que marca el artículo 1825 de nuestro Código Civil y que son:

a).- Que exista en la naturaleza, b).- debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie y c).- que esté en el comercio.

4).- El precio.

En este contrato el precio debe ser cierto y puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes, tal y como lo establece nuestro Código Civil en sus artículos (2398 y 2399) (40).

d.- Sus elementos de validez son los siguientes:

La capacidad, ausencia de vicios de la voluntad, forma, licitud en el objeto y motivo o fin. De no existir

(40) TREVIÑO GARCIA, Ricardo, "contratos civiles y sus generalidades", Tomo I, Editorial FONT, S.A. 4a. Edición, México, 1982, pág. 221 a la 224.

en el contrato estos elementos éste será imperfecto y por consiguiente puede ser invalidado de acuerdo con lo que preceptua el artículo 1795 del Código Civil para el Distrito Federal.

Por lo que corresponde a la ausencia de vicios de la voluntad se encuentran enumerados ciertos vicios de este consentimiento tal y como son:

1).- El error, el cual puede definirse en forma muy general como sigue: como un falso concepto de la realidad de una cosa.

2).- El dolo, nuestro Código Civil define a este elemento como aquél artificio, la sugestión o artimaña para poder inducir al error o mantenerlo en él a algunas de las partes que intervengan en este contrato.

La mala fé consiste en la determinación de la voluntad de una de las partes, en orden a la disimulación del error fortuito en que se encuentra la otra parte al celebrar el contrato; en este ya se presupone que uno de los contratantes se encuentra en algún error y que la otra parte o sea el otro contratante conociendo cierto error, no se lo hace ver a aquél sino que al contrario suele aprovecharse de esta situación.

De lo que se concluye que la mala fé solo puede darse por una de las partes, y que tiene el conocimiento necesario de alguna cosa cierta.

4).- La violencia, el Código Civil en su artículo 1819 señala que existe violencia cuando se llega a emplear la fuerza física o amenazas y que importen peligro de perder la vida, la honra, como también la libertad o la salud así como alguna parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, o de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes ya sean colaterales dentro del segundo grado.

5).- Y por último la Lesión el cual se encuentra contemplado en el Código Civil artículo 17, señalando que existe lesión; cuando alguna de las partes explota la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; y obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado, a lo que la parte perjudicada tiene el derecho a solicitar ya sea entre pedir la nulidad del contrato o bien la reducción equitativa de su obligación contraída, más el pago correspondiente a los daños y perjuicios.

Este derecho concedido dura un año, según nuestro Código Civil.

En cuanto a la licitud en el objeto y motivo o fin, se debe de entender lo siguiente: que no debe ser contrario a las leyes o a las buenas costumbres; ya que el hecho de que se presente como ilícito o con un fin o motivo distinto al de las leyes produce, como consecuencia de esta inobservancia la nulidad relativa o absoluta según el caso que -----

se trate (41).

Ahora bien por lo que hace a la capacidad, que es uno de los elementos que revisten un mayor interés en este contrato empezaremos por definir a la misma, de la siguiente forma: "es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y deberes, y hacerlos valer" (42).

El maestro Ernesto Gutiérrez y González nos indica que existen dos tipos de capacidad, como lo son: "La de goce que es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y deberes y la de ejercicio, que es la aptitud jurídica de ejercitar o para hacer valer los derechos que se tengan y para asumir deberes jurídicos" (43).

De lo anteriormente señalado podemos decir que no tan sólo los propietarios pueden celebrar este contrato, sino que estos pueden autorizar a otras personas que las representen en su nombre para celebrar éste como pueden ser sus apoderados generales.

El copropietario puede arrendar el bien indiviso sólo con el consentimiento de los demás copropietarios, así lo estipula nuestro Código Civil en el artículo 2403.

(41) Cfr. TREVINO GARCIA, Ricardo, "Contratos Civiles y sus generalidades", Tomo I, Editorial Font, S.A., 4a. Edición, México 1982, págs. 55 a la 64.

(42) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, "Derecho de las obligaciones", Editorial Cajica, S.A. Cuarta Reimpresión Inalterada de la 5a. Edición, México 1979, pág. 327.

(43) Idem, pág. 328.

También los cónyuges sólo pueden celebrar entre sí el contrato de arrendamiento con autorización judicial y por lo consiguiente deben de estar casados bajo el régimen de separación de bienes. (174 y 175) Código Civil.

El usufructuario puede celebrar este contrato respecto a su derecho de usufructo, pero condicionando a la duración del usufructo, artículo (1002) del Código Civil.

El artículo 2401 de nuestro Código Civil señala que, quien no sea propietario de un bien, puede darlo en arrendamiento, siempre y cuando tenga facultades para poder celebrar este contrato, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley.

Ahora bien, por autorización dada por el dueño, podrán celebrar este contrato los apoderados que tengan facultades para realizar actos de administración o actos de dominio conforme a lo que se establece en el artículo 2554 del Código Civil.

Quienes ejercen la patria potestad correspondiente de sus hijos, pueden arrendar sus bienes, siempre y cuando la duración de ese contrato no exceda de cinco años, ni reciba anticipos de rentas por más de dos años. Nuestro Código Civil señala asimismo en su artículo 1721 que el albacea sólo podrá dar en arrendamiento por un año los bienes que forman el caudal hereditario, ya que para poderlos arrendar por un

mayor tiempo necesita del consentimiento de los demás herederos o de los legatarios en su caso (44).

Existen prohibiciones para algunas personas de tomar en arrendamiento bienes, ya sea por razones de interés público y por lo mismo el contrato celebrado puede ser nulo de pleno derecho.

Así tenemos que los jueces y magistrados y cualesquiera otros empleados públicos, no podrán tomar en arrendamiento los bienes que hayan sido objeto de litigio en los que intervengan.

El tutor tampoco puede en ningún caso, ni con autorización judicial, el tomar en arriendo para sí, su mujer, descendientes, ascendientes y hermanos los bienes del incapacitado, si lo hicieran además de la nulidad del contrato, dicho acto será suficiente para que se les remueva del cargo (45).

Por lo que respecta a este contrato, por regla general toda persona con capacidad general puede tomar en arrendamiento un determinado bien, salvo las excepciones a que ya hemos hecho referencia (46).

(44) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel, ob. cit., págs. 159 y 160.

(45) ROJINA VILLEGAS, Rafael, ob. cit., págs. 565 y 566.

(46) SANCHEZ MEDAL, Ramón, "DE LOS CONTRATOS CIVILES", Editorial Porrúa, S.A., 3a. Edición, México 1976, pag. 199.

Otro de los requisitos del contrato de arrendamiento, es la forma.

Por regla general hoy en día el arrendamiento es un contrato formal, sobre todo cuando recae en bienes inmuebles, puesto que deberá de constar por escrito.

El contrato de arrendamiento es solemne puesto que como ya se indicó anteriormente, consta por escrito por ejemplo, en los arrendamientos urbanos siempre y cuando exceda de cien pesos anuales tal y como lo prevee nuestro Código Civil vigente y deberá de otorgarse en escritura pública cuando la renta exceda de cinco mil pesos anuales, cuando se trate de predios rústicos.

La falta de la inobservancia de esta formalidad produce y origina la nulidad relativa del acto, pero es susceptible de ratificación y cualquiera de las partes contratantes pueden exigir que el contrato se le dé la forma legal correspondiente. Cuando se trate de arrendamiento de bienes inmuebles por un tiempo mayor de seis años y en aquellos en los cuales tenga adelanto de rentas por más de tres años y las partes quisieran inscribirlos ante el Registro Público de la Propiedad, deberá constar en documento privado y así pueda surtir

efectos contra terceros (47).

4).- REGULACION LEGAL DEL CODIGO CIVIL DE 1928.

El Código Civil vigente regula a este contrato, en su título VI, capítulo I; el cual contiene diversas e importantes reformas en comparación a los anteriores ordenamientos jurídicos ya señalados en el primer capítulo de este trabajo.

Este Código Civil, que es el que actualmente nos rige, se modificó en su gran mayoría. Por lo que toca al arrendamiento trata de incorporar una instrumentación jurídica que regule con mayor antingencia este contrato, ya que en su redacción se advierte la intención del legislador de dar mayor protección al arrendatario en sus relaciones con la parte contratante.

Así podemos observar que en cuanto al concepto expresado en su artículo 2398, éste es más preciso, y por lo cual la cosa arrendada, debe ser temporal; además se señala en su segundo párrafo los términos máximos de duración de este contrato de acuerdo al destino de cada cosa objeto del mismo y que ya han sido señalados en anteriores puntos de este trabajo.

De igual manera, también se pueden observar, lo

(47) ROJINA VILLEGAS, Rafael, ob.cit., Tomo Sexto, vol. 1, pág. 566.

referente a las características, elementos y clasificaciones de estas mismas y que en anteriores incisos ya se hizo referencia.

Otra de las modificaciones que se realizaron, fue la correspondiente al artículo 2407 vigente, que señala: tratándose de predios rústicos el contrato deberá de otorgarse en escritura pública siempre y cuando la renta estipulada sobrepase los cinco mil pesos anuales. Anteriormente el Código Civil de 1884 lo regulaba en el artículo 2948, estableciendo lo mismo, pero con distinto monto, ya que se estipulaba una renta que pasará de mil pesos anuales.

a).- En relación a las obligaciones del arrendador, se establecen las siguientes:

1).- La que corresponde a la cesión temporal del uso o goce de la cosa que se vaya a arrendar.

Esto porque se cree que al llegar ese término en que se dió temporalmente, llegará un momento en que se pueda de nuevo restituir la cosa objeto de este contrato.

Los anteriores Códigos Civiles tanto de 1870 como de 1884; hacían referencia a que el uso o goce de la cosa en el contrato de arrendamiento debería de ser temporal, pero no se indicaba ninguna limitación en cuanto al tiempo

máximo que éste debía de tener. Actualmente el Código Civil que nos rige si lo menciona e indica en su precepto 2398.

Y nos expone que estos contratos no pueden exceder de diez años para las fincas destinadas en casa habitación, de quince para las fincas referentes al comercio y por último de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria (48).

2).- La entrega de la cosa que se va a arrendar al inquilino, con todas sus pertenencias tales como los accesorios que son indispensables para el uso convenido y a falta de éste, para el fin que por su naturaleza estuviere destinada y en estado de servir, esta obligación la estipula nuestro Código Civil en su artículo 2412 fracción I.

Ahora bien el artículo 2413 señala el tiempo convenido por el cual la cosa deberá de ser entregada, pero si no se indicara la fecha para dicha entrega de la cosa, entonces al expedirse el contrato, ésta se hará inmediatamente y al momento que la requiera el arrendatario.

Tratándose de bienes inmuebles, se sigue la regla general, o sea que la obligación deberá cumplirse en el domicilio del deudor y por lo que hace a los bienes inmuebles sólo podrá hacerse la entrega en el lugar de la ubicación de éste.

(48) Cfr. ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Tomo VI, Contratos, Vol. 1, Editorial Porrúa, S.A. 4a. Edición, México 1981, págs. 594, 595 y 596.

Asimismo el precepto señalado anteriormente, también indica en su fracción II, que se debe de conservar la cosa que se vaya arrendar, por lo que deberá de mantenerla en el mismo estado en que la recibió, pero para esto tiene que hacer las reparaciones correspondientes que se vayan suscitando durante la vigencia de este contrato (49).

3).- La reparación de la cosa arrendada. Esta obligación persistirá durante el tiempo que dure el contrato celebrado y como este es de tracto sucesivo, el arrendador estará obligado a hacer entrega de la cosa en estado de servir y que pueda ser utilizado para su uso convenido.

De igual forma se señala en el artículo 2412 fracción II lo referente a que el arrendador está obligado, aun cuando no haya pacto expreso.

A que conserve la cosa en el mismo estado en que se encuentre, por lo que deberá de hacer todas las reparaciones necesarias durante la vigencia de este contrato. El inquilino está obligado a hacer de su conocimiento al dueño de las reparaciones necesarias que se vayan presentando, bajo la pena, de que si no lo hace a la brevedad posible, tendrá que pagar los daños y perjuicios por su omisión, tal y como lo señala el artículo 2415 del Código Civil.

(49) Cfr. ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Derecho Civil Mexicano" Tomo VI, Contratos, Vol. I, Editorial Porrúa, S.A. 4a. Edición, México 1981, pág. 596, 597.

Queda a elección del inquilino el poder ocurrir ante el juez para que el arrendador cumpla con su obligación de reparar los desperfectos de la casa arrendada tal y como lo establece el artículo 2416 de nuestro actual Código Civil.

Cuando se trata de reparaciones o deterioros mínimos nuestro artículo 2444 señala que el inquilino debe hacer estas reparaciones por su cuenta, ya que regularmente éstas son causadas por las personas que habitan la finca arrendada (50)

4).- No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa.

El profesor Miguel Angel Zamora y Valencia nos señala, que para efectos de nuestra ley: "no se considera estorbo ni embarazo la molestia que sufra el arrendatario por la realización de las reparaciones que deba efectuar el arrendador" (51).

Comentario. De lo anteriormente expuesto se deduce, que nunca el arrendador debe de perturbar el uso de la cosa al arrendatario a no ser de que se trate del caso anterior.

(50) Cfr. ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Tomo VI, Contratos, vol. I, Editorial Porrúa, S.A., 4a. Edición, México 1981, págs. 598 y 599.

(51) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel, ob. cit., pág. 162.

Ya que si en verdad, aun cuando a los contratantes les interesa que la cosa permanezca en buen estado, es más bien al dueño o arrendador, puesto que esos perjuicios que le reporten van en detrimento de la cosa.

Por lo que es importante que el arrendatario reporte sus desperfectos inherentes a la mayor brevedad posible ya que si no lo hiciera esas reparaciones tendrá que realizarlas por su propia cuenta, además de tener una pena al pago de daños y perjuicios que ocasione por su omisión.

5).- Garantía del uso o goce pacífico de la cosa arrendada durante todo el tiempo del contrato.

Esta obligación consiste en garantizar la cosa, contra actos jurídicos de terceros.

Por lo que el inquilino tiene sus acciones, y que puede llegar a hacerlas valer como tal y defender por ejemplo la posesión de este contrato, (esto tratándose en bienes inmuebles), sin perjuicios de que esté obligado de hacer del conocimiento del dueño de toda novedad dañosa, para que también éste a su vez pueda defender su cosa.

La responsabilidad que tiene el arrendador por esa perturbación en el goce pacífico de la cosa, sólo podrá existir cuando los terceros, se lleguen a fundar en un derecho adquirido y por lo mismo perturben al arrendatario.

Nuestro artículo 2418 del Código Civil también dispone lo siguiente, que 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" (52).

6).- Responder de los daños y perjuicios que pueda sufrir el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores a la celebración de este contrato.

Para que pueda darse esta responsabilidad por parte del arrendador, se necesita y requiere que estos vicios o defectos sean ocultos, de tal manera que hagan que la cosa sea impropia para el uso convenido o para su uso natural, estos deben ser anteriores a la celebración del contrato o que se hubiesen presentado en el curso del arrendamiento, sin culpa del inquilino.

La comprobación de estos vicios trae como consecuencia, que la parte afectada podrá pedir la rescisión del contrato o bien podrá solicitar la disminución de la renta (53).

(52) ROJINA VILLEGAS, Rafael, ob. cit., Tomo Sexto, Vol. 1, pág. 599.

(53) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel, ob. cit., págs. 162 y 163.

7).- A pagar las mejoras hechas por el arrendatario, según los siguientes casos:

- 1.- Si se hubiera obligado a hacerlo.
- 2.- Si se tratara de mejoras útiles.

Y cuanto el contrato fuera por un tiempo indefinido, siempre que se haya autorizado el inquilino a realizar estas mejoras.

Por lo que en este caso el dueño o arrendador deberá de pagar dichas mejoras, con el fin de mantener en buen estado la cosa objeto del arrendamiento.

8).- Pagar los daños y perjuicios que se originen al arrendatario en caso de enajenación del bien arrendado.

El Código Civil hace esta referencia en su artículo 2447 al establecer que tratándose de arrendamientos que han durado más de cinco años y el inquilino haya realizado mejoras de cierta importancia, y se encuentre al corriente de la renta, estará en igualdad de condiciones frente a otro interesado en el arriendo, por lo mismo gozará del derecho del tanto en caso de que el arrendador quisiera vender la finca (54).

(54) Cfr. ZAHORA Y YALENCIA, Miguel Angel "Contratos Civiles", Editorial Porrúa, S.A. 2a. Edición, México 1985, pag. 163.

Comentarios: Como se podrá observar ésta se refiere al caso de que no se llegara a respetar el derecho de preferencia de la que goza el inquilino.

b).- Por lo que respecta a las obligaciones del arrendatario, se establecen las siguientes:

1).- "El pagar la renta", esta es la principal, porque constituye la contraprestación de este contrato y la cual deberá realizarse en la forma y términos convenidos.

Ahora bien la renta que se estipula debe ser cierta y determinada o en cualquier otro caso equivalente tal y como lo presupone el artículo 2399 del Código Civil.

Deberá ser pagadera en el tiempo y forma estipulada, desde el momento en que se reciba la cosa hasta que se concluya el plazo de este contrato.

El artículo 2452 del C.C., establece que a falta de convenio dicha renta deberá de pagarse por meses vencidos, si esta excede de cien pesos, por quincenas, si es de sesenta a cien pesos, y por semanas, cuando no llegue a sesenta pesos.

En la actualidad esto en cierta manera ya es obsoleto debido a las fuertes devaluaciones que nuestro país a sufrido en relación a su moneda.

Por lo que hace a los arrendamientos rústicos este deberá de pagarse por los plazos convenidos y a falta de éste por semestres vencidos.

Y si se trata de bienes muebles estos se harán al vencimiento de cada uno de los términos que se hayan estipulado en ellos.

Donde se realiza el pago o sea el lugar, siempre será el convenido por las partes; pero si no existiera tal pacto entonces se realizará en el domicilio del arrendatario.

El incumplimiento de realizar el pago de la renta da origen al arrendador del derecho que tiene para poder promover en contra del inquilino la rescisión del contrato.

2).- "El usar debidamente la cosa".

El arrendatario debe hacer uso de la cosa de acuerdo al destino que el dueño proceda a solicitar la rescisión de este contrato junto con el pago de los daños y perjuicios que se ocasionen.

Su uso de la cosa, debe de hacerlo el arrendatario en forma muy personal, así como sus familiares dependientes económicamente de él, o bien de acuerdo a lo que se haya establecido en este contrato.

3).- "Conservar en buen estado la cosa arrendada y responder de los daños y perjuicios que sufra la misma por culpa o negligencia del inquilino, por sus familiares, sirvientes o subarrendatarios".

Cabe señalarse en éste punto que la cosa se entregó en buen estado y por lo mismo el arrendatario tiene la obligación de mantenerla en perfecto estado de conservación. Podríamos indicar que entre las obligaciones de mejora se encuentran las siguientes: reposición de vidrios, composturas de cerraduras, ventanas o pequeños desperfectos de sanitarios etc.

Dichas reparaciones normalmente surgen a través del uso de la cosa, por lo que el inquilino deberá de realizar esas mejoras.

4).- "Dar aviso de las reparaciones necesarias y de las novedades dañosas".

Esto se refiere a que debe de poner en conocimiento a la brevedad posible de las reparaciones que la cosa vaya necesitando, así como el dar aviso al arrendador de toda novedad dañosa que un tercero haya realizado, si no lo hiciera tendrá que pagar los daños y perjuicios al arrendador por sus omisiones.

5).- "Es permitir ciertos actos al arrendador".

Esta va relacionada con la anteriormente citada, porque tiene que permitirle al dueño que realice esos actos a la cosa arrendada, para el bien de él y de la finca arrendada.

6).- "Devolver la cosa al término del arrendamiento tal y como la recibió".

El inquilino está obligado a restituir la cosa arrendada al término del arrendamiento, con excepción de lo que hubiera perecido o menoscabado por el tiempo (55).

5).- MARCO DE JURISPRUDENCIAS:

Son de gran importancia mencionar las siguientes:

"363 ARRENDAMIENTO, AVISO DE TERMINACION DEL.- El aviso que en jurisdicción voluntaria lleva a cabo el actuario para hacer saber al inquilino el deseo del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento, se rige por lo dispuesto en el artículo 116 del Código de Procedimientos Civiles, sin que sea preciso, por tanto, dejar citatorio a la persona que se busca, ya que basta notificarla por medio de cédula, una vez que se haya cerciorado de que allí tiene su domicilio. La ley atribuye a la intervención del actuario valor probatorio por tratarse de un funcionario judicial investido de fe pública, en el ejercicio de sus funciones;

(55) SANCHEZ MEDAL, Ramón., ob. cit., págs. 213 a 222.

pero las partes pueden impugnar sus actuaciones aportando los medios de prueba indispensables para nulificar dicha fé pública.

Amparo directo 698/196. Julieta Landeros Mava.

Abril 1º de 1964.

Mayoría de 4 votos. Relator: Mtro. Rojina Villegas, 3a. Sala.- Sexta Etapa, Volumen LXXXII, Cuarta Parte, pág. 36" (56).

Como podrá observarse esta es una de las formas de dar aviso al inquilino, de que el arrendador tiene el deseo de hacerle saber que se ha terminado su relación con este contrato y por lo mismo de dar por concluido el arrendamiento.

(373 Arrendamiento, caso de improcedencia de la acción rescisión del contrato de, por falta de pago de rentas del 24 de diciembre de 1948).

Esta jurisprudencia se refiere al caso de que el inquilino haya consignado las rentas desde el momento en que el actor o sea el arrendador deja de cobrárselas a éste y promueve dicha rescisión por más de tres mensualidades esto en relación al artículo 7º, fracción I, del Decreto

del 24 de diciembre de 1948, por lo tanto es el caso de que no procede la acción de rescisión propuesta, ya que el haber consignado las rentas reclamadas en el tiempo y forma que se llegaron a exhibir al juzgado, no cabe dicha rescisión.

"Amparo directo 4398/1958. Manuel Pedrayes.

Marzo 14 de 1960. Mayoría de 4 votos.

PONENTE: Mtro. Gabriel García Rojas.

3a. Sala. Sexta Epoca, Volumen XXXIII, Cuarta Parte, pág. 70" (57).

A continuación me referiré a una jurisprudencia de gran importancia que es la que se refiere a la Muerte de los Contratantes de este Contrato.

El Código Civil establece en el artículo 2408 que este contrato, no se rescinde por la muerte de los contratantes, salvo convenio en contrario.

Así tenemos que tanto los derechos y obligaciones que se deriven de este contrato pueden tramitarse por medio de la sucesión o sea los herederos de las partes, por ejemplo en relación al inquilino que se encuentra casado, quien lo sucede será la cónyuge superstite y por lo tanto tiene el derecho de seguir usando la cosa arrendada, al igual que sus hijos, es por eso que resulta legalmente procedente el juicio sucesorio correspondiente.

(57) Cfr. JURISPRUDENCIA 1917-1965 y TESIS SOBRESALIENTES 1955-1965 Actualización I, Civil 3a. Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Mayo Ediciones, México, 1967, pág.171.

En conclusión, se puede decir que a la muerte de cualquiera de los contratantes el contrato subsiste.

Ahora bien si en una sucesión no se ha nombrado ni albacea, ni interventor, cualquiera de los herederos podrá ejercitar las acciones mancomunadas, ya sea por título de herencia, sean reales o personales.

"Amparo directo 5011/1962. Amalia Horcasitas Terrazas. Julio 31 de 1963. Mayoría de 3 votos. PONENTE: Mtro. José Castro Estrada 3a. Sala. Sexta Epoca. Volumen LXXIII. Cuarta Parte, pág. 15 (58).

ARRENDAMIENTO, CONSIGNACION DE RENTAS. JUICIO LIBERATORIO CORRESPONDIENTE.- Esto se refiere a lo siguiente, que el inquilino no necesariamente debe promover el juicio de liberación, después de las diligencias de ofrecimiento y consignación de rentas, ni el arrendador le demanda la rescisión del contrato por falta de pago oportuno de éstas, en este juicio es donde se debe estipular precisamente si operó dicha liberación de su deuda, tomando en cuenta cuáles fueron los motivos por las que el arrendador se negó a recibir la renta y la oportunidad con la que se hicieron las consignaciones correspondientes.

(58) Cfr. JURISPRUDENCIA 1917-1965 y TESIS SOBRESALIENTES 1955-1965. Actualización I, Civil 3a. Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Mayo Ediciones, México, 1967, págs. 231 y 232.

Sexta época, Cuarta parte, vol. 1, pág. 136. A.D.
977/57. Refugio H. Vda de Rodríguez. Cinco votos.

Vol. XV, pág. 43. A.D. 2256/57. Josefina Núñez García.
Por unanimidad de 4 votos (59).

Civil en su artículo (2406) señala la forma en que debe otorgarse tal contrato, la falta de esta formalidad llega a producir la nulidad relativa, pero se permite que el acto produzca sus efectos provisionalmente y la nulidad queda extinguida cuando existe el cumplimiento voluntario de los contratantes.

Quinta época.

Tomo CXIV, pág. 36. A.D. 1582/51. Arreola Federico.
5 votos.

Tomo CXIV, pág. 761. A.D. 3085/40. González María.
Unanimidad de 4 votos (60).

ARRENDAMIENTO. LANZAMIENTO.

Si se comprobó efectivamente que el inquilino faltó al pago de las rentas, el lanzamiento que se decreta en su contra, no constituye una violación de garantías.

Quinta época.

(59) TESIS DE EJECUTORIAS 1917-1985, APENDICE AL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION, CUARTA PARTE, TERCERA SALA, MEXICO--1985, PAG. 125.

(60) Idem, pág. 134.

Tomo I, pág. 459. Keith Boyd Frederick.

Tomo II, pág. 400. Martínez Angel.

Tesis relacionada.

LANZAMIENTO.

Tal lanzamiento sólo puede proceder cuando un arrendatario efectivamente, debe las rentas que le han ido a cobrar al momento de las diligencias de lanzamiento, y si ya hizo la consignación de esas rentas este depósito lo libra de ser lanzado, ya que no puede llegársele a imputar omisión en el pago correspondiente.

Quinta época:

Tomo XXVI, pág. 987. Alvarado Vda. de Estudillo Inés (61).

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

Esta notificación que se le hace al inquilino por la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato por tiempo indefinido. El tiempo que existe para la desocupación del bien, es de dos meses tal y como lo señala nuestro Código Civil.

Sexta época, Cuarta parte:

Vol. XX, pág. 38. A.D. 304/57. Ernestina Escalante Foglea. 5 votos. (62).

(61) Cfr. TESIS DE EJECUTORIAS 1917-1985, APENDICE AL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION, CUARTA PARTE, TERCERA SALA, México, 1985, pág. 144.

(62) Idem, pág. 162.

ARRENDAMIENTO. PRORROGA DEL CONTRATO DE.

Una vez vencido este contrato, el inquilino tendrá el derecho siempre y cuando esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año, pero sólo puede llevarse a cabo en arrendamientos por tiempo determinado.

Quinta época.

Tomo LXXX pág. 1101. Espinosa Chávez Alfonso.

Tomo LXXXI, pág. 464. Vázquez Manuel (63).

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.

Este derecho que tiene el inquilino respecto de la prórroga por un año debe de ejercitarla cuando todavía esté en vigor este contrato, porque de lo contrario, lo que no existe no puede prorrogarse (64).

ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL CONTRATO DE.

Cuando el pago de rentas se llega a efectuar en un juicio de desahucio, este procedimiento deja sin efecto el reclamo de las rentas, pero eso no incapacita al arrendador para poder demandar al inquilino por la vía rescisoria fundada "en la falta de pago de la renta, en el plazo estipulado" ya que esta situación no es contemplada en el desahucio.

Quinta época.

Tomo LXXIII, pág. 2711.- Pérez Vda de Pérez Lucía.

(63) Cfr. TESIS DE EJECUTORIAS 1917-1985, APENDICE AL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION, CUARTA PARTE, TERCERA SALA, México, 1985, págs. 166 y 167.

(64) Idem, pág. 165.

Tomo LXXIII, pág. 8279.- May Ulferder, Ethel.

Tomo LXXIII, pág. 8280.- Mora, Juan.

Tomo LXXIV, pág. 693.- Muñoz, Alfonso.

Tomo XXIV, pág. 7002.- Colegio de la Paz. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala. Pág. 273 (202) (65).

ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE.

De ésta se señalan los requisitos para que pueda operar la tácita reconducción y son: que el arrendatario continúe con el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato y por último la falta de oposición del arrendador. También se señala el plazo por el cual se puede hacer la oposición al arriendo, la Suprema Corte de Justicia, la ha considerado en fijar el término de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

Sexta época, Cuarta parte:

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

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

(65) SALVADOR CASTRO ZAVALERA. Luis Muñoz "55 AÑOS DE JURISPRUDENCIA MEXICANA, 1917-1971" SUPREMA CORTE DE JUSTICIA Y TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO "CIVIL" TOMO III, CARDENAS, EDITOR Y DISTRIBUIDOR, SEGUNDA EDICION 1975, MEXICO, PAG. - 104.

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

Vol. XXXVII, pág. 36. A.D. 7539.- Waldo Soberón.- 5 votos.

Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala. Pág. 288 (209).(66).

ARRENDAMIENTO. TERMINACION DEL. PARA OCUPAR EL DUEÑO LA FINCA.

Se toma en cuenta lo referente al artículo segundo del decreto de prórroga de contratos de arrendamiento y cancelación de rentas, el arrendador tiene que justificar la necesidad de ocupar la cosa ya que no basta la simple manifestación del deseo o voluntad de habitar ese bien.

Aun cuando el dueño justifique, la necesidad de ocupar la finca ante los tribunales, no prosperará la acción de terminación del contrato, si éste le hizo saber de manera fehaciente, al inquilino, el uso de su derecho, con seis meses de anticipación pero no le garantizó el pago de la compensación ésto en lo referente a un local comercial, ya que tiene que consistir tomando en consideración ciertos aspectos tales como lo son, su crédito mercantil de que goce, la dificultad de encontrar un nuevo local, las indemnizaciones que tenga que pagar a sus trabajadores a su servicio conforme

a lo que resuelvan las autoridades del trabajo.

Sexta época, Cuarta parte:

Vol. LVII, pág. 68. A.D. 2902/60.- Tirso García Sánchez.- 5 votos.

Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta parte. Tercera Sala. Pág. 222 (212). (67).

(67) Cfr. SALVADOR CASTRO ZAVALA, Luis Muñoz "55 AÑOS DE JURISPRUDENCIA MEXICANA, 1917-1971" SUPREMA CORTE DE JUSTICIA Y TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO "CIVIL" Tomo III, CARDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR, SEGUNDA EDICION 1975, México, pág.109.

C A P I T U L O I I I

ACTUALES DISPOSICIONES DEL ARRENDAMIENTO DE
FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.

- 1).- REFORMAS ACTUALES AL CODIGO CIVIL REFERENTE AL ARRENDAMIENTO.
- 2).- PROCEDIMIENTO ANTE TRIBUNALES DE ACUERDO A SUS REFORMAS.
- 3).- LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO CON LAS PARTES.

1).- REFORMAS ACTUALES AL CODIGO CIVIL REFERENTE AL ARRENDAMIENTO.

Estas se encuentran plasmadas en el título sexto, capítulo IV de nuestra actual Código Civil, las cuales tratan de regular a las fincas urbanas destinadas a la habitación, sin embargo, éstas disposiciones marcan una serie de reglas a seguir, como las que a continuación se mencionarán:

Artículo 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".

Como se puede ver, el legislador trata de dar una mayor protección en forma muy general al arrendatario, ya que si existiera alguna estipulación en la que se afecten los intereses del inquilino, ésta por lo tanto se tendrá por no puesta, es decir, no tendrá efectos jurídicos.

Con este primer precepto se puede hacer notar la intervención estatal, sobre este particular citaremos en forma textual a Porrúa Pérez, que dice: "Es indudable que en la actualidad la penetración del Estado en la esfera individual, cada vez es mayor.

Cuando la actividad de los particulares toma tal

incremento que redundará en el interés general, el Estado tiene que dictar normas para encauzarla". (68). Como lo son estas reformas del arrendamiento de fincas para la habitación.

Cabe destacar también lo que el profesor Manuel Borja Soriano señala, que el principio de la autonomía de la voluntad, que las partes tienen libertad o son libres para celebrar o no celebrar contratos y que al hacerlo obran libremente con cierta igualdad, poniéndose de acuerdo dichos contratantes sin más limitación que el orden público (69).

En este mismo capítulo se fijan ciertas condiciones, requisitos y algunas restricciones, para poder celebrar estos contratos de arrendamiento.

Por ejemplo, el artículo 2448-A del Código Civil dice que, "No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia".

Y el artículo 2448-B del Código Civil.- "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

(68) PORRUA PEREZ, Francisco, "Teoría del Estado", 10a. Edición, Editorial Porrúa S.A. México 1977, pág. 162.

(69) BORJA SORIANO, Manuel, "Teoría General de las Obligaciones", 8a. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México 1982, pág. 122.

los inquilinos sufren por esa causa".

Estas disposiciones ya se encuentran contempladas en nuestro Código Civil y en cierta manera hasta reiterativos como lo son el caso de los artículos 2449 al 2452 y en cierta forma hasta contradictorios.

"Artículo 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".

De lo que se concluye que éstos artículos quedaron derogados expresamente de acuerdo con el artículo primero de estas reformas, ya que se reformó todo el capítulo para que en su lugar se creara uno nuevo y que es el que estamos analizando mismo que trata de las fincas destinadas a la habitación.

Abundando un poco más al respecto diremos que también quedaron derogados dichos preceptos por el principio de que una norma posterior deroga a la anterior y de que la norma especial deroga a la general.

Se determinó una duración mínima a estos contratos de acuerdo a su artículo "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 en el pago de las rentas".

En esta disposición legal se encuentran como ya se indicó, una duración mínima, y una prórroga en beneficio del inquilino, claro, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas; este artículo lo trataremos más adelante ya que se necesita de un estudio profundo.

Ahora bien el artículo 2448 D.- Estipula lo siguiente, "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 vigente del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue".

Según lo estipulado por este artículo, surgen dos reglas a seguir la primera que es la de pagar la renta en moneda nacional y su incremento respectivo, fijándose para tal caso un tope para dicho aumento.

Quizá lo que orilló a ésto al legislador, es que

en algunos casos los contratos destinados a este tipo de arriendos se pactaban en dólares o moneda extranjera.

También se trató de proteger el aumento indiscriminado en las rentas mediante una regla por demás confusa.

Pero esto trae consecuencias, porque, al ritmo inflacionario de nuestra época en cuanto al mantenimiento y reparaciones de los bienes, como por ejemplo, la construcción que hoy en día estas sufren hasta un 500% de aumento lo que imposibilita a los posibles arrendadores a obtener un beneficio razonable, puede darse el caso en que los arrendadores dejen sus propiedades hasta en estado ruinoso, no sólo por las reglas de este artículo sino de todas en su conjunto.

Como ya se indicó al principio de este capítulo se rompe con el principio fundamental de las partes y que es la voluntad de las mismas para contratar.

Artículo "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".

Tal y como se indicó anteriormente en este capítulo existe el artículo 2452 que dispone lo siguiente. "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".

Bien se pudo redactar un artículo para contemplar la forma en que se debería de pagarse la renta, hoy en día cien pesos, no es nada, por lo que contratos de esta cantidad ya no existen, ni valdrían la pena celebrarlos y al contrario se perjudicaría al propietario.

El artículo 2448 F.- Indica la forma a seguir de estos contratos señalando igualmente los requisitos esenciales que debe contener el mismo, al señalar lo siguiente: "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.- Nombre 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".

Las estipulaciones que señala este precepto son las más indispensables, que un contrato de arrendamiento de esta índole deberá de contener, por lo que el legislador consideró necesario transcribirlas en favor del inquilino en bien de su protección.

Una obligación primordial que tiene el arrendador con estas reformas es la siguiente:

La señalada por el artículo "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 del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal".

¿Con qué fin se estipuló lo anterior? ¿Sería que algunos arrendadores no llegaban a manifestar estos contratos a la Tesorería del Departamento del Distrito Federal y así no daban cumplimiento a las obligaciones fiscales a cargo de esos contribuyentes, propietarios-arrendadores?

Con ésto se trata de llevar un registro adecuado de estos contratos e imponer a los arrendadores una obligación, al pago de un impuesto derivado por concepto de los arriendos de esta especie.

El precepto indicado con el 2448-H, dispone que no termina la relación contractual de estos arrendamientos cuando suceda lo siguiente: "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 subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo".

En términos generales, podremos decir que se trata de proteger a los descendientes del arrendatario para el caso de que éste muera y el contrato no pueda darse por concluido por esta causa.

Con la única exclusión que en el último párrafo se indica.

Se regula un nuevo derecho en favor del arrendatario y ésto lo contemplan los artículos "2448 I" que dice lo siguiente: "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".

Y el artículo "2448 J", que señala, "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 15 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 15 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 10%.

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 compra-venta.

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 6 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 refiere las fracciones II y III de este artículo preclui-

ró su derecho".

Estos preceptos establecen un nuevo derecho en favor del inquilino como es llamado en estas reformas "EL DERECHO DEL TANTO", en este caso el legislador trató dar un tratamiento específico a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, y así lo plasmó en estos artículos, aunque en nuestro Código Civil ya existía, consideramos preciso transcribír éste.

Artículo 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".

Como puede observarse en este artículo 2447, se señala una duración máxima de cinco años así como el tomar en cuenta las mejoras realizadas por el inquilino en la finca, situación que en los preceptos de las reformas no se indica ya que se trató de reglamentar estos arrendamientos en forma muy especial.

También es de suma importancia transcribir el artículo 2303 del Código Civil, "puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa que fue objeto del contrato de compra-venta".

Y el Artículo 2304.- "El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble después que el comprador le hubiere hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en este tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuera inmueble, tendrá el término de diez días para ejercer el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no la pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia".

De acuerdo a estas disposiciones nos apoyamos en lo expuesto por el profesor Lozano Noriega y diremos que el inquilino goza de un derecho de preferencia de acuerdo al nuevo arrendamiento que trate de celebrar el arrendador consistiendo este derecho en que precisamente sea preferido a cualquier otro en igualdad de condiciones sobre un nuevo arrendamiento. También goza de un derecho de preferencia por el tanto, si el propietario o arrendador pretende vender la finca arrendada, (70) esto último de acuerdo a ciertas

(70) LOZANO NORIEGA, Francisco, "Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos" Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México 1970, págs. 380 y 381.

reglas que deben de seguirse y que se tratarán más adelante.

El penúltimo de los artículos de estas reformas señala lo siguiente:

Artículo 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 propósito de un mes de renta.

Tal como ya se ha indicado este artículo viene siendo repetitivo en relación con el artículo 2450, mismo que no se transcribe por considerarlo innecesario y no ser más reiterativos a este respecto.

Lo único que contiene de nuevo es lo referente a las viviendas de interés social, en el que el arrendatario puede cumplir una obligación ya sea con una fianza o con el depósito de un mes de la renta.

Lamentablemente ésto en la práctica por supuesto no se lleva a cabo porque el arrendador no se va a arriesgar a rentar un departamento si no cuenta con suficientes garantías y obviamente solicitará por un lado un fiador y por el otro el depósito de una o dos rentas.

Pasemos ahora al último de los artículos de estas reformas del arrendamiento y que es el "Artículo 2448-L. En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo".

Aquí en este precepto no se beneficia a ninguna de las partes o; ¿acaso el legislador trató de proteger un poco más al arrendatario, al quedar transcritas las reformas en un documento totalmente privado y que conocieran en sí sus derechos y obligaciones consagradas en dichas disposiciones? (71).

2).- PROCEDIMIENTO ANTE TRIBUNALES DE ACUERDO A SUS REFORMAS.

Nuestro actual Código de Procedimientos Civiles contempla en su "TÍTULO DECIMOCUARTO BIS, las controversias que se lleguen a suscitar con respecto a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, y así tenemos que las disposiciones anteriormente señaladas del Código Civil y además las que mencionaremos más adelante son aplicables a estos arrendamientos.

Al parecer con estas reformas se tratan de agilizar las controversias, dándole un nuevo enfoque que pueden resultar

(71) DECRETO por el cual se reforman y adicionan a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento; en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985 y 29 de marzo de 1985.

benéfico para las partes contendientes, por lo que el juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que a su derecho corresponda.

Por lo que su artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles, indica que para realizar o ejercitar cualquier acción prevista en este título, el arrendador deberá de exhibir el contrato base de la acción o sea el "Contrato de Arrendamiento", en caso de haberse celebrado en forma escrita.

Este artículo últimamente fue reformado ya que anteriormente, si no presentaba el contrato, no se daba curso a la acción que se intentaba por falta de este requisito.

Trataremos de señalar los pasos de este procedimiento en forma general e indicar los más importantes.

Empezaremos por la presentación de la demanda ante la Oficialía de Partes Común, dicha demanda deberá estar dirigida a los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario en Turno, misma que debe ser acompañada del documento base de la acción y sus respectivas copias de traslado. La Oficialía de Partes Común turnará y entregará la demanda correspondiente, al C. Juez del Arrendamiento al que fue asignado este asunto.

En este juzgado se procederá a dictarse el auto admisorio de la demanda mismo que deberá de contener el término,

ESTA TESIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

de los cinco días, con los que cuenta el demandado para dar contestación a la demanda establecida en su contra, siempre y cuando el escrito inicial de demanda no carezca de ningún requisito, esta deberá de ser admitida por el C. Juez.

Porque de lo contrario el actor será prevenido por el Juez, para que aclare, corrija o en su caso complete su escrito inicial de demanda.

Cuando ya se haya admitido la demanda se procederá a emplazar al demandado por conducto del C. Notificador, el cual tendrá que correrle traslado con las copias simples exhibidas por el actor, apercibiendo al demandado para que conteste la demanda en un término de cinco días.

El artículo 960 del C.P.C., señala que en caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción, se entenderán en uno y otro casos negados los hechos. Asimismo el demandado procederá a formular su contestación en los términos del artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles o sea que en la misma contestación tendrá que hacer valer sus excepciones que considere necesarias, como también en su caso de reconvenir el actor ésta misma se propondrá en la contestación, exhibiéndose copia de ésta para el traslado a la contraparte. Para el caso de que el demandado hubiera hecho valer alguna excepción por ejemplo de conexidad o litispendencia, se procederá a dar vista con ella a la parte actora.

Ahora bien cuando el demandado hubiera reconvenido a la parte actora entonces se correrá traslado a esta última para que la conteste en un término de cinco días.

Una vez contestada la demanda y la reconvenición en su caso. El Juez señalará de inmediato la fecha y hora para la celebración de la audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes tal y como lo indica su artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles. Si las partes no concurrieran a la audiencia antes referida sin justificación alguna el juzgador los sancionará con una multa que se encuentra establecida en el artículo 62 frac. II y que dice, "II.- La multa, que será en los Juzgados de Paz, el equivalente, como máximo, de sesenta días del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de la comisión de la falta, en los de los Civil, de lo Familiar o del Arrendamiento inmobiliario, de ciento veinte días del salario mínimo, como máximo, y en Tribunal Superior de Justicia de ciento ochenta días del salario mínimo, como máximo, que se duplicarán en caso de reincidencia".

En caso de que no se presentara una de las partes será sancionada de igual manera conforme al artículo antes señalado, pero en ambos casos el Juez procederá a examinar el proceso dando una depuración total al juicio.

Cuando las partes hayan asistido a la audiencia

conciliatoria, el Juez tratará de procurar la conciliación referida. En esta etapa es en la que interviene el conciliador adscrito al Juzgado el cual escuchará las pretensiones de las partes.

Tratará de procurar dar alternativas de solución al litigio, si lograra obtener el acuerdo de ambas partes se celebrará el convenio respectivo, mismo que si reúne los requisitos, éste será aprobado por el Juez y tendrá la fuerza de cosa juzgada, por lo que con éste se dará por terminado el juicio.

Si no se hubiera logrado acuerdo alguno entre las partes el Juez podrá continuar con la audiencia dando una depuración al proceso. Las resoluciones que se den o determinen en esta audiencia sólo serán apelables en el efecto devolutivo, por lo que no se suspenderá el procedimiento.

Cuando ya se haya concluido la audiencia antes señalada, el Juez mandará abrir el juicio a prueba, por un término fatal de diez días para ambas partes y que se empezará a contar tal término desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio de prueba, según su artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles.

Todas las pruebas ofrecidas por las partes deberán de ir relacionadas con los puntos controvertidos del litigio o sea con los hechos tanto de la demanda o contestación en

su caso, de no ser así serán desechadas.

Una vez admitidas las pruebas ofrecidas por las partes se procederá a la recepción y desahogo de ellas en forma oral, por lo que esta recepción se hará mediante una audiencia a la que se citará a las partes en el auto de admisión de las pruebas el cual contendrá el día y la hora para la celebración de la misma, tomándose en cuenta el tiempo para la preparación de las pruebas que hayan ofrecido las partes.

En caso de que no se pudieran desahogar todas las pruebas en la audiencia o que no hayan estado totalmente preparadas dichas pruebas, se señalará nuevo día y hora para la continuación de la misma y ésta tendrá verificativo dentro de los quince días siguientes según lo establecido en el artículo 299 del Código de Procedimientos Civiles.

También se oirán los alegatos de ambas partes y posteriormente el Juez pronunciará su sentencia a más tardar dentro de los ocho días siguientes de la celebración de la audiencia antes señalada, todo ésto de acuerdo a lo establecido en su artículo 964 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo que hace a los incidentes que se lleguen a promover, estos no suspenderán en ningún momento el procedimiento y se substanciarán con un escrito de cada parte y tres días para su resolución.

Pero si se promueve prueba alguna, deberá de ofrecerse en su escrito respectivo, fijándose los puntos sobre los que deben versar "citándose para audiencia incidental dentro del término de ocho días, en que se reciba, se oigan brevemente las alegaciones, y se cite para sentencia interlocutoria que deberá pronunciarse dentro de los ocho días siguientes", según lo que preceptua su artículo 88 del Código de Procedimientos Civiles.

La sentencia definitiva dictada en este procedimiento será apelable en ambos efectos, las demás resoluciones y sentencias interlocutorias sólo serán apelables en el efecto devolutivo artículo 966 del Código de Procedimientos Civiles.

El artículo 691 del Código de Procedimientos Civiles indica que, "La apelación debe interponerse por escrito, o verbalmente en el acto de notificarse, ante el Juez que pronunció la sentencia, dentro de cinco días improrrogables si la sentencia fuere definitiva, o dentro de tres si fuere auto o interlocutoria, salvo cuando se tratare de la apelación extraordinaria".

Y por último el artículo 968 del C.P.C., indica que todo lo no previsto en este título se regirán por las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles (72).

(72) Decreto que reforma y deroga diversas disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en Diario Oficial de la Federación; Tomo CD No. 9, 14 de enero de 1987.

En lo que se refiere a los arrendamientos destinados a locales comerciales o de oficinas se sigue en igual forma el procedimiento que se indicó anteriormente, con algunas variantes como lo son en primer lugar el término para la contestación de la demanda en estos asuntos será de nueve días diferentes al de habitación en el cual es de cinco días, cuando se llega a reconvénir a la actora ésta tendrá un término de seis días para su contestación mientras que en las de habitación es de cinco días.

Cuando ya se haya contestado la demanda y, en su caso la reconvención el Juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de la audiencia de conciliación dentro de los diez días siguientes, dándose vista a la contraria con las excepciones que se hubieran hecho valer contando con un término de tres días para tal desahogo artículo 272 del Código de Procedimientos Civiles.

En cuanto a la multa que se impone por no asistir las partes o alguna de ellas a esta audiencia se refiere de igual forma al artículo 62 fracción II del Código de Procedimientos Civiles que ya se hizo mención anteriormente, el procedimiento se llevará de igual manera que el que se señaló en las controversias de habitación, se puede concluir que estas son las únicas variantes ya que tanto sus ofrecimientos de pruebas recepción y desahogo se llevarán en la misma forma antes mencionada (73).

[73] Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal 2a. Edición, Castillo Ruiz Editores S.A. de C.V., México - 1987.

3).- LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO CON LAS PARTES.

Como ya se señaló en el capítulo anterior de este trabajo en relación a que se entendía por contrato, haciendo un poco de referencia a ésto diremos, que es un acuerdo de voluntades que crea o transfiere derechos y obligaciones, por lo que en forma muy resumida diremos que los efectos de este contrato de arrendamiento, son las obligaciones que las partes adquieren al celebrarse tal contrato y para no ser repetitivos solamente se indica que estas obligaciones de las partes contratantes quedaron señaladas en el anterior capítulo de este trabajo (74).

(74) LOZANO NORIEGA, Francisco, ob. cit, pág. 353.

C A P I T U L O I V

SUS FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1).-FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

2).-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.

3).-POR LA COMPRAVENTA EN EJERCICIO DEL DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANIO A QUE ESTA FACULTADO EL ARRENDATARIO.

1).- FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Nuestro actual Código Civil señala las siguientes formas de terminación de este contrato, mismas que a continuación se transcriben, según lo que establece el:

"Artículo 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".

También señalaremos otros preceptos los cuales

tienen relación con una de las causas antes señaladas como lo es el artículo 2489 que señala que, el arrendador puede exigir la rescisión del contrato, ya sea, I.- por la falta de pago en los términos establecidos por el contrato, II.- por darle un uso distinto al estipulado por las partes y III.- por el subarriendo de la cosa sin el consentimiento del arrendador.

Se entiende por "Rescisión de los Contratos.- Una de las formas de extinción de los mismos por causas sobrevinientes después del perfeccionamiento de aquellos" (75).

En este trabajo sólo trataremos a una de estas formas de terminación, ya que se requiere de un estudio en forma muy especial de cada una de ellas.

2).- 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.

A este respecto el profesor Ramón Sánchez Meda dice: que el vencimiento del plazo es una de las causas más normales de terminación de este contrato y que tal vencimiento o terminación opera de pleno derecho; pero que si el arrendador no reclama en forma expresa la devolución de la finca dada en arrendamiento dentro de un término de 10 días siguientes

(75) PALOMAR DE MIGUEL, Juan "Diccionario para Juristas", Mayo -- Ediciones, S. de R.L., México 1981, pag. 1183.

al vencimiento del contrato, opera por consiguiente la prórroga del contrato, ésto conforme a la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia (Tesis Jurisprudencial número 98 de la Tercera Sala hasta 1975) (76).

Se entiende por prórroga lo siguiente: "continuación de una cosa por un tiempo determinado. Concesión de un plazo mayor antes de que expire". (77).

Para ésto el vencimiento del contrato no pone fin al arrendamiento, siempre y cuando este contrato se llegue a prorrogar pudiendo ser ésta ya sea convencional o legal.

La primera de ellas o sea la convencional puede resultar en cierta manera de un pacto entre las partes en forma expresa y que lleguen a acordar prolongar por un plazo más la vigencia de este contrato.

Así como también lo indica el mismo profesor Sánchez Medal, al decir que, "La prórroga convencional puede producirse también por un acuerdo tácito entre arrendador y arrendatario en el caso de la llamada "Tácita reconducción", cuando después de vencido el plazo del arrendamiento continúa el arrendador. El silencio de éste y la actitud del arrendador se interpretan por el legislador como un acuerdo tácito para renovar la

(76) SANCHEZ MEDAL, Ramón, "De los Contratos Civiles", Editorial Porrúa S.A. 8a. Edición, México, 1986, pág. 266.

(77) PALOMAR DE MIGUEL, Juan, ob. cit., México 1981, pág. 1095.

duración del contrato y prolongarla por tiempo indefinido si se trata de una finca urbana (2487) y por un año más, si se trata de finca rústica (2486).(78).

Ahora bien por lo que corresponde a la prórroga legal existen los siguientes preceptos como los que a continuación mencionaremos:

"Artículo 2485 del Código Civil: 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.

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".

De acuerdo con este artículo el inquilino goza de un gran beneficio mismo que si quiere obtenerlo tendrá

(78) Cfr. SANCHEZ-MEDAL, Ramón, "De los Contratos Civiles", Editora Porrúa S.A. 8a. Edición, México, 1986, pag. 267.

que solicitarlo y tal petición deberá de hacerla antes y no después de que venza el plazo del contrato, según lo señala la Suprema Corte de Justicia al indicar que no puede prorrogarse lo que ya no existe.

Actualmente y ésto en relación a las reformas del Código Civil, también se contempla dicha prórroga en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas al uso de la habitación, para lo cual se considera pertinente citar nuevamente al "Artículo 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 en el pago de las rentas".

Comparando los anteriores preceptos diremos que el primero de ellos (2485) existe una excepción, en el cual el propietario trate de querer habitar la cosa o cultivar la finca, pero de acuerdo con este nuevo artículo 2448C de la reforma del actual Código Civil que trata de regular en forma muy especial a estos arrendamientos de habitación, el inquilino goza de un gran beneficio en un término más amplio, si anteriormente como ya se indicó existía una excepción para el propietario, aunque en la práctica judicial es muy controvertida.

De acuerdo con estas nuevas disposiciones, el inquilino amerita con un derecho de prórroga más amplio ya que con un año que es el mínimo de duración para los contratos de habitación, más los dos de prórroga dicho contrato es convertido en tres años y a voluntad de una de las partes tal y como lo indica un precepto "2448C" y no se puede renunciar a tal derecho ya que es de orden público.

Las anteriores disposiciones tienen un interés público como lo señala el profesor Rafael Rojina Villegas al decir que: "se justifica esta interpretación considerando, que si el arrendamiento por término fijo impone al arrendador una prórroga forzosa a pesar de la voluntad expresa de las partes de dar por concluido el contrato con la llegada de cierto día, a mayoría de razón, cuando es por término indefinido. Como no existe una manifestación de voluntad expresa para concluir en cierta fecha, el arrendatario debe gozar de esta prórroga, que por razones de interés público autoriza la ley, aun derogando uno de los principios fundamentales del contrato.

La autonomía de la voluntad, se trata, por consiguiente, de una modalidad independiente de la voluntad de las partes, de una prerrogativa que debe tener el arrendatario, de una obligación impuesta al arrendador aun en los casos en que estipuló un término para finiquitar el contrato"(79).

(79) Rojina Villegas, ob. cit., pág. 640.

Consideramos pertinente aunque ya se hizo mención de que existe jurisprudencia al respecto de la prórroga el transcribirla dará una mayor ilustración.

"Semanario Judicial de la Federación.- Apéndice de la Compilación Pública en 1955, pág. 290, tesis 129.- Arrendamiento prórroga del contrato del derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato porque lo que no existe no puede prorrogarse.

TOMO LXVII. Ramírez Palemón, Pag. 3757.

TOMO LXXVII. Castiello Rafael, Pág. 94.

TOMO LXXX. Espinosa Chávez Alfonso, Pág. 1101.

TOMO LXXXI. Vega Josefina, Pág. 4072.

TOMO LXXXIX. García Vda de Martínez Julieta, Pág. 2442. (80).

Cabe señalarse que cuando el arrendador quiera dar por terminado el contrato puede suceder que sea muy difícil el darlo por concluido, sobre todo si le hace valer el arrendatario la prórroga a que tiene derecho y que es de dos años mínimo.

Porque aquí el propietario o arrendador no tiene excepción alguna.

(80) Cfr. SALVADOR CASTRO ZAVALA, Luis Muñoz "55 AÑOS DE JURISPRUDENCIA MEXICANA, 1917-1971" SUPREMA CORTE DE JUSTICIA Y TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO "CIVIL" TOMO III, CARDENAS, EDITOR Y DISTRIBUIDOR, SEGUNDA EDICION 1975, México, pág. 109.

Siguiendo con el análisis del artículo 2448-C, cabe señalar que con el plazo mínimo de un año de estos contratos, más los dos de prórroga y si el arrendatario continuara con el uso o goce de la finca arrendada el contrato de uso temporal continuará por tiempo indeterminado por lo que se convertirá en voluntario y para darlo por terminado, cualquiera de las partes podrá darlo por concluido ésto de acuerdo al "Artículo 2478.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rústico".

3).- POR LA COMPRAVENTA EN EJERCICIO DEL DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO A QUE ESTA FACULTADO EL ARRENDATARIO.

De acuerdo con estas disposiciones del Código Civil actual y muy en especial como se ha señalado a lo largo de este trabajo y conforme a la regulación de las fincas destinadas a la habitación diremos que surge una nueva forma de dar por terminado este contrato, ésto de acuerdo con los numerales "2448-I y J" de las reformas del arrendamiento y que le hemos dado el nombre que al principio de este inciso se anotó.

Para poder entender en si estos preceptos citaremos en primer lugar al artículo 2448-I que dice, "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".

En lo referente a este precepto nos apoyaremos en lo expuesto por el profesor LOZANO NORIEGA y decimos que el inquilino goza de un derecho de preferencia de acuerdo al nuevo arrendamiento que trate de celebrar el arrendador consistiendo este derecho en que precisamente sea preferido en lugar de cualquier otro en igualdad de condiciones sobre un nuevo arrendamiento. También goza de un derecho de preferencia por el tanto, esto sí, el propietario o arrendador pretende vender la finca arrendada (81).

Tratando de esclarecer este punto, diremos que por derecho de preferencia se entiende lo siguiente "Es la primacía que se otorga a una persona por disposición de la ley, por declaración unilateral de voluntad o por acuerdo de voluntades, para hacer efectivos ciertos derechos o con el fin de su elegibilidad para ser titular de un derecho en relación con otras personas que pudieran tener expectativas sobre ese mismo derecho" (82).

(81) Lozano Noriega Francisco, op. cit., pág. 380.

(82) Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo VII, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, México 1984, Primera Edición, -- pág. 166.

En cuanto al derecho del tanto, el profesor Ernesto GUTIERREZ Y GONZALEZ lo define de la siguiente manera, "como el que se dá a los coposeedores, copropietarios, coherederos y socios - para adquirir en igual de condiciones que un tercero, la parte de coposesión que un coposeedor desea enajenar" (83).

Al respecto existen las siguientes jurisprudencias.

ACCION DE RETRACTO Y DERECHO DEL TANTO.

Tratándose de la enajenación que uno de los copropietarios hace en favor de un tercero extraño a la comunidad, se pueden presentar dos situaciones: cuando la venta está simplemente propalada y cuando está consumada. En el primer caso los copropietarios pueden ejercitar el derecho del tanto, que implica una venta directa del copropietario enajenante en favor del que ejercita el tanto, en los términos del contrato propalado con el tercero; mientras que en el segundo caso los copropietarios preferidos puedan ejercitar el derecho de retracto, por medio del cual el copartícipe actor se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XII, Pág. A.D. 4983/57. Guillermo Ramo Escobar.
5 votos.

Vol. XL, Pág. 112. A.D. 5965/57. Pedro Solís Salas.
Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLIII, Pág. 49. A.D. 5073/59. Luisa Felipa Hoz de Torquemada. Unanimidad de 4 votos.

(83) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, op. cit., pág. 367.

Vol. LXXXV, Pág. 54. Queja 247/62. Cayetana Ceballos, Sucn. 5 votos.

Vol. LXXXV, Pág. 64. A.D. 8785/62. Josefina Ceballos de la Madrid. 5 votos. (84).

"DERECHO DEL TANTO Y ACCION DE RETRACTO, DURACION.-En los términos del artículo 1292 del Código Civil el ejercicio del derecho del tanto impone que la venta de los derechos hereditarios entre el coparticipe y el tercero extraño no se ha consumado, así como que no se notificó a los coherederos las bases o condiciones en que fue concertada, de modo que si la venta se realiza omitiendo la notificación aludida, resulta jurídicamente imposible el uso del derecho del tanto.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. XXIV, Pág. 76. A.D. 3761/59 Sucesión de María de Jesús Vda de Ledesma y Coags. Unanmidad de 4 votos. (85).

Al respecto existen las siguientes jurisprudencias:

DERECHO DEL TANTO COPROPIETARIOS.

En el caso de la venta de un inmueble que pertenezca en mancomún a varias personas, para que tenga validez la enajenación de los derechos reales que a una de ellas correspondan en dichos inmuebles, es preciso que notifique a sus copropietarios su propósito de enajenar tales derechos, para que hagan uso del Derecho del Tanto, y si no hace esa notificación,

(84) Jurisprudencia tesis de ejecutorias 1917 - 1985 Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera - Sala, México 1985, pág. 7.

(85) Idem, pág. 9.

será nula la venta.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. VII, Pág. 128.A.D.
4756/56.

Canuta Muñoz Medina .5 votos.(86).

Como pudo observar uno de los principales requisitos para obtener los derechos antes señalados es el referente a que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Aunque sí se fijaron ciertas reglas a seguir como las que a continuación se mencionaron. Tal y como lo indica el artículo 2448-J, para lo cual transcribiremos las siguientes fracciones de este precepto.

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 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

(86) Idem, pág. 10.

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 15 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 compra-venta.

VI.- La compra-venta y su escrituración realizada 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, plecluirá su derecho".

En estas fracciones el legislador da como ya se indicó anteriormente los derechos a que está facultado el inquilino, con ciertas reglas a seguir, pero bien se pueden dar circunstancias que en cierta manera pueden llegar a afectar tanto al propietario o arrendador como al inquilino.

Por ejemplo en su primer párrafo del artículo anteriormente señalado le impone al propietario el requisito de notificar en forma indubitable al arrendatario de su intención de vender la finca arrendada.

Lo indubitable significa que no deje lugar a dudas, por lo que cualquier medio privado de notificación si lo hará.

Ahora bien, el inquilino también dispone de un término para poder notificar al arrendador de su deseo de ejercitar su derecho en los términos y condiciones de la oferta, esto de acuerdo a lo establecido por el segundo párrafo del precepto anteriormente citado, el profesor Sánchez Medal manifiesta que "puede entenderse como notificación en forma indubitable no sólo a la que se hace en forma judicial o ante notario, sino también a la que se lleva a cabo ante dos testigos" (87).

(87) SANCHEZ MEDAL, Ramón, "La Nueva Ley Sobre Arrendamiento para Habitación", México 1985, pag. 20.

Se deduce por lo tanto, que dicha notificación es una gran prueba, que a la postre va a ser muy importante para las partes que señala este artículo.

Bien se puede optar en estos casos que tal notificación sea en forma judicial o notarial, esto con el fin de que pueda tener un valor más fehaciente y a la vez una seguridad para las partes, además de que el notario que vaya a autorizar la escrituración de la compra-venta, tendrá que cerciorarse del cumplimiento que existió en relación a la oferta hecha al inquilino y de la aceptación de este.

Al notario público de igual manera se le impone una responsabilidad muy importante ya que va a ser el que tiene que ver si efectivamente se realizaron las notificaciones correspondientes tanto del arrendador, como del inquilino, y que no se puede dejar a lugar de dudas el cumplimiento de dicho precepto, ahora bien, la falta de observancia de las partes y del notario traerá como consecuencia, la acción de nulidad el cual señala la fracción VI de este precepto, en el que se indica que serán nulas de pleno derecho, tanto en su escrituración, como del acto o contrato de la compra-venta que se llegue a realizar.

Por último se señala el plazo por el cual prescribirá su derecho del inquilino para poder solicitar la nulidad de dicha venta sin haber sido notificado de tal evento.

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.- Considero que en el presente estudio el Contrato de Arrendamiento es uno de los más antiguos y controvertidos que en la actualidad existen en nuestro país, dada la inflación que prevalece hoy en día y la falta de inmuebles destinados a la vivienda.

Es importante destacar que existe una reglamentación específica para los contratos referentes a las fincas urbanas destinadas a la habitación.

Por lo que en éstas, se trató de dar una mayor protección al inquilino, dentro de las nuevas reformas al Código Civil.

SEGUNDA.- También considero que en el campo contractual el Estado no ha sido equitativo y en cierta forma ha roto con el principio de la autonomía de la voluntad y también el de la igualdad de las partes, todo esto, de acuerdo a las reformas referentes a la habitación, pues lejos de beneficiar al inquilino, lo perjudicó, ya que la consecuencia lógica es la escasez de viviendas para arrendar, y a los propietarios o arrendadores, de igual manera, esto de acuerdo a la disposición consignada, en relación a la prórroga que se contempla actualmente en estas disposiciones, porque al arrendador le será muy difícil el poder, dar por concluido este contrato, además muchos de ellos optarán por ya no seguir dando en arrendamiento sus fincas, por conveniencia propia.

TERCERA.- Dentro de las disposiciones referentes a las fincas de habitación se contempla la prórroga a la que tiene derecho el arrendatario, misma que es de dos años y a voluntad de éste. Por lo tanto en caso de que el propietario o arrendador trate de dar por terminado este contrato le será muy difícil hacerlo debido a tal disposición.

Es por eso que propongo que dicho contrato sólo sea prorrogable un año.

Asimismo sugiero la reforma de su precepto 2448C para quedar en los siguientes términos:

"Artículo 2448C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento será de un año forzoso para ambas partes, asimismo el inquilino tendrá derecho y a petición de éste, siempre y cuando esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato".

CUARTA.- Considero también que de acuerdo a las disposiciones actuales de nuestro Código Civil en lo referente a este contrato, diremos que surge de manera muy específica una nueva forma de terminación de éste; por lo que la hemos denominado de la siguiente manera "Por la compra-venta en ejercicio del Derecho de preferencia por el tanto a que esta facultado el arrendatario".

QUINTA.- En conclusión diré que el término utilizado por nuestro ordenamiento civil en lo referente al derecho del tanto está mal empleado mismo que se propone que sea

el siguiente "El Derecho de preferencia por el tanto". Esto de acuerdo a las distinciones que hace el Profesor Ernesto Gutiérrez y González al definir al Derecho del Tanto como el "que se dá a los coposeedores, copropietarios, coherederos o socios para adquirir en igualdad de condiciones que un tercero, la parte de coposesión que un coposeedor desea enajenar.

En cambio el Derecho de Preferencia por el tanto, es la facultad pactada entre comprador y vendedor para que éste adquiera la misma cosa vendida con preferencia a un tercero, si el comprador desea volver a enajenarla, o bien, es la facultad otorgada por un propietario a otra persona, un tercero, para que adquiera si lo desea, una cosa con preferencia a cualquier otro sujeto" (88).

SEXTA.- Se propone de igual manera que se reforme el artículo 2448 J. para que quede de la siguiente forma:

"Artículo 2448 J.- El ejercicio del Derecho de preferencia por el tanto se sujetará a las siguientes reglas.

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

(88) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, op.cit., pág. 367.

II.- El arrendatario dispondrá de 15 días hábiles para notificar en forma judicial o notarial al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia por el 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 la forma ya indicada al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días hábiles 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 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 compra-venta.

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.

Todo esto con el fin de que se puedan cumplir en forma más clara las reglas impuestas en este precepto.

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

- 1).- Borja Soriano ,Manuel. "Teoría General de las Obligaciones", 8a. Edición, Porrúa S.A., México 1982.
- 2).- D'Ords Alvaro. "Derecho Privado Romano", Ediciones Universidad de Navarra, S.A.- Pamplona, 1968.
- 3).- De Pina Rafael. "Elementos de Derecho Civil Mexicano, Volumen Cuarto, Editorial - Porrúa, S.A. 5a. Edición, México - 1982.
- 4).- Enneccerus Ludwing- Heinrich Lehmann. "Tratado de Derecho Civil, Derecho de Obligaciones" Traducción Española con anotaciones de Blas Pérez González y José Alguer, Tomo II, Primera Parte, Bosch, - Casa Editorial, 3a. Edición Barcelona, 1966.
- 5).- Floris Margadant's Guillermo. "El Derecho Privado Romano", Editorial Esfinge ,S.A. 8a. Edición, México, 1978.
- 6).- Gutiérrez y González Ernesto. "Derecho de las Obligaciones", Editorial Cajica ,S.A., Cuarta -- Reimpresión inalterada de la 5a. Edición, México 1979.
- 7).- Lozano Noriega Francisco. "Cuarto Curso de Derecho Civil - Contratos" Asociación Nacional - del Notariado Mexicano, A.C. México, 1970.
- 8).- Mateos Alarcón Manuel. "Estudios sobre el Código Civil- del Distrito Federal", Tomo II, - Tratado de Obligaciones y Contratos, Editado por IMP, de Díaz DE León Sucs., S.A., México 1896.
- 9).- Sánchez Medal Ramón. "De los Contratos Civiles", Editorial Porrúa S.A. 3a. Edición, México 1976.
- 10).- Sánchez Medal Ramón. "De los Contratos Civiles" ,Editorial Porrúa S.a., 8a. Edición, México, 1986.

- 11).- Sánchez-Medal Ramón. "La Nueva Ley Sobre Arrendamiento para Habitación", México 1985.
- 12).- Petit Eugene. "Tratado Elemental de Derecho Romano" Desarrollo Histórico, Editorial Nacional S. de R.L., México, 1963.
- 13).- Planiol Marcelo Ripert Jorge. "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés" traducción Española del Dr. Mario Díaz, Tomo X, los Contratos Cíviles, Primera Parte, Cultural, S.A. Habana 1946.
- 14).- Porrúa Pérez Francisco. "Teoría del Estudio" 10a. Edición, Editorial Porrúa s.a., México, - 1977.
- 15).- Rojina Villegas Rafael. "Derecho Civil Mexicano", Tomo -- Sexto, Contratos, Vol. 1, Editorial Porrúa s.a., 4a. Edición, -- México 1981.
- 16).- Treviño García Ricardo. "Contratos Cíviles y sus Generalidades" Tomo I, Editorial Font, S.A. 4a. Edición, México 1982.
- 17).- Zamora y Valencia Miguel Ángel. "Contratos Cíviles", Editorial -- Porrúa s.a., 2a. Edición, México, 1985.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

- 1).- "Diccionario Enciclopédico Ilustrado de la Lengua Española" Tomo I, Editorial Ramón Sopena, S.A., Barcelona 1963.
- 2).- Palomar de Miguel Juan. "Diccionario para Juristas", Mayo Ediciones, S.de R.L. México - 1981.
- 3).- "Diccionario Jurídico Mexicano" Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, México 1984.
- 4).- "Diccionario Pequeño Larousse Ilustrado" por Ramón García Peñayo y GROSS Ediciones LAROUSSE, México 1981.

LEGISLACIONES

- 1).- Castro Zavaleta, Salvador y Luis Muñoz, "55 años de Jurisprudencia Mexicana 1917-1971," Suprema Corte de Justicia y Tribunales Colegiados de Circuito, "Civil", Tomo III, Cárdenas, Editor y Distribuidor, 2a. Edición, México, 1975.
- 2).- Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, Editada por Tipo. de Aguilar e Hijos, México 1879.
- 3).- Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1884, editada por Imprenta de Francisco Díaz de León, México 1884.
- 4).- Código Civil para el Distrito Federal de 1928, Editorial Porrúa S.A. 54a. Edición, México 1986.
- 5).- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal 2a. Edición, Castillo Ruiz Editores, S.A. de C.V., México 1987.
- 6).- Decreto por el cual se reforman y adicionan a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, en Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985 y 29 de marzo de 1985.
- 7).- Decreto que reforma y deroga diversas disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en Diario Oficial de la Federación, Tomo CD, No. 9, 14 de enero de 1987.
- 8).- Jurisprudencia 1917-1965 y sobresalientes 1965-1965 actualización 1, Civil, 3a. Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Mayo Ediciones, México 1967.
- 9).- Tesis de ejecutorias 1917-1985, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, México 1985.