

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

ESTUDIO
SOBRE LOS CONTRATOS
DE ARRENDAMIENTO
DE FINCAS URBANAS

T E S I S

QUE PARA SU EXAMEN PROFESIONAL DE LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

PEDRO MATA QUIÑONES

MEXICO, D. F.

1955



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

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

A la memoria de mis padres.

A mis maestros.

A mis hermanos.

A mis amigos.

INDICE

	Pág.
INTRODUCCION	9
CAPITULO PRIMERO.—ANTECEDENTES Y EVOLUCION HISTORICA. 1.—ARRENDAMIENTO. a.—Derecho Romano. b.—Ley de 25 de Junio de 1856. c.—Código de 1870. d.—Código de 1884. 2.—ENFITEUSIS. a.—Derecho Romano. b.—Antiguo Derecho Francés. 3.—CENSO RESERVATIVO. a.—Antiguo Derecho Francés. b.—Código de 1870. c.—Código de 1884. d.—Código Vigente. 4.—LEYES DE EMERGENCIA. a.—Derecho Romano. b.—Edad Media. c.—España y Francia. d.—México. . .	15
CAPITULO SEGUNDO.—BREVE EXPOSICION DE ALGUNAS TEORIAS SOBRE LA NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO. a.—Derecho Antiguo. b.—Troplong. c.—Laurent. d.—Aubry u Rau. e.—Proudhon. f.—Duvergier. g.—Colmet de Santerre. h.—Mourlon. i.—José Arias. j.—Planiol. k.—Rojina Villegas. 1.—Opinión.	29
CAPITULO TERCERO.—DEFINICION Y CARACTERISTICAS DEL CONTRATO. 1.—DEFINICION. 2.—CARACTERISTICAS. a.—Principal. b.—Bilateral. c.—Oneroso. d.—Conmutativo. e.—Formal. f.—De tracto Sucesivo. g.—Temporal	39

	Pág.
CAPITULO CUARTO.—ELEMENTOS DEL CONTRATO. 1.—ELEMENTOS ESENCIALES. A.—Objeto. a.—Cosa. b.—Precio. 2.—ELEMENTOS DE VALIDEZ. A.—Capacidad. B.—Forma.	43
CAPITULO QUINTO.—DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES. A.—Obligaciones del arrendador. B.—Obligaciones del arrendatario.	51
CAPITULO SEXTO.—TERMINACION. a.—Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la finca fué arrendada. b.—Por convenio expreso. c.—Por nulidad. d.—Por rescisión. e.—Por confusión. f.—Por destrucción total o parcial de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor. g.—Por expropiación de la finca hecha por causa de utilidad pública. h.—Por evicción del bien dado en arrendamiento. i.—Por desahucio. j.—Otras causas.	59
CAPITULO SEPTIMO.—DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948 Y EL CODIGO CIVIL. ANTINOMIAS	67
CAPITULO OCTAVO.—POSIBLES SOLUCIONES	89
CONCLUSIONES	91

INTRODUCCION

Uno de los problemas de mayor interés que hoy se presenta a la juiciosa consideración de la sociedad mexicana, es, sin duda alguna, el planteado por las leyes de emergencia relativas a los contratos de arrendamiento de fincas urbanas, ya que del estudio y adecuada solución en sus diversos aspectos, depende el no lesionar la naturaleza jurídica del contrato mismo y como consecuencia, el respeto al derecho de propiedad que protege nuestra Carta Magna.

Los contratos cuyo análisis trataremos en el presente estudio, son los que en la actualidad tienen problemas que parecen ser de difícil solución y que amenazan con una situación caótica de un grupo, que aunque no es numeroso no por ello deja de ser importante, en tanto no se compensen los privilegios que a los arrendatarios indebidamente han otorgado, no sólo el Código Civil del Distrito y Territorios Federales, sino también las leyes de emergencia a este respecto, dirigidas a establecer beneficios en favor de los arrendatarios y en perjuicio de los arrendadores, tratando de equilibrar económicamente la pobreza de unos con la posibilidad de otros, lo que crea para estos una situación desesperante y viola el de-

recho de propiedad que ha sido definido como el más identificado con la existencia humana.

Las leyes dan a cada hombre un derecho que se llama de propiedad y que no es sino la facultad de gozar de las cosas que le pertenecen. En tal virtud, el derecho de propiedad es uno de los principios fundamentales del orden social, fundado en la naturaleza humana y que es desigual, porque la naturaleza ha hecho a los hombres desiguales. La ley creó el derecho de propiedad, mirándole como el más identificado con nuestra existencia, le hizo estable al mismo tiempo y le aseguró contra los connatos del artificio y la violencia, imponiendo severas penas a los que osasen turbar o privar de su goce; luego lo hizo comunicable, dando origen a los contratos. Según los tratadistas y conforme se define en las Leyes de Partida, la "propiedad es el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas en cuanto las leyes no se opongan", esto es, de sacar de la cosa todos los frutos que pueda producir, de disponer y hacer de ella el uso que mejor nos parezca, de cambiar su forma, de enajenarla, etc., en cuanto no se opongan a las leyes; es decir que protegida la propiedad por la ley civil, no ha de ser contraria a ésta, ni perjudicar a los demás individuos de la sociedad.

En los contratos existe siempre una desigualdad material, sobre todo en los de arrendamiento; pero esa desigualdad material no implica desigualdad jurídica, ya que la ley siendo objetiva no puede ni debe crear situaciones de privilegio en perjuicio de uno de los contratantes. Mas sin embargo, estas disposiciones inquilinarias, que han venido obedeciendo a crisis económicas y a desigualdades sociales, introducen modalidades al derecho de propiedad, ya que al desconocer la esen-

cia del vínculo personal de los contratantes, modifica los arrendamientos y los convierte en derechos reales de duración indefinida.

Originalmente estas disposiciones fueron expedidas al imperativo de un estado de emergencia; pretendían ser una solución del problema de la escasez de viviendas que sobrevino a causa de las grandes demoliciones, llevadas a cabo para higienizar y modernizar diversos sectores de la Ciudad y a la vez resolver el problema del alto costo de la vida. Estos problemas no son fenómenos sociales transitorios, son laceras de que adolece la humanidad. Las sociedades establecidas en China, India y en casi todo Oriente, así como en Grecia, en Roma y en todos los lugares en donde han existido grandes núcleos de población, han adolecido de esta escasez. Las sociedades contemporáneas, sobre todo las europeas, antes y después de la primera y segunda guerras mundiales, han registrado problemas similares.

Con las medidas adoptadas por nosotros, que modifican nuestra legislación e introducen novedades que contribuyen directamente a aumentar los elementos de confusión y desorden, no se resuelve problema alguno sino, por el contrario, han exacerbado los ya existentes, agravándolos hasta un punto en que resulta, aún cerrando la puerta a la elocuencia, imposible su solución.

Estas leyes, contrarias al principio característico del derecho de propiedad, son desaciertos que se traducen en verdaderos despojos legales. Las consecuencias no se han hecho esperar: Se ha creado el derecho de perpetuarse en la posesión de un inmueble ajeno, se ha convertido el contrato de arrendamiento de fincas urbanas en derechos inalienables en bene-

ficio de los inquilinos, la voluntad de las partes ha sido sustituida por la ordenanza estatal, los ordenamientos privados convertidos en normas públicas y los propietarios despojados de la libre disposición de sus inmuebles.

Como resultado de lo anterior, la desaparición de la escasez de viviendas no se ha logrado, los hechos han defraudado la esperanza. A medida que el tiempo transcurre la escasez no sólo ha disminuído sino que día a día aumenta precisamente por el desconcierto en que se encuentran los propietarios de casas, quienes consideran una aventura el invertir capital en reparar o construir habitaciones populares, sabiendo que dicha inversión dada la situación actual, estaría condenada a la miseria.

La inspiración seguida al redactar esta tesis, no ha sido otra que la de animar en los estudiosos del derecho, la inquietud por los problemas que han sido esbozados. Deseo que este pequeño trabajo corresponda a su objeto: si así no fuere, me quedará siempre la satisfacción de haberlo intentado.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES Y EVOLUCION HISTORICA

1.—ARRENDAMIENTO.

a.—Derecho Romano.

b.—Ley de 25 de Junio de 1856.

c.—Código de 1870.

d.—Código de 1884.

2.—ENFITEUSIS.

a.—Derecho Romano.

b.—Antiguo Derecho Francés.

3.—CENSO RESERVATIVO.

a.—Antiguo Derecho Francés.

b.—Código de 1870.

c.—Código de 1834.

d.—Código Vigente.

4.—LEYES DE EMERGENCIA.

a.—Derecho Romano.

b.—Edad Media.

c.—España y Francia.

d.—México.

ANTECEDENTES Y EVOLUCION HISTORICA

En México, las leyes de emergencia sobre arrendamientos urbanos, no son sino el coronamiento de un largo proceso de carácter sociológico, político y económico, que se viene desarrollando y que no es posible comprender sin ahondar el estudio desde sus raíces históricas. Si omitiéramos antecedentes, no se identificaría a esta legislación como una construcción caprichosa y atentatoria, dado que la mayoría de las personas, por ignorar los antecedentes del problema, se oponen a considerar a las leyes de emergencia como un producto antijurídico.

“Quien no vive jurídicamente mas que en su tiempo, dice Edmundo Picart, (1) se predispone para las concepciones más estrechas, es conservador a todo trance en un dominio irresistiblemente móvil”... “Recomendar el estudio de la Historia del Derecho no es comprometer a una obra de vana curiosidad sino a la adquisición de nociones indispensables para proteger lo actual y presagiar, hasta cierto punto el porvenir”.

1.—ARRENDAMIENTO

a.—En el Derecho Romano se definía al arrendamiento “como un contrato por el cual una persona se comprometía con

1.—El Derecho Puro. Madrid, Pág. 368.

otra a procurarle el goce temporal de una cosa . . . mediante una remuneración en dinero llamada merces". (2) Desde esta época aparece el arrendamiento como un contrato de naturaleza temporal, precisándolo con toda claridad en la definición de la cual se infiere, que el arrendatario tenía el deber de restituir la cosa arrendada, una vez llegado el término por el cual se le había concedido el uso de ella y se llegó a considerar que de no existir tal deber, el contrato cambiaría de naturaleza y se convertiría en compraventa.

El arrendatario no podía rehusarse a hacer la entrega de la cosa, una vez terminado el arrendamiento, ni aún a pretexto de mejoras, pues si por ellas se permitía retenerla, se daba oportunidad a prolongar el arrendamiento indefinidamente contra la voluntad del arrendador. Con lo anterior, en el Derecho Romano se evitaron los abusos que se cometían por los arrendatarios, a quienes bastaba estar haciendo sucesivamente mejoras para retener lo arrendando de una manera indefinida.

Es notorio que este acto jurídico, desde su origen permitía a los contratantes el señalar libremente el tiempo que debía durar el arrendamiento, pero sin salir de los límites comunes y convertirlo en perpetuo, dado su carácter temporal y tendencia a encerrarlo en un tiempo determinado; y decimos sin salir de los límites comunes, porque a pretexto de celebrar tales arrendamientos por largo tiempo, se realizaron enagenaciones disimuladas o vinculaciones perpetuas que traían como consecuencia la depreciación de los bienes raíces.

b.—En nuestro derecho, por medio de las Leyes de Desamortización de 25 de junio de 1856, se puso término a abusos

2.—Eugene Petit. "Tratado Elemental de Derecho Romano". Pág. 401.

de esta naturaleza, estableciéndose el principio de que cuando al celebrarse un contrato no se determinara la duración del arrendamiento, el término de ésta sería de tres años forzosos.

c.—El Código Civil de 1870, en su exposición de motivos dice “Aunque después de la nacionalización de bienes eclesiásticos, no es fácil que sea tan frecuente el arrendamiento por tiempo indefinido, como puede tener lugar, especialmente en las fincas urbanas, la comisión adoptando el principio establecido en la Ley de 25 de junio de 1856, ha señalado para estos casos el término de tres años forzosos, sólo para el arrendador; porque éste es en realidad el omiso y debe por lo mismo ser responsable de su propio hecho”.

d.—El mismo criterio se conserva en el Código Civil de 1884, en el cual todos los arrendamientos de predios urbanos que no se hubiesen celebrado por tiempo determinado, debían durar tres años a cuyo vencimiento terminarían sin necesidad de previo requerimiento.

De acuerdo con lo anterior, evidentemente que el arrendamiento desde sus orígenes, fue caracterizado como un contrato exclusivamente temporal, por lo que no encontrando antecedentes de arrendamiento perpetuo en este acto jurídico, examinaremos nuestro estudio a encontrar en otros contratos los antecedentes de perpetuidad en la transmisión del uso de una cosa y para tal efecto, nos referiremos a la Enfitesis del Derecho Romano y al Censo Reservativo del Antiguo Derecho Francés.

2.—ENFITEUSIS

a.—El *ager publicus romanus*, era constitucionalmente inalienable e imprescriptible, no era susceptible de propiedad pri-

vada y por lo mismo estaba fuera del comercio (*res extra patrimonium*). Todo ciudadano tenía el derecho de favorecerse con el uso del *ager publicus* sin limitaciones e inclusive podía invadir las porciones cultivadas por otros. Ante tal situación, los campos permanecían abandonados ya que nadie estaba dispuesto a ser despojado de la tierra trabajada.

El estado buscó el medio de utilizar los terrenos que formaban parte de sus dominios y que permanecían incultos, encontrando los jurisconsultos romanos en la enfiteusis griega, el medio para que esos campos que yacían desiertos e improductivos, se convirtieran en tierras cultivadas.

La enfiteusis era un contrato por virtud del cual el dueño de una tierra entregaba a perpetuidad o por un largo término a un cultivador —enfiteuta— el dominio útil de la misma, mediante el pago de una renta anual, reservándose el propietario el dominio directo de la tierra. Se creó un contrato que sin tener el carácter de una venta, reunía las ventajas de una verdadera transmisión de propiedad.

Al penetrar en el derecho privado éste contrato, suscitó controversias entre los jurisconsultos, pues mientras unos veían en la enfiteusis una venta, toda vez que se entregaba a perpetuidad el dominio útil de la tierra, otros estimaban que se trataba de un arrendamiento perpetuo, pero una Constitución del Emperador Zenón (3) puso fin a estas discusiones y declaró que la enfiteusis no es ni venta, ni arrendamiento, sino un contrato especial.

b.—La enfiteusis dicen Planiol y Ripert, "En el Imperio Romano era lo mismo que hoy: un derecho real de disfrute de

3.—Rev. "Foro de México". Núm. 13, Pág. 36.

la cosa ajena, que no podía constituirse sino sobre inmuebles y que se obtenía mediante el pago de una renta anual denominada "canon"... "Fue admitida en nuestro antiguo derecho, conforme a las leyes romanas, operando una división de la propiedad en dominio directo y dominio útil, recayendo éste último en el enfiteuta". (4)

Del derecho romano pasó este contrato al derecho feudal con el carácter de perpetuidad.

Ante la repugnancia que engendran en el orden jurídico los contratos perpetuos, comenzó a introducirse una modalidad a fin de suavizar en cierto modo el carácter perpetuo de la enfiteusis y así durante la Revolución Francesa fue en primer término objeto de la Ley de diciembre 18 de 1790, que redujo su duración a 99 años como máximo o por tres generaciones, prohibiendo su constitución a perpetuidad. Posteriormente en casi todos los países de Europa se expidieron decretos que condenaron, como contrario a la libertad el carácter perpetuo de la enfiteusis. La ley de 25 de junio de 1802 establece que el arrendamiento enfiteutico solamente puede contraerse a inmuebles y no menciona la posibilidad de arrendar por tres generaciones y solamente se refiere al plazo de 99 años.

3.—CENSO RESERVATIVO

a.—En el antiguo derecho francés el censo reservativo nacía de un contrato especial denominado arrendamiento por venta, que consistía en la enagenación de una finca en la que el propietario la cedía a un tercero, mediante el pago de una ren-

4.—"Tratado Práctico de Derecho Civil Francés". T. III, 1942. Pág. 841.

ta perpetua. Planiol y Ripert al referirse a este contrato dice: "difería del arrendamiento enfiteutico en que no desdoblaba el dominio: el arrendamiento por venta transmitía la plena propiedad, mientras que el arrendamiento enfiteutico permitía adquirir al arrendatario sólo el dominio útil". (5)

También este contrato, que gozó de gran favor durante mucho tiempo, fue duramente atacado en la Revolución Francesa y los decretos de la época lo hacen desaparecer, prohibiendo para lo futuro, rentas irredimibles.

Los contratos antes referidos, se vieron obligados a desaparecer, pues siendo por su naturaleza jurídica contratos perpetuos, privaban a los propietarios de la libre disposición de sus fincas, y de sujetar a término su duración, convertiríanse en temporales y por tanto semejantes a los contratos de arrendamiento.

b.—Nuestro Código de 1870, conservó el contrato de enfiteusis, atendiendo a la falta de población y a los escasos elementos con que una gran parte de ella contaba para adquirir una propiedad, no así el censo reservativo el cual fue considerado como una venta, puesto que el dueño perdía el dominio de la cosa y sólo conservaba el derecho de percibir una pensión. Este ordenamiento prohibió terminantemente el censo irredimible, por ser contrario al progreso y desarrollo de la riqueza pública y por crear el estancamiento de capitales para siempre, como sucedía cuando las corporaciones llamadas "manos muertas", que convertía en censos seculares los bienes que no podían hacer productivos por otros medios.

c.—En el Código Civil de 1884, todavía aparece la enfiteusis, pero atento a lo dispuesto por las Leyes de Reforma y la

5.—Ob. Cit. Pág. 845.

Constitución de 1857, que proscribían los contratos perpetuos y las vinculaciones perpetuas de la propiedad inmueble, se señaló una duración que nunca podría exceder de diez años.

d.—Proscribiendo el Código Civil vigente los contratos perpetuos de nuestras instituciones, se ha separado de los principios adoptados por nuestra antigua legislación, a nuestro juicio con razón, ya que en derecho, todos los contratos o todas las situaciones jurídicas de tracto sucesivo deben tener un plazo necesariamente, pues se considera contrario a la libertad, como lo es en efecto, que una persona quede obligada indefinidamente.

Ahora bien, a partir de este último ordenamiento se crean situaciones favorables a los arrendatarios, consecuencia de preceptos absurdos que el mismo contiene, tales como la obligación que se impone al arrendador de pagar al inquilino una indemnización por las enfermedades que contraiga, a consecuencia de las malas condiciones higiénicas en que el propietario mantenga su finca. etc.

Nuestro Código en su exposición de motivos, elocuentemente hace mención a lo antes aseverado, al decir: “El contrato de arrendamiento se modificó profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario que tan dura hacen la situación del arrendatario”.

4.—LEYES DE EMERGENCIA

a.—Del problema de los arrendamientos urbanos, ya se encuentran antecedentes en el antiguo Derecho Romano. La crisis

de los alquileres dió lugar en Roma, a un decreto de Julio César (6) estableciendo una moratorio de un año para el pago de las rentas. Cicerón y Juvenal hacen frecuentes alusiones a este contrato, censurando los abusos de los inquilinos y el egoísmo de los propietarios.

b.—En la edad media, el problema se agudiza principalmente en los grandes centros comerciales, en los cuales se trató a toda costa de remediar el abuso en el elevado alquiler de las localidades.

c.—En la actualidad, después de la primera guerra mundial —1914-1918— el problema se agravó extraordinariamente en casi todos los países de Europa, mereciendo la máxima atención por parte de los Poderes Públicos.

En España y Francia se instauró el control de rentas, que trajo aparejada la prohibición a los arrendadores de hacer uso del derecho de desocupar sus propiedades por causa alguna, en virtud de que el Estado sustituye la voluntad de los contratantes, al especificar en todos los casos, el monto de las posibles prestaciones.

En México, hace algunos años, se inició el control parcial de rentas, creando la grave situación que ahora nos aqueja. El antecedente sobre el particular, se inició por Decreto promulgado el 10 de julio de 1942. En este Decreto se prohibió aumentar las rentas de las casas-habitación, sin excepción de ninguna clase por todo el tiempo que durara el estado de guerra en que se encontraba la República. Por Decreto de 24 de septiembre de 1943, se adicionó el anterior, prorrogando en beneficio de los inquilinos, los contratos de arrendamiento de casas habitación.

6.—Enciclopedia Jurídica Española, T. I., 1950, Pág. 512.

Ambos Decretos, se basaron en la protección que el Gobierno creyó necesario dar a las clases laborantes, comprendiendo en ella a los trabajadores particulares y del Estado así como a toda clase de obreros. Su objeto fue impedir el lucro excesivo de las rentas y se basaba también, en que, se disminuyó 5% adicional del Impuesto Predial.

En el segundo de los Decretos se fijaron en su artículo 3o., diversas sanciones que deberían de serle impuestas al propietario que en cualquier forma molestare u hostilizare al arrendatario para obligarlo a desocupar la localidad arrendada. Estas disposiciones que acabamos de mencionar, fueron ampliadas por Decreto de 5 de enero de 1945, y como consecuencia quedaron incluídas dentro de las disposiciones ya citadas, los ex-pendios de artículos de primera necesidad.

Este Decreto, al igual que los anteriores, se dictaron en uso de las facultades extraordinarias que suspendieron las garantías individuales y que fueron concedidas por decreto de 1o. de junio de 1942.

Ahora bien, la suspensión de garantías fue levantada por Decreto de 28 de septiembre de 1945 y en el artículo 7o. se previno que quedarían vigentes las disposiciones sobre arrendamiento, hasta en tanto no fueran derogadas por una ley posterior.

El Congreso de la Unión por Decreto de 11 de febrero de 1946, amplió el extremo a que se refiere el punto anterior y dictó una nueva ley legislando en materia de arrendamiento y estableciéndose en la misma, su vigencia, limitada hasta el 7 de mayo de 1948, o sea a los dos años de su expedición; además en su artículo 4o. se previno expresamente que el Gobierno del Distrito Federal, conocería de las violaciones a esta ley sin per-

juicio de la intervención de la autoridad judicial en los casos de su competencia, e impondría a los infractores una multa. De acuerdo con este último Decreto, quedaron fuera de la congelación de rentas los contratos de arrendamiento de casas-habitación, con rentas superiores a trescientos pesos mensuales, así como todos aquellos destinados a usos mercantiles, aún cuando en ellos se expendieran artículos de primera necesidad.

Por Decreto de 30 de diciembre de 1947, se dispuso que no se aumentarían las rentas de casas o locales, cualquiera que fuese su destino siempre y cuando fueren menores de trescientos pesos; además, en casos de arrendamiento por desocupación, deberían arrendarse las localidades al mismo precio estipulado en el último contrato. Hacemos notar que en esta ley se estableció, que los plazos de arrendamientos se considerarían forzosamente prolongados hasta por un año, en beneficio de los inquilinos.

El día 30 de diciembre de 1948, se publicó el último Decreto que reglamenta la materia del contrato de arrendamiento y por el cual "se prorroga por Misterio de Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo que en el mismo especifica, los contratos de las casas o locales que se citan".

Hasta aquí se ha hecho el estudio pormenorizado y por orden cronológico, de las diferentes disposiciones emanadas de las autoridades, que han regido hasta la actualidad las relaciones entre propietarios y arrendatarios en el Distrito Federal; y a fin de evitar las dificultades que su aplicación pudiere presentar, se hace necesario definir cuales de ellas continúan vigentes.

Siguiendo una táctica muy acostumbrada en nuestro medio jurídico, aún cuando produce pésimos resultados, ninguna de

estas disposiciones derogó expresamente las anteriores, a excepción hecha del último Decreto a que hemos hecho referencia, el que expresamente deroga el anterior de 1947.

En nuestra legislación, la derogación de una ley puede ser expresa o tácita y en el caso concreto es indudable que el Decreto de 30 de diciembre de 1948, vino a legislar en forma completa sobre la materia del arrendamiento y en consecuencia derogó los Decretos anteriores que se habían conservado vigentes, precisamente hasta que el Congreso de la Unión diera esta ley sobre la materia.

Los artículos del Código Civil dejan de regir los arrendamientos celebrados respecto de casas-habitación con una renta mensual inferior a trescientos pesos desde la fecha en que se inició la vigencia del último Decreto. Cuando hay dos normas jurídicas de la misma índole y categoría, referentes ambas a idéntica materia y cuyo campo territorial de vigencia es el mismo, la anterior queda abrogada o derogada por la posterior, sea que lo declare así expresamente, o que exista incompatibilidad entre dos disposiciones; esta es la solución que da, al interpretar el artículo 9o. del Código Civil la Suprema Corte de Justicia, así como la solución que da la doctrina al mismo problema.

La Suprema Corte de Justicia, en el Semanario de Jurisprudencia, T. 25, Pág. 276, expresa con claridad lo siguiente; "cuando la Ley nueva regula la misma materia o asunto que la ley antigua, sin reproducir los preceptos de ésta, debe el intérprete creerse autorizado para suponer derogada la Ley antigua, así como cuando una Ley especial nueva crea un sistema entero y completo sobre ciertas materias, implícitamente de-

roga todas las disposiciones anteriores que puedan romper la unidad del sistema adoptado por la Ley especial”.

La misma opinión externa Nicolás Coviello al decir “Para que la ley anterior deje de regir no es de ningún modo indispensable que así lo declare la posterior, pues basta que contenga disposiciones contrarias a las de aquella”.(7)

En consecuencia queda así explicado que la única ley aplicable actualmente es la de 30 de diciembre de 1948 y por lo mismo, dejaron de tener vigencia los decretos que se citan en los párrafos anteriores.

Antes de iniciar el estudio de las generalidades del Decreto vigente y señalar sus aciertos y sus errores, con el objeto de ajustar el desarrollo de esta tesis a un orden lógico y procurar la mejor comprensión de las ideas que vaya formando su contenido, es necesario estudiar con cierta amplitud el contrato de arrendamiento, para con ello integrar un concepto general sobre el mismo, aún cuando sólo sea someramente.

7.—“Doctrina General del Derecho Civil”. Pág. 104.

CAPITULO SEGUNDO

BREVE EXPOSICION DE ALGUNAS TEORIAS SOBRE LA NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO

- a.—Derecho Antiguo.
- b.—Troplong.
- c.—Laurent.
- d.—Aubry y Rau.
- e.—Proudhon.
- f.—Duvergier.
- g.—Colmet de Santere.
- h.—Mourlon.
- i.—José Arias.
- j.—Planiol.
- k.—Rojina Villegas.
- l.—Opinión.

BREVE EXPOSICION DE ALGUNAS TEORIAS SOBRE LA NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO

El problema de la naturaleza jurídica del derecho del arrendatario, ha sido uno de los temas que mayor discusión o controversia ha suscitado entre los estudiosos de la materia y la inquietud e interés que ha despertado, no es sino consecuencia lógica de la amplia difusión que en el mundo civilizado ha tenido el contrato en cuestión.

Con objeto de facilitar y hacer más accesible este ligero estudio, mencionaremos algunas de las teorías formuladas, entre las que se encuentran, las que identifican al derecho del arrendatario, como un derecho personal, otras, como un derecho real y las que lo determinan como un derecho de naturaleza mixta, con características de real y personal.

a.—Es seguro que en el derecho antiguo, el arrendamiento no confería al arrendatario mas que un derecho personal. José Arias (1) en su obra Contratos Civiles, transcribe el principio de la Ley 9 Romana, que dice lo siguiente: "El comprador de un fundo no está ciertamente obligado a conservar al colono a quien el dueño anterior lo dió en arrendamiento,

1.—Ob. Cit. T. II, Pág. 28.

si no compró con esta condición. Pero, si se probare que en algún pacto consintió que permaneciera en el mismo arrendamiento, aunque haya sido sin escritura, está obligado, por acción de buena fe, a cumplir lo que pactó”.

El principio citado reconoce únicamente el vínculo personal de los contratantes y no concede al arrendatario ningún derecho real sobre el inmueble arrendado al transmitir la propiedad. Tradicionalmente, el derecho del arrendatario se ha considerado como personal.

b.—Troplong, (2) siendo presidente de la Corte de Casación, hizo orientar la jurisprudencia en el sentido de hacerle reconocer al arrendatario un derecho real, al considerar que la ley transformaba el derecho del arrendatario en un derecho real al decir: “Art. 1743 del Código Francés. Si el arrendador vende la cosa arrendada, el adquirente no puede expulsar al arrendatario que tiene un contrato auténtico o cuya fecha es cierta, a menos que se haya reservado éste derecho en el contrato de arrendamiento”.

Interpretando el artículo anterior, (3) Troplong invoca como razones fundamentales de su teoría, que el derecho del arrendatario es un derecho que sigue la cosa, esto es, que el arrendatario sigue el inmueble y no puede desprenderse de él; que es un derecho que los terceros tienen que respetar; que la ley hace de ese derecho, un derecho absoluto; que el derecho de perseguir del que el arrendador está armado, prueba evidentemente que el arrendatario tiene una acción cuyo objeto es reclamar el inmueble para implantarse en él, con la calidad que le pertenece.

2.—José Arias “Contratos Civiles” T. II, Pág. 28 y 29.

3.—Droit Civil, Du Contrat de Louage, Pág. 474.

c.—A estas posturas, Laurent (4) hace serias observaciones, diciendo que el precepto que aduce Troplong, lejos de testificar en su favor, testifica en contra. El artículo en cuestión no dice que el derecho del arrendatario sea real; más sin embargo, hubiera debido decirlo si tal hubiera sido la intención del legislador. Además afirma que es falso que el arrendamiento siga al inmueble, pues queda desprendido por el solo hecho de que éste no tenga fecha cierta y en todos los casos en que el arrendatario quisiera oponer su derecho a otro que no sea el adquirente; y agrega que es falso también que el derecho del arrendatario sea un derecho absoluto, ya que, en primer lugar, Troplong sustituye la palabra terceros a la de adquirentes lo que altera completamente el sentido del artículo y en segundo lugar, la palabra derecho no se encuentra en el precepto, ni tampoco la palabra absoluto. Laurent concluye diciendo que el arrendatario puede solamente oponer su contrato al adquirente y éste a condición de que tenga un contrato auténtico o un escrito privado de fecha cierta; es pues un derecho relativo y no un derecho absoluto.

d.—También Aubry y Rau (5) enderezan serias críticas en contra de la teoría de Troplong. Nos dicen que si el arrendatario tuviere un derecho en la cosa, debería tener una acción real para defenderlo. Distinguen entre las perturbaciones del hecho y las del derecho, y sólo conceden acción al arrendatario contra el que le arrendó, no pudiendo promover contra terceros. Aunque el arrendatario tenga un contrato auténtico, el arrendador puede expulsarlo si se reservó este

4.—Derecho Civil Francés. T. XXV, Pág. 25.

5.—Ob. Cit. Pág. 22 y 26.

derecho. La regla es que el derecho del arrendamiento es personal, tanto para los terceros, como para con el arrendador. "La consecuencia lógica es que su derecho es personal para con todos, salvo para con el adquirente, en el caso y bajo las condiciones determinadas por la ley".

e.—Ciertamente dice Proudhon, (6) "el arrendamiento no queda resuelto, como lo estaba antiguamente por la venta del fundo, no porque el arrendatario tenga un verdadero derecho real en virtud del cual pueda perseguir la cosa como suya y reivindicarla en manos del tercer adquirente, sino sólo porque los autores de esta disposición (Art. 1743) han querido que la enagenación del fundo arrendado no fuera consentida o considerada como tal, sino bajo la condición de que los terceros adquirentes estipulasen en ella, la obligación personal de mantener el arrendamiento".

f.—Dubergier (7) igualmente se muestra contrario a la tesis de Troplong y nos dice que los derechos reales se reconocen por ser absolutos, esto es, que pueden ejercerse contra todos aún contra aquellos que no han concurrido a los actos de que derivan y que del hecho de atribuir una especie de realidad al derecho del arrendatario cuando se encuentra en contacto con el comprador de la cosa arrendada, no debe concluirse que éste derecho sea verdadera y absolutamente un derecho real. "El comprador está obligado a respetar el contrato, a diferencia del derecho antiguo en el que se podía expulsar al arrendatario. Este tiene, pues, un derecho que puede oponer al comprador a condición de que sea su contrato de fecha cierta".

6.—Derecho Civil Francés. T. XXV, Pág. 32.

7.—Ob. Cit. Pág. 30.

g.—Colmet de Santere, (8) cree que el derecho del arrendatario es personal y a la vez real y lo funda de la siguiente manera: admite la teoría de Troplong, pero no admite las consecuencias que de ella se deduce. Afirma que “la naturaleza real del derecho y de la obligación, se relacionan con un mismo principio. La naturaleza del derecho, depende de la naturaleza del objeto debido, cualquiera que sea el título por el cual se deba, ya sea a título de propiedad o a título de goce. Lo mismo pasa con la obligación. Según esta posición, el derecho del arrendatario es real, por ser real la obligación del arrendador.

h.—Mourlon (9) por su parte, opina que si se admite que el arrendatario tiene un derecho real, el adquirente debe respetarlo, como tendría que hacerlo con un derecho que gravase la cosa vendida, es decir, que no estaría obligado con el arrendatario por las obligaciones que nacen del contrato. Si por el contrario se admite que el derecho del arrendatario no es real, aunque pueda oponerlo al adquirente, se debe suponer que la ley subroga al comprador las obligaciones del arrendador de donde resulta que el adquirente tendría que dar el goce al arrendatario. Agrega que los derechos reales están provistos de una acción que puede entablarse contra todo tercer detentor de la cosa gravada con ellos; aquel a quien pertenece el derecho real, puede defenderse en cualquier proceso relativo a la cosa. Si el derecho del arrendatario es real, se le debe dar una acción contra todo detentor de la cosa arrendada y toda acción relativa a la propiedad o posesión de la cosa, debe ser formada contra él.

8.—“Derecho Civil Francés” T. XXV, Pág. 48.

9.—Ob. Cit. Pág. 41.

Al no permitir la ley al arrendatario defenderse en juicio, cuando la acción se refiere a la propiedad de la cosa arrendada, por ser ésta exclusiva del propietario, queda demostrado que el derecho del arrendatario es personal, el cual consiste en la acción que tiene contra el arrendador por virtud de un contrato en el cual se obliga a procurarle el goce del bien. Concluye diciendo que si el arrendatario no puede defender de cualquier tercero que la detente, aun en el caso de que le oponga un obstáculo al goce pacífico, su acción es exclusivamente personal, la cual es oponible sólo al arrendador.

i.—Para el autor argentino José Arias (10) fundándose en lo dispuesto en el artículo 3268 de su Código Civil, el sucesor particular no puede pretender aquellos derechos de su autor que, aún cuando se refieran al objeto transmitido, en virtud de que no se fundan en obligaciones que pasen del autor al sucesor, al menos que sean impuestas por la ley o por un contrato; esos deben ser considerados como un accesorio del objeto adquirido. De lo anterior se desprende que el arrendamiento puede oponerse al adquirente del inmueble, por ser este contrato accesorio del bien y como consecuencia, una obligación inherente.

j.—Planiol, (11) aunque se inclina por las teorías que sostienen que el derecho del arrendatario es un derecho personal, opina que convendría considerarlo como un derecho inmueble, para el efecto de que pudiera constituirse sobre él una hipoteca.

10.—"Contratos Civiles" T. II, Pág. 32.

11.—"Tratado Práctico de Derecho Civil Francés" T. X. Pág. 672.

k.—Rojina Villegas (12) analiza las características del arrendamiento en función del derecho real o personal:

1.—La oponibilidad del derecho del arrendatario. Esta es una de las razones en que se fundan algunos autores para sostener que es real el derecho del arrendatario, pero se desvirtua fácilmente si se acepta que la subrogación legal permite al arrendatario el derecho de persecución, no en función de un derecho real, sino en función de una cesión del contrato de arrendamiento en cuanto a los derechos y obligaciones producidas por el mismo, esto es, su derecho es oponible sólo a un tercero adquirente de la cosa.

2.—La cesión de obligaciones por parte del arrendador sin consentimiento del arrendatario. Al aceptarse la tesis de la subrogación legal, esta objeción quedaría sin materia, toda vez que esta es una forma propia de los derechos de crédito, por medio de la cual se transmiten los derechos y obligaciones de las partes.

3.—En ciertos casos el arrendamiento debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. Este argumento es insuficiente en virtud de que, no sólo los derechos reales son inscribibles y no todos los contratos de arrendamiento deben inscribirse en el Registro Público.

4.—La competencia que sigue en la regla general de los derechos reales. Este punto no es incontrovertible, ya que no es exclusivo de las acciones reales el fijar la competencia por la ubicación del bien, así como tampoco lo es de las acciones personales, establecer la competencia por el domicilio del deudor.

Una vez expuestas, aunque ligeramente, las anteriores teo-

12.—Derecho Civil Contratos. T. I, Pág. 303 y siguientes.

rias sobre la naturaleza jurídica del derecho del arrendatario, emitiremos nuestra opinión al respecto.

1.—Creemos congruente adherirnos a las teorías que consideran al referido derecho del arrendatario, como un derecho estrictamente personal.

CAPITULO TERCERO

DEFINICION Y CARACTERISTICAS DEL CONTRATO

1.—DEFINICION.

2.—CARACTERISTICAS.

a.—Principal.

b.—Bilateral.

c.—Oneroso.

d.—Conmutativo.

e.—Formal.

f.—De tracto Sucesivo.

g.—Temporal.

DEFINICION Y CARACTERISTICAS DEL CONTRATO

1.—“Hay arrendamiento, dice el artículo 2398 del Código Civil, 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”.

2.—Según esta definición, el arrendamiento se encuentra entre los contratos traslativos de uso, y se caracteriza por ser principal, bilateral, oneroso, conmutativo, formal, de tracto sucesivo y temporal.

a.—Principal, en virtud de que es un contrato que existe y subsiste por sí mismo, tiene su propia finalidad y está dotado de peculiar fisonomía e independencia.

b.—Bilateral, porque produce obligaciones para ambos contratantes de las cuales, las unas son causa de las otras, esto es, que en virtud del arrendamiento se establecen derechos y obligaciones para ambos.

c.—Oneroso, porque las obligaciones contraídas, se traducen en cargas para ambos contratantes.

d.—Conmutativo, toda vez que las prestaciones que se deben las partes están delimitadas desde el momento de la celebración del contrato y ellas se encuentran en condiciones de apreciar el beneficio o pérdida que dichas prestaciones les causen.

e.—Formal, en virtud de que no basta el mutuo consentimiento acerca de la cosa arrendada y el precio del arrendamiento para que el contrato quede firme como un acto jurídico, perfecto, sino que es necesario se otorgue un documento privado o instrumento público. El Código vigente establece que cuando el monto de la renta anual no exceda de cien pesos, bastará la manifestación verbal del consentimiento, desprendiéndose de ésto que el contrato es generalmente formal y consensual por excepción.

f.—De tracto-sucesivo, en atención a que las prestaciones que deben hacerse las partes, no se cumplen en un sólo acto, sino de una manera periódica, es decir, por una serie de actos de cumplimiento inseparables, el uno del otro, que se desenvuelven con continuidad y sin ninguna solución.

g.—Otra característica que es necesario hacer constar, es que el contrato de arrendamiento siempre se celebra por un plazo limitado. En nuestro ordenamiento, el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince años para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las destinadas al ejercicio de una industria. Para el supuesto de que las partes omitan fijar el plazo, éste se considerará celebrado por tiempo indefinido, conteniendo el mismo Código disposiciones interpretativas o supletorias de la voluntad de los mismos contratantes.

CAPITULO CUARTO

ELEMENTOS DEL CONTRATO

1.—ELEMENTOS ESENCIALES.

- A.—Objeto.
 - a.—Cosa.
 - b.—Precio.

2.—ELEMENTOS DE VALIDEZ.

- A.—Capacidad.
- B.—Forma.

ELEMENTOS DEL CONTRATO

Rojina Villegas en su obra "Derecho Civil Contratos", (1) divide los elementos del contrato de arrendamiento en: esenciales y de validez. Son los primeros el objeto y el consentimiento; los segundos la capacidad y la forma.

1.—ELEMENTOS ESENCIALES

A.—Objeto. Originando el contrato de arrendamiento prestaciones recíprocas, el objeto es doble: la cosa por lo que se refiere a las obligaciones del arrendador y el precio por lo que atañe a las obligaciones del arrendatario.

a.—Cosa. Tratándose de fincas urbanas, esto es, de inmuebles, todos pueden ser materia de contrato, excluyéndose únicamente aquellos cuyo arrendamiento se encuentra expresamente prohibido por la ley. En primer lugar encontramos dentro de las prohibiciones, el dar en arrendamiento una cosa no determinada o determinable y en segundo, los bienes que se hallen fuera del comercio, tales como los bienes de uso común y los destinados a servicios públicos.

1.—Ob. Cit. T. I, Pág. 294 y 297.

b.—Precio. El segundo objeto del arrendamiento es el precio. Esta prestación que debe satisfacerse por el arrendatario como pago por el uso de la cosa arrendada, puede consistir en una cantidad de dinero o en una cosa equivalente, la que deberá ser cierta y determinada, esto es, una cantidad precisa que fijan las partes al celebrar el contrato, con el propósito de que sea la que tenga derecho de exigir el arrendador al arrendatario y éste la obligación de cubrir aquella, ya que si esa cantidad es designada en términos generales, de manera que no se pueda distinguir de otras, se abriría la puerta a los fraudes y quedaría al arbitrio del arrendatario burlar los derechos del arrendador.

Al establecerse esta regla, nuestro código se ha separado de los principios tradicionales del Derecho Romano, según los cuales, el precio del arrendamiento sólo podía consistir en una cantidad cierta y determinada de dinero y si en su lugar se daba alguna otra cosa, el contrato degeneraba y se convertía en innominado. Esta exigencia de los principios del Derecho Romano tenía una justa explicación, porque si no se pagaba el precio en dinero, el contrato no se podía formar por el solo consentimiento de los contratantes, sino que necesitaba además que alguno de ellos comenzara a ejecutarlo entregando la cosa objeto del mismo.

B.—Consentimiento. El elemento esencial consentimiento, se define en el arrendamiento como un acuerdo de voluntades que tiene por objeto, para el arrendador, la fundamental de conceder el uso de la cosa arrendada y para el arrendatario, la de pagar un precio cierto. Si no se cumplen estas dos manifestaciones de la voluntad, no hay arrendamiento. En el caso de que exista error acerca de la naturaleza del contrato

o sobre la identidad del objeto, es decir disparidad de voluntades que tengan como fuente un error sobre el negocio jurídico o sobre la materia del contrato, no habrá consentimiento.

2.—ELEMENTOS DE VALIDEZ

Si aplicamos interpretando a contrario sensu el artículo 1795 del Código Civil al contrato de arrendamiento, resulta que son requisitos de validez de éste negocio jurídico, los siguientes: capacidad legal de las partes para celebrarlo, consentimiento de las mismas exento de vicios, objeto, motivo o fin lícito del arrendamiento y que el consentimiento se manifieste en la forma que la ley establece.

Pasamos a estudiar cada uno de esos requisitos en el orden en que los hemos expuesto, prescindiendo del examen de los mencionados en segundo y tercer lugares, por no ameritar una consideración especial dentro del arrendamiento, en el que no tienen normas particulares.

A.—Capacidad. De una manera general se puede afirmar que la capacidad que se exige para celebrar un contrato de arrendamiento válido, es la misma exigida para la celebración cualquier contrato por la Ley Mexicana. Pueden celebrar dicho contrato, los propietarios de los inmuebles, los apoderados y los autorizados por disposición legal. Existen sin embargo ciertas restricciones establecidas por la ley, por las cuales se priva a determinadas personas de su capacidad para contratar, como en el caso de los que ejercen la patria potestad, que no pueden celebrar arrendamientos por más de

cinco años, ni para recibir renta anticipada por más de dos años, asimismo los tutores no pueden contratar sobre bienes del incapacitado por más de cinco años sin consentimiento del curador y autorización judicial e igualmente alcanza la prohibición a los funcionarios públicos, de celebrar contratos de arrendamiento por sí o por interpósita persona respecto de los bienes que deban arrendarse por virtud de un contrato en los que deban intervenir, así como los miembros de los establecimientos públicos, respecto de los bienes que a éstos pertenezcan y que con su carácter de funcionarios administran.

Las prohibiciones a que nos referimos, tienen por objeto evitar que las personas mencionadas, que se encuentran colocadas entre el cumplimiento del deber y sus intereses, ejerzan influencia que, por razón de sus cargos, tienen para celebrar contratos ventajosos en perjuicio de sus representados, así como evitar los abusos de autoridad en perjuicio del interés público, que demanda la absoluta independencia de los funcionarios en relación con los bienes de cuya administración se hallen encargados.

B.—Forma. El contrato de arrendamiento, como antes ha quedado asentado, es por regla general, de carácter formal y sólo excepcionalmente de carácter consensual, en virtud de que para su validez no basta el puro y simple consentimiento de las partes, sino que debe satisfacer la formalidad establecida por la ley. El artículo 2406 del Código Civil previene que "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales"; en consecuencia, todos los arrendamientos que recaigan sobre inmuebles cuya renta exceda de cien pesos anuales, deben otorgarse siempre por es-

crito, el cual puede consistir en documento privado o instrumento público.

Cuando se celebra un contrato respecto de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y en los que se haya anticipado el importe de la renta de más de tres, para el efecto de que sea oponible a terceros, debe celebrarse ante notario e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

CAPITULO QUINTO

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

A.—Obligaciones del arrendador.

B.—Obligaciones del arrendatario.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

El arrendamiento como hemos dejado anotado, es un contrato bilateral, oneroso y conmutativo; en consecuencia, produce derechos y obligaciones a cargo de ambos contratantes.

Estudiaremos primero las obligaciones que corresponden al arrendador, mismas que se traducen en derechos del arrendatario y viceversa; igualmente cuando estudiemos las obligaciones de este último.

A.—La obligación fundamental del arrendador, es conceder temporalmente el uso de la finca arrendada, es decir, el deber que esta parte tiene de procurar a la otra, el uso de la cosa dada en arrendamiento. De esta obligación derivan propiamente y reconocen su explicación las que a continuación mencionaremos.

El arrendador debe entregar al arrendatario, la finca materia del contrato con sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido o en su caso, para aquel a que, por su naturaleza, estuviere destinado; pues de no ser así, se obraría de la misma manera que si no se cumpliera esa obligación, porque es lo mismo no entregar la cosa arrendada, que entregarla en tal estado que no pueda servir para el uso convenido o para aquel a que por su naturaleza, pudiere utili-

zarse. La entrega de la cosa debe hacerse en el tiempo convenido luego que el arrendador fuere requerido.

Por lo que se refiere a la conservación de la finca, estimamos que las reparaciones que sean necesarias hacer para mantener ésta en el estado conveniente para que preste el servicio para el cual se contrató, constituyen no sólo una obligación para el arrendador, sino también un derecho, pudiendo éste llevarlas acabo incluso contra la voluntad del arrendatario.

Esta obligación es consecuencia de la anterior, pues si el arrendador debe entregar la cosa arrendada para que use de ella el arrendatario y este uso no es momentáneo, sino constantemente reiterado, es evidente que tiene también el deber de conservarla en el mismo estado en que la entregó, apta para el uso convenido, haciendo las reparaciones necesarias.

Por tal razón, el arrendador no puede durante el arrendamiento mudar la forma de la finca ni intervenir en el uso legítimo de ella, a no ser que las reparaciones que su estado demanden, sean de tal manera urgentes e indispensables que lo obliguen a ello.

El arrendador debe garantizar el uso pacífico de la finca contra actos jurídicos de tercero, por todo el tiempo que dure el contrato. Cuando el perturbador justifica sus actos por el ejercicio de un derecho adquirido con anterioridad a la celebración del contrato, el arrendador es responsable, ya que arrendó una cosa que no tenía derecho ni facultad de arrendar o porque debería conocer la existencia de ese derecho y prever la perturbación motivada por su ejercicio. Pero cuando un tercero, sin derecho alguno perturba al arrendatario, el arrendador no es responsable.

Una última obligación del arrendador, es responder por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la finca, anteriores al arrendamiento, es decir, que si después de celebrado el contrato, el arrendatario tiene conocimiento de vicios o defectos de la casa arrendada, que impidan el uso de la misma, el arrendador incurre en responsabilidad.

Ahora bien, es necesario que los defectos de la casa arrendada sean de importancia y de tal manera graves, que la hagan impropia para el uso a que se le destina, o que disminuya de tal manera este uso, que de haberlos conocido el arrendatario, no hubiera celebrado el contrato o convenido en pagar menos renta.

B.—La principal obligación del arrendatario, consiste en satisfacer el precio o renta que se contrató, de la misma manera que el arrendador está obligado a entregar la cosa arrendada, ya que uno y otra constituyen los objetos sobre los cuales versa el arrendamiento, de tal manera que si falta alguno de ellos, el contrato no puede existir. De lo anterior podemos deducir, que solo existe obligación de pagar el precio, cuando se halla en posesión de la finca arrendada y en aptitud de destinarla al uso para el cual se arrendó.

La renta debe pagarse en el lugar y tiempo convenidos y a falta de convenio, la ley viene en su auxilio a suplir la omisión y declara que en esos casos, el pago debe hacerse en el domicilio del arrendatario y por meses vencidos si la renta excediere de cien pesos, por quincenas vencidas si la renta es de sesenta a cien pesos y por semana, cuando la renta sea menor de sesenta pesos. Esta debe consistir en un precio cierto y determinado y pagarse inclusive desde el día en que se

reciba, hasta la que se venza el día que se devuelve la finca arrendada. Solamente en el caso de que el arrendatario sea perturbado en el uso del bien, puede liberarse del pago, si la privación es total, y proporcionalmente, cuando la privación del uso sea parcial.

Según los principios fundamentales que caracterizan y distinguen al contrato de arrendamiento, el arrendatario no debe el precio convenido, sino en tanto que el arrendador le procura el uso del bien arrendado, de lo que puede inferirse, que siempre que el arrendatario quede privado del uso, en todo o en parte, tiene derecho a la remisión total o parcial de la renta estipulada.

Acertadamente Rojina Villegas (1), al hablar de las obligaciones del arrendatario y hacer referencia a la renta dice: "Como en la compraventa, la renta debe ser además justa, es decir, debe haber proporción entre el valor del uso o goce de la cosa y el monto de la renta, de lo contrario existiría lesión". Esto es, que procede la lesión cuando al celebrarse un contrato, exista una marcada desproporción en el valor de las prestaciones que se deben las partes.

Tratándose del arrendamiento, estas prestaciones no se cumplen en un solo acto como en la compraventa, que es instantáneo, sino por una serie de actos encadenados durante un lapso determinado, por lo que debe procurarse, durante la existencia del contrato, no crear una marcada desproporción en las prestaciones recíprocas existentes, de las cuales unas son la causa de las otras.

El autor mencionado (2) concluye diciendo: "Por tanto, debemos decir, aplicando el artículo 17 de la legislación ci-

1.—"Derecho Civil Contratos". T. I, Pág. 335.

2.—Ob. Cit. Pág. 340.

vil, que el precio del arrendamiento, además de ser cierto en el sentido de verdadero, debe ser justo”.

El arrendatario contrae una obligación de custodia y conservación del bien arrendado y debe responder de sus actos dolosos o culposos. La razón es clara, al hacerse la entrega de la finca, el arrendador deja de tener contacto directo con la misma y por tanto, está imposibilitado para vigilar su conservación.

Cuando la finca sufre daños, se presume que hubo culpa de parte del arrendatario, de sus familiares o de las personas que habitan o visitan la finca, ya que éste posee en nombre del arrendador y está obligado a responder ante éste, por los daños y perjuicios que por su culpa o negligencia se ocasionen.

Asimismo, tiene obligación el arrendatario de usar la finca arrendada según lo convenido o conforme su naturaleza o destino; debe abstenerse de alterarla en su forma o substancia, subarrendarla toda o en parte sin consentimiento del arrendador y además comunicar a éste, toda novedad que pueda menoscabar su conservación.

El arrendatario tiene el deber de restituir la finca dada en arrendamiento, una vez vencido el término por el cual fué concedido el uso de ella. Esta obligación de restituir el bien arrendado que la ley le impone al arrendatario, trae consigo la de hacer la restitución de ese bien, en el mismo estado en que lo recibió y sin otro demérito que el que hubiere sufrido a causa del uso a que fué destinado por el contrato o por su naturaleza.

CAPITULO SEXTO

TERMINACION

- a.—Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la finca fué arrendada.
- b.—Por convenio expreso.
- c.—Por nulidad.
- d.—Por rescisión.
- e.—Por confusión.
- f.—Por destrucción total o parcial de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.
- g.—Por expropiación de la finca arrendada hecha por causa de utilidad pública.
- h.—Por evicción del bien dado en arrendamiento.
- i.—Por desahucio.
- j.—Otras causas.

TERMINACION

Nuestra ley al referirse a esta materia, procede con equidad y justicia, protegiendo debidamente a los contratantes; así en su artículo 2483 señala las formas de terminar el contrato de arrendamiento:

- a.—Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la finca fué arrendada.
- b.—Por convenio expreso.
- c.—Por nulidad.
- d.—Por rescisión.
- e.—Por confusión.
- f.—Por destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor.
- g.—Por expropiación de la finca arrendada por causa de utilidad pública; y
- h.—Por evicción del bien dado en arrendamiento.

a.—Según el sistema adoptado por el Código Civil, no hay arrendamiento alguno que sea de plazo indeterminado, pues el contrato es por naturaleza temporal y tiene el límite que señala el artículo 2398, que es de diez años para las fincas

destinadas a habitación, el de quince para las destinadas al comercio y el máximo de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria. En estos casos, así como en los celebrados por tiempo determinado, concluyen los contratos el día del vencimiento sin necesidad de previo requerimiento o lo que es lo mismo, terminan de pleno derecho.

La ley establece a la regla anterior, como excepción para los contratos sujetos a término, que vencido éste, tiene el arrendamiento, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, el derecho de que se le prorrogue el contrato por otro año, otorgando al arrendador la facultad de aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, si demuestra previamente que los alquileres en la zona de que se trate, han tenido una alza después de la fecha de la celebración del contrato. No tienen obligación de prorrogarlo, los propietarios que deseen habitar la finca.

Si después de terminado el arrendamiento y en su caso la prórroga, continúa el arrendatario sin oposición en el uso de la localidad, el contrato continuará por tiempo indefinido y podrá darse por terminado por cualquiera de las partes, al igual que los que se hayan celebrado por tiempo indeterminado, esto es, dando aviso a la otra parte con dos meses de anticipación. Para que se tenga por renovado el contrato, no basta que el arrendatario continúe en el uso de la finca, sino que es necesario el consentimiento de ambos contratantes, manifestado por el hecho de continuar aquel en la posesión del bien arrendado sin oposición alguna del arrendador.

b.—Se termina también el arrendamiento por convenio expreso de los contratantes, por ser éste uno de los modos naturales de extinguirse las obligaciones.

c.—Por declaración de nulidad del contrato de arrendamiento se termina éste, porque el efecto de ella es restituir las cosas al estado que tenían antes de su celebración.

d.—La falta de cumplimiento de lo convenido en el contrato, según los principios elementales del derecho, da causa para pedir su rescisión. Esta regla comprende a ambos contratantes, es decir, que si el obligado dejare de cumplir su prestación, podrá el otro interesado exigir judicialmente la rescisión del mismo.

e.—La confusión, que tiene lugar cuando se reúnen en una misma persona, las cualidades de arrendador y de arrendatario, pone fin al contrato.

f.—La destrucción de la finca arrendada pone fin al contrato, porque faltaría el objeto sobre el cual recae éste, que es bilateral y por lo mismo, obliga al arrendatario al pago de la renta convenida, sólo cuando tiene el uso del bien dado en arrendamiento. De donde se infiere, que si éste no existe, tampoco puede existir la obligación que el inquilino contrajo de pagar las rentas por el uso de él, ya que la causa de la obligación desaparece y por lo mismo, como ya se dijo, falta el objeto sobre el cual versa el contrato.

Si la destrucción fuere parcial, podrá el arrendatario pedir la reducción de la renta, a no ser que cualquiera de las partes prefiera rescindir en contrato, porque la casa no quede, a causa de los menoscabos que sufra, en condiciones de servir para el uso a que estaba destinada.

g.—L expropiación por causa de utilidad pública, produce ipso facto la terminación del contrato, esto es, que desde el momento en que se dicta el fallo que decreta la expropiación, se produce su resolución.

h.—Por lo que se refiere a la evicción, aun cuando el arrendador convenga con el arrendatario que no queda obligado a ésta y a sus consecuencias, el contrato se extingue, pues no pudiendo el uno procurar al otro el uso de la cosa arrendada, quita a una de las obligaciones su objeto y a la otra su causa.

i.—Otra modalidad interesante de la extinción del arrendamiento la constituye el desahucio, el que tiene lugar cuando el arrendatario deja de pagar dos o más mensualidades, situación que dá derecho al arrendador de pedir la desocupación de la localidad arrendada, mediante la providencia de lanzamiento, la que termina si se hace pago de las rentas adeudadas antes de su ejecución.

j.—A diferencia del Derecho Romano, el Código actual sanciona el principio según el cual la transmisión de la cosa arrendada no pone fin al contrato, sino que subsiste en los términos estipulados, salvo convenio en contrario. Este principio se funda en el elemental del Derecho que establece que nadie puede transmitir a otro, más derecho del que él mismo posee; y como el arrendador ha prescindido por un tiempo determinado del uso de la cosa arrendada y se ha obligado a garantizar este uso, es claro que no puede venderla sin transmitir el derecho de usarla, ya que no puede disponer de lo que otro disfruta legalmente.

Igualmente nuestro Ordenamiento, contra lo que sucede en contratos de naturaleza análoga, sanciona el principio de que el arrendamiento no termina por la muerte del arrendador ni tampoco por la del arrendatario, de suerte que su continuación constituye a la vez una obligación y un derecho para los herederos de cada parte. Sin embargo, puede pactarse lo

contrario y entonces el suceso constituirá otro motivo de resolución del contrato.

En conclusión, las características generales de la regulación que del contrato de arrendamiento hace el Código Civil son: tendencia a encerrar los arrendamientos en un tiempo determinado; derecho que corresponde al arrendador para imponer, sin traba de ninguna especie, el precio que mejor estime a sus intereses; facultad del propietario de prohibir los subarriendos; prohibición de estipular arrendamientos con una duración mayor de diez años, quince y veinte, respectivamente; no inscriptibilidad de los arriendos menores de seis años, así como en los que se haya anticipado rentas por menos de tres.

CAPITULO SEPTIMO

**DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948 Y EL CODIGO
CIVIL. ANTINOMIAS**

DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948 Y EL CODIGO CIVIL. ANTINOMIAS

Al iniciar este capítulo nos encontramos con el problema de determinar cuales de los artículos del Código Civil quedan derogados por los preceptos contenidos en el Decreto de 24 de diciembre de 1948. De esta situación se infiere la decisiva importancia que tiene la correcta interpretación de estos últimos.

El principio actual de interpretación, como explica García Maynez (1), es que no hay ley clara, todas deben interpretarse para comprender y determinar su verdadera función social. Tratándose de leyes cuyo texto sea claro, podría decirse que no requieren interpretación; pero por claridad de una ley no debe entenderse la nitidez literal, la claridad gramatical de sus frases, sino la claridad jurídica del precepto, o sea, la expresión veraz y perfecta de la función directa de ley, que no reside en las palabras, en la corrección o en las inexactitudes de redacción, sino en los principios generales, rectores, que se desprenden de los precedentes científicos e históricos de los preceptos, de las doctrinas, criterios racionales y principios que han inspirado a sus redactores. Luego toda ley pa-

1.—"Introducción al Estudio del Derecho". Pág. 314.

ra aplicarse requiere interpretación, tanto las rebosantes de claridad, como las viciadas de oscuridad y confusión.

Para el efecto, el intérprete debe penetrar en las causas que motivaron la creación de la ley, y en los problemas sociales para cuya solución fué dictada. Los fines que pretende su expedición, los proyectos de leyes, las discusiones de las iniciativas, las exposiciones de motivos, las características de las nuevas situaciones y necesidades que se presentan en la vida social, etc., aportan al jurista material necesario para analizar el cuerpo de leyes y desprender los perfiles claros, las ideas básicas, los principios rectores de la legislación y de la institución de que se trata.

Estos principios son los que determinan la verdadera función directora y reguladora de la conducta social, de cada precepto que se interprete y aplique.

DECRETO DE CONGELACION

Creemos sin temor a equivocarnos, que nuestros legisladores que aceptaron esta ley que ahora empezamos a tratar, no previeron los alcances funestos de su contenido, ya que, si los legisladores que intervinieron en la aprobación de los códigos de 1884 y 1932, proscribieron la perpetuidad de los censos, declarando redimibles los que no lo eran y prohibiendo la constitución de ellos en esa forma, bajo pena de nulidad, por ser contrarios a la libre circulación de la propiedad raíz y porque deprecian su valor, no podemos suponer que ahora han querido permitir los arrendamientos perpetuos, que son verdaderas fundaciones, contrarias al espíritu liberal que ha

dominado en los sistemas a los cuales nos hemos referido, por ser contrarios al orden público, interesado en la libre y fácil transmisión de la propiedad inmueble.

Mas sin embargo, nuestra ley en proyecto, fué enviada por el Ejecutivo de la Nación a la Cámara de Diputados del Congreso Federal el 12 de noviembre para su aprobación, conteniendo preceptos que regularían “de un modo definitivo los arrendamientos urbanos”, según los expresa la exposición de motivos; y salvo mínimas supresiones, fué aprobada y publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha 30 de diciembre de 1948.

Contiene nueve artículos que regulan en parte el capítulo relativo a la terminación de los contratos de arrendamiento y cinco artículos más, transitorios, que se refieren al ámbito temporal de validez de la misma.

Una vez dadas estas generalidades, detallaremos sus aciertos y sus errores, en relación con el Código Civil vigente.

Su artículo 1o. dice: “Se prorrogan por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan:

- a). Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él.
- b). Los ocupados por trabajadores a domicilio.
- c). Los ocupados por talleres, y
- d). Los destinados a comercios o industrias.

El artículo 2o. dice: “No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:

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

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

Del contenido de los artículos antes transcritos, se desprende que están dentro de la prórroga, los arrendamientos celebrados respecto de casas habitación con una renta mensual igual o inferior a trescientos pesos y los que se refieren a locales comerciales. Se ha llegado a pensar que estas disposiciones se refieren, tanto a los contratos de plazo fijo, cuanto a los celebrados por término indefinido; así los unos como los otros quedarían forzosamente prorrogados.

Estos artículos sí suspenden el vencimiento de los contratos celebrados a plazo fijo, pero no privan al arrendador del derecho de terminar, a su arbitrio, los celebrados por un término indefinido. En contrario se afirma que dicha prórroga, si sólo se refiriera a los celebrados por plazo determinado, equivaldría a privar de toda eficacia a las disposiciones que se han dictado para proteger a los arrendatarios; y que no deben tomarse en cuenta los términos del contrato, porque su evidente finalidad consiste en imponer una prórroga forzosa.

Ahora bien, prorrogar, en el sentido jurídico de la palabra, es dilatar o ampliar un plazo; luego, para que haya prórroga es necesario que haya plazo, o sea un término susceptible de ser ampliado. Por lo mismo, hablar de prórroga de

un contrato que no tiene término es caer en lo absurdo, puesto que no existe aquello que ha de prorrogarse.

El vocablo aludido, empleado por los artículos 1o. y 2o. del Decreto, no autorizan a hacer de los mismos una interpretación extensiva, porque siendo de orden público su motivación y contradictoria de la libertad de contratación, sólo admite interpretación restrictiva.

Por otra parte, tampoco puede aceptarse que la prórroga de los contratos celebrados por un tiempo fijo no tenga ningún límite legal. El Decreto en ninguno de sus artículos señala el término de la prórroga que establece; en consecuencia, si en la ley no encontramos un límite, entonces existe un cambio, no sólo en cuanto a la naturaleza del contrato, sino también al derecho de propiedad.

Al respecto dice Manual Cervantes (1): "...si la prórroga a que se refiere el artículo 1o. del Decreto de 24 de diciembre de 1948 fuera indefinida o perpetua, entonces el contrato ya no sería de arrendamiento" ... "y el propietario de la casa arrendada vería su derecho de propiedad cercenado en su parte más importante, esto es, en cuanto al dominio útil de la cosa y entonces si en este sentido se interpretara el precepto legal que nos ocupa, resultaría enteramente contrario al artículo 27 de nuestra Constitución porque ese cercenamiento indefinido o eterno del dominio útil de la cosa en provecho del arrendatario no sería ya una modalidad de la propiedad privada, establecida por un interés público, sino la más tremenda de las violaciones al derecho de propiedad".

De acuerdo con lo anterior, evidentemente que aún en los casos de prórroga de los contratos celebrados por término fi-

1.—Rev. "Foro de México". Núm. 13, Pág. 39.

jo, que los convierten en indefinidos perpetuos, se impone a la propiedad una modalidad, al obligar a los propietarios a conservar en el arrendamiento de sus fincas a determinadas personas, despojándolos del derecho de disponer libremente de ellas.

La Suprema Corte en el Tomo CIX, Pág. 1824, resuelve el problema diciendo que "La prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento, adopta en beneficio del arrendatario que ha cumplido fielmente las obligaciones derivadas del contrato, una disposición imperativa, que prevalece sobre la voluntad manifestada expresamente en el contrato de arrendamiento, pues no entraña modalidad al derecho de propiedad del dueño de la finca, puesto que continúa gozando íntegramente de su derecho a través de las prestaciones contractuales en virtud de las cuales, a cambio del derecho de usar la cosa, se le paga la renta por él mismo estipulada".

Este criterio sería ideal si la balanza de precios en el país fuera estable. Pero si hacemos una comparación entre el poder adquisitivo de la moneda en la actualidad, con el existente antes de la fecha del Decreto, nos encontramos con que el ingreso real proveniente de los inmuebles arrendados, es ahora menor a un tercio del poder adquisitivo de las rentas pactadas antes del Decreto. En tal virtud, si los contratos de arrendamiento están celebrados bajo un principio que está basado en la razón, la equidad y la justicia y las diversas devaluaciones que ha sufrido nuestra moneda, traen aparejadas una percepción real inferior a la pactada en dichos contratos, el resultado es que existe desproporción en el valor de las prestaciones que se deben las partes.

Como se apuntó en el Capítulo V. al hablar de las obliga-

ciones del arrendatario, la renta debe de ser justa, es decir, debe haber una proporción entre el valor del uso o goce de la cosa y el monto de la renta, ya que de lo contrario existiría lesión. Entonces, para que la lesión no exista, es necesario, o aumentar el precio del arrendamiento o disminuir proporcionalmente el uso del inmueble.

Los propietarios al convertirse en tales, pretenden asegurar un rendimiento razonable sobre el capital justamente invertido. Ahora bien, el incremento del índice de precios que ha tenido lugar desde 1942, ha tenido también paralelo ascenso en los ingresos, por lo que no justifica ni lógicamente ni legalmente, la interpretación que hace la Suprema Corte al decir "continúa gozando íntegramente de su derecho". En consecuencia podemos decir que la congelación de las rentas en los contratos de arrendamiento constituye un caso típico de lesión.

Por lo que se refiere a la prórroga de los contratos, podemos concluir diciendo que dicha prórroga si modifica los arrendamientos, pero no los convierte en derechos reales de duración indefinida, puesto que obligaría a las partes a prolongar sus contratos por un tiempo mayor del que autoriza la ley; sino que dada la claridad del artículo 2398 del Código Civil, siendo el arrendamiento por naturaleza temporal, puede el propietario exigir la terminación del contrato, una vez transcurridos los plazos a que dicho artículo se refiere.

Según lo expuesto en los párrafos I y II del artículo 2o. antes mencionado, sólo se exceptúan de prórroga los contratos destinados a casa-habitación con renta mayor de trescientos pesos, así como las casas y locales que el arrendador necesite habitar u ocupar. Este último párrafo concede la facultad al dueño de pedir la desocupación de la localidad arrendada, cuan-

do la desee para sí. Conforme a lo anterior, la parte relativa del Decreto, no ha derogado el artículo 2485 del Código Civil, que concede al propietario esa facultad.

En definitiva, quedan excluidos de la prórroga que establece el Decreto, los contratos de arrendamiento de los locales que el propietario, no solamente desee, sino que también necesite ocupar personalmente o para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad; pero con la exigencia de que debe justificar estos extremos ante los tribunales.

Esta Fracción se encuentra íntimamente relacionada con los artículos 5o. y 6o. del mismo Decreto, los que a la letra dicen:

5o.—En los casos previstos en el inciso 2o. del artículo 2o., los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá:

a) En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación;

b) En la cantidad que fijen los tribunales competentes, tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos:

Los guantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades del Trabajo.

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

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

De la simple lectura de los artículos transcritos, se comprende la intención del legislador de resarcir de los daños y perjuicios que sufran los inquilinos al mudar sus enseres de un lugar a otro. Esto tendría justificación solamente en los casos en que efectivamente se le causara un perjuicio al arrendatario, al obligarlo a desocupar la localidad arrendada. Al respecto podemos decir que, los contratos al celebrarse, se basan en principios que rigen sobre las relaciones jurídicas pactadas; y esos principios como tales no varían. En consecuencia, el Código Civil contiene normas que regulan la voluntad de las partes al celebrarlo y desde ese momento pueden preverse los riesgos, los daños y perjuicios que una de las partes pudiese sufrir al terminarse el arrendamiento. La indemnización, aunque indebida, es una consecuencia de la prórroga misma, toda vez que ésta es una modalidad independiente de la voluntad de las partes, ya que impone una obligación al arrendador, a pesar de que en el contrato mismo consta la voluntad de los contratantes de dar por concluido el arrendamiento con la llegada de cierto día.

El artículo 3o. del propio Decreto, contiene un voto en favor de los propietarios, pero ya en la realidad, esto es, ya en la práctica, nos encontramos que sólo se trata de un espejismo; pues los aumentos que autoriza se hagan a las rentas de los contratos celebrados antes del 24 de julio de 1942, resultan ridículos comparados con los grandes aumentos que ha tenido el costo de la vida hasta la fecha. El artículo en

cuestión dice: "Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley, y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

a) De más de cien pesos a doscientos pesos, hasta un diez por ciento;

b) De más de doscientos a trescientos pesos, hasta en un quince por ciento.

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

Los aumentos que establece este artículo no rigen para los locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas".

Conforme a este artículo, las rentas de los locales destinados a comercio o industria, no pueden ser aumentados aunque el inquilino desocupe la localidad; no así las que se refieren a casas-habitación, las cuales pueden ser aumentadas, una vez que el arrendatario termine su arrendamiento.

El contenido del artículo 4o. revela cordura en el legislador, al proteger al arrendador dándole acciones mediante las cuales puede proteger sus legítimos derechos respecto de sus fincas arrendadas, exigiendo al inquilino el cumplimiento de las obligaciones contraídas al celebrar el contrato.

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

A continuación procederemos a analizar cada una de las fracciones del artículo a que se hace referencia: La fracción I del artículo 7o. dice: "Procede la rescisión del contrato de

arrendamiento, en los siguientes casos: 1.—Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento”; El artículo 2489 del Código Civil expresa en su fracción I: “El arrendador podrá exigir la rescisión del contrato: Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454; . . .” “De manera que en tanto que el Código Civil considera causa de rescisión la falta de pago de la renta en los plazos convenidos o citados por la ley, el Decreto considera causa de rescisión la falta de pago de tres mensualidades. Y como el artículo 3o. transitorio del citado Decreto deroga las disposiciones del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a sus artículos, aparentemente la fracción I del artículo 7o. deroga tácitamente la fracción I del artículo 2489 del Código Civil.

Pero eso solo sucedería si se siguiera el criterio mesquino de aplicar literalmente las leyes. Una correcta interpretación del precepto muestra que, por el texto mismo de sus palabras, se confundió el desahucio con la rescisión. En efecto, la fracción I. del artículo 7o. del Decreto deroga la fracción I del artículo 2489 del Código Civil, sólo en lo relativo al número de mensualidades cuya falta de pago es causa de rescisión, es decir, ni una, ni dos, sino precisamente tres o más mensualidades; pero al agregar la citada fracción del artículo 7o. “a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento”, confunde el juicio sumario de desahucio con el juicio sumario de rescisión del arrendamiento por falta de pago puntual de las rentas. La finalidad de ambas accio-

nes es completamente distinta: En el juicio sumario de desahucio se trata de obtener la desocupación por falta de pago de las rentas, mediante un procedimiento expedito que se da a los arrendadores en contra de los inquilinos morosos, a los cuales la ley concede la oportunidad de dejar sin efecto la providencia de lanzamiento haciendo el pago de las rentas adeudadas; y en el juicio de rescisión, en cambio, tiene por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por violación o incumplimiento de sus cláusulas. Ahora bien, la resolución del arrendamiento opera retroactivamente, esto es, a partir de la fecha del incumplimiento; por lo que, retrotrayéndose los efectos de la sentencia que declara la rescisión de un arrendamiento a la fecha que el inquilino dejó de pagar las rentas, deja a éste sin derecho a hacer el pago aunque esté pendiente de ejecutarse el lanzamiento, pues lo contrario equivaldría a resucitar un contrato de arrendamiento ya extinguido.

Por otra parte, el lanzamiento se efectúa en los juicios de rescisión, hasta el período de ejecución de sentencia; pero en los juicios sumarios de desahucio el lanzamiento es anterior a la sentencia.

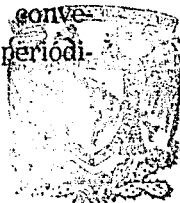
El Decreto es proteccionista de los inquilinos, pero es injusto interpretarlo a tal grado que permita a aquellos cumplir sus obligaciones en cualquier tiempo y reiterar impunemente su impuntualidad. En consecuencia de todo lo anterior se desprende que la fracción I del artículo 7o. del Decreto, debe interpretarse en el sentido de que condiciona la procedencia de la acción de desahucio y de la rescisión, a la falta de pago de tres o más mensualidades, derogando sólo en este sentido la fracción I del artículo 2489 del Código Civil y el

artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles. Así interpretado, no se atenta contra los principios que rigen en materia contractual, y tampoco se desvirtúa la intención protectionista del Decreto, puesto que concede al inquilino un plazo de gracia mayor para cumplir con sus obligaciones, con lo que no corre peligro de verse demandado sobre rescisión del contrato durante un plazo de tres meses y además de que no puede ser lanzado, sino en ejecución de sentencia dictada en el juicio rescisorio.

La fracción II del mismo artículo 7o., concuerda con la causal de rescisión establecida en la fracción IV del artículo 2489 del Código Civil, la cual concede acción al arrendador para terminar el contrato por medio de la rescisión, cuando el arrendatario ha admitido y consentido que otra persona no titular del contrato de arrendamiento, ocupe total o parcialmente la localidad. Esto es, cuando el inquilino concede a un tercero el uso de la localidad arrendada, sin importar que se trate de un acto jurídico gratuito u oneroso, ni que tal acto deba técnicamente calificarse de subarrendamiento.

Para que opere esta causa de rescisión, basta con que no se haya producido la expresa conformidad del arrendador, para que el inquilino subarrendara.

La fracción III del mismo artículo, señala como causa de rescisión del contrato, el traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador. Procede hacer una diferenciación entre lo que se entiende por subarriendo y que implica traspaso o cesión. En el primero se devengan las prestaciones pactadas con regularidad y durante un término convenido, existiendo siempre el pago de las prestaciones periódicas.



cas a cambio del uso del inmueble, En cambio en la cesión, al celebrarse el convenio, se entrega, como en la compra-venta por una sola vez una cantidad determinada como pago de ella, pudiendo existir la cesión gratuita, donde el dato económico desaparece.

El subarriendo es un arrendamiento; la cesión es una venta o una donación de los derechos del arrendamiento. En este caso opera la rescisión cuando el inquilino ha cedido o transferido a un tercero el uso de la cosa arrendada sin el consentimiento expreso del arrendador.

La fracción IV siguiente, determina que es causa de rescisión "destinar el arrendatario, sus familiares o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato". Coincide esta causal con lo establecido en los artículos 2425 fracción III y 2489 fracción II del Código Civil.

Para que haya variación del uso convenido en el contrato y, por tanto, violación del mismo y causa de rescisión, es necesario que el cambio del uso sea substancial, esto es, que afecte directamente el destino de la cosa, o sea, en otras palabras, que el fin al que la localidad haya sido ordenada por las partes, se altere de manera radical. Así hay violación del contrato cuando habiéndose convenido que el inmueble arrendado se use para habitación, se destine para comercio o a la inversa; o bien, en el caso de que habiéndose pactado que se destinaria a un género especial de comercio, se use para otro diverso.

El contenido de la fracción V del artículo del Decreto a que nos hemos venido refiriendo, implica una nueva causa de rescisión al respecto. Su antecedente lo encontramos en

el artículo 2441 del Código Civil, el que precisa una prohibición al inquilino, de “variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace, debe cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba”. Consideramos que al decir la fracción “porque el arrendatario o subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente. . . las condiciones del inmueble”, no se pretende otra cosa, que el evitar que el inquilino, al hacer alguna modificación, le cause un daño a la localidad.

Además requiere esa variación el juicio de peritos, por lo que basta un dictamen de estos para fundamentar la acción.

Lo anterior resulta contrario a lo establecido en el artículo 419 del Código de Procedimientos Civiles, el que exige que “el dictamen de peritos sea valorizado según el prudente arbitrio del Juez”; y en el presente caso el juzgador se encuentra ante una prueba preconstituida, la que restringe su arbitrio.

La fracción VI señala también como causa de rescisión “Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatarios causen daños al inmueble que no sea la consecuencia de su uso normal”. Esta causal de rescisión también es nueva.

El artículo del Código Civil que habla acerca de este particular, es el 2440. Contiene este una norma supletoria de la voluntad de las partes en el contrato de arrendamiento; para el caso de que el arrendatario establezca en la finca arrendada una industria peligrosa. En tal situación, el inquilino está obligado a asegurar dicha finca contra el riesgo proba-

ble que origine el ejercicio de una industria. La falta de cumplimiento de esta obligación de parte del inquilino, es indudable que lo hace responder de los daños y perjuicios que se ocasionen al arrendador con motivo de esa industria peligrosa y por la falta de seguro que, en caso de haberse constituido, habría tenido el efecto de prevenir y a la vez impedir, el derecho a reclamación del daño.

En tal virtud, este artículo impone, además de una obligación accesoria y una responsabilidad contractual, una responsabilidad objetiva directa, derivada precisamente del riesgo que entraña una industria peligrosa.

En el caso de esta rescisión, procede la desocupación de la localidad una vez probados los daños causados al inmueble, además de la indemnización al propietario por los daños y perjuicios originados.

De la redacción de la causal contenida en la fracción VII, es fácil suponer que el legislador tomó en consideración razones importantes al decir que procede la rescisión "Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten, con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos inquilinos". Estas razones son, que existiendo una gran cantidad de edificios, en los que se aglomera una población excesiva, necesario es que entre estos inquilinos exista armonía; y cuando uno de ellos sea indeseable, conveniente es que se le exija la desocupación de la localidad que ocupe, para que la molestia desaparezca.

En este caso la acción se concede, en primer lugar al propietario a solicitud de los inquilinos, y a estos cuando el arrendador se negare a ejercitarla. Este es el único caso en que se le reconoce interés jurídico a los arrendatarios en contra de alguno de los inquilinos del mismo edificio.

La rescisión a que se refiere la fracción VIII, se asemeja a la causal contenida en la fracción V a que antes hicimos referencia. En este caso igualmente se concede al dictamen de peritos el carácter de prueba preconstituída, la que restringe el criterio del juzgador al dictar la resolución correspondiente. Esta misma causa de rescisión se concede al arrendatario en el artículo 2445 del Código Civil, cuando por causa de reparaciones, pierda el inquilino el uso parcial o total de la cosa, disfrutando de dos vías: la de pedir la reducción del precio del arrendamiento en proporción con el goce disminuido, o la rescisión, cuando la pérdida del uso dure más de dos meses. Cabe aclarar que al aplicarse la fracción VIII del artículo 7o. del Decreto, por la sola opinión de peritos no se priva al inquilino de la garantía de audiencia y del derecho de aportar pruebas; pues si bien la fracción en cuestión reconoce como causa de rescisión, el estado de ruina del edificio a juicio de peritos, ello no descarta en modo alguno el debido procedimiento legal ante las autoridades jurisdiccionales, en donde el inquilino tiene que ser oído y tiene también la probabilidad de desvirtuar la opinión de dichos peritos.

Lo anterior podemos relacionarlo con lo dispuesto en la fracción IX del mismo artículo, la cual dice que procede la rescisión "Cuando las condiciones sanitarias del inmueble exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias".

Esta fracción y la anterior desvirtúan el espíritu proteccionista de los arrendatarios que anima al Decreto, pues aplicado lisa y llanamente, premia la culpa, la negligencia o mala fe del propietario. La interpretación de estas dos últimas fracciones deben ser sistemáticas, en concordancia con lo prevenido por el Código Civil, que obliga al propietario a hacer las

reparaciones para mantener en uso la localidad; y sólo da margen a la rescisión, cuando la insalubridad o ruina se deban al caso fortuito, fuerza mayor o desgaste natural, más no a la incuria del propietario.

De acuerdo con el Código Civil, el arrendador está obligado a hacer las reparaciones necesarias para mantener en buen estado de uso la cosa, y si por causa de reparaciones hay que desocupar la localidad, esa desocupación debe ser transitoria, para que el inquilino vuelva a ocuparla, una vez hechas las reparaciones necesarias y si tardan más de cierto tiempo, el inquilino tiene derecho a optar entre el cumplimiento del contrato o la rescisión con el pago de los daños y perjuicios.

En conclusión, estimando como cierta la obligación de mantener la cosa en buen estado, ese servicio debe ser por cuenta del arrendador y si por su descuido, la localidad se hace insalubre o inhabitable, no se le puede premiar decretando la rescisión del contrato de arrendamiento en contra del inquilino.

El artículo 80. del Decreto, al decir "La rescisión del contrato por las causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna", no tiene, a nuestro juicio, otro objeto que recordar la regla que establece que en los casos de rescisión, nunca se indemniza a la parte responsable; por lo tanto este artículo resulta enteramente inútil e innecesario.

"Serán nulos de pleno derecho, dice el artículo 90., los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposiciones de esta ley. Por tanto, no producirán efecto jurídico los documentos de cré-

dito suscritos por los inquilinos con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta ley”.

Creemos que en esta enunciación se comprende la protección que se quiere dar a los inquilinos, que por ignorancia aceptaren alguna maquinación de los arrendadores, para alterar las fechas y el monto de las rentas en los contratos.

El artículo 1o. transitorio señala la fecha en que comienza a regir el Decreto de 24 de diciembre de 1948.

En el artículo 2o. transitorio, se indica que queda derogado el decreto de 31 de diciembre de 1947.

Por lo que se refiere a lo manifestado en el artículo 3o. siguiente, podemos decir que es falso que “se derogan los artículos del Código Civil y del Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de esta ley”, toda vez que debiendo ser temporal la vigencia del presente Decreto, los artículos de ambos códigos que se opongan a su aplicación, sólo suspenden su vigencia; además hacemos la aclaración que para los contratos de arrendamiento que no caen bajo los efectos de este Decreto, continúan vigentes los artículos que reglamentan el arrendamiento.

Pudo haberse creado un problema de ambito temporal de validez del Decreto, al enunciar el artículo 4o. transitorio que “Los juicios y procedimientos judiciales que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluído el plazo estipulado, y que estén comprendidos en el artículo 1o. de esta ley, se sobreseerán, sea cual fuere el estado en que se encuentren”; ya que de estar constituida la situación jurídica o derecho adquirido, consecuencia de haberse llenado todos los elementos del supuesto de la norma, no puede ser ya tocado por una ley posterior, pues tal cosa cons-

tituiría violación del artículo 14 Constitucional, en la parte que establece la garantía de la no retroactividad de la ley. Pero en nuestro caso, existiendo antes de entrar en vigor el Decreto actual, la vigencia del Decreto de 31 de diciembre de 1947, los problemas a este respecto resultan mínimos.

El artículo 5o. transitorio, no es sino el complemento del anterior, por lo que su comentario resultaría superfluo.

CAPITULO OCTAVO

POSIBLES SOLUCIONES

POSIBLES SOLUCIONES

Dada la crisis económica que viene padeciendo el país observando la elevación constante de los precios de los artículos de primera necesidad, considerando que el alojamiento de las personas, además de su alimentación, constituye un artículo de primera necesidad y atendiendo a la notoria escasez de casas destinadas a habitación que se encuentren al alcance de las posibilidades económicas de la mayoría de la población, se ha dictado la Ley de Exensión de Impuestos para habitaciones Populares en el Distrito y Territorios Federales, expedida el 31 de diciembre de 1954, que tiene por objeto fomentar, a través de la exensión del pago del impuesto predial en determinado plazo, la construcción de casas, edificios multifamiliares o de apartamentos o viviendas destinadas para habitación cuya renta no exceda de trescientos pesos mensuales y así evitar que el más fuerte sector del pueblo se vea impedido para atender su estándar de vida.

Claro está que la anterior es una medida conveniente pero no indispensable, puesto que en su lugar se podrían tomar otras que persiguieran la misma finalidad; además, tampoco su implantación es definitiva, sino tan solo en cuanto dure la

situación para la que fue creada. Sin embargo, el legislador ha estimado que dicha ley es un camino adecuado para solucionar el problema de la falta de alojamiento para la clase trabajadora. Pero para que no se atente contra los principios de igualdad y proporcionalidad que rige en materia de impuestos, la excensión debe ser otorgada en forma general, favoreciendo a todas las construcciones que tengan localidades con renta inferior de trescientos pesos.

Otra solución pudiere ser, que el Estado, extralimitándose en sus funciones, por medio de sus dependencias descentralizadas, empleara fondos para la construcción de multifamiliares con habitaciones baratas.

Ahora bien, la solución más lógica que pudiéramos encontrar al problema, es interpretando debidamente el artículo 1o. del Decreto y el artículo 2398 del Código Civil, en la forma que hemos dejado anotada, esto es, limitando la prórroga de los contratos a los lapsos de tiempo que señala el mencionado artículo 2398.

CONCLUSIONES

CAPITULO PRIMERO

- a) .—El contrato de arrendamiento desde sus orígenes, ha sido de naturaleza temporal.
- b) .— El único antecedente de contratos traslativos de uso, perpetuos, lo encontramos en el Enfiteusis griega y en el Censo Reservativo del Antiguo Derecho Francés.
- c) .—Nuestro derecho ha proscrito los censos irredimibles y las vinculaciones jurídicas perpetuas en los contratos.

CAPITULO SEGUNDO

Consideramos el derecho del arrendatario, como un derecho estrictamente personal.

CAPITULO TERCERO, CUARTO Y QUINTO

- a) .—El precio en el arrendamiento, además de ser cierto, debe ser justo.
- b) .—Tendencia del Código a encerrar los arrendamientos en un tiempo determinado.

- c) .—Derecho que corresponde al arrendador para imponer sin traba de ninguna especie, el precio que mejor estime a sus intereses.
- d) .—Prohibición de celebrar arrendamientos por una duración mayor de diez años para las fincas destinadas a casa-habitación, quince para los locales destinados a comercios y veinte para los destinados al ejercicio de una industria.

CAPITULO SEPTIMO

- a) .—Los artículos 1o. y 2o. del Decreto, hacen de éste una ley privativa, en perjuicio de un grupo de propietarios.
- b) .—La prórroga de los contratos y la congelación de las rentas a que se refiere el Decreto, crean un caso típico de lesión, al generar una marcada desproporción entre las prestaciones que se deben los contratantes.
- c) .—Sólo deben considerarse prorrogados los contratos celebrados por un tiempo determinado.
- d) .—Los artículos 1o., 2o. y 3o. del Decreto, imponen una modalidad al derecho de propiedad al: crear el derecho a perpetuarse en la posesión de un bien inmueble; convertir el contrato de arrendamiento de fincas urbanas en derechos inalienables en beneficio de los inquilinos; sustituir la voluntad de las partes por una ordenanza estatal; despojar a los propietarios de la libre disposición de sus inmuebles arrendados.
- e) .—Por ser facultad de los contratantes el preveer los riesgos posibles al celebrar los contratos, resultan absurdas las disposiciones de los artículos 5o. y 6o. del Decreto.

f) .—Las disposiciones contenidas en los artículos 4o. y 7o. del Decreto, salvo los excesos que se citan, son un verdadero acierto, por comprender acciones mediante las cuales se puede exigir a los inquilinos, el cumplimiento de lo estipulado en los contratos.