

588
39



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA
SECRETARIA DE ECONOMIA
" CONTRATO DE ARRENDAMIENTO "

TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

JUAN CARLOS PEREZ AGUILAR

MEXICO, D. F.

1988



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E .

	Pág.
INTRODUCCION	1
CAPITULO I CONSIDERACIONES SOMERAS RESPECTO DEL CONTRATO.	3
EVOLUCION DE LA LEGISLACION CIVIL EN ROMA.	11
EDAD MEDIA.	15
DERECHO FRANCES	15
DERECHO MEXICANO	16
CAPITULO II NATURALEZA JURIDICA	20
CLASIFICACION	23
DIVERSAS CLASES DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	26
ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	27
ELEMENTOS PERSONALES.	27
ELEMENTOS REALES.	29
ELEMENTOS FORMALS	30
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES	34
CAPITULO III TERMINACION	53
TACITA RECONDUCCION	59
PRORROGA	63

	RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	68
	TRASMISION DE LA PROPIEDAD DEL BIEN ARRENDADO.	76
	DERECHO DEL TANTO.	78
	SUBARRENDAMIENTO	84
CAPITULO IV	DECRETOS LEYES DE EMERGENCIA SOBRE ARRENDAMIENTO.	89
	LEYES DE EMERGENCIA	93
	LEY DE CAMBIO DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.	94
	PROBLEMATICA JURIDICA	96
	ALGUNAS CONSIDERACIONES PARA UN PROYECTO DE DEMANDA DE TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	102
	DE LOS LLAMADOS MACHOTES O FORMATOS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. COMENTARIOS.	112
	SOLUCION AL PROBLEMA INQUILINARIO.	135
	CONCLUSIONES.	139
	BIBLIOGRAFIA.	

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

Difícil es en verdad para el estudiante de derecho terminar sus estudios universitarios, pero más difícil es aún el enfrentarse con su experiencia ante la sociedad, la cual le va a exigir tanto como a un abogado que ya lleva varios años litigando.

De ninguna manera va a ser una excusa del nuevo profesionista su falta de experiencia, ya que la base de todo buen estudiante y profesionista es el constante estudio.

El cambio de las condiciones sociales de la vida moderna impone la necesidad de renovar la legislación, y por lo tanto, el Derecho Civil, que forma parte de ella, el que no puede permanecer ajeno al colosal movimiento de transformación que las sociedades experimentan.

Por lo que, es innegable que tanto el Código Civil en su capítulo referente al contrato de arrendamiento así como el Decreto que prórroga por ministerio de Ley los contratos de arrendamiento, son inadecuados para la época que actualmente vivimos.

Es por todo ello que las consideraciones anteriores fueron las que despertaron nuestro interés al escoger el tema de tesis que hoy presentamos y lo hizo por las razones siguientes: 1.- Dado que en la práctica son muy frecuentes los conflictos

judiciales entre arrendador y arrendatario. 2.- Los procesos que origina el contrato de arrendamiento son en verdad muy complejos. 3.- Las ejecutorias y tesis jurisprudenciales aplicables a las controversias inquilinarias son abundantes, y 4.- Por la gran demanda de habitación que existe en el Distrito Federal.

En el presente trabajo no pretendemos hacer un estudio pormenorizado del contrato de arrendamiento, sino únicamente nos concretamos a aportar las nociones generales y comunes que del contrato de arrendamiento se han dado en el Derecho Mexicano, procurando determinar las características fundamentales y los elementos esenciales del mismo, a fin de precisar las ideas acerca de lo que debe entenderse por arrendamiento y así poder hacer un estudio sobre la necesidad de actualizar la legislación del contrato de arrendamiento, proponiendo soluciones a las mismas.

Por todo lo anterior pienso será de gran importancia para el estudiante que opta por el título el practicar su carrera en los Tribunales, aunada con la preparación teórica que nuestros profesores nos han inculcado ya que será un aliciente para que en el futuro logre ser un buen profesionalista a base de la disciplina que le puedan imponer los diversos órganos judiciales.

CAPITULO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONSIDERACIONES SOMBRAS RESPECTO DEL CONTRATO.

En los siguientes apartados vamos a estudiar lo relativo al contrato de arrendamiento, por lo que previamente debemos hacer referencia a la figura del contrato en general.

Cabe aclarar que no es este el lugar para elaborar una teoría sobre una figura que ya está ampliamente tratada para los doctos que se dedican a escribir sobre el Derecho Civil tampoco es este el lugar para elaborar una tesis sobre lo que se debe entender por Contrato de Arrendamiento, ya que también de este tema se ha escrito bastante .

Pero pensemos que las disposiciones que regulan la figura del contrato en general, y que derivan del Derecho Civil, son aplicables a la materia de Contratos Civiles; pero solo en lo que respecta al contrato, ya que al Contrato de Arrendamiento, el Contrato de Transacción, Comodato u otros, tendrán su régimen jurídico aplicable en el Derecho Civil; es decir, pensamos que la figura del contrato como fuente creadora de derechos y obligaciones, es universal dentro del campo del Derecho, por lo que solo nos referiremos a dicha figura bajo el punto de vista legal y, posteriormente, haremos mención especial al Contrato de arrendamiento.

CONTRATO

El artículo 1793, del Código Civil vigente para el Distrito Federal, en materia del Orden Común, y aplicable en toda la República en materia Federal, dice:

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

Contrato de Arrendamiento.

Nos dice el maestro Ramón Sánchez Medel, el arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto (1).

El maestro Rafael Rojina Villegas, define al arrendamiento como un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto (2).

El maestro Ricardo Treviño García, define al arrendamiento como un contrato en virtud del cual una parte llamada arrendador se obliga a transferir, temporalmente, el uso o goce de una cosa a otra parte llamada arrendatario, quien, a su vez, se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado (3).

El Diccionario Jurídico del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., dice "Hay arrendamiento cuando las dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto" (4).

Como se observa de las definiciones antes citadas los diversos autores señalados coinciden en que en el contrato de arrendamiento las partes se obligan, una a transferir el uso o goce del bien objeto del contrato, y la otra a pagar un precio cierto y determinado.

El artículo 2398, dice que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación ; de quince para las fincas destinadas al ejercicio de una industria .

De la definición anterior se desprenden los siguientes elementos:

a).- Los sujetos, que son el arrendador y el arrendatario.

El arrendador.- es aquella persona que da en arrendamiento aquello que le pertenece cediendo el uso y disfrute de la cosa arrendada.(5)

El arrendatario.- es aquella persona que toma en arriendo alguna cosa y se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero.

b).- El objeto.- Elemento esencial de este contrato, consiste en especificar en el contrato lugar preciso del inmueble que se va rentar, ya sea local, edificio o departamento, casa sola, terreno, etc. para identificar la cosa que es objeto del arrendamiento (6) El objeto en este contrato, como contenido de las prestaciones de las partes, es doble: por una parte la cosa arrendada, y por otra el precio (7).

c).- El pago.- Otro de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento es el pago, este debe ser cierto y puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes, con tal de que sean ciertos y determinados al momento de efectuarse el pago, la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada (8).

d).- La temporalidad.- Consiste en la duración del contrato, así como los aumentos en el pago de la renta, son los elementos centrales de este contrato, ya que tiempo y dinero es lo que cuida todo casero; a Contrario Sensu; todo inquilino quisiera un contrato con renta baja y por mucho tiempo, pero la realidad es otra (9).

De las ideas expuestas hasta el momento, se desprende que existe un criterio uniforme entre los autores que se dedican a estudiar esta figura, quienes consideran que el contrato de arrendamiento, tiene por objeto a través de la transmisión de la propiedad, el pago de una suma de dinero, así como relevar a las partes contratantes los posibles daños y perjuicios que pudieran ocasionarse por la rescisión del contrato por alguna de las partes por lo que para nuestro trabajo el concepto que vamos a utilizar gira en torno a estas ideas:

DERECHO

En este apartado vamos a hablar del concepto de derecho; pero antes de seguir adelante, queremos deslindar conceptos ya que hablar de derecho in abstracto, es muy ambiguo, porque quien esto lea no podrá adivinar a qué derecho nos referimos, si a derecho positivo, o a derecho vigente, o a derecho válido, o a derecho histórico, o a derecho objetivo; por lo que desde ahora queremos hacer la aclaración en el sentido de que el derecho al que nos referimos, es el derecho subjetivo, que tiene por objeto posibilitar a un individuo para observar o no una conducta prevista en una norma de derecho.

En este orden de ideas como vamos a emplear el concepto señalado.

CONCEPTO DE DERECHO

La palabra derecho nos da la idea de lo que no se desvía ni para uno ni para otro lado; lo recto, seguido, lo justo, razonable y lo legítimo, es decir, nos da la idea de rectitud: la idea de estos valores tiende a realizarse regulando la conducta humana con dispositivos de carácter social, bilateral, externo, heterónomo y coercitivo. (10)

a).- DERECHO OBJETIVO

No es otra cosa que el conjunto de normas que integran los códigos; y que necesariamente se dirigen a los objetos tutelados por la ley en cuya salvaguardia se interesa el hombre, estas otorgan facultades e imponen deberes correlativos pero siempre dentro de una norma determinada, podemos decir que cuando hablamos de derecho Hereditario, o de Derecho Romano la palabra se emplea en un sentido objetivo, ya que se refieren al conjunto de normas relativas al pueblo Romano o al francés. (11)

b).- DERECHO VIGENTE

Este Derecho está constituido por el conjunto de normas que en un país determinado y en una época determinada el estado considerará obligatorias, como dice el maestro García Maynez, que el Estado imprime las reglas jurídicas, ya sean consuetudinarias o escritas pero sancionadas por él. Es decir que las reglas jurídicas hayan sido formuladas e impuestas por el Estado. (12)

c).- DERECHO POSITIVO

Es el conjunto de reglas jurídicas que efectivamente se observan en una época determinada, aunque éstas hayan dejado de estar vigentes o todavía no hayan sido elevadas a tal categoría.

d).- DERECHO VALIDO

Es aquél que por sí mismo es aceptado y reconocido por la generalidad de los hombres en virtud de que compendia ciertas ideales universales como el valor justicia, valor seguridad, valor moralidad, etc. La validez no depende de características externas o formales, sino de las condiciones intrínsecas necesarias para sobreponerse, por más que los autores digan el derecho intrínsecamente válido y derecho formalmente válido.

e).- DERECHO SUBJETIVO

Dice el maestro Rafael Rojina Villegas, que "Comunmente se define el derecho subjetivo como la facultad derivada de una norma jurídica para hacer u omitir algo" (13). Más adelante sigue el autor en cita, que "Cabe completar la definición usual de derecho subjetivo en el sentido de que es una facultad jurídica derivada de una norma, para hacer, exigir, o impedir algo respecto a una idea, creemos que la definición completa sería la siguiente: EL DERECHO SUBJETIVO ES LA FACULTAD DERIVADA DE UNA

NORMA JURIDICA PARA INTERFERIR EN LA PERSONA, EN LA CONDUCTA O EN EL PATRIMONIO DE OTRO SUJETO O PARA IMPEDIR UNA INTERFERENCIA ILICITA".(14)

b).- PROPIEDAD

Para Rafael Rojas Villegas "Esta se manifiesta en el poder juridico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en el sentido juridico, siendo oponible este poder de un sujeto pasivo universal por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto" (15).

Sin embargo nos dice el maestro Ernesto Gutiérrez y González: "Que hoy en día el derecho de propiedad no se puede definir teniendo en cuenta sólo las facultades del propietario, SINO QUE POR EL CONTRARIO, SE DEBEN CONSIDERAR BASICAMENTE LAS LIMITACIONES Y MODALIDADES QUE LA LEY LE IMPONE A ESE DERECHO" (16).

Los articulos 830 a 853 del Código Civil para el Distrito Federal hablan de la propiedad como un derecho de goce y disfrute que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de terceros.

Este derecho reviste formas muy variadas y cada día está siendo sometido a más limitaciones, especialmente en cuanto a su disfrute por el titular (17).

c).- POSESION

Para el maestro Rafael Rojina Villegas, la posesión puede definirse como "una relación o estado de derecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejercitar actos materiales de aprovechamiento, animus domini, o como consecuencia de un derecho real o personal o sin derecho alguno" (18).

DERECHO ANTIGUO

Bajo este punto nos proponemos estudiar los aspectos más sobresalientes de la evolución que han sufrido los derechos subjetivos, mismos que en nuestro concepto son los más importantes, ya que en ellos se puede resumir la situación actual que guardan los derechos subjetivos más importantes; pero en especial el derecho de propiedad.

EVOLUCION DE LA LEGISLACION CIVIL EN ROMA.

Nosotros consideramos que si bien es cierto que en Roma se cometieron excesos, sobre todo en materia jurídica, los mismos son comprensibles atendiendo a la época en que se dieron; pero en lo que se refiere a los derechos reales y sobre todo al de la

propiedad, éste no fue absoluto tal y como lo pretenden hacer aparecer algunos tratadistas, para quienes el problema del individualismo nació en la legislación romana.

No compartimos esa corriente filosófica-jurídica ya que como en seguida lo demostraremos, aún en la Roma Imperial, existen algunas limitaciones al derecho real de propiedad.

PROPIEDAD

"El derecho de propiedad es aquel en virtud del cual las ventajas que puede procurar una cosa son atribuidas todas normalmente a su titular. Los romanos no la definieron, para ellos la propiedad fue el derecho real por excelencia, confundiéndola con el objeto" (19).

En estos términos se refieren a la propiedad romana, los autores AGUSTIN BRAVO GONZALEZ Y SARA BIALOSTOSKY.

Por otra parte, la misma autora Bialotosky, nos dice que los juristas romanos se abstuvieron de dar una definición de propiedad y que los términos técnicos empleados para identificar son varios: Manciplum, Dominium, (D.83,30), y Propietas; siendo este último aunque de origen vulgar, el que prevaleció (20).

Más adelante, sigue diciendo la autora en cita: "fueron los glosadores quienes definieron a la propiedad como el ius utendi et abutendi re sua" (21).

Por lo que en el Derecho Romano el contrato de arrendamiento comprendía las especies: locatio rei, locatio operarum y locatio operaris fasciendi; en principio la locación en Roma sólo se práctico en esclavos y animales.

Aparentemente es hasta el siglo II A.C., cuando aparece el arrendamiento de tierras. En la primera época del Imperio Romano fueron constituidas grandes edificaciones, con fines habitacionales multiplicando los contratos de arrendamiento y motivando con ello los primeros arrendamientos de larga duración.

Las locaciones perpetuas que se hicieron con la enfiteusis grecoromana, en un principio tuvieron una aparente utilidad económica; sin embargo, éstas se convirtieron en instrumentos útiles a los fines del feudalismo, al hacer posible el acaparamiento de las tierras. Por otra parte, la temporalidad perpetua inmovilizó el derecho de propiedad afectando la esencia de la propiedad privada.

LOCACION

El término se aplica para designar el acto jurídico por el cual una persona cede temporalmente a otra, el uso o goce de una cosa mueble o inmueble. La locación consiste, esencialmente en la concesión temporal del goce de un bien determinado por un precio. Por lo que la locación abraza originariamente, aquellos contratos en los que se otorga el goce de un bien, limitado en el tiempo, por un precio.

La locación surge cuando la propiedad privada llega a formar parte de las instituciones jurídicas que componen la vida de un pueblo.

"Vitruvio y Columella hacen una interpretación de hechos en la evolución histórica de la locación a través de suposiciones y justificaciones deductivas. Vitruvio da una descripción fantástica del hombre primitivo como habitante de los bosques; muestra la necesidad de los mismos impulsados por el medio ambiente de buscar refugio en las grutas abiertas en las montañas cercanas o en las copas de los árboles; de ellos pasan a chozas de barro toscamente construidas, y de ahí es más, se origina el adelanto arquitectónico, apareciendo o surgiendo las construcciones de basamento sólidos y las de uno y dos pisos que el antiguo romano construía para el uso de su familia. El aumento posterior de la población latina, marca el nacimiento de la gran urbe, con el problema común a los tiempos antiguos y modernos de la escasez de vivienda. Se origina el coenaculum, en virtud del cual una de las partes daba alojamiento a otra que no lo tenía en la propia vivienda; se desarrollan paralelamente las locaciones propias de los predios rústicos, pero con mayor lentitud que en la ciudad" (22).

Después de haber estudiado someramente las limitaciones al derecho real de propiedad en la legislación romana, y habiendo demostrado que dicho derecho no era ilimitado, ahora nos

proponemos demostrar que dichas limitaciones desaparecieron posteriormente, es decir, dentro de otras legislaciones y en otro momento histórico.

EDAD MEDIA

En esta época cuando las limitaciones que de modo rudimentario existían dentro del sistema jurídico romano desaparecieron, ya que los señores feudales se convirtieron en las autoridades omnímodas de la época, y así la evolución que había logrado el Derecho Romano (23), retrocedió de igual manera que retrocedió el cristianismo (24).

DERECHO FRANCÉS

La legislación francesa es el antecedente más importante en nuestra legislación civil y como consecuencia, del contrato de arrendamiento.

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

El Código francés distingue dos clases de arrendamientos: arrendamiento de cosas y arrendamiento de obras, cuyas regulaciones están comprendidas dentro del título VIII, del

libro III principalmente, ya que cierto número de leyes especiales, dictadas con posterioridad, han contemplado las disposiciones del Código Civil, regulando algunos contratos de arrendamiento de cosas que no estaban previstas por aquél.

Dentro de las cosas que pueden ser objeto del contrato de arrendamiento tienen gran importancia los inmuebles que pueden ser urbanos o rústicos.

DERECHO MEXICANO

CODIGO CIVIL DE 1870.

El Código Civil de 1870, nuestro primer código, se aparta ligeramente de la tradición romana y francesa en lo que se refiere al contrato de arrendamiento, así en el artículo 3068 nos dice: "Se llama arrendamiento al contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante el pago de un precio cierto, se llama arrendador al que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe".

De la anterior definición se desprende, que solo puede haber arrendamiento de cosas corpóreas o incorpóreas, es decir, cosas o derechos, apartándose de la tradición romana en donde este contrato tenía un objeto más amplio, puesto que comprendía además, contratos de servicios y de obras.

Otra variación que señala el Código de 1870 es la referente al precio, el cual debe ser en una suma de dinero o en cualquier otra cosa, con tal de que fuera cierto y determinable. Esta regla se separa de los principios fundamentales del derecho romano, según los cuales el precio debía consistir en una cantidad cierta y determinada de dinero y si en su lugar se daba otra cosa el contrato degeneraba en un contrato innominado.

CODIGO CIVIL DE 1884.

"Poco hay que decir de este Código con relación al contrato de arrendamiento, por haber pasado el articulado casi integro del Código de 1870".

Entre las modificaciones que destacan en este nuevo Código es que debía ser por escrito cuando la renta fuera mayor a cien pesos anuales, mientras que el Código de 1870 exigía dicha formalidad sólo cuando la renta pasara de trescientos pesos anuales.

CITAS BIBLIOGRAFICAS DEL CAPITULO I

- 1) SANCHEZ MEDAL, Ramón: De los Contratos Civiles. Quinta edición Ed. Porrúa, S.A. Ed Mexico, 1978. Pág. 190
- 2) ROJINA VILLEGAS, Rafael: De los Contratos. Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Décima tercera edición. Ed. Porrúa, S.A. México, 1981, Pág. 231.
- 3) TRIVIÑO GARCIA, Ricardo: Contratos Civiles y sus Generalidades, Segunda edición Librería Font, S.L. Guadalajara Jal; Pág. 221.
- 4) DICCIONARIO JURIDICO U.N.A.M. Instituto de Investigaciones Jurídicas Tomo I Pág. 194.
- 5) DE PINA, Rafael Y DE PINA VARA, Rafael, Diccionario de Derecho, Quinta edición. Ed-Porrúa, S.A. México, 1964, Pág. 98.
- 6) GOMEZ CORONEL, Xavier: Manual del Inquilino, Primera edición, Joaquín Porrúa S.A. DE C.V. Editores, 1984. Pág. 56
- 7) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel: Contratos Civiles. Ed-Porrúa, S.A. México, 1981, Pág. 152.
- 8) GOMEZ CORONEL, Xavier: Ob. Cit. Págs. 33 y 34.
- 9) ROJINA VILLEGAS, Rafael: Introducción y Personas, derecho Civil Mexicano, Segunda edición. Editorial Porrúa, S.A. Tomo I, México, D.F. 1975, Págs. 181 in fine y 182 primer párrafo.
- 10) PENICHE LOPEZ, Edgardo. Introducción al derecho y lecciones de derecho civil. Tercera Edición. México 1960. Pág. 19
- 11) Ob. Cit. Pág. 20
- 12) Ob. Cit. Pág. 21
- 13) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano Tomo III. Novena edición. Ed. Porrúa, S.A. México,

- D.F. 1976. Pág. 289.
- 14) ROJINA VILLEGAS, Rafael: Derecho Civil, México, Ob.cit. Pág. 182.
 - 15) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto: El Patrimonio, Segunda edición. Edic. Editorial Cajica, S.A. Puebla, México, 1980. Pág. 216.
 - 16) DE PINA, Rafael y Rafael, DE PINA VARA, Ob. Cit. Pág 401 y 402.
 - 17) ROJINA VILLEGAS, Rafael: Derecho Civil Mexicano, T. III, Ob. Cit. Pág 578.
 - 18) BRAVO GONZALEZ, Agustín y Sara BIALOTOSKY DE CHAZAN: Compendio de Derecho Romano, Novena Edic. Editorial Pax. México, Librería, Carlos Césarman, S.A. México, 1978, Pág. 60.
 - 19) BIALOTOSKY, Sara: Panorama del Derecho Romano, Primera edición Edic. Editados por Textos Univesitarios. U.N.A.M. México, D.F. 1982, Pág 105 y s.s.
 - 20) ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, Editorial bibliográfica Omeba. Volumen XVIII, Buenos Aires Argentina 1964
 - 21) MARGADANT S., Guillermo F. : Derecho Romano. Octava edición Esfingier. S.A. México, 1984. Pág. 247.
 - 22) MARGADANT S., Guillermo F. : Derecho Romano, Ob. Cit. Pág. 247 y 248.
 - 23) DE PINA, Rafael: Contratos en particular. Editorial Porrúa. México 1982 Pág. 98.

CAPITULO II

NATURALEZA JURIDICA

En éste contrato se ha planteado el problema relativo a la naturaleza jurídica del derecho del arrendatario.

La doctrina ha debatido ampliamente si del arrendamiento se deriva para el arrendatario un derecho personal o derecho real frente a la cosa arrendada. (1)

Al respecto el maestro Rafael Rojina Villegas, dice, que el derecho resultante para el arrendatario en el arrendamiento de casas es un derecho personal, no un derecho real. (2)

El carácter de derecho real que a este contrato se refiere en relación al arrendatario ha sido abandonado actualmente. (3)

No obstante, hay tratadistas que afirman que del arrendamiento se deriva para el arrendatario un verdadero derecho real. (4)

Una tercera posición, distingue la naturaleza jurídica del arrendamiento, el inscrito del no inscrito, en el Registro Público de la Propiedad. Para afirmar que el no inscrito sólo es susceptible de producir un derecho personal, en tanto que del inscrito surge un derecho real. (5)

Por lo que es interesante conocer otro punto de vista pues aún pueden crear confusiones. Cuatro son los puntos de coincidencia que se señalan entre el arrendamiento y los derechos reales.

1.- En los casos de enajenación del bien materia del arrendamiento, el derecho del arrendatario es oponible al nuevo adquirente, oponibilidad que es característica de los derechos reales, más no de los personales.

En efecto, el artículo 2409 del Código Civil, vigente en el Distrito Federal, señala, que si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. (6)

Se deroga entonces la regla fundamental que señala que los contratos sólo surten efectos entre las partes que lo otorgaron, estableciendo una oponibilidad del derecho a terceros, que caracteriza a los derechos reales.

2.- El nuevo adquirente también opone su derecho al inquilino, por cuanto a su derecho para exigirle el pago de la renta y el cumplimiento de todas las demás obligaciones que el contrato impone al arrendatario.

Así el artículo 2409 del Código Civil, continúa señalando: "... respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá la obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato desde la fecha en que le notifique

judicial o extrajudicialmente ante Notario o ante dos testigos, haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aún cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento"(7).

Nótese que la norma no exige que la transmisión de los derechos y obligaciones se obtengan del consentimiento de las partes que originalmente celebraron el contrato y que por tratarse de un contrato bilateral que implica derechos y obligaciones recíprocas, sería menester para la transmisión de las obligaciones, la existencia del consentimiento del acreedor.

3.- Conforme a la fracción III del artículo 3042 del Código Civil, deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años. (8)

Ahora bien, si en el registro Público de la Propiedad y del Comercio se inscriben los derechos reales y el contrato de arrendamiento es inscribible, según se ha anotado, se sigue que la naturaleza del derecho es precisamente la de un derecho real.

4.- La competencia del juez que debe conocer de los litigios derivados del arrendamiento de bienes inmuebles, se determina tomando en cuenta la ubicación de la cosa. Se sigue la misma regla que para los derechos reales sobre inmuebles. (9)

En cambio para los derechos personales la competencia , por regla general, se determina por el domicilio del deudor. (10).

CLASIFICACION

El maestro Ramón Sánchez Medal, clasifica al arrendamiento como un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o de ejecución duradera, y que tiene parcialmente el carácter de "intuitu personae" por lo que se refiere al arrendatario, en atención a que éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador (Art.2480) Aunque, salvo pacto en contrario, no termina el contrato por muerte del inquilino. (11)

Además, es consensual el arrendamiento, cuando recae sobre muebles. generalmente es formal, cuando versa sobre bienes inmuebles y en algunos casos debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, según se indica en los elementos formales de este contrato. (12)

El doctor Rafael Rojina Villegas, hace una clasificación del contrato de arrendamiento en principal, por cuanto que tiene existencia independiente; es bilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocos, es decir implica concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un precio. Es oneroso, porque impone provechos y gravámenes para ambas partes, respectivamente; su característica onerosa no depende de que sea bilateral. Es un contrato generalmente formal, porque requiere

para su validez constar por escrito. Excepcionalmente puede ser consensual cuando el valor de la renta anual sea inferior a \$ 100.00 y en fincas rústicas, se exige la escritura pública como formalidad, cuando el monto de las rentas anuales pase de \$ 5.000.00.

Por su naturaleza el contrato de arrendamiento es comutativo, porque no depende del dato económico de la ganancia o pérdida de la operación celebrada, sino de que los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato.

Este contrato es considerado entre los llamados de tracto sucesivo, por cuanto que necesita de una su naturaleza misma una duración determinada, para que pueda tener vigencia. (13)

El maestro Miguel Zamora y Valencia, nos dice que el contrato de arrendamiento es bilateral, porque genera obligaciones para ambas partes; oneroso, porque origina provechos y gravámenes recíprocos. Generalmente formal, porque la ley exige para su validez la forma escrita cuando la renta pase de cien pesos anuales; consensual en oposición al real, porque para su perfeccionamiento no se requiere de la entrega de la cosa, sino sólo el consentimiento de las partes; principal, porque no requiere, para su existencia o validez, de un contrato o de una obligación, válidos previamente existentes de resultados, porque la intención de las partes se satisface por su misma

celebración . Nominado, por la amplia regulación que hace de él la ley , es de tracto sucesivo, porque las obligaciones de las partes no pueden cumplirse en un solo acto sino que requiere, necesariamente, de un lapso más o menos largo. (14)

En este orden de ideas clasificaremos el contrato de arrendamiento en: Principal porque para su existencia no requiere de algun otro contrato: existe y subsiste por sí mismo, puesto que tiene su propia finalidad jurídica y también económica.

Bilateral porque hay derechos y obligaciones reciprocos de las partes, que se engendran desde el momento de la celebración del contrato, siendo la principal obligación conceder el uso o goce por parte del arrendador y pagar un precio cierto y determinado por parte del arrendatario.

Es oneroso porque existen provechos y gravámenes reciprocos derivados de las cargas que soportan los contratantes el arrendador soporta una carga; la de desprenderse del uso o del uso y goce de la cosa para tramitirla al arrendatario mediante una enajenación temporal; pero recibe un provecho, un beneficio; el precio cierto que se obliga a pagar el arrendatario por la adquisición temporal del uso y goce de la cosa. El arrendatario por su parte, éste tiene un provecho, obtiene un beneficio: la posibilidad, la facultad de usar y gozar de una cosa que no es de su propiedad, aunque soporta la carga de pagar un precio cierto.

Es comutativo.- En efecto, siendo el arrendamiento un contrato oneroso, debemos aclarar claro si es un contrato aleatorio o comutativo, puesto que estos dos términos son la esencia de la subdivisión de los contratos onerosos.

El contrato es comutativo y aunque se puede definir al contrato comutativo es una cosa muy difícil; se puede observar que el comutativo es aquel contrato oneroso que no es aleatorio.

Es formal porque para su celebración se requiere que conste por escrito, solamente cuando la renta no exceda de cien pesos anuales, puede celebrarse de una manera verbal.

DIVERSAS CLASES DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Diremos, por razones de la materia que lo regula, que el contrato de arrendamiento puede ser:

ARRENDAMIENTO MERCANTIL

Hay arrendamiento mercantil cuando recae sobre bienes muebles, existiendo, según el artículo 75 del Código de Comercio, el propósito de especulación comercial. "La ley reputa actos de comercio. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados, con propósito de especulación comercial de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías sea en estado natural, sea después de trabajos o labrados." (15)

ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO

Es aquel que se presenta cuando el Estado, a través de sus órganos como una Secretaría del Estado, entidades Federativas o los Municipios, dan en arrendamiento bienes muebles o inmuebles, que pertenecen a ellos.(16).

ARRENDAMIENTO CIVIL

Es el tipo de contrato que se celebra normalmente para los alquileres de inmuebles destinados a la habitación. ya que por exclusión se determinara el mercantil o el administrativo.

ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ELEMENTOS PERSONALES

Los elementos personales que intervienen en el arrendamiento son el arrendador y el arrendatario.

Se le llama arrendador a aquella persona que da la cosa en arrendamiento y arrendatario a quien recibe la cosa para su uso y disfrute.

Por lo que tanto el arrendador como el arrendatario, requieren de la capacidad general para contratar como lo establece el artículo 1798 "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley".

Sin embargo, es necesario que el arrendador cuente con la legitimación sobre el bien que pretende arrendar, ya que como lo señala el artículo 2401 del Código Civil, todo arrendador para poder dar la cosa en arrendamiento se requiere que sea dueño del inmueble o en todo caso que este autorizado por el dueño y por las que la ley fije para tales efectos como el caso de poder para actos de administración de bienes.

Por lo que respecta a estar autorizado por la ley o por el dueño para dar en arrendamiento un bien, aparte de las limitaciones anteriormente mencionadas, existen otras como son:

a).- Para el caso de que la cosa se dé en arrendamiento por más de un año o se anticipe su renta es necesaria la autorización de los legatarios o herederos (1721), Ahora bien, cuando sea el arrendamiento por más de cinco años y se den rentas anticipadas de más de dos años, se requiere de autorización.

b).- Cuando un bien inmueble haya sido embargado el depositario podrá dar en arrendamiento la finca, en términos del artículo 553 fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Asimismo, como existen limitantes para poder celebrar este tipo de contratos, nuestro Código Civil señala en sus artículos, 569, 2404 y 2405, carecen de legitimación para tomar en arrendamiento o tienen incapacidades especiales de derecho para tomar en arrendamiento determinados bienes, tanto los

funcionarios y empleados públicos como los tutores, los cuales no pueden tomar en arrendamiento para sí o para sus familiares los bienes que ellos manejan por razones de sus funciones.

Los terrenos ejidales no pueden ser dados en arrendamiento, en virtud de que expresamente lo prohíbe el artículo 55 de la Ley Federal de Reforma Agraria, salvo las excepciones establecidas en el artículo 76 del mismo ordenamiento legal.

ELEMENTOS REALES

Como elementos reales de este contrato que estudiamos se desprenden los siguientes: La cosa objeto del contrato.- Consistente en especificar en el documento el lugar preciso del inmueble que se va a dar en arrendamiento así como las condiciones en que recibe el objeto materia del arrendamiento como el caso del lugar preciso del inmueble con el número oficial y estado en que esta recibiendo el mismo.

El precio

Este puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes y debe ser cierto y determinado; debe ser siempre el mismo tanto en cantidad como en calidad.

Normalmente la renta consiste en una cantidad periódica de dinero que el arrendatario debe pagar al arrendador durante el uso y goce de la cosa arrendada.

El tiempo

Por lo que toca a este elemento, el tiempo como se ha dejado claro en nuestra definición expuesta, consiste en la duración del uso y goce que el inquilino va a tener del objeto arrendado; de modo que en el contrato se fija un término, el cual debe consistir en un año mínimo, ya que a raíz de las reformas del 7 de febrero de 1985 en materia de arrendamiento, publicadas en el Diario Oficial de la Federación se estableció que la duración mínima para todo contrato de arrendamiento para fincas urbanas sería de un año forzosamente.

De lo antes expuesto resulta importante destacar que, todo esto obligará a que no se verifiquen más contratos por los riesgos fiscales y en este caso podría el arrendador hacer a un lado lo convenido y hacer que la duración se prolongue con los incrementos de renta correspondientes.

ELEMENTOS FORMALES.

En cuanto a los elementos formales, es importante como se ha dejado explicado, que este contrato es consensual cuando la renta no excede de \$100.00 anuales (2406) y cuando se trate de predios rústicos y la renta sea superior a los \$5,000.00 anuales el contrato deberá otorgarse por escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad; lo mismo cuando sea superior a 6 años o se anticipen rentas por más de 3 años.

Al respecto, el legislador definió como una formalidad, el documento contractual necesario entre las partes, pues de esa manera admitió la obligación de otorgar un contrato por escrito (2406).

A lo antes expuesto se transcriben las siguientes jurisprudencias:

ARRENDAMIENTO, FALTA DE FORMA DEL CONTRATO DE.

"La forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, no implica una solemnidad, sino una forma cuya falta produce la nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto produzca provicionalmente sus efectos del artículo 2234 del mismo ordenamiento citado, cuando existe cumplimiento voluntario."

Jurisprudencia: Tesis 72, Pág. 228 del Apéndice 1975, Cuarta Parte, Tercera Sala.

Antecedente: Tesis 68, Pág. 234 del Apéndice 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala.

ARRENDAMIENTO, FUERZA PROBATORIA DEL CONTRATO DE.

el contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; esta es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción resisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino le incumbe demostrar que hizo los pagos; puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldria a probar una negación; y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige debe comprobar tal hecho.

Jurisprudencia: Tesis 130, Págs. 296 y 297 del Apéndice al Tomo XCVII, Voltmen II de 1948, de la Suprema Corte de Justicia.

ARRENDAMIENTO, JUICIO DE DESOCUPACION.

La base del juicio de desocupación es la existencia del contrato de arrendamiento del predio cuya desocupación se pretende, y cuando no se comprueba la existencia de este contrato, los procedimientos importan una violación de garantías.

Jurisprudencia; Tesis 74, Pág. 236 del Apéndice 1975, Cuarta Parte, Tercera Sala.

De las tesis anteriores se desprende que si no existiere contrato escrito, podrá aducirse inexistencia, nulidad, falta de contrato, según los planteamientos jurídicos, pero habrá siempre necesidad del contrato para probar lo pactado.

Sin embargo, no hay que olvidar que el nuevo artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, indica para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este artículo el arrendador deberá exhibir el

contrato de arrendamiento correspondiente con el escrito inicial de demanda. A falta de este requisito no se le dara curso a su acción.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

Son varias las obligaciones a las que todo arrendador debe sujetarse para poder dar en arrendamiento un inmueble, por lo que nuestro Código Civil señala las siguientes:

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Trasmitir el uso o goce temporal de la cosa materia del contrato.- Quiere decir que una vez firmado el contrato de arrendamiento, el arrendador deberá hacer entrega al arrendatario de la cosa, objeto del contrato en perfectas condiciones higiénicas y en condiciones de ser habitada, fijando el plazo para la entrega del mismo en el tiempo convenido, el arrendatario debe entregar la cosa tan pronto como sea requerido por el arrendador en el tiempo y en las condiciones en que la recibió.

Entregar al arrendatario el objeto arrendado.- El arrendador estará obligado a entregar la cosa arrendada en los términos y condiciones pactadas, esto quiere decir que el arrendador debe sujetarse a las circunstancias de tiempo, modo y lugar establecidos en el contrato.

En cuanto al tiempo, el arrendador debe entregar la cosa arrendada una vez que sea requerido por el arrendatario.

El modo.- Son aquellas circunstancias en que el arrendador debe entregar la cosa objeto del contrato con todas sus pertenencias y en condiciones de servirse de ellas para el uso convenido.

El lugar.- Consiste en que el arrendador establezca claramente en el contrato la ubicación que tiene el inmueble objeto del contrato y que el arrendatario verifique físicamente que sea el mismo al momento que se le haga entrega física del inmueble.

Reparar la cosa arrendada.- Como se ha dejado claro en notas anteriores, este contrato se caracteriza por ser de tracto sucesivo, lo que quiere decir que corresponde al arrendador garantizar el uso en los términos convenidos, por lo que el arrendatario está obligado a conservar en buen estado el inmueble arrendado durante todo el tiempo que dure en él, ya que esta obligación contrae una serie de prestaciones a que se obliga al momento de celebrar el contrato y que periódicamente se van cumpliendo, de acuerdo a las necesidades que requiera el objeto arrendado.

Por lo que, entre otras cosas, el arrendador no debe estorbar ni embarazar la cosa arrendada y sólo podrá hacerlo en los casos de reparación de todo o en parte del objeto arrendado.

Quando el arrendador no cumple con estas obligaciones el arrendatario podrá elegir a su elección la rescisión del contrato o el pago de daños y perjuicios. Pero encontramos un conflicto en esta situación ya que si el arrendador tiene la obligación de conservar la cosa en buen estado, así también el arrendatario tiene obligación de conservarla, y de restituirla en buen estado al momento de hacer entrega del inmueble; es el caso que si nos encontramos que ambas partes tienen esta misma obligación, cómo saber entonces, en un momento dado cuáles son las reparaciones que hay que efectuar. Al respecto, el artículo 2444 nos dice que el arrendatario hará las reparaciones que se ocasionen por ellos mismos o las de poca importancia o que regularmente son causadas por el mismo uso de la cosa, y que quedan a cargo del arrendatario.

Por otro lado, el arrendatario está obligado a poner en conocimiento o notificar al arrendador, las necesidades de las reparaciones que se requieran en el objeto arrendado y si no lo hace el arrendatario, incurrirá en omisión que se traduce en una sanción contra el mismo por la falta del aviso oportuno.

Garantizar el uso pacífico del objeto arrendado.- Esto significa que el arrendador debe garantizar o proteger al arrendatario contra todas las perturbaciones de derecho que dimanen de terceros (18).

Esta obligación se refiere que el arrendador no podrá molestar al inquilino durante todo el tiempo en que se encuentre en el inmueble materia del arrendamiento.

Esta obligación al igual que todas las que están a cargo del arrendador, no es sino una aplicación de la obligación fundamental a cargo del arrendador, que consiste en transmitir el uso o goce o goce temporal de la cosa al arrendatario.

Garantizar la posesión útil del objeto.- El arrendatario está obligado a garantizar la posesión útil del objeto, respondiendo de los daños y perjuicios causados por los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada, la culpa se presume objetivamente por el beneficio económico que obtiene el arrendador de las rentas, en estos casos no es necesario que el arrendador haya tenido conocimiento de los vicios ocultos, sino simplemente que estos existan. El arrendatario a su vez podrá exigir la disminución del precio o la disolución del contrato.
(19)

El artículo 2421 dispone: El arrendador responde de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no lo hubiera conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del

contra el l.o., salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

Los vicios a que se refiere el artículo antes mencionado, deben ser de tal naturaleza que impida el uso de la cosa, ya que no basta que el vicio tenga relación con la cosa en cuanto al placer que ella pueda producir para hacerlo se necesita que sea de tal naturaleza, que impida el uso de la cosa por parte del arrendatario y si estos vicios son anteriores al arrendamiento procedera al pago de daños y perjuicios siempre, que sobrevengan en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario.

Responder de los daños causados por la evicción.- " La evicción se presenta cuando el que adquiere una cosa, es privado en todo o en parte, de ella, en virtud de una sentencia que cause ejecutoria y que se reconozca un derecho de tercero, anterior a la adquisición". (20).

La evicción generalmente se da en las obligaciones de dar. Sin embargo en el arrendamiento se le puede privar al arrendatario de la cosa, objeto del contrato, cuando se reconoce un derecho a tercero, anterior a la celebración del contrato de arrendamiento por lo que el legislador ha establecido, para este caso, determinadas consecuencias ya que al presentarse la

evicción se daría por terminado anticipadamente el contrato de arrendamiento., privándose al arrendatario del uso o goce de lo que tiene derecho. (21).

Al respecto el Código Civil señala en el artículo 2420 una evicción parcial en relación con el 2434 que se refiere a una evicción total.

En el primer caso el arrendatario podrá exigir la disminución de la renta y continuar con el arrendamiento, o pedir la rescisión y los daños y perjuicios, siempre que haya sido vencido en juicio.

Por otra parte el artículo 2433, se refiere a la evicción total al caso fortuito o fuerza mayor que impiden totalmente el uso, y que exigen para pedir la rescisión que el impedimento dure más de dos meses, añade el 2434 Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observara lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fé, respondera tambien de los daños y perjuicios.

No alterar la forma del objeto ni estorbar el uso del mismo.- Se trata de una obligación que impone al propietario a no hacer dicho de otra manera el arrendador no podrá variar la forma del objeto arrendado reclamando su derecho de propiedad ni tampoco podrá estorbar o impedir el uso del mismo. La violación en materia Civil a esta obligación es sancionado por el artículo 395 del Código Penal, al tipificarse el delito de Despojo.

Esto es muy claro, si al arrendador se le ocurre cambiar una recámara por ejemplo o construir una terraza, este falta a su obligación de no alterar la forma del uso, si no tiene el consentimiento del inquilino.

Pagar las mejoras hechas por el arrendatario.- " Por regla general el arrendatario podrá hacer las reparaciones de la cosa arrendada o hacer mejoras de utilidad al inmueble, siempre y cuando no altere la forma en que la recibió. (2442 C.C.). Sin embargo el arrendatario puede hacer las mejoras en los siguientes casos:

a).- Cuando se trate de mejoras de tal manera importantes que no varien la forma de la cosa arrendada (241 C.P.C.) o ponga a ésta en peligro de destrucción o deterioro, ya que para hacer este tipo de mejoras se requiere el consentimiento. (22).

b).- "Cuando en el contrato de arrendamiento expresamente se haya prohibido al arrendatario hacer toda clase de mejoras u obras en la cosa arrendada "(23).

Al respecto, como es de todos conocida que en los llamados contratos de machote que normalmente suelen usar todo casero, se agrega una cláusula que dice "... toda mejora realizada en la finca quedará a beneficio de la misma ... "

Estará obligado el arrendador a reembolsar o de pagar al arrendatario el importe de las obras realizadas por éste en

los siguientes casos:

- a).- Si el arrendador lo autorizó
- b).- Cuando se trate de mejoras útiles y que por su negligencia origine la rescisión del contrato.
- c).- Cuando en los contratos por tiempo indeterminado, se faculto al arrendatario a hacer mejoras y antes de que concluya el contrato, se diera por terminado. (24).

Celebrar el contrato por escrito.- Como se ha dejado claro en notas anteriores, la característica fundamental de este contrato, para que pueda tener validez, es que sea por escrito, ya que solo en estas condiciones el arrendador estará obligado a celebrarlo.

Por lo que, todo contrato de arrendamiento deberá contener por lo menos los siguientes requisitos:

- a).- Nombre del arrendador y del arrendatario
- b).- Ubicación del inmueble
- c).- Precio de la renta y condiciones de pago
- d).- Uso y destino del inmueble objeto del contrato
- e).- Duración del contrato
- f).- Inventario de los muebles que componen el inmueble.

Pues sin uno o más de ellos, pueden surgir controversias entre el arrendador y el arrendatario, o nulificarse o invalidarse el acto, por lo tanto, es bien

importante que todo contrato contenga estos requisitos. (25).

Preferir al arrendatario respecto a cualquier otro interesado en el nuevo arrendamiento y concederle el derecho del tanto, si desea vender la finca arrendada.

" El arrendamiento cuyo contrato ha durado más de cinco años, y que ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene derecho, si está al corriente en el pago de las rentas, a que en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento. " (26).

En el caso de que el propietario quiera vender el objeto arrendado, tendrá el inquilino el derecho de preferencia del " tanto ", por lo que será considerado en primer lugar como posible comprador y para esto, de acuerdo a la ley, debe ser notificado con anterioridad y que tendrá diez días para atender la oferta.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Se ha dejado claro que las obligaciones a que se contrae todo casero son de una gran importancia, así como lo son las obligaciones del arrendatario y que en seguida se señalan:

Pagar la renta en el tiempo y forma estipulada.- Esta es la primera y la más importante de las obligaciones que tiene todo arrendatario. consistente en pagar la renta en el tiempo y forma convenida.

El artículo 2398 primera parte in fine dice que todo arrendatario estará obligado a pagar por el uso o goce de una cosa, un precio cierto y en dinero, de lo anterior se desprende que todo arrendador al dar en arrendamiento una casa persigue fines económicos de ahí que el arrendatario deberá satisfacer la renta en el tiempo y forma estipulado.

Por lo que esta renta o precio debe consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa, con las condiciones de que sea cierta y determinada (2399) y desde el día en que reciba la cosa arrendada en el lugar convenido, ya que la falta de este requisito, será causa de rescisión del contrato, al respecto se señala la siguiente jurisprudencia.

ARRENDAMIENTO, LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS.

Quando la renta debe ser pagada en el domicilio del arrendatario, según lo establecido por el a. 2427 C.C. para el Distrito y Territorios Federales, si no hay constancia del cobro al arrendatario, este no incurre en mora.

Jurisprudencia: Tesis 82, Pág. 248 del Apéndice 1975, Cuarta Parte, Tercera sala.

ARRENDAMIENTO, LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS.

Atn cuando en el contrato de arrendamiento se haya estipulado que el lugar de pago es el domicilio del arrendador, si no se preciso la ubicación de este domicilio, ni se probó durante el juicio que fuera conocido del arrendatario, en el a. 2427 C.C. para el Distrito y Territorios Federales en cuyo caso, si no hay constancia de cobro de este de las rentas, el arrendatario no incurre en mora.

Jurisprudencia; Tesis 83, Pág.251, del Apéndice 1975, Cuarta Parte, Tercera Sala.

ARRENDAMIENTO, LUGAR DE PAGO DE RENTAS.

La falta de conocimiento por el inquilino del domicilio del arrendador, solo puede ser contradicha con el contrato mismo o

con una constancia documental que pruebe la notificación de ese domicilio al arrendatario, mientras no exista tal comprobación no cabe hablar de mora del inquilino, porque cuando en el contrato se designe específicamente el domicilio del arrendador, el señalamiento genérico produce el efecto de que se tenga como lugar de pago la ubicación del bien arrendado. Conforme al a. 2427 del C.C.

Jurisprudencia: Sexta Epoca. Tercera sala. Volúmen LV Cuarta Parte . PÁG. 59.

ARRENDAMIENTO, LUGAR DE PAGO DE RENTAS, MORA

Si el pago de las rentas debía hacerse en el domicilio del inquilino, ello determina la obligación del arrendador de probar que requirió de pago al deudor, en cuyo defecto procede estimar que el inquilino no incurrió en mora, en

vista de que el pago se entiende supeditado al cumplimiento por el acreedor de su obligación de cobrar.

Jurisprudencia: Sexta Epoca. Tercera sala, Volúmen XXXVI. Cuarta Parte. Pág. 152.

Tesis 65, Pág. 207 del Semanario Judicial de la Federación de la Tercera sala hasta 1975.

Ahora bien, los casos en que el arrendatario no está obligado a pagar la renta o en su caso a pedir la reducción de la misma o la rescisión del mismo son:

a).- Por caso fortuito o fuerza mayor.- En estos casos cuando por estas circunstancias el arrendador no podrá exigir el pago de la renta, en el caso que el impedimento sea de una parte podrá el arrendatario exigir una reducción de la renta en los casos que el impedimento dure más de dos meses. (27).

b).- Por casos de evicción.- Cuando la privación del uso proviene de la evicción del predio, tampoco se causará renta o si el arrendatario fuere vencido en juicio.

c).- Cuando por causas de reparación el arrendatario pierde el uso total o parcial de la cosa arrendada.- La falta de pago puntual de las rentas por parte del inquilino será causa suficiente para que el arrendador pueda rescindir el contrato o bien el cumplimiento del mismo a este respecto el Código de Procedimientos Civiles en su artículo 469, establece que la

falta de pago puntual de dos o más mensualidades será causa suficiente para pedir el cumplimiento y la rescisión del contrato. al respecto se citan las siguientes jurisprudencias.

ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISION Y PAGO DE RENTAS, NO SON CONTRADICTORIAS.

No puede decirse que la acción de rescisión de contrato de arrendamiento sea contraria a la de pago de rentas, pues conforme a la ley y a la naturaleza del contrato, el actor puede pedir en cualquier momento la rescisión y, además tiene derecho a cobrar las rentas que se le estuvieren adeudando.

Jurisprudencia: Tesis 79, Pág. 245 del Apéndice 1975, Cuarta Parte, Tercera Sala.

Antecedente: Tesis 75, Pág. 251 del Apéndice 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala.

ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL CONTRATO DE.-

El pago efectuado en un juicio de desahucio, deja a este procedimiento sumario sin efecto.

pero no incapacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria fundada en la falta de la renta, en el plazo estipulado; situación que no contemplan las disposiciones legales que rigen el juicio de desahucio, y que no son derogatorias de las que contienen los artículos 2489, fracción I, y 2453 del Código Civil del Distrito Federal.

Jurisprudencia: Tesis 91, Pág. 266 del Apéndice 1975, Cuarta Parte Tercera Sala.

d).- Conservar y cuidar la cosa arrendada.- La obligación de conservar el inmueble arrendado se encuentra consignada en la fracción II del artículo 2425: que a la letra dice: El arrendatario esta obligado: ...II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios. En estos casos el arrendatario esta obligado a conservar la cosa hasta el vencimiento y/o entrega del bien arrendado.

Dentro de esta obligación que tiene todo arrendatario, se señala que deberán hacer toda reparación que sea necesaria por los deterioros o mal cuidado de las personas que habitan el objeto arrendado, por lo que por otro lado el arrendatario debiera

notificar al propietario de toda reparación que altere la forma en que recibió el objeto arrendado, y será responsable de los daños y perjuicios ocasionados sin consentimiento del arrendador (28).

e).- Responder de los daños y perjuicios causados por el arrendatario.- Éste estará obligado a responder por los daños y perjuicios ocasionados por él o por sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

A lo antes expuesto, es importante ante todo, que la ley presume que la cosa se entregó en buen estado salvo prueba en contrario y cuando no se hace una expresa descripción de las cosas que la componen. (29).

" También en la destrucción por incendio una de las excepciones dentro del campo práctico que puede oponer el arrendatario es demostrar el caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción. Aún cuando el Código reglamenta como obligación diferente la responsabilidad del arrendatario por incendio, la que por su interés merece un estudio aparte, debemos considerar que es una consecuencia de la obligación de conservar y custodiar la cosa y la de responder de los daños y perjuicios causados por su culpa." (30).

f).- Responder de los casos de incendio.- El arrendatario será responsable del incendio que ocurra en la cosa objeto del arrendamiento. Al respecto la doctrina señala que se parte de la presunción juris tantum de responsabilidad, pero esta

no es una excepción ya que la misma doctrina reconoce diversos casos como responsabilidad de los patrones, obreros, etc. o en los casos en que se produzca por caso fortuito o fuerza mayor o vicios de la construcción, o bien cuando existan varios arrendatarios y no se pueda precisar el lugar donde comenzó el incendio, todos serán responsables en proporción a la renta que paguen, salvo que se pruebe que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, en este caso, éste será el único responsable.

g).- A restituir la cosa arrendada al vencimiento del contrato.- El artículo 2011 fracción III establece: " la prestación de cosa puede consistir: ...III En la restitución de la cosa ajena o pago de cosa debida.

A esta situación al concluir el término pactado en el contrato, el arrendatario tiene como última obligación y la principal de restituir al propietario el objeto arrendado tal y como lo recibió .

Para el caso de que el arrendatario haya hecho alguna reparación al inmueble arrendado sin el consentimiento del arrendador y se ocasione con esta algún daño, dicho arrendatario responderá de los daños y perjuicios que ocasione.

En los casos de que una vez vencido el contrato de arrendamiento y la prórroga en su caso y el inquilino siga ocupando el inmueble arrendado podrá demandarle mediante juicio de terminación de contrato, así como reclamar las rentas que se

sigan causando hasta la entrega del bien.

CITAS BIBLIOGRAFICAS DEL CAPITULO II

- 1) DE PINA, Rafael. Contratos en Particular. Quinta edición. Editorial Porrúa. México. 1982. Pág. 101.
- 2) Idem. Pág. 101.
- 3) Idem. Pág. 101.
- 4) NAVA DIAZ, Arturo. Boletín Informativo de la U.N.A.M. División de la Universidad abierta. No. 14 México 1986. Pág. 7-9
- 5) Idem. Págs. 7-9
- 6) SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Quinta edición. Editorial Porrúa. México. 1986. Pág. 230
- 7) SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Ob. Cit. Pág. 190
- 8) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de derecho Civil Decima septima edición, Editorial Porrúa, México 1986 Pág. 230
- 9) ZAHORA VALENCIA, Miguel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A. México, 1981. Pág. 153
- 10) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. De los Contratos. Decima tercera edición. Editorial Porrúa. 1981 Pág. 231
- 11) DE PINA Rafael. Derecho Civil Mexicano. Contratos en Particular. Tomo IV. Quinta edición. Editorial Porrúa México. 1982 Pág. 101
- 12) Idem. Pág. 101
- 13) Idem. Pág. 101
- 14) Idem. Pág. 101
- 15) NAVA DIAZ, Arturo. Boletín Informativo de la U.N.A.M. Ob. Cit. Págs. 7-9

- 16) Idem.
- 17) SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Ob. Cit. Pág. 206
- 18) Idem. Pág. 207
- 19) Idem. Pág. 207
- 20) TREVINO GARCIA, Ricardo. Contratos Civiles y sus generalidades. Segunda edición. Librería Font, S.L. Guadalajara Jal. 1975 Pág. 231
- 21) Idem. Pág. 231
- 22) SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Ob. Cit. Pág. 208
- 23) Idem. Pág. 208
- 24) Idem. Pág. 208
- 25) NAVA DIAZ, Arturo. Boletín Informativo de la U.N.A.M. Ob. Cit. Pág. 30
- 26) TREVINO GARCIA, Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. Ob. Cit. Pág. 233
- 27) Idem. Pág. 239
- 28) SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Ob. Cit. Pág. 214 y 215
- 29) Idem. Pág. 215
- 30) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Ob. Cit. Pág. 253
- 31) Idem. Págs. 253 a la 255

C A P I T U L O I I I

TERMINACION

Es la causa normal o natural de que concluya un contrato de arrendamiento, por ser este de carácter esencialmente temporal de acuerdo a la definición que nos da el artículo 2398 del Código Civil, ya estudiado, y que por lo tanto, no se requiere de dar aviso o de hacer alguna notificación, ya que la terminación opera de pleno derecho; en consecuencia basta con que se cumpla el término pactado para que opere la terminación del contrato.

Definiendo el concepto terminación, decimos que: "terminación es el momento en que un acto jurídico debe comenzar a producir o dejar de producir sus efectos característicos "

(1)

Por otro lado, nuestro Código Civil en su artículo 2478 nos dice; todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado concluirán a voluntad de las partes contratantes , previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico"

A lo antes expuesto los artículos 2485 al 2488 nos dan las siguientes excepciones y que sólo se mencionan, ya que se explicarán en tema posterior:

- a).- La prórroga legal
- b).- La tácita reconducción

Estas dos características se tratarán más adelante

Ahora bien, en los casos en que tanto arrendador como arrendatario no hayan señalado plazo de duración, del contrato de arrendamiento o que por acuerdo se estipulo una duración indefinida, cualquiera de las partes podrá darlo por concluido mediante un preaviso dado con dos meses de anticipación, cuando se trate de predio urbano o de un año si fuere rústico (2).

A este problema se citan las siguientes jurisprudencias:

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO.

"El término para el previo aviso que pone fin al arrendamiento por tiempo indefinido es renunciable por fijarlo una disposición supletoria y no de orden público".

Sexta época, Cuarta Parte:

Voltmen XXXIV, Pág. 39.AD.2206/59.- Hector Elnecape

Unanimidad de votos.

Votmen XXXVI, Pág 39.AD. 3676/58.- Manuel Castellanos Rodríguez.- 5 votos.

Votmen XXXVIII, Pág.53 AD 1120/60.- Serafin González Galguera.- Unanimidad de 4 votos.

Votmen XLI. Pág. 18 A.D. 3268/ 60.- Susana Hernández.- Unanimidad de 4 votos.

Votmen XLII.Pág. 21 AD. 7296/59.- Oscar Lozoya Unanimidad de 4 votos.

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

La notificación del arrendatario de ser voluntad del arrendador dar por concluido un arrendamiento por tiempo indefinido, no tiene el efecto de crear la relación jurídica propia del contrato por tiempo determinado, porque el plazo de dos meses a que alude el artículo 2478 del Código Civil del Distrito Federal, no es término de duración del contrato de arrendamiento ni

prórroga del mismo, sino lapso máximo para la desocupación y entrega del inmueble arrendado.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Volúmen XX, Pág. 36. AD.304/57.- Ernestina Escalante Foglea. 5 votos.

Volúmen XXXII. Pág. 66.AD. 6199/58.- Santos Gardina Arrellano. Unanimidad de 4 votos.

Otras de las causas de terminación del contrato son:

a).- Por cumplimiento del término fijado en el contrato o por ley.- De esto se desprende que una vez cumplido el término pactado en el contrato de arrendamiento, las partes salvo pacto en contrario, pueden prorrogarlo, en forma convencional o porque la ley lo establezca; ya que de acuerdo a las reformas a la ley inquilinaria, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 17 de febrero de 1965, en que entre otras el artículo 2485 de nuestro ordenamiento civil señala que una vez vencido el contrato de arrendamiento el inquilino tendrá derecho, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, a que se le prorrogue hasta por dos años más, con el incremento correspondiente.

De manera que la forma más simple de terminación del contrato, es por haberse cumplido el tiempo pactado y que sin que sean necesarios los avisos judiciales o extrajudiciales, el inquilino debe hacer entrega del inmueble arrendado en virtud de haberse cumplido el término establecido.

c).- Por convenio expreso.- Este no es un caso específico del contrato, ya que lo que el acuerdo de voluntades pueden crear, también lo pueden destruir.

El artículo 2483 del Código Civil alude al convenio expreso de las partes como caso de terminación del arrendamiento. Ese convenio no puede inferirse de la simple entrega del local, ya que la ley no habla de un arrendamiento tácito; pero aunque se admitiera éste, tampoco podría inferirse necesariamente de la entrega del local al arrendador, pues cabe la posibilidad de que este hubiere guardado silencio.

c).-La terminación, por causas de nulidad, es una de las causas por las que puede decretarse en base a diversas circunstancias, tales como vicios del consentimiento, falta de forma exigida en la ley; por haber celebrado por un tiempo mayor que el del vencimiento de la hipoteca; cuando se arriende una cosa prohibida (tierras ejidales) que el quebrado celebre arrendamiento una vez que se haya declarado la quiebra, cuando la misma cosa se da a dos personas, cuando la cosa este en copropiedad y no se pida el consentimiento de la mayoría de los

copropietarios.(3)

d).- Por rescisión.- Como se ha dejado claro en notas anteriores, el contrato en estudio es un contrato bilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocas; por lo que diremos que cuando una de las partes falta a esas obligaciones, produce la rescisión del contrato, lo cual que puede ser en ejecución forzada mediante demanda judicial.

A continuación sólo se citan las causas de rescisión y que solamente se mencionan, ya que se explicaran en tema posterior.

a).- La falta de pago puntual de las rentas en el tiempo convenido.

b).- Por usarse la cosa en contravención al destino convenido en el contrato.

c).- Por haber dado en subarriendo la cosa objeto del contrato sin autorización.

d).- Cuando la pérdida del uso sea total o parcial

e).- Por confusión

f).- Por expropiación

g).- Por evicción

h).- Por nulidad

i).- Por convenio expreso.

j).- Por confusión.- Por lo regular esta situación se da en los casos en que el arrendador vende la propiedad y el inquilino no ha sido notificado de esa venta y se encuentra en

confusión ya que no sabe a quien debe pagar la renta.

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

" Cuando la localidad dada en arrendamiento se pierde o se destruye, entendiéndose por tal, que una casa lo suficientemente vieja ya no este en condiciones de ocuparse, procede la terminación del contrato aún cuando todavía subsistan "

(4)

l).- Por expropiación.- En este caso, cuando la transmisión de la propiedad se hiciera por causas de utilidad pública, el bien dado en arrendamiento se tendrá por rescindido y por lo tanto el arrendador y arrendatario deberán ser indemnizados conforme a la ley respectiva.

m).- Por evicción :- En los casos en que la propiedad arrendada haya sido subrogada, aún cuando el primer propietario alegue haber pagado, y que aparezca en el contrato el adelanto del pago de las rentas.

TACITA RECONDUCCION

La tácita reconducción opera cuando una vez vencido el término fijado en el contrato de arrendamiento y dentro de los diez días siguientes el arrendador no exige la devolución del bien arrendado, opera la tácita reconducción del contrato, conforme a la jurisprudencia siguiente:

TACITA RECONDUCCION

"Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, son la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposición, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato".

Jurisprudencia 98.Sexta Epoca. Pág. 283, Actualización 1975.

La tácita reconducción se configura cuando al concluir el plazo estipulado en el contrato de arrendamiento, el arrendatario continúa en el uso y goce de la casa arrendada sin oposición del arrendador.

La regulación de la tácita reconducción, se encuentra establecida en el artículo 2486 que señala: Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del inmueble y éste es rustico, se entenderá renovado el contrato por otro año.

La tácita reconducción operaba en el derecho romano, no sólo tratándose de propiedades rústicas, sino también de propiedades urbanas. Según la tácita reconducción del derecho romano se concedía por un periodo igual al del contrato vencido, es decir, si el contrato vencido había sido de cinco años y el arrendatario continuaba pacíficamente en el uso y goce de la cosa, se entendía prórrogado dicho contrato.

En cambio en el derecho moderno, la tácita reconducción solamente opera cuando el objeto del arrendamiento es una finca rústica, si así como se entiende renovado por un año.

Por lo que se refiere a la naturaleza jurídica de la tácita reconducción, ésta consiste en que es un verdadero contrato en el que existe un consentimiento no expreso sino tácito; por lo que no se puede ver en la tácita reconducción una excepción a la regla jurídica de que el contrato de arrendamiento quede renovado por un año; sino que es un arrendamiento de consentimiento tácito, pues encontramos que si el arrendatario continúa pacíficamente en el uso y goce de la cosa arrendada, nos encontramos en una manifestación de voluntad tácita del

arrendador y del arrendatario para que subsista el contrato. La tácita reconducción no opera cuando el arrendador se oponga dentro de los diez días siguientes al vencimiento del plazo, término establecido por la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación de acuerdo al siguiente criterio:

ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION

"La tácita reconducción sólo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos".

Jurisprudencia: Tesis 97, Pág. 281

ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION

"Los diez días de plazo para que el arrendador exprese su oposición, por razón lógica y jurídica deben entenderse como días hábiles y no naturales, puesto que precisamente, la mencionada oposición, que es la voluntad del arrendador, y que sin ella se podría operar la tácita reconducción, implica el ejercicio de una acción mediante la

consiguiente demanda la cual
invariablemente sólo podrá
presentarse ante las autoridades en
aquellos días en que puede tener
lugar actuaciones judiciales*.

Amparo directo 709/79 Hilario Avila Fregoso.- 30 de
Noviembre de 1979.- Unanimidad de votos.- Ponente Espiridión
González Mejía.- secretario:Francisco José Dominguez Ramirez.
Informe 1980. Primer Tribunal Colegiado del Tercer Circuito No. 2
Pág. 205.

PRORROGA

En los contratos de arrendamiento sobre bienes
inmuebles, sujetos al régimen común del arrendamiento, el
inquilino tiene derecho a solicitar que se le prorrogue el
mencionado contrato hasta por dos año más, acorde a lo que
establece nuestro Código Civil en el artículo 2485.

Las razones que tomo el legislador para otorgar un año
más al inquilino fue darle el plazo mencionado para que éste
pueda preparar su cambio. Por lo que esta prorroga sólo ,opera en
los contratos en los que el plazo ésta determinado, puesto que en
los arrendamientos por tiempo indefinido rige el plazo posterior
al previo aviso como lo señalan los artículos 2476 y 2479 que es
el de dos meses tratandose de finca urbana, y el de una año para
fincas rústicas.

Por lo que se puede decir que existe una prórroga convencional, que resulta de un convenio expreso entre las partes en prolongar más ese contrato, o bien una prórroga por convenio tácito, en el caso de la tácita reconducción que ya fue explicada.

Para que proceda la prórroga legal, es indispensable que el inquilino la pida en el tiempo, antes de que venza el plazo del arrendamiento, igualmente deberá encontrarse al corriente en el pago de las rentas, ya que si no lo hace en el momento adecuado, se tendrá por precluido su derecho para exigirla del arrendador.

Al respecto se cita la siguiente jurisprudencia:

ARRENDAMIENTO. PRORROGA DEL CONTRATO DE.

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

Quinta Época.

Tomo LXVII. Pág. 3757 Ramírez Palemón

Tomo LXXVIII. Pág. 94 Castillo Rafael

Tomo LXXX Pág. 1101 Espinoza Chávez Alfonso
 Tomo LXXXXI Pág. 4072 Vega Josefina
 Tomo LXXXXIX Pág. 2442 García Vda. de Martínez

Julietta.

ARRENDAMIENTO PRORROGA DEL CONTRATO DE.

" El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, que dispone que 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, sólo es aplicable tratándose de arrendamientos por tiempo determinado".

Quinta Epoca.

Tomo LXXX Pág.1101.-Espinoza Chávez Alfonso
 Tomo LXXXXI Pág.464.-Vázquez Manuel
 Tomo LXXXV Pág.1141.-Kurts Vda. de Mitchel Margarita.
 Tomo LXXXV Pág.1636.-Rodríguez de Ruiz María Inés
 Tomo LXXXIII Pág.2204.-Fabrica de Medias Full.Fashion y

semi-Full Fashion, k.k.k.

Una vez citadas las jurisprudencias anteriores el arrendador puede optar por :

1.- Darse por enterado expresa o tácitamente, y dejar transcurrir el tiempo.

2.- Darse por enterado y pedir un aumento en el pago de la renta y este puede ser hasta de un ochenta y cinco por ciento, sobre el monto de la renta pactada estando obligado para esto a demostrar el aumento de las rentas en la zona.

3.- Oponerse en dicha prórroga, manifestando su voluntad de ocupar el bien arrendado.

La prórroga del contrato, debe contarse a partir de la fecha de terminación de dicho contrato y no en fecha posterior, ya que de otro modo no se estaría en presencia de una prórroga sino de un nuevo contrato de arrendamiento, ya que sólo puede prorrogarse lo que está por terminar.

Para que pueda prorrogarse un contrato de arrendamiento, es preciso que así se convenga por las partes o que así se disponga por mandato judicial, cuando esté vigente dicho contrato.

Actualmente la prórroga obligatoria queda condicionada sólo a que se solicite por parte del arrendatario y que esté se encuentre al corriente en el pago de las rentas; el arrendador por su parte, podrá incrementar la renta en un 85% fijado al salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el año en que el contrato se prorrogue.

Cuando el arrendador se oponga a la tácita reconducción dentro de los diez días siguientes o anteriores a la conclusión del contrato y demande la desocupación por haberse cumplido el término estipulado en el contrato, el arrendatario podrá solicitar la prórroga obligatoria de su contrato en vía de reconducción ya que el ejercicio de éste derecho sólo se condiciona a que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas .

En un contrato de arrendamiento de plazo fijo, si el arrendatario continúa sin oposición en el goce y uso del predio, no puede demandar, cuando el arrendador le notifica la terminación del contrato, la prórroga establecida por la ley solamente los contratos de arrendamiento a plazo fijo, y antes que éste se haya vencido, puede prórrogarse, pues para que éste se haya vencido, puede prorrogarse, pues para que haya prórroga, se necesita un plazo si ya opero la tácita reconducción no cabe solicitar la prórroga legal, pues nunca hay segunda ni tercera prórroga.

Ahora bien, si el arrendatario no comprobó en forma alguna que en la fecha en que le fue demandada por el propietario la desocupación y entrega de la cosa, lo hubiere pagado puntualmente las rentas convenidas como precio del arrendamiento del inmueble que ocupa, no habiéndose acreditado en forma plena y legal ese requisito previo para obtener la prórroga del contrato

en cuestión por un año más, salta a la vista que la acción relativa que ejercito en reconvencción contra la parte actora, no ha quedado demostrada.

RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Diversas son las causas de rescisión que pueden tener las partes en este contrato de arrendamiento, por lo que podemos decir que la rescisión del contrato, tiene lugar en los casos de incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes contratantes, de tal suerte que todas las obligaciones que se derivan de este contrato revierten gran importancia, pudiendo decir que la ley en su artículo 2469 del Código Civil para el Distrito Y Territorios Federales, señala las causas de rescisión de este contrato que estudiamos y que son:

a).- Por falta de pago de la renta en los términos previstos en los artículos 2452 y 2454.

A este aspecto jurídico, se señala la siguiente jurisprudencia:

ARRENDAMIENTO. RESCISION DEL CONTRATO DE.

El pago efectuado en un juicio de desahucio, deja a este procedimiento sumario sin efecto, pero no incapacita al arrendador

para ejercitar la acción rescisoria fundada " en la falta de pago de la renta, en el plazo estipulado", situación que no contemplan las disposiciones legales que rigen el juicio de desahucio y que no son derogatorias de las que contienen los artículos 2489, fracción I, y 2453 del Código Civil del Distrito Federal.

Quinta Epoca

Tomo LXXII, Pág 2711.- Pérez Vda. de Pérez Lucia

Tomo LXXIII, Pág 8279.- May Ulfelder Ethel

Tomo LXXIII, Pág 8280.- Mora Juan

Tomo LXXIV, Pág 693.- Muñoz Alfonso

Tomo XXIV, Pág 7002.-Colegio de la Paz

CONSIGNACION DE RENTAS, TERMINO PARA HACERLAS

El arrendatario debe pagar la renta o hacer la consignación de ellas dentro de los diez días siguientes al vencimiento, lapso que racional y prudentemente se ha fijado para cumplir con dicha obligación. Por lo tanto, si el arrendatario hizo la consignación respectiva dentro de esos diez días, no incurrió en incumplimiento.

Tal parece que las disposiciones referidas dan a entender que el arrendador podrá establecer la rescisión del contrato, con tal sólo un día de retraso en el pago de la renta.

Para efectos del juicio, en el caso de que el arrendador le demande al arrendatario la rescisión del contrato por tardanza en el pago de la renta, deberá acreditar el primero, para que proceda su acción y obtenga sentencia favorable, que se presentó en la casa del arrendatario a requerirlo del pago de las rentas, ya que de otra forma el juez no puede estimar que el arrendatario ha incurrido en mora.

Al respecto se cita la siguiente jurisprudencia:

ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS. -

Cuando la renta debe ser pagada en el domicilio del arrendatario, según lo establecido por el a. 2427 C.C. para el Distrito y Territorios Federales, si no hay constancia del cobro al arrendatario, éste no incurre en mora.

Jurisprudencia: Tesis 82, Edgins 248 del Apéndice 1975. Cuarta Parte, Tercera Sala.

ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS.-

Aún cuando en el contrato de arrendamiento se haya estipulado que el lugar de pago es el domicilio del arrendador, si no se precisa la ubicación de este domicilio, ni se probó durante el juicio que fuera conocido del arrendatario, debe estarse a lo establecido en el a.2427 C.C. para el Distrito y Territorios Federales en cuyo caso, si no hay constancia de cobro de este de las rentas, el arrendatario no incurre en mora.

Jurisprudencia: Tesis 83, Página 251, del Apéndice 1975. Cuarta Parte, Tercera Sala.

ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE RENTAS.-

La falta de conocimiento por el inquilino del domicilio del arrendador, solo puede ser contra dicha con el contrato mismo o con una constancia documental que pruebe la notificación de ese domicilio al arrendatario, mientras no exista tal comprobación no cabe hablar de mora del inquilino, porque cuando en el contrato se designe específicamente el domicilio del arrendador, el señalamiento genérico produce el efecto de que se tenga como lugar de pago la ubicación del bien arrendado. Conforme al a. 2427 del C.C. jurisprudencia: Sexta Epoca. Tercera Sala. Volumen LV Cuarta Parte. Página 59.

ARRENDAMIENTO LUGAR DE PAGO DE RENTAS,

MORA

Si el pago de las rentas debta hacerse en el domicilio del inquilino, ello determina la obligación del

arrendador de probar que requirió de pago al deudor, en cuyo defecto procede estimar que el inquilino no incurrió en mora, en vista de que el pago se entiende supeditado al cumplimiento por el acreedor de su obligación de cobrar.

*Jurisprudencia Sexta Epoca. Tercera Sala
Volúmen XXXVI. Cuarta Parte. Página 152.
Tesis 65, Pág. 207, S.J. de la F. de la
Tercera Sala hasta 1975.*

B.- Por destinar el inmueble arrendado en contravención a lo inicialmente pactado en el contrato de arrendamiento.

Nuestro Código Civil establece en su artículo 2425 fracción III, "El arrendatario esta obligado... a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella."

A lo antes expuesto, existen determinadas situaciones de hecho, gracias a las cuales no se puede considerar que el arrendatario haya variado total o parcialmente el uso del inmueble al cual se obligó, existan causas de necesidad, por lo que, en consecuencia la acción de rescisión de contrato de arrendamiento que entable el arrendador no prosperará. Al efecto se cita la siguiente jurisprudencia:

ARRENDAMIENTO CAMBIO DE DESTINO DE LA LOCALIDAD

ARRENDADA

Para que haya contravención a lo contratado respecto al uso de la cosa arrendada, que de acción para la rescisión del contrato de arrendamiento, es necesario que el cambio del uso o destino de la cosa sea diferente, de manera radical, pues de no ser así, no se incurre en incumplimiento.

Apéndice de Jurisprudencia Publicado 1965, Pág. 179.

Tesis 52.

ARRENDAMIENTO CAMBIO DE DESTINO OBJETO DEL.

El hecho de utilizar el arrendatario una parte del inmueble destinado a habitación, como taller para industria familiar, no implica un uso contrario al destino y naturaleza de la finca, ni que se haya dejado de usarla para el fin convenido en el contrato.

Sexta Epoca, Cuarta Parte, Volumen XXI, Pág. 9

C.- La rescisión del contrato de arrendamiento por subarriendo.

En este caso el arrendatario que carezca de la autorización concedida por el arrendador, no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios.

Por lo que realmente en la práctica resulta difícil comprobar tal situación y la Corte ha admitido como reina de la prueba en estos casos la presuncional para tales efectos, y se señala la siguiente jurisprudencia.

ARRENDAMIENTO RESCISIÓN POR SUBARRENDAR PRUEBA
PRESUNCIONAL.

Para acreditar el subarriendo debe admitirse la prueba de presunciones, porque la prueba directa resulta muy difícil de obtener, ya que cuando se efectúa el subarrendamiento, quienes lo celebran lo ocultan al arrendador.

Apéndice de jurisprudencia 1965, Pág. 277. Tesis 87.

Existen otras causas de rescisión del contrato, que nuestro Código Civil regula y que ya fueron expuestas en temas anteriores.

TRANSMISION DE LA PROPIEDAD DEL BIEN ARRENDADO.

Para que todo arrendador pueda transmitir su propiedad cuando el contrato de arrendamiento se encuentre vigente, tendrá que dar aviso al inquilino o inquilinos que se encuentren ocupando dicho inmueble, en términos del artículo 2409, que establece "Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en términos del contrato, en lo que al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aún cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.

Hace referencia a lo anterior la siguiente jurisprudencia

ARRENDAMIENTO MORA EN CASO DE CAMBIO DE

PROPIETARIO DEL PREDIO ARRENDADO.

El nuevo dueño del predio arrendado, está obligado a notificar al arrendatario el cambio de propiedad, en términos del artículo 2409 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, sin lo cual el inquilino no incurre en mora en el cumplimiento de sus obligaciones; y al arrendador subrogado, por tanto, no corresponde, frente al inquilino a quien no se ha notificado, la titularidad de las acciones de desahucio y de rescisión del contrato de arrendamiento; y si el arrendatario paga las rentas al arrendador primitivo, queda liberado de la obligación correlativa.

Sexta Epoca. Cuarta Parte.

Volumen XIV, Pág. 55 A.D. 7/57.- Lázaro Chapiro
Axelarod.- 5 votos.

Volumen XXI, Pág. 34 A.D. 4590/80.- Sucesión de
Cipriano Aguilar Arias.- Unanimidad de 4 votos.

Volúmen XXII, Pág.35A.D. 4549/58.-Arcadio R. Flores 5
votos.

Volúmen XXXV, Pág. 9 A.D. 3726/59.- Compañía Ferrretera
Industrial, S.A. unanimidad de 4 votos.

Volúmen LVIII, Pág.82. A.D. 3726/58.- Ernesto Campos
Luna.- unanimidad de 4 votos.

DERECHO DEL TANTO

Por virtud de las reformas al Código Civil en materia de arrendamiento publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, entre otras reformas al Código Civil se agregó a este Código un articulado abecedario, el artículo. 2445, al que se le añadieron las letras A a la L que constituyen cada un capítulo, de las fincas urbanas destinadas a la habitación y en las que introduce el derecho del tanto en favor del arrendatario se reglamento con mayor precisión ya sea para celebrar un nuevo contrato de arrendamiento o cuando el arrendamiento pretenda enajenar el inmueble materia del contrato. Este derecho se regula en los siguientes términos:

Por lo que podemos decir , que el derecho del tanto , es aquella facultad que tiene toda persona para adquirir algo con preferencia de otro. En nuestro derecho mexicano los artículos 2303 a 2308 del Código Civil reglamenta esta facultad como una modalidad del contrato de compraventa, referida a la estipulación

de que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, en caso de que el comprador quisiera, a su vez enajenar la cosa que fue objeto del contrato.

Por lo que podemos decir, que para gozar de este derecho del tanto el arrendatario deberá haber ocupado el departamento o el bien inmueble arrendado por lo menos 5 años antes de ese ofrecimiento, o que hubiere hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y esté al corriente en el pago de sus rentas.

Se afirma que el derecho del tanto es una modalidad de los contratos que, en razón del principio de autonomía de la voluntad, puede incluirse en cualquier contrato.

Para los efectos de este capítulo el arrendatario si esta 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, derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada (a.2448-1).

En efecto, en nuestro derecho vigente, los derechos reales de adquisición de una cosa quedan al titular el derecho de convertirse en propietario y dentro de ellos se considera cabalmente el derecho del tanto, el cual para que produzca efectos contra terceros deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Por lo tanto para determinar la naturaleza jurídica de los privilegios de los que goza el inquilino de este derecho, cuando el propietario quiere vender la finca arrendada es importante citar que el derecho del tanto es un derecho de preferencia que se otorga (950 y 973 CC.) a los copropietarios de un bien, y que tiene por efecto, que en igualdad de condiciones que en un tercero se la prefiera, para adquirir la parte alicuota que uno de los propietarios quisiera enagenar.

Este derecho "del tanto", lo gozan los copropietarios, los coherederos (1292) los socios (2706) y en general todos los que poseen un derecho común.

Por lo que existe también el derecho de preferencia por el tanto, que no hay que confundir ya que este consiste cuando se otorga precisamente en aquellos casos en que no hay comunidad y que además del derecho del tanto, nuestra legislación contempla otro tipo de derecho de preferencia, que es el llamado "derecho de preferencia por el tanto" y que debe distinguirse del anterior para evitar confusiones, por lo que el legislador señaló que son aplicables en lo conducente, los artículos 2304 y 2305 del mismo ordenamiento, que regulan la aplicación del derecho de preferencia por el tanto, y no del derecho del tanto antes referido.

La circunstancia de que el legislador haya señalado de que el inquilino gozaría del derecho del tanto en lugar del

derecho de preferencia por el tanto, existe un error de estilo, pero esto no cambia la naturaleza jurídica de este derecho, por lo que debe quedar claro que el derecho de preferencia que se otorga al inquilino no modifica su relación de derecho personal con el arrendador. El derecho de preferencia por el tanto, del que goza el inquilino no crea derechos reales en su favor. Es simplemente una opción para adquirir en igualdad de condiciones que un tercero en los casos que el propietario quiera enagenar el bien arrendado.

El artículo 2448-J, es acaso el más conflictivo e interesante de las reformas, al respecto y nada mejor que el maestro Sánchez Meda quien opina medular y certeramente acerca de todo esto, con la creación del obscuro derecho del tanto en cuestión se induce a los propietarios de bienes e inmuebles a no darlos en arrendamiento para habitación ni ha construirlos con ese fin, o bien a exigir de los interesados en alquilarlos para ese destino, por lo que el ejercicio del derecho del tanto se sujetara 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 compraventa.

II.- El ó los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y con las

condiciones de la oferta.

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

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplican 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 la escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad. 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 de el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho (2448-J).

La finalidad del derecho de preferencia por el tanto (mal llamado derecho del tanto) en el arrendamiento es resolver el problema social que representa entre nosotros la vivienda ya que tiene una finalidad de mayor trascendencia social implica la necesidad de defender con el derecho la desigualdad creada por la mala distribución de la riqueza, se intenta defender al inquilino en contra de los privilegios de los arrendadores, se pretende otorgar paz y tranquilidad a esa clase social que se ve permanentemente atacada en la estabilidad de su espacio habitacional.

SUBARRENDAMIENTO

El subarrendamiento, no es sino la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento con la particularidad de que el arrendatario (en el primer contrato) desempeña el papel de arrendador.

Hay subarrendamiento, cuando un inquilino tiene rentado un predio o finca y este mismo a su vez, renta el inmueble o parte de él, a un tercero (5).

Quando hay subarrendamiento encontramos dos contratos superpuestos; que quiere significar ésto Que entre el arrendador del primer contrato y el subarrendatario no hay relación jurídica, porque no han sido partes del mismo contrato. En cambio, en la cesión del contrato de arrendamiento existe un sólo contrato, lo que pasa es que se han concedido los derechos y obligaciones de cualquiera de los contratantes, sea de arrendador o de arrendatario.

El maestro Rojina Villegas dice, Hay subarrendamiento, cuando el arrendatario arrienda la misma cosa que recibió en arrendamiento, es decir, respecto de una misma cosa, existen dos contratos sucesivos de arrendamiento (6) .

Por regla general, en materia de arrendamiento, suele suceder que los arrendatarios cedan su localidad a otro, ya sea con o sin consentimiento del arrendador, pero en realidad y

acorde a lo que establece el Código Civil en su artículo 2480 que el arrendatario tiene prohibido subarrendar la cosa arrendada, sino es con el consentimiento del arrendador.

El subarrendamiento es válido cuando se celebra con consentimiento expreso del arrendador

De lo que el arrendatario puede subarrendar el todo o parte de la localidad, de acuerdo al consentimiento que de el arrendador.

De lo anterior se desprende que nuestra legislación establece que el arrendatario necesita de una capacidad especial o general del arrendador para poder subarrendar, caso contrario se celebra un contrato en contra de las disposiciones legales (?).

No obstante de que es sabido por el arrendatario de la prohibición de subarrendar la cosa arrendada, suelen violar esta disposición, ocasionando serios problemas para el arrendador, ya que al presentarse este caso es desconocido por el propietario.

Requisitos

Es requisito fundamental para que pueda producirse el subarrendamiento, que se encuentre autorizado por escrito por el arrendador, ya que la falta de esta formalidad, es causa suficiente para la acción de rescisión del contrato.

Por lo que al celebrarse está figura jurídica aparecen dos contratos que son totalmente independientes el uno del otro, mismos que regulan relaciones jurídicas de personas distintas y que da como consecuencia, que dichos contratos tienen una autonomía absoluta, por lo que el subarrendatario es responsable ante el subarrendador y esté ante el arrendador (8) .

Consecuencias

Para el caso de que el arrendatario de en subarriendo la cosa arrendada, sin la autorización que establece nuestra legislación, este es responsable de todos los daños y perjuicios que ocasione el arrendador, siendo además causa suficiente para la rescisión del contrato.

Existe además la autorización especial para subarrendar, misma que se puede dar al momento de la celebración del contrato o posterior. En esta caso el subarrendatario responde directamente al arrendador, ya que el arrendatario queda fuera de la relación jurídica, a menos que se pacte lo contrario.

Por otra parte, es ilegal, el subarrendamiento que se celebre en contravención a la voluntad del arrendador, siendo responsables los inquilinos de los daños y perjuicios ocasionados al arrendador original.(9)

En este caso, el subarrendatario no tiene vínculos jurídicos con el arrendador y por lo tanto, su posesión no se encuentra protegida por las disposiciones legales.

Esta figura jurídica que en teoría se muestra muy eficaz, en la práctica se convierte en un problema para el arrendador.

CITAS BIBLIOGRAFICAS DEL CAPITULO III

- 1) DE PINA, Rafael y De PINA VARA, Rafael. Diccionario de derecho. Quinta edición. Editorial Porrúa, México 1982. Pág. 458
- 2) SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Quinta edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1978. Pág. 220
- 3) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit. Pág. 58
- 4) GOMEZ CORONEL, Xavier. Manual del Inquilino. Primera edición. Editorial Porrúa. 1984. Pág. 27
- 5) Idem. Pág. 27
- 6) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil Decima tercera edición. Editorial Porrúa. México. 1981. Pág. 241
- 7) Idem. Pág. 241
- 8) Idem. Pág. 240
- 9) MUNUZ, Luis y CASTRO ZAVALA, Salvador. Comentarios al Código Civil. Editorial Cardenas. Tomo II. Pág. 371

CAPITULO IV

DECRETOS Y LEYES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

El decreto que prórroga por ministerio de ley los contratos de arrendamiento tuvo su origen en diversos decretos expedidos durante la última guerra y en los años inmediatos posteriores a la misma (1).

Fueron seis al total de los decretos expedidos entre los años de 1943 a 1948 estando vigente el último de ellos de fecha 30 de diciembre de 1946.

En 1916, el Estado Francés emitió un decreto de emergencia que prórroga por ministerio de ley los contratos de arrendamiento a fin de resolver el problema habitacional provocado por su estado beligrante. Este ejemplo fue seguido en gran medida por varios países, ya que en cierto modo, la problemática habitacional se convirtió en un fenómeno homogéneo; este modelo fue renovado sucesivamente, pues aunque la emergencia había cesado, el problema habitacional continuaba.

En el caso, que en el año de 1942. México al igual que otros países, decretaron la prórroga por ministerio de ley de los contratos de arrendamiento destinados a casa habitación y comercios, posteriormente. Este decreto fue modificado por el de 12 de noviembre de 1946. Siendo Presidente el Lic Miguel Alemán; y en el envío a la H. Cámara de Diputados del Congreso Federal,

una iniciativa de ley que, salvo mínimas supresiones fue aprobada sin reforma alguna y publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de diciembre de 1948.

En un principio, el decreto fue objetado de inconstitucional por considerar que la prórroga obligatoria constituía modalidades a la propiedad, sin embargo la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación resolvió que:

Las leyes que regulan la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento o que establece otras restricciones de los derechos del arrendador, no constituyen modalidades a la propiedad sino que importan solamente limitaciones a la libertad contractual.

Jurisprudencia:Tesis 63, Pág. 200 del Apéndice 1975.
Cuarta Parte, Tercera Sala.

La vigencia de este contrato es injusto puesto que da "un tratamiento desigual a personas que se encuentran en situaciones similares " (2). ya que por un mero factor de tiempo, se da un tratamiento diferente a los contratantes de un mismo contrato.

Por lo que este Decreto, según nuestro particular punto de vista, no ha sido derogado por razones demagógicas del gobierno, pues la misma exposición de motivos del Decreto en cuestión señala que su vigencia sería transitoria, hasta en tanto se expida una ley definitiva que regule este tipo de contratos. Basta señalar que el Poder Ejecutivo ha interferido

Subrepticamente a la Suprema Corte de Justicia evitando que ésta aprobara un proyecto de sentencia en el que con fundamento en el artículo 2398, segundo párrafo del Código Civil que dice El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a la habitación... Se pretendió en dicho proyecto. " Dar por terminados los contratos de arrendamiento congelados que a esa fecha (1954) hubieran ya estado en vigor los diez años de la duración legal máxima " (3) .

En atención a que las causas que motivaron los diversos decretos de congelación de rentas ya desaparecieron, y que la actual renta que paga el inquilino al arrendador de viviendas con renta congelada, no es proporcional al valor del inmueble y que en la mayoría de los casos no se alcanza a pagar con el producto de estas rentas ni siquiera los impuestos que gravan a los arrendadores, (como el caso del predial, sin mencionar los gastos de conservación de un inmueble), de la cual se desprende la injusta vigencia del decreto que se comenta.

Por otra parte, la irrisoria renta ha propiciado que el arrendador presione al inquilino para allegarse ingresos extra-contratos a través de suprimir servicios con el objeto de obligar al arrendatario a aceptar el pago de cantidades extras.

Igualmente se ha observado que individuos con ingresos suficientes para pagar rentas más elevadas, han permanecido en los locales de renta congelada o bien han traspasado las localidades simulando parentescos inexistentes, que han provocado largos y costosos litigios.

Es evidente que hay una disminución considerable en el ingreso que perciben los propietarios de inmuebles afectados de congelación total o parcial de rentas, pues se produce imposibilidad para sufragar los gastos de mantenimiento, lo que conduce al deterioro paulatino y constante de los inmuebles poniendo en peligro a los inquilinos tal y como se observó en los sismos ocurridos el pasado 19 y 20 de septiembre de 1985. Además, se limita la captación del erario público en aquellas zonas que cuentan con este tipo de inmuebles, cuyos requerimientos de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos han ido en aumento.

Por otra parte, la congelación de la renta y la prórroga fortuita de los contratos no termina al fallecer el arrendatario original, ya que sus derechos familiares heredan este beneficio, que en ocasiones traspasan o subarriendan el inmueble a un tercero, situación que es casi imposible demostrar. Además, cuando esto sucede, implica un juicio con duración de más de cinco años.

Por lo anterior se desprende que es responsabilidad del Estado actuar como beneficiario y no delegar por pasividad esta función al arrendador.

Por lo que, para solucionar el gran problema físico y social que representan las viviendas que se encuentran bajo el régimen de esta ley, es indispensable derogarla.

LEYES DE EMERGENCIA

En este rubro se destacan las reformas a la legislación Civil y a la Ley Federal de Protección al Consumidor en materia inquilinaria, principalmente las que se publicaron en el Diario Oficial de la Federación del 7 de febrero de 1985, entre las que destacan la temporalidad mínima, la prórroga obligatoria y el derecho del tanto, contempladas en los artículos del 2448 al 2448-1 del Código Civil para el Distrito Federal.

Las disposiciones del Código Civil son de orden público e interés social, por lo tanto son irrenunciables, y por ello queda eliminada de la voluntad de las partes para pactar libremente las condiciones del contrato de arrendamiento.

Por lo que se refiere a la duración del contrato de arrendamiento habitacional, se precisa que no podrá ser menor de un año, además, se otorga la opción al arrendatario para exigir la prórroga hasta por dos años más, con una incremento

anual del 85% del registrado en el salario mínimo. Como se observará, la relación contractual puede tener una duración de por lo menos tres años, lo que constituye una verdadera carga o gravamen al inmueble.

LEY DE REGIMEN DE PROPIEDAD PRIVADA AL DE CONDOMINIO

En el decreto del Congreso de la Unión de fecha el 7 de febrero de 1985, se autorizó la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio para los inmuebles actualmente arrendados, sin necesidad de obtener declaratoria, licencias, autorizaciones o permisos de construcción urbana y de salubridad a que se refiere el artículo 4o. de la Ley que sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal.

Los días 9 de mayo y 3 de julio de 1985, se publicó en el Diario Oficial de la Federación un instructivo y una circular en la que se determinaba su trámite y alcance para dicho cambio.

Las medidas que se pretendían con este decreto era evidente, pues consistía en que las autoridades ayudaran a los arrendatarios a adquirir las viviendas que actualmente ocupan; sin embargo, no se produjeron mayores resultados, dado el largo periodo que requirieron las autoridades para estructurar un sistema de aplicación y los lamentables acontecimientos de

septiembre de 1985, por lo que estas medidas se vieron limitadas a la vigencia de dicho decreto ya que este vencía el 8 de febrero de 1986.

Posteriormente, las autoridades al percatarse de la problemática en que a raíz de los sismos ocurridos el pasado 19 y 20 de septiembre de 1985, y en la que la Ciudad de México se vio afectada en la gran mayoría, el Congreso de la Unión consideró prorrogar el decreto en cuestión mismo que fue publicado el 13 de enero de 1986, y en el que contenía la prórroga hasta el 30 de noviembre de 1986, con dicho decreto en Departamento del Distrito Federal se obligó a elaborar un nuevo instructivo, mismo que publicó el 14 de mayo de 1986 y en el que se modifican criterios anteriores, pues se reduce de 5 a 4 años el tiempo mínimo que debió haber estar arrendado el inmueble y se autoriza que se incluyan los anexos comerciales de los inmuebles.

Es por todo lo anterior que debido a la baja productividad resultante del arrendatario, el propietario prefiere venderlos, optando por el cambio de régimen de propiedad privada al de condominio. Esta situación, si bien favorece al arrendatario por que tiene derecho del tanto y eso representa una posibilidad de contar con una vivienda digna y decorosa acorde, a lo que establece el artículo 4o. de nuestra Carta Magna.

PROBLEMATICA JURIDICA.

Tradicionalmente se ha mantenido una mala imagen del propietario de inmuebles destinados al arrendamiento, sin considerar que se trata de un inversionista que arriesga su capital en una actividad que resulta poco productiva tomando en cuenta las reformas a la legislación Civil, la Procuraduría Federal del Consumidor ha venido interpretando erróneamente lo relativo al incremento en el monto de la renta al vencer la anualidad.

Por lo que el texto de la ley permite tomar en cuenta los incrementos al salario mínimo general, durante la vigencia del contrato, pero, la dependencia mencionada sólo acepta el que se produce en enero de cada año no los demás, por lo que este criterio crea conflictos entre arrendador y arrendatario.

Una ventaja más con la que cuenta el inquilino es la otorgada por el Estado relativa al excesivo proteccionismo jurídico de que dicho inquilino goza, ya que las disposiciones legales que regulan esta materia como el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, y la Ley Federal de Protección al Consumidor, imponen obligaciones desiguales, produciendo un desequilibrio jurídico al otorgar mayores derechos a los inquilinos, con el falso criterio de que merecen una mayor protección.

Cuando surgen diferencias entre el arrendador y arrendatario, se hace necesario recurrir a los tribunales competentes para dirimirlos y esta situación obliga a que se contraten profesionistas en la materia con una erogación que originariamente no estaba contemplada y que acarrea un problema de afectación económica a ambas partes.

Ante estos problemas el arrendador que recurre a los tribunales a defender sus derechos, se enfrenta ante el fenómeno de la lenta impartición de justicia, ya que las instancias que se deben agotar son variadas y complejas, lo que implica tiempos prolongados para su resolución. Es por ello por lo que el propietario deberá avenirse a las pretensiones del inquilino, prefiriendo de esta manera sacrificar sus intereses por ahorrar tiempo, ya que de lo contrario el perjuicio económico sería mayor.

En términos generales, podemos afirmar que el lapso transcurrido entre la comparecencia ante la Procuraduría Federal del Consumidor y la Sentencia en el Juicio de Amparo es de 49 meses cálculo que resulta sumamente conservador, pues se conocen litigios con antigüedad mayor de cinco años.

Por lo que resalta a grandes luces que esta sobrecarga de trabajo para los tribunales en materia inmobiliaria, es tan considerable que se producen sistemas de gratificaciones para acelerar o desacelerar el proceso jurídico, problemática que surge por los treinta juzgados del arrendamiento que actualmente

se encargan de estos trámites, y que son insuficientes por la dimensión de la Ciudad de México y la cantidad de juicios que se han ventilado en dichos juzgados. Debido a ello hay lentitud y desviación en la impartición de justicia, es por ello la acumulación y gran demanda de juicios presentados ante dicho tribunal.

Es por todo lo anterior que con el propósito de satisfacer la gran demanda de juicios, es necesaria la creación de un mayor número de juzgados y la elaboración de medidas de simplificación para así poder darle un mayor impulso procesal a los trámites inmobiliarios, así como la calificación y selección del personal con que cuentan dicho Tribunal para así poder darle una mayor y mejor atención a los litigantes y público en general.

De los formularios de demandas que se han señalado, se han planteado con el fin de que cuando existan conflictos surgidos del contrato de arrendamiento las partes puedan avenir libremente sus intereses, sin embargo a falta de esto, concurren a los tribunales competentes, con el objeto de que se les administre justicia, ya que el artículo 17 Constitucional dice, que no puede hacerse justicia por sí mismas por tanto deben acudir a la función jurisdiccional, para conseguir la satisfacción del interés jurídico otorgado por las normas que el legislador ha creado.

Por lo que el medio para que el arrendador o arrendatario pueda pedir justicia, cuando han sido lesionados sus derechos o desconocidos, es la acción, no sólo el medio para iniciar un proceso, sino también hasta que se verificara su terminación.

De lo anteriormente expuesto, se desprende que en virtud de las reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de enero de 1988, se resumen los trámites procesales se han disminuido estos juicios llamados del arrendamiento inmobiliario, ya que actualmente, el seguimiento y tiempo aproximado de un juicio ordinario civil hasta la obtención de la sentencia firme en un juzgado de arrendamiento inmobiliario es el siguiente:

1.- Queja presentada por el arrendatario, cita y comparecencia a la audiencia conciliatoria en la Procuraduría Federal del Consumidor..... 3 meses.

2.- Ante el Juzgado del Arrendamiento Inmobiliario, promoviendo diligencias de Jurisdicción Voluntaria para notificar al inquilino la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento..... 3 meses.

3.- Ante el Juzgado del Arrendamiento Inmobiliario, desde la interposición de la demanda hasta la obtención de la sentencia definitiva..... 14 meses.

4.- Ante la sala del Tribunal Superior de Justicia para resolver el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia dictada por el Juez de primera instancia de Arrendamiento Inmobiliario..... 8 meses.

5.- Ante el Tribunal Colegiado de Circuito en materia Civil, para trámitar la demanda de amparo directo que se promueva en contra de la sentencia dictada por la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia 7 meses.

6.- Ante el Juzgado de distrito en materia Civil por demanda de amparo indirecto promovida por un tercero extraño por no ser emplazado a juicio..... 4 meses.

7.- Ante el Tribunal Colegiado de Circuito en materia Civil, para resolver el recurso de revisión que interponga el tercero extraño a juicio en contra de la sentencia dictada por el juez de Distrito..... 7 meses.

8.- Ante el juzgado de arrendamiento inmobiliario para ejecutar la sentencia definitiva y efectuar el lanzamiento del inquilino..... 3 meses.

Total de meses por todo el seguimiento..... 49 meses.

A todo esto se le agrega que el arrendador debe contar con una cantidad de dinero considerable para sufragar los gastos necesarios de la ejecución, como son el pago de los cargadores que van a realizar el lanzamiento, el pago del actuario y los honorarios del abogado.

ALGUNAS CONSIDERACIONES PARA UN PROYECTO DE DEMANDA
DE TERMINACION DE CONTRATO.

a).- Modelo de notificación judicial en que el arrendador da aviso al arrendatario de dar por terminado el contrato de arrendamiento que tienen celebrado, llamada Jurisdicción Voluntaria:

ESTHELA SANCHEZ GUZMAN
VS.
MARIA CRISTINA ESTEVEZ
JURISDICCION VOLUNTARIA

C. JUEZ CUADRAGESIMO PRIMERO DE LO CIVIL.

ESTHELA SANCHEZ GUZMAN, por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, documentos y valores el despacho 707 del Edificio "A" marcado con el número 1901 de la Avenida Insurgentes Sur en esta Ciudad, y autorizando para tales efectos a los Señores Licenciados RAUL ROSAS ALMARAZ Y RAMON F. QUINTANILLA Y GARCIA, ante Usted con el debido respeto comparezco y expongo:

Que por medio del presente escrito vengo a solicitar se le notifique a la SRA. MARIA CRISTINA ESTEVEZ con domicilio en el Departamento No. 2 de la Casa No. 241 de las calles de Viaducto Miguel Alemán en la Colonia Roma en México, Distrito Federal, que es mi voluntad dar por terminado el Contrato de Arrendamiento celebrado el 10. de Abril de 1979 y al amparo del cual se le notifique, basando estas diligencias en los siguientes hechos y consideraciones legales:

H E C H O S

1.- Con fecha 10. de Abril de 1979, celebré Contrato de Arrendamiento con la SRA. MARIA CRISTINA ESTEVEZ, respecto al Departamento No. 2 de la Casa No. 241 de la Calle Viaducto Miguel Alemán, colonia Roma en esta Ciudad. (Anexo original del Contrato de Arrendamiento antes mencionado).

2.- En el Contrato referido se estipuló entre otras las siguientes consideraciones:

a).- Las Rentas mensuales serian de \$ 1,500.00 -----
(UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.).

b).- El término del Arrendamiento seria de un año forzoso para ambas partes.

c).- El Departamento se destinaria para casa-habitación.

3.- Es mi voluntad dar por terminado el Contrato de Arrendamiento y en mérito de lo mismo, solicito se le notifique al inquilino SRA. MARIA CRISTINA ESTEVEZ para que en el término de Ley, desocupe el Departamento No. 2 de la Casa No. 241 de las Calles de Viaduco Miguel Alemán, Col. Roma en esta Ciudad de México, Distrito Federal.

D E R E C H O.

Son aplicables a éstas diligencias en cuanto al fondo de los Artículos 1796, 2425, 2429, 2441 y demás relativos y concordantes del Código Civil vigente.

Por lo antes expuesto y fundado:

A USTED C. JUEZ. Atentamente pido se sirva:

PRIMERO.- Tenerme por presentada por medio del presente escrito, autorizando a los letrados mencionados en el premio de este instrumento.

SEGUNDO.- Se le notifique a la SRA. MARIA CRISTINA ESTEVEZ que es mi voluntad dar por terminando el Contrato de Arrendamiento que tenemos celebrado, y que deberá desocupar el Departamento mencionado en el cuerpo de esta memorial, en el término legal correspondiente.

TERCERO.- Ordenar al C. Actuario adscrito a este H. Juzgado llevar a cabo la notificación solicitada.

CUARTO.- Hecho lo anterior, ordenar me sea devuelto el Contrato de Arrendamiento que anexo al presente libelo.

PROTESTO LO NECESARIO.

México, Distrito Federal a 25 de Abril de mil novecientos ochenta.

b) Modelo de demanda de terminación de contrato en la que se ha cumplido con el aviso de la notificación de jurisdicción voluntaria y el inquilino no a desocupado el departamento.

GRUPO OMEGA S.A.

VS.

MARCO ANTONIO QUEVEDO BARRERA
JUICIO ORDINARIO CIVIL.
TERMINACION DE CONTRATO

C. JUEZ DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO
EN TURNO.

OSCAR DIAZ VALDEZ, en mi carácter de apoderado de GRUPO OMEGA, S.A. personalidad que acredito en términos del poder notarial número 28219, otorgado ante la fé del Licenciado JAVIER CORREA FIELD, Notario Público No. 95, del D.F., señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, documentos y valores, el despacho marcado con el número 1202 del edificio 1991 Torre "A" de las calles de Insurgentes Sur, Colonia Guadalupe Inn, en esta Ciudad y autorizando para oírlos a los señores Licenciados ENRIQUE TAPIA HERNANDEZ Y JESUS LOPEZ GARCIA ante usted con el debido respeto comparezco y expongo:

Que en la Vía Ordinaria Civil vengo a demandar de MARCO ANTONIO QUEVEDO BARRERA, con domicilio en el departamento 9 de la casa número 703 de las calles de Cienfuegos en la colonia Lindavista de esta Ciudad, las siguientes prestaciones:

A) La terminación del contrato de arrendamiento celebrado el día 10. de agosto de 1984, respecto del departamento 9 de la casa número 703 de las calles de Cienfuegos en la colonia Lindavista de esta Ciudad.

B) Como consecuencia de la terminación del citado contrato de arrendamiento, la desocupación y entrega del departamento mencionado.

C) El pago de las rentas que se causen desde la iniciación del presente juicio hasta la total desocupación y entrega del departamento mencionado.

D) El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.

Me fundo para hacerlo en las siguientes consideraciones de hecho y de derecho:

H E C H O S

I.- Como lo acredito con el contrato de arrendamiento que en original exhibo al presente escrito, el 10. de agosto de 1964, celebré mi representada contrato de arrendamiento respecto del departamento 9 de la casa No. 703 de las calles de Cienfuegos de la colonia Lindavista de esta ciudad, con el demandado MARCO ANTONIO QUEVEDO BARRERA.

II.- En la cláusula segunda del contrato de arrendamiento base de la acción, se pactó que el término del arrendamiento sería de UN AÑO BORDOSO PARA AMBAS PARTES, y que después sería voluntario.

III.- En la cláusula tercera del mencionado contrato de arrendamiento se pactó que el arrendatario está obligado a desocupar dentro del término de 30 días, después de notificársele la voluntad de la arrendadora de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

IV.- Según lo acredito con la copia certificada que en original acompaño expedida por el C. Secretario de Acuerdos del Juzgado trigésimo del arrendamiento inmobiliario de esta ciudad, se han llevado a cabo diligencias de jurisdicción voluntaria promovidas por mi representada para notificar a MARCO ANTONIO QUEVEDO BARRERA que es su voluntad el dar por terminado el contrato de arrendamiento respecto del departamento citado.

V.- No obstante haber transcurrido el término de treinta días a que se refiere la cláusula tercera del contrato de arrendamiento y los meses a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil, el arrendatario no ha desocupado y entregado el departamento arrendado, razón por la que me veo precisado a demandar en la forma y vía propuesta.

D E R E C H O

I.- Son aplicables en cuanto al fondo los artículos 2398, 2378, 2479 y demás relativos del Código Civil para el D.F!

II.- El procedimiento se rige por lo dispuesto en los artículos 255, 256, 258, 259 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Por lo expuesto:

A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

PRIMERO.- Tenerme por presentado con la personalidad debidamente acreditada, demandando de MARCO ANTONIO QUEVEDO BARRERA, las prestaciones señaladas en el proemio de este escrito.

SEGUNDO.- Admitir la demanda en la vía y forma propuesta y, con las copias simples exhibidas, ordenar se corra traslado al demandado para que produzca su contestación en el término de Ley.

TERCERO.- En su oportunidad y previos los trámites de Ley, dictar sentencia favorable respecto de las prestaciones reclamadas.

PROTESTO LO NECESARIO.

México, Distrito Federal, a 20 de octubre de 1987.

c) Modelo de demanda de terminación de Contrato donde opera la la Tácita Reconducción.

SANTIAGO LOPEZ JOSE
VS.
JOSE ARELLANO DORADO
JUICIO : ORDINARIO CIVIL
TERMINACION DE CONTRATO

C. JUEZ DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN TURNO.

JOSE SANTIAGO LOPEZ, por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, documentos y valores el despacho marcado con el número 102 del edificio marcado con el número 55 de las calles de

Atenas en la colonia Juárez de esta ciudad, autorizando para oír y recibir toda clase de notificaciones, documentos y valores a los señores Licenciados ENRIQUE LEMUS PAZ Y LUIS RUEDA CHAVEZ, ante usted con el debido respeto, comparezco y expongo:

Que por medio del presente escrito y en la vía Ordinaria Civil vengo a demandar del señor JOSE ARELLANO DORADO, con domicilio en las calles de Ixtapalapa No. 959, Departamento 5 de esta ciudad, las siguientes prestaciones:

a).- La terminación del Contrato de Arrendamiento, respecto del departamento número 5 del edificio marcado con el número 959 de las calles de Ermita Ixtapalapa en esta ciudad.

b).- La desocupación y entrega del departamento antes citado.

c).- El pago de las rentas que se ocasionen durante la tramitación del presente juicio, hasta la completa desocupación y entrega del departamento arrendado.

d).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.

Fundo mi demanda en los siguientes hechos y consideraciones de derecho.

H E C H O S

1.- Con fecha 10. de julio de 1984, celebré contrato de arrendamiento con el señor JOSE ARELLANO DORADO, respecto del departamento número 5 del Edificio marcado con el número 959 de las calles de Ermita Ixtapalapa de esta ciudad.

2.- En la cláusula primera del citado contrato se estipuló que la renta mensual sería de \$16.000.00 (DIECISICHO MIL PESOS,00/100 M.N.).

3.-En la cláusula segunda del mencionado contrato se estipuló que el término del arrendamiento sería de UN AÑO FORZOSO PARA AMBAS PARTES

4.- En la cláusula sexta del mencionado contrato se estipuló que el departamento arrendado se destinaría exclusivamente para CASA HABITACION.

5.- En la cláusula décima octava del tantas veces mencionado contrato convinieron las partes que si vencido el contrato de arrendamiento de acuerdo con lo pactado en la

cláusula primera de dicho documento el inquilino sigue en la localidad arrendada. pagará el doble de renta fijada en la cláusula dieciocho.

6.- En virtud de que dicho contrato tuvo su vencimiento el día primero de julio de 1965, y de acuerdo a lo establecido por el artículo 2454 del Código Civil para el Distrito Federal, me veo precisado a intentar la acción de Terminación del Contrato de arrendamiento celebrado con el señor ANTONIO ARELLANO DORADO, respecto del departamento número 5 del edificio marcado con el número 959 de las calles de Ermita Ixtapalapa de esta ciudad.

D E R E C H O

I.- Son aplicables a estas diligencias en cuanto al fondo de las mismas, los artículos 1796, 2399, 2400, 2428, 2429, 2475, 2484, 2489 y demás relativos y concordantes del Código Civil en vigor.

II.- En cuanto al procedimiento se rige por los artículos 255, 256 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo expuesto:

A USTED C. JUEZ atentamente pido se sirva

PRIMERO.- Tenerme por presentado en los términos del presente escrito y copias simples que se acompañan, demandando por la vía ordinaria civil, la terminación del contrato de arrendamiento celebrado con el Señor JOSE ARELLANO DORADO, respecto del departamento número 5 del Edificio No. 959 de las calles de Ermita Ixtapalapa de esta ciudad.

SEGUNDO.- Tener por autorizadas a las personas señaladas en el proemio de este escrito para los fines indicados.

TERCERO.- Dictar auto admitiendo esta demanda, ordenando se emplace al demandado JOSE ARELLANO DORADO en el departamento 5 del edificio 959 de las calles de Ermita Ixtapalapa de esta ciudad.

CUARTO.- Prévios los trámites de Ley, dictar sentencia declarando la terminación del contrato celebrado con el hoy demandado respecto al departamento antes citado.

QUINTO.- Ordenar se condene al demandado al pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.

PROTESTO LO NECESARIO.

México, Distrito Federal, a primero de julio de mil novecientos ochenta y cinco.

d) Modelo de demanda en que se reclama la prórroga del contrato de arrendamiento que se tiene celebrado.

CAMPERO LOPEZ NICOLAS

VS.

ANGEL RODRIGUEZ PEREZ

JUICIO: ORD. CIV. PRORR. DE CONT.

C. JUEZ DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN TURNO.

NICOLAS CAMPERO LOPEZ, por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el despacho marcado con el número 2 del edificio marcado con el No. 24 de las calles de Morelos, en la colonia Centro de esta ciudad, y autorizando para oírlos a mi nombre a los señores Licenciados Guillermo González Adams, ante Usted, con el debido respeto comparezco y expongo:

Que en juicio ordinario civil, vengo a demandar del señor ANGEL RODRIGUEZ PEREZ, con domicilio en la casa número 35, departamento 6 de las calles de 20 de Noviembre de esta ciudad de México, las siguientes prestaciones:

A).- La declaración de que es procedente la prórroga del contrato de arrendamiento que tenemos celebrado actor y demandado, respecto al departamento número 6 del edificio marcado con el número 35 de las calles de 20 de Noviembre en esta ciudad, hasta por 2 (dos) años más, a partir de su vencimiento;

B).- La continuación del suscrito en el uso temporal del inmueble citado, por dos años más de prórroga, conforme al inciso que antecede;

C).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine, para el caso de oposición del demandado.

Me fundo para hacerlo en las siguientes consideraciones de hecho y de derecho:

H E C H O S

I.- Como lo acredito con el contrato de arrendamiento, cuya copia suscrita por ambas partes acompaño, el demandado y el suscrito celebramos contrato de arrendamiento por el término de UN AÑO respecto del departamento número 6 del edificio marcado con el No. 35 de las calles de 20 de Noviembre de esta ciudad.

II.- En el citado contrato, en la cláusula segunda se estableció una renta mensual de \$ 40.000.00 (CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.).

III.- En la cláusula tercera del mencionado contrato de arrendamiento se estableció que el inmueble sería destinado exclusivamente para CASA HABITACION.

IV.- El término de UN AÑO, pactado en el contrato de arrendamiento, en la cláusula cuarta, se venciera el próximo 8 de mayo de mil novecientos ochenta y seis.

VI.- El suscrito tiene derecho a que se le prorrogue el contrato de arrendamiento de referencia, en atención a que, está al corriente en el pago de sus rentas, lo que acredito con los últimos doce recibos de renta que se exhiben, expedidos por el arrendador, y de los que se desprende el pago puntual de las últimas doce mensualidades de renta.

VII.- Reclamo la prórroga del contrato de arrendamiento estando cercano el vencimiento del contrato de arrendamiento para acatar la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo texto es el siguiente:

ARRENDAMIENTO PRORROGA DEL CONTRATO DE.

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

La anterior jurisprudencia publicada en la compilación de jurisprudencia 1917-1975, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, tomo ochenta y ocho, página doscientos sesenta y tres.

D E R E C H O

I.- Son aplicables en cuanto al fondo los artículos 2398, 2399, 2425 fracción I, 2483 fracción I, 2485 y demás relativos del Código Civil.

II.- El procedimiento se rige por lo dispuesto en los artículos 255, 256, 258, 259 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo expuesto

A USTED C. JUEZ, atentamente pido se sirva:

PRIMERO.- Tenerme por presentado con este escrito, documentos y copias simples que acompaño, demandando de la persona que indico las prestaciones que señalo.

SEGUNDO.- Ordenar se corra traslado al demandado con las copias respectivas para que produzca su contestación dentro del plazo legal correspondiente.

TERCERO.- En su oportunidad previos los trámites de Ley, dictar sentencia en los términos solicitados.

PROTESTO LO NECESARIO

México, Distrito Federal a dos de mayo de 1986.

DE LOS LLAMADOS MACHOTES O FORMATOS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. COMENTARIO

Es de hacerse notar que los llamados "machotes" de los contratos de arrendamiento, si bien es cierto que de alguna manera reúnen los requisitos que establece el Código Civil en su parte conducente, no es menos cierto que por el contenido de sus cláusulas en general, dan la impresión de que fueron hechos en beneficio exclusivo de los arrendadores, ya que hasta antes de las últimas reformas de fecha 7 de febrero de 1985, se establecían una serie de renunciaciones a los derechos que concede la Ley correspondiente a los arrendatarios.

En efecto, basta una simple revisión de los referidos "machotes", para llegar a la conclusión de que salvo los datos relativos a los nombres de las partes y a la identificación del inmueble arrendado, el resto del clausulado es impuesto en forma unilateral por los arrendadores, como por ejemplo, el importe de la renta, el término de duración del arrendamiento, cláusulas penales para el caso de incumplimiento, los plazos para los avisos de terminación del contrato de arrendamiento, entre otras.

Resultando de tal manera que el contrato de arrendamiento, en lugar de ser precisamente una convención en el que las partes pudieran decidir de común acuerdo y libremente sobre las cláusulas del contrato en cuestión, se convierte en un contrato de adhesión, en el que el arrendador establece e impone sus condiciones y el arrendatario se somete a las mismas, si es que tiene interés o necesidad de ocupar en arrendamiento algún inmueble.

La parte más criticable de los formatos de que se trata, es la relativa al dicho de que se le hace renunciar a determinados derechos que otorga al arrendatario el Código Civil y que por su naturaleza son de Orden Público: respecto de lo cual, cabe mencionar que reformas realizadas por el Congreso de la Unión, afortunadamente lo han determinado como de carácter irrenunciable y por lo tanto, prohibitivo, por lo menos en los casos de que se trata de contratos de arrendamiento para casa habitación.

En virtud de lo anteriormente expuesto, es de recomendarse que preferentemente no se utilicen en las relaciones contractuales de arrendamiento, los referidos "machotes" en forma impresa a los que se ha hecho alusión, sino que se elaboren directamente por las partes; en los que satisfaciendo los requisitos formales que establece la Ley de la materia, se fijen las demás cláusulas, de acuerdo con las circunstancias de cada caso concreto: todo ello con el objeto de que el contrato de arrendamiento deje de ser un

mero contrato de adhesión y con lo cual se permita su mejor cumplimiento e interpretación tanto por las partes que en él intervengan como por los órganos jurisdiccionales.

A continuación se citan diversos machotes que actualmente se utilizan en la práctica jurídica:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL

DEL _____ DEL INMUEBLE UBICADO EN EL
 NO. _____ DE LA CALLE DE _____ NO. DE
 CUENTA PREDIAL _____ QUE CELEBRAN COMO ARRENDADOR _____
 R.F.C. _____ REPRESENTADO POR _____ CON
 DOMICILIO EN _____ Y COMO
 ARRENDATARIO _____ FIRMA _____ COMO
 FIADOR _____ CON DOMICILIO
 EN _____ TEL. _____ SEÑALA COMO GARANTÍA DEL
 CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO _____ DECLARANDO SER SU
 PROPIETARIO.

La renta mensual será la cantidad de _____ la localidad se destinará exclusivamente para habitación conforme al plan director y a los decretos de destino, usos y reservas.

La duración del contrato será de _____ y entrará en vigor el día _____ con la entrega de la localidad.

El presente contrato incluye estacionamiento para _____automóvil(es) propiedad del arrendatario.

El teléfono número _____se sujeta a lo aquí pactado.

Salario mínimo del día de la contratación _____

Declara el arrendatario haber recibido de conformidad la localidad con todas sus instalaciones completas y el servicio bajo _____ el _____ siguiente inventario. _____

conforme a las declaraciones anteriores y sustentando las partes a las siguientes cláusulas:

RENTA:

1a. El arrendatario pagará en moneda nacional la cantidad convenida como renta de la localidad mencionada en las declaraciones iniciales, por meses adelantados, en el domicilio del arrendador, o de quien sus derechos represente, a partir de la fecha en que entre en vigor el presente contrato con la entrega de la misma, conforme a lo dispuesto por el párrafo primero de los artículos 2448 D y E del Código Civil vigente.

El arrendador podrá establecer, si así conviene a sus intereses, servicio de cobranza como cortesía para el arrendatario, sin que la falta o deficiencia del mismo exima del cumplimiento del párrafo precedente.

Si por algún motivo se llegara a recibir la renta en abonos, en fecha diferente a la estipulada, no se entenderá como novado el presente contrato.

2a. La renta sólo podrá ser incrementada anualmente, en su caso, el aumento no podrá exceder del 85% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, a partir del día en que entre en vigor la misma en los términos del segundo párrafo del artículo 2448 D del Código Civil vigente.

Las partes contratantes convienen en que si el arrendatario opta por la prórroga legal prevista en el artículo 2448 C del Código Civil vigente, la renta de la localidad aumentará anualmente el 85% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, a partir del día en que entre en vigor la misma en los términos del segundo párrafo del artículo 2448 D.

3a. Cuando el contrato entre en vigor con fecha distinta al día primero del mes, el arrendatario se compromete a pagar el ajuste necesario para que las mensualidades cubran de primero a último.

4a. Todo mes de arrendamiento le es forzoso al arrendatario, comprometiéndose a pagarlo íntegramente, conviniendo que por falta de pago de dos mensualidades podrá el arrendador solicitar la rescisión del contrato en los términos del artículo 469 del Código de Procedimientos Civiles vigente.

5a. El arrendatario se compromete a acreditar el pago del último año de renta o del lapso que haya ocupado la localidad si este fuere menor, mediante la exhibición de los recibos correspondientes debidamente firmados por el arrendador o su representante y por el cobrador autorizado, si le es solicitado

por cualquiera de ellos, obligándose a cubrir los meses cuyo pago no este debidamente justificado, aceptando que el hecho de que obre en su poder un recibo posterior, no lo exime de adeudos posteriores.

6a. En caso de que el arrendatario por cualquier causa deposite la renta, se compromete a informar al acreedor el lugar donde se encuentra.

7a. En los términos del capítulo IV de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la localidad destinada a casa-habitación está exenta del pago de dicho impuesto.

TERMINO:

8a. Conforme a lo dispuesto por el artículo 2446 C del Código Civil vigente, la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincos urbanos destinadas a la habitación será de un año forzoso para el arrendador y arrendatario, que será prorogable a voluntad del arrendatario hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

9a. El contrato concluye el día prefijado o al agotarse el término de la prórroga si la hubo, sin necesidad de juicio como lo previene el artículo 2484 del Código Civil vigente.

Si el arrendatario no desocupare la localidad arrendada conviene en pagar como pena convencional _____ subsistiendo además todas las obligaciones señaladas tanto a el como para su fiador hasta el momento en que el inmueble arrendado sea devuelto conforme a lo dispuesto en el presente instrumento.

Si el arrendador en la celebración del nuevo contrato no concede al arrendatario el derecho de preferencia previsto por el artículo 2448 1 del Código Civil vigente, se obliga a pagar como pena convencional la cantidad de _____.

10a. En los términos del artículo 2448 4 del Código Civil vigente, el arrendatario 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, él o la concubina, los hijos los ascendientes en línea consanguinea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los términos del contrato, siempre y cuando hubiere 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.

11a: Para cancelar el presente contrato, cualquiera que sea la causa, el arrendatario o su fiador se obligan a acudir al domicilio del arrendador o de quien sus derechos represente, para recabar sus firmas y la constancia de finiquito correspondiente, ya que en caso contrario seguirá produciendo todos sus efectos.

LOCALIDAD:

12a. Conforme a lo dispuesto a los artículos 2446 A y B del Código Civil vigente, no deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia, el arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

El arrendatario conviene en que la localidad arrendada la recibe reuniendo las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley correspondiente, todo lo cual devolverá al terminarse el arrendamiento con el deterioro natural del uso, siendo por cuenta suya los gastos de reparación de aquellos desperfectos que no impidan el uso y goce de la localidad en los términos del artículo 2444 del Código Civil vigente, obligándose a indemnizar al arrendador por cualquier daño en la localidad arrendada causado por su culpa o por la de sus sirvientes, parientes y

demás personas que habiten o le visiten, comprometiéndose a mantener aseados y en buen estado los servicios e instalaciones existentes.

Igualmente el arrendatario contratará , si las partes así lo convienen, un seguro de responsabilidad civil para garantizar los daños posibles en la localidad, señalando irrevocablemente al arrendador como beneficiario preferente.

13a. No podrá el arrendatario hacer uso de la localidad diferente a lo convenido como lo previene la fracción III del artículo 2425 del Código Civil vigente, ni contravenir lo señalado en el plan director o en los decretos de destinos, usos y reservas establecidos como lo indica el artículo 10 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aceptando que en caso de hacerlo, será causa de rescisión del contrato en los términos de la fracción II del artículo 2469 del ordenamiento citado en primer término. Igualmente será causa de rescisión el que cualquier autoridad clausure la localidad arrendada por causas imputables al arrendatario.

14a. Si el local arrendado cuenta con cuarto de servicio y jaula, se entiende que forma parte del mismo, por lo que cualquier uso distinto al de habitación de la trabajadora doméstica o tendido de la ropa, se considerará como violatorio de este contrato, siendo causa de rescisión.

15a. Expresamente se prohíbe al arrendatario traspasar o subarrendar todo o en parte de la localidad arrendada, siendo causa de rescisión cualquier acto en contravención a esta cláusula conforme a lo dispuesto a la fracción III 2489 del mencionado Código.

16a. No podrá el arrendatario sin consentimiento por escrito del arrendador variar la forma de la localidad arrendada, comprometiéndose a devolverla en el estado en que la recibió. Para efectuar cualquier mejora o reparación en la finca arrendada, deberá obtener autorización por escrito del arrendador, ya que en caso contrario, todas aquellas que puedan ser aprovechables se quedarán en beneficio de ella, sin existir obligación del propietario del inmueble a cubrir el importe pagado por las mismas.

El arrendador en un plazo no mayor de quince días hábiles, deberá hacer del conocimiento del arrendatario, la aceptación o el rechazo de dicha solicitud.

17a. Si se requiere hacer alguna reparación necesaria para el uso a que está destinada la localidad arrendada, el arrendatario se obliga a poner en conocimiento del arrendador o de quien sus derechos represente, dicha situación por escrito, recabando copia con acuse de recibo.

18a. Si en el inmueble donde se encuentra la localidad objeto de este contrato hay dos o más arrendatarios, queda expresamente prohibido hacer uso de patios, corredores, escaleras

y azoteas, si no es exclusivamente para el tránsito o para el servicio indispensable de esta última, obligándose el arrendatario a efectuar el aseo de la porción interior y exterior que corresponda al lugar que ocupa y a cubrir cualquier sanción que impongan las autoridades sanitarias por incumplimiento de lo estipulado.

El arrendatario no podrá bajo ninguna circunstancia tener en el inmueble animales o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás ocupantes del mismo, no se fijarán anuncios hacia el exterior en cualquier parte de la localidad arrendada, salvo pacto en contrario por escrito.

19a. El arrendatario no podrá almacenar substancias peligrosas, corrosivas, deletéas o flamantes en la localidad. En caso de siniestro producido en la localidad del arrendatario, éste deberá cubrir al arrendador y a los demás vecinos los daños y perjuicios que les ocasione en los términos de los artículos 2435, 2437, 2439 y demás relativos del Código Civil vigente.

20a. El arrendatario conviene en pagar el importe del recibo que por derecho de agua giren las autoridades conforme a lo dispuesto por el artículo 110 y demás relativos de la Ley de Hacienda del Distrito Federal, si el inmueble estuviere integrado por diversas localidades el pago se determinará dividiendo el monto total de la boleta entre el número de ellas. Dicha suma se cubrirá reembolsando al arrendador o a quien sus derechos

represente, en el momento del pago de la renta, en el mes inmediato siguiente a aquél en que se haya liquidado el recibo bimestral correspondiente.

SERVICIOS ESPECIALES:

21a. Cuando en el inmueble exista estacionamiento, el arrendatario deberá ocupar únicamente el espacio que le sea asignado, dando las facilidades necesarias para que pueda moverse su automóvil a fin de permitir la circulación de los demás, lo que cualquier practica en contrario ocasiona las acciones legales correspondientes.

El arrendador no es responsable de los daños que sufra el vehículo del arrendatario en el estacionamiento ni de la seguridad del mismo o de los objetos que deje en su interior.

Las partes contratantes convienen en que el lugar designado al vehículo del arrendatario, podrá ser cambiado por el arrendador conforme a las necesidades del servicio, previo aviso al arrendatario o bien intercambiarlo con algún otro vecino, previo aviso al arrendador o a quien sus derechos represente.

22a. Si la localidad arrendada se entrega con servicio telefónico el arrendatario se compromete a no cambiar la situación legal del mismo, a no alterar el equipo y a cubrir puntualmente a Teléfonos de México, S.A., el recibo mensual correspondiente, conviniendo en que si se suspende dicho servicio por causas imputables a él pagará el importe a los gastos y gestiones que ocasionen su reinstalación, en caso de que ésta no

se obtenga, cubrirá la pena convencional establecida en el presente contrato para el caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas. Si el arrendador o quien sus derechos represente, cubre directamente el importe del recibo de teléfono, el arrendatario se compromete a reembolsar el monto pagado a la prestación del mismo. El arrendador podrá suspender indefinidamente el servicio telefónico cuando se deba dos mensualidades de renta del teléfono, del local o de cualquier otra violación a esta cláusula, debiendo reinstalarlo cuando se produzca el pago o el cumplimiento correspondiente.

Todos los asuntos relacionados con el servicio telefónico deberán ser tratados por escrito con el arrendador o con quien sus derechos represente, al cual deberá expresar su conformidad en caso de que se desee adicionar o modificar el servicio, conviniéndose en que cualquier cambio en el mismo quedará en beneficio del inmueble.

23a. Si en el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento existen trabajadores al servicio del mismo, unicamente podrán darles instrucciones para atender las necesidades que se presenten, el arrendador o quien sus derechos represente.

Las quejas que origine el presente servicio se harán por escrito al arrendador o a quien sus derechos represente.

Se prohíbe expresamente que los trabajadores al servicio del inmueble, habiten o no en el mismo, establezcan con el arrendatario cualquier tipo de relación ajena al desempeño de sus funciones.

24a. El arrendador no es responsable de la seguridad de los bienes muebles que introduzca el arrendatario en la localidad.

Si el arrendatario desea establecer por su cuenta servicio especial de vigilancia en el inmueble arrendado, deberá contratarlo con el cuerpo de seguridad que le señale el arrendador o quien sus derechos represente.

DERECHO DEL TANTO

25a. Conforme a lo dispuesto por el artículo 2448 I del Código Civil vigente, si el arrendatario 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.

26a. El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas establecidas en el artículo 2448 J del Código Civil vigente.

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

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

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

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

V.- Los notarios deberán ejercitarse 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.

CONTRATO Y REGISTRO

27a. El artículo 2448 F del Código Civil vigente, establece que 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 arrendatario y del arrendador.
- 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.

En los términos del artículo 2448 G del Código Civil vigente, el arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal; una vez cumplido esté 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.

FIADOR.

28a. En los términos del artículo 2448 K del Código Civil vigente, el propietario no puede rehusar a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador.

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

29a. Para garantía de lo estipulado en el presente contrato lo firma solidariamente con el arrendatario el fiador quien declara ser propietario del inmueble señalado en las declaraciones iniciales, renunciando a los beneficios de orden y exclusión contenidos en los artículos 2814, 2815 y demás relativos del citado ordenamiento.

El fiador renuncia igualmente a los beneficios contenidos en el artículo 2448 del Código Civil vigente, de tal manera que la fianza subsistirá no obstante que el arrendador no requiera judicialmente el cumplimiento de la obligación principal dentro del mes siguiente al día en que se vuelva exigible o deje de promover sin causa justificada por más de tres meses en el juicio contra el arrendatario.

Si el contrato se sujeta a prórroga o espera, el fiador conviene en seguir garantizando todo el tiempo que dure, no obstante que no se le notifique, renunciando a los beneficios señalados en la última parte del artículo 2847 del Código Civil vigente.

30a. El fiador conviene en seguir garantizando el exacto cumplimiento del presente contrato cuando se produzca aumento en el monto de la renta, renunciando al beneficio señalado en la última parte del artículo 2847 del Código Civil vigente.

31a. El fiador manifiesta expresamente su conformidad en que su reposabilidad legal no cesa sino hasta el momento en que el arrendador se da por rescindido de la localidad y satisfecho con el pago total de lo adeudado, obligándose a reponer los faltantes que haya en el local con base en el inventario correspondiente y en las características del mismo, pagando los gastos que ocasione el mal uso de la cosa por parte del arrendatario.

Igualmente, acepta que la garantía que otorga comprende también cualquier adeudo relacionado con el servicio telefónico, eléctrico y de agua.

32a. El arrendatario autoriza al fiador para que entregue la localidad cuando él por ausencia o por negligencia no lo haga.

33a. Si durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento el fiador vende, compromete o le es embargada la propiedad que ha señalado como base de su garantía, el arrendatario tendrá un plazo de treinta días, contados a partir de la fecha en que se lo solicite el arrendador, para señalar nuevo fiador que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes a juicio del arrendador, ya que en caso contrario éste podrá promover la rescisión del contrato respectivo.

CONTROVERSIAS:

34a. Las partes que intervienen en el presente contrato declaran su conformidad en someterse para interpretación y cumplimiento del mismo a la jurisdicción de los tribunales competentes del Fuero Común del Distrito Federal, renunciando expresamente al fuero de su domicilio presente o futuro.

35a. El arrendatario y fiador señalan como domicilio para notificaciones, emplazamientos o cualquier otro efecto legal correspondiente, la localidad arrendada.

36a. Si cualquiera de las partes contratantes incurren en violación de algunas de las cláusulas del presente contrato, cubrirá como pena convencional el importe de un mes de la renta vigente, además de los gastos y costos legales en su caso.

Sólo se tendrán por cubiertas las pensiones de que hablan los artículos 491 y 492 del Código de Procedimientos Civiles vigentes, si se ha pagado también la pena convencional.

CLAUSULAS ADICIONALES:

Declaran expresamente el arrendatario y su fiador que al firmar el presente documento tuvieron a la vista los códigos legales citados, que quedaron debidamente enterados del contenido de los artículos mencionados toda vez que conforme al artículo 2448 L del Código Civil vigente, en el presente contrato de arrendamiento para habitación se transcribieron íntegramente las disposiciones del capítulo relativo del cuerpo legal en cita.

Igualmente manifiestan saber que en los términos del artículo 2448 del Código Civil vigente, las disposiciones del capítulo del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Firmado en la Ciudad de México, D.F., el día ___ de _____ de ___ el original y ___ copias.

ARRENDADOR

ARRENDATARIO-INQUILINO

FIADOR

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO; FORMATO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL.

Que celebran por el propietario que en lo sucesivo se denominará ARRENDADOR y por la otra parte el inquilino al que se le denominará ARRENDATARIO, respecto a la casa No. ____ del edificio marcado con el No. ____ de las calles de _____ de la colonia _____, de esta Ciudad, de acuerdo a las siguientes:

C L A U S U L A S:

PRIMERA.- El arrendatario pagara al arrendador la cantidad de \$ _____ por meses adelantados, por concepto de renta del inmueble en alquiler, los primeros cinco días de cada mes.

Pasando este término el arrendatario conviene en pagar por concepto de mora en caso de que así suceda el 20% diario sobre la cantidad fijada en la cláusula anterior aún cuando sólo sea un día.

SEGUNDA.- Conviene las partes y se obligan en que el término del arrendamiento será DE UN AÑO FORZOSO PARA AMBAS PARTES.

Condicionado ha que si el arrendatario se encuentra al corriente en el pago de sus rentas por un periodo de 11 meses, podrá solicitar del arrendador que se le prorrogue hasta por dos años más este contrato como lo establece el artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal.

TERCERA.- Para el caso de que una vez vencido el plazo estipulado en la cláusula anterior y el arrendatario no solicita antes del vencimiento del mismo su prórroga obligatoria, 15 días antes de que venza el mismo su prórroga obligatoria quedara automáticamente vencida, renunciando ambas partes a lo que establece el artículo 2478 del ordenamiento en cita.

CUARTA.- Conviene las partes y se obligan que para el caso de que cualquiera de los contratantes no cumpliera con su obligación en los términos pactados en este contrato, se fija una

pena convencional del doble de renta fijado en la cláusula primera de este contrato por cada día en que el inquilino siga ocupando la localidad arrendada.

QUINTA.- Conviene el arrendatario en recibir la localidad en buen estado y se obliga para el caso de necesitar alguna reparación que los gastos serán por cuenta del arrendatario y quedarán a beneficio del inmueble. Las mejoras hechas

Para el caso de que el arrendatario no entregue la localidad arrendada en las condiciones en que la recibió, el depósito señalado en la cláusula _____ se aplicará para hacer las mejores.

SEXTA.- Será causa de rescisión del contrato cuando:

a).- El arrendatario adeude más de dos meses de renta,
b).- El arrendatario de en subarriendo el local materia de este contrato, ya sea todo o en parte, sin autorización del arrendador.

c).- Destine el inmueble arrendado a otro fin que no sea el estipulado en este contrato,

SEPTIMA.- Para garantizar las obligaciones de este contrato, el arrendatario entrega la cantidad de \$ _____ que se devolverá cuando este desocupe la localidad en el término y en las condiciones que se haya convenido.

Firmado en la Ciudad de México, D.F., a _____ de _____
de 198__ en cuatro tantos.

ARRENDADOR

ARRENDATARIO.

SOLUCION AL PROBLEMA INQUILINARIO

A fin de frenar el desacelere que actualmente vive la ciudad de México, me es grato sugerir los siguientes puntos:

1.- En virtud de que las autoridades pusieron en marcha diversos programas de vivienda es conveniente que estas se dediquen a revisar y fortalecer las políticas y programas de vivienda y crear las medidas necesarias que permitan resolver el problema de insuficiencia, así como canalizar los suficientes recursos presupuestales para fomentar la vivienda, procurando el concurso de la iniciativa privada a fin de incrementar tal actividad.

2.- Por otro lado es conveniente la estimulación de la inversión privada en la construcción de vivienda para arrendamiento, creando medidas específicas y adecuadas para así fomentar y simplificar las instancias jurídicas, así como procurar estímulos fiscales para que permitan al inversionista tener confianza en invertir en este renglón.

3.- Revisar las disposiciones jurídicas que regulan la materia de arrendamiento, a fin de que tanto el arrendador como el arrendatario tengan los mismos derechos y obligaciones, suprimiendo las instancias de conciliación en los juzgados de arrendamiento.

4.- A fin de satisfacer la demanda de juicios que actualmente se ventilan en el tribunal en materia iquilinaria, es necesario destinar un mayor número de juzgados, creando medidas de simplificación para agilizar y darle el impulso necesario a los juicios que se derivan del ámbito inmobiliario, ya que estos resultan insuficientes y por lo tanto deficientes en el desahogo de los conflictos que se les presentan.

5.- Por último, es impostergable la necesidad de derogar el decreto que prórroga por ministerio de ley los contratos de arrendamiento que en cierta forma ha tenido culpa

con el estado ya que gran cantidad de inmuebles se encuentran en esta situación y que afean en gran medida por las condiciones en que se encuentran a la ciudad de México.

CITAS BIBLIOGRAFICAS DEL CAPITULO IV

- 1) SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Quinta edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1987. Pág. 203
- 2) Idem. Pág. 205
- 3) Idem. Cit. Pág. 206

CONCLUSIONES.

Hacer un análisis de la vivienda en México obliga a reconocer que ésta atraviesa una de las etapas más difíciles, ya que (el efecto socio-político) existe una gran deficiencia como satisfactor de las necesidades básicas de la población y sus efectos sociopolíticos han sido negativos.

Si en 1942, con el decreto de congelación de rentas, se aplicó un concepto erróneo de protección a las clases sociales económicamente débiles, debemos evitar que errores similares condenen a la niñez y a la juventud actual a carecer de vivienda, ya que el mexicano joven de nuestros días, al contraer matrimonio, carece en términos generales de capacidad económica para comprar una vivienda o para construirla, por lo que es indispensable para él, como jefe de familia, contar con recursos económicos para poder alquilar una vivienda y, posteriormente, cuando la familia crece, también debe tener posibilidades de alquilar una vivienda más amplia.

En México el problema de la vivienda se agudiza cada vez más, por los factores de crecimiento demográfico, la excesiva concentración de la población y los movimientos migratorios a esta urbe.

Resulta inobjetable que este problema no es ajeno a las autoridades, ya que en el Plan Nacional de Desarrollo 1983-1986, se presentan programas sectoriales y regionales entre los que se encuentran el de "DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y ECOLOGIA" , donde se reconoce el principio fundamental de que " toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa" .

En efecto, pese a que las autoridades reconocen la necesidad de promover la inversión en viviendas para renta, contradictoriamente han establecido diversas medidas que desalientan la participación del sector privado, como son el aumento al impuesto predial, el control a los incrementos en las rentas, la prórroga forzosa del contrato para el arrendador, la duplicidad en las audiencias conciliatorias en la Procuraduría Federal del Consumidor y en los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, la acumulación de las rentas para el Impuesto sobre la Renta y la supresión del fiador para el arrendamiento social, entre otras.

Además de los anteriores planteamientos, una gran parte de la población no puede contar con una vivienda, ya que hay una creciente demanda contra un nulo crecimiento de la oferta; además, por otra parte, la oferta está por encima de las posibilidades económicas, debido a los elevados costos de construcción y a las restricciones del crédito hipotecario, pues

los problemas financieros del país hacen también difícil la posibilidad de crédito para la obtención de una vivienda en propiedad.

Es por ello que el problema de la habitación popular se acentúa día a día, como un fenómeno económico político, debido al incesante aumento de población en la Ciudad y al reducido número de habitaciones baratas existentes.

Es, por todo lo anterior, que el Estado debe intervenir en este problema de una manera activa, dejando a un lado su actitud pasiva y demagógica, estableciendo una política que tienda a favorecer la construcción de inmuebles destinados al arrendamiento de casa habitación, así como a rescatar los ya existentes del abandono en que se encuentran.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO. De los Contratos.
Ed. Porrúa, S. A. México.
Cuarta Edición. 1980.
- 2.- ARELLANO GARCIA, CARLOS. Práctica Forense Civil y Familiar.
Ed. Porrúa, S. A., México.
1981.
- 3.- BIALOTOSKY, SARA. Panorama del Derecho Romano.
Talleres de Gráficos
Ers. U.N.A.M., México.
1982.
- 4.- BORJA SORTIANO, MANUEL. Teoría General de las Obligaciones.
Tomo I, II. Ed. Porrúa,
S. A., México, 1962, 1964.
- 5.- BRAVO GONZALEZ, AGUSTIN
ERAVO VALDEZ, BEATRIZ. Segundo Curso de Derecho Romano.
Ed. Pax
México, 1979.
- 6.- PINA, RAFAEL, DE Derecho Civil Mexicano Contratos en Particular IV.
Ed-Porrúa, S.A. México
Quinta Edición 1962
- 7.- MARGADANT, GUILLERMO FLORIS Derecho Romano.
Ed. Esfinge, S.A.
México, 1978.

- 8.- GOMEZ CORONEL, XAVIER. Manual del Inquilino.
Ed. Porrúa, S.A. de C.V.
México, 1984.
- 9.- NAVA DIAZ, ARTURO Boletín Informativo de la
U.N.A.M.
Facultad de Derecho
División de la Universidad
Abierta.
No. 14, enero y Febrero.
México, 1986.
- 10.- PENTICHE LOPEZ, EDGARDO Introducción al derecho y ,
lecciones de derecho civil.
Tercera Edición. México,
1960.
- 11.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL Compendio de Derecho Civil
IV de los Contratos.
Ed-Porrúa, S.A. México
13a. Edición, 1981.
- 12.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil
Bienes, Derechos Reales y
Sucesiones.
Ed. Porrúa, S.A.
México, 1979.
- 13.- SANCHEZ MEDAL, RAMON. De los Contratos Civiles.
Ed. Porrúa, S.A.
México, 1978.
- 14.- TREVINO GARCIA, RICARDO. Contratos Civiles y sus
Generalidades.
Librería Font, S.L.
2a Edición
Guadalajara, Jal., 1975.
- 15.- ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL. Contratos Civiles.

Ed. Porrúa, S.A.
México, 1981.

- 16.- PINA, RAFAEL. De Diccionario de derecho
Pina Vara, Rafael De Ed. Porrúa, S.A.
México, 1984.
- 17.- ENCICLOPEDIA JURIDICA Editorial bibliográfica
OMEBA. Buenos Aires ---
Argentina. Vol.XVII.
1964.

FUENTES LEGISLATIVAS CONSULTADAS:

- 1).- Comentarios al Código Civil
Muñoz Luis y Castro Zavaleta Salvador
Tomo I Y II
Primera Edición
Cárdenas, editor y distribuidor
México, 1974.
- 2).- Código Civil para el Distrito y Territorios
Federales de 1870.
- 3).- Código Civil para el Distrito y Territorios
Federales de 1884.
- 4).- Código Civil para el Distrito Federal vigente
- 5).- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito
Federal.
- 6).- Apéndice al Semanario Judicial de la Federación
Tercera Sala; México 1975.