

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD NACIONAL DE JURISPRUDENCIA



"EL ARRENDAMIENTO MERCANTIL"

TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA

JAVIER LEON ZARAGOZA

MEXICO, D. F.

1969

EXAMEN
PROFESIONAL



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.

AL RANCHO EL SAUCILLO

como un recuerdo imborrable de la vida de mi Padre
el Sr. DON EFREN LEON DE LA PAZ

con el más tierno amor

A MI SANTA Y QUERIDA MADRECITA

Sra. CONSUELO ZARAGOZA VDA. DE LEON

A mis hermanos

CON EL AFECTO DE SIEMPRE

A mi estimado maestro

EL LIC. FERNANDO OJESTO MARTINEZ

CON EL MAS PROFUNDO AGRADECIMIENTO

A mi Cuñado

EL SR. RAUL LOZANO AZUELA

POR SU GENEROSIDAD Y NOBLEZA

Con todo respeto

AL LIC. HILARIO OROZCO PORTUGAL

POR SUS CONSEJOS

A mi querida Escuela

LA FACULTAD DE DERECHO

AL HONORABLE JURADO

A MIS AMIGOS

INTRODUCCION

Antes de entrar al estudio de este sencillo trabajo, quiero expresar algunas ideas, en relación con lo que es en sí el Derecho Mercantil.

Es ya bien conocido que el Derecho Mercantil no fue cultivado por los Romanos, que éstos no tenían disposición alguna que se refiriera al Derecho Mercantil; ésto se debía a que consideraban principalmente al comercio como una actividad propia y exclusiva de los esclavos y extranjeros, pero no apta para los Patricios y Romanos.

El desarrollo de la actividad comercial vino aparecer posteriormente. La razón de ser del Derecho Mercantil, es la conveniencia de reglamentar en forma diferente del Derecho Civil, las transacciones que por su finalidad, debían hacerse mediante un procedimiento más sencillo y más rápido siendo ésto esencial de las operaciones mercantiles, por ello se pensó en desembarazar algunas operaciones, de las formas complicadas y tardadas del Derecho Civil, resultando con ello una legislación especial, que se llamó Derecho Mercantil.

Como consecuencia de lo anterior, tenemos que todos los actos que forman parte del Derecho Mercantil están sustraídos por esta ley al Derecho Civil; lo que viene a significar en otras palabras, que no hay actos que sean esencialmente Mercantiles sino que todos en su esencia son actos sometidos al Derecho CIVIL y que por la voluntad del Legislador han quedado reglamentados en el Código de Comercio, quedando sin embargo muchos otros actos que siempre serán civiles y como consecuencia reglamentados por el Código Civil tales como el testamento y todos los que se refieran al estado civil de las personas.

Quiero resaltar que este pobre trabajo, tal vez deje mucho que desear y cuente con innumerables errores, omisiones y defectos; pero éstos son objeto de mi inexperiencia y de la poca facilidad que tengo para elaborar un trabajo mejor, como hubiere deseado enormemente.

Pido de la manera más atenta y respetuosa al HONORABLE JURADO su Comprensión y Benevolencia al calificar esta modesta y sencilla tesis que presento, para alcanzar el título de Licenciado en Derecho y esperar a través del tiempo ser digno merecedor de mi profesión y cumplir con mi Patria lo demanda.

CAPITULO PRIMERO

EL ARRENDAMIENTO EN GENERAL

- A) ANTECEDENTES HISTORICOS
- B) DERECHO COMPARADO
- C) EL ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACION CIVIL MEXICANA HASTA EL CODIGO DE 1884.

A) ANTECEDENTES HISTORICOS

Dentro de este aspecto, quiero hacer notar al Honorable Jurado, que sólo haré una síntesis breve y sencilla de la forma como los Romanos conocieron el Arrendamiento; así encontramos que los Juristas Romanos no hicieron distinción alguna de lo que propiamente es el arrendamiento mercantil; pues en lo referente a esta clase de arrendamiento no encontramos ninguna disposición que lo reglamentara, por lo que nos atrevemos a suponer que esta especialidad del arrendamiento fuera tratado y aplicado desde un punto de vista civil.

La institución del arrendamiento, aunque de origen antiguo, sus primeros trazos se encuentran en la Ley de las 12 Tablas, aunque se viene a afirmar con un carácter determinado, únicamente en la legislación de Justiniano, en la cual se basaron los legisladores Franceses e Italianos para establecer las normas que rigen el contrato de arrendamiento; es en esta legislación en que se viene a tratar minuciosamente dicho contrato y alcanza su más alto desarrollo en la teoría de las obligaciones contractuales.

El contrato de arrendamiento fue conocido por los Romanos con el nombre de Locatio et Conductio, ésta expresión proviene de los verbos latinos Locare, que quiere decir colocar, y conductio que significa llevar.

La distinción de Locatio et Conductio dada por los Juristas Romanos al arrendamiento, obedece a la circunstancia de que el contrato lo integraban 2 estipulaciones fundamentales, una del arrendador, llamada locatio y que obliga a éste a colocar la cosa, y la otra, conductio, que constreñía al arrendatario a llevársela.

GIRARD sostiene que así como la Compra-Venta se constituía por una estipulación a cargo del comprador, llamada emptio y otra correspondiente al vendedor, venditio, también el arrendamiento estaba formado por 2 estipulaciones, Locatio, del Arren-

dador, y, *Conductio*, del Arrendatario; de aquí que tomara el nombre de *locatio et conductio*.

Aunque el arrendamiento es tan antiguo como la misma propiedad privada; la aplicación de este contrato en el comercio jurídico Romano no cobra auge sino hasta la época del imperio, particularmente cuando su objeto principal vienen a constituirlo las tierras conquistadas por Roma en sus campañas de expansión, las que eran concedidas en grandes y enormes extensiones a los jefes militares por sus méritos en las guerras.

El auge que del arrendamiento de inmuebles se inicia en Roma a partir del momento en que con la formación de grandes latifundios, se hace notar y sentir la falta de tierras entre el pueblo; como consecuencia de la creación de dichos latifundios, va creciendo rápidamente la población urbana y multiplicándose más y más el arrendamiento de inmuebles, tanto porque es gracias a esta figura como principió a acapararse el *Ager Publicus*, como también porque casi solo mediante la locación podían disponer de tierra los que no la tenían.

En un principio el arrendamiento fue de carácter público, pues era el Estado quien, a cambio del pago de un precio, cedía temporalmente a los particulares el uso de fracciones del *Ager Publicus*, parte de todo el *Ager Romanus* que aquél conservaba desde la antigua división que de él se hizo y conforme a la cual, una debía responder a las necesidades del culto, y otra, el *Ager Privatus*, se destinaba al reparto entre el *Populus Romanus*, que fue la primera cuyo uso se dio en arrendamiento y de ahí el carácter público que tuvo la locación de tierras en un principio.

El arrendamiento de casas para habitación ha sido, por el contrario, un contrato exclusivamente privado, desde el principio.

Es de hacer notar que las casas, en un principio, no tenían más que una planta; pero con el crecimiento de la ciudad, sobre la planta baja se construyó el *caenaculum* y estos pisos superiores fueron habitados en Roma por las clases pobres, el propio nombre de la construcción fue lo que determinó para designar a sus moradores con el nombre de *caenaculi*, y *caenacularum facere* la renta o inquilinato que percibían los dueños o propietarios de la casa.

Paul Frederic Girard.— "Manual Elementalre de Droit Romain" Pág. 598. Citado por Peña Guzmán Argüello T. II Págs. 319 y sgs.

Por otra parte, refiriéndonos al arrendamiento de bienes muebles y haciendo una exclusión de algunos especialmente de los semovientes, se puede decir que, durante la monarquía prácticamente no se conoció el arrendamiento; esto es sencillo y fácil de notar, ya que, el arrendamiento, en todos los tiempos ha tenido una mayor aplicación cuando el objeto del contrato está constituido por inmuebles.

El arrendamiento de semovientes fue conocido desde antiguo, porque las bestias de tiro y carga, tan útiles a la agricultura, para labrar el campo, tenían precios altos para que cada jefe de familia pudiera tener varios animales, y es por ésto que era preciso alquilarlos cuando no había quién los prestase.

Los Juristas Romanos distinguieron 3 modalidades de la locación:

Locatio et Conductio Rerum ó Arrendamiento de Cosas;

Locatio et Conductio Operarum ó Arrendamiento de Servicios;

Locatio et Conductio Operis ó Contrato de Obra.

En la primera y segunda clase de arrendamiento de las anteriores, el Contratante que se obliga a pagar el precio se designa con los nombres de Locatario ó Conductor y el que entrega la cosa ó presta los servicios con el de Locador. En cambio, en la locación de obra, es a la inversa, se denomina Locador al Contratante que paga el precio y Locatario ó Conductor al que realiza la obra.

El derecho Romano estableció que la locación o arrendamiento debía regirse por las mismas reglas de la compraventa.

Lo fundamental en el contrato de locación era la circunstancia de que, en todos los supuestos se daba en arriendo algo, sea una cosa, sea el trabajo de una persona, sea la ejecución de una obra.

En los primeros tiempos de Roma, se observa que la locación de cosas no tenía razón de existir porque los ciudadanos romanos, se dedicaban preferentemente a las tareas agrícolas, siendo ayudados por sus familiares, esclavos y clientes en los cultivos de sus propiedades rurales, lo que hacía innecesario recurrir al arrendamiento. Es indiscutible que debido al incremento de la actividad agrícola y al crecimiento del pueblo Romano, sus habitantes debieron valerse del préstamo de elementos de trabajo y

otras veces del alquiler.

Notamos aquí, que de esta manera el nacimiento de la *Locatio Rei* estaría dado por el alquiler de los animales de tiro y de carga a que hace referencia la ya mencionada Ley de las 12 Tablas, lo que habría ocurrido mucho antes de que dicha convención se configurara como contrato solo consensu.

Es de importancia hacer notar algunos caracteres y requisitos de la locación, así tenemos que la *locatio et conductio* o arrendamiento se caracterizaba por ser un contrato consensual, perfectamente bilateral, pues engendra obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes desde el momento de su celebración y de buena fe por estar protegido por acciones de igual naturaleza, la *actio locati* ó *ex locato* a favor del locador y la *actio conducti* ó *ex conducto* a favor del locatario. También era un contrato oneroso porque engendraba provechos y gravámenes recíprocos. Notamos que también era comutativo, porque las ventajas que acarrea eran ciertas y de apreciación inmediata. Para que la locación quedara perfecta era necesario el concurso de los mismos elementos requeridos para la compraventa; es decir, el consentimiento, la cosa y el precio debiendo los contratantes manifestar su consentimiento sobre la cosa y el precio sin formalidad alguna.

En cuanto al acuerdo o consentimiento de las partes, la ley romana dispuso que si hubiere duda al respecto, es decir que si el locatario hubiere creído que el precio que debía pagar por el arriendo era menor que el que entendía cobrar el locador, el contrato no quedaba formulado por no haberse prestado el debido consentimiento; por lo contrario, el contrato sí era válido si existiere un perfecto acuerdo sobre la cantidad menor.

En cuanto al elemento cosa, en la locación, éste no se debe entender limitadamente al objeto material que se obliga a entregar el locador, sino que también puede abarcar la prestación de determinados servicios o la realización de determinadas obras.

Ahora refiriéndonos al precio, notamos que éste, como en la compraventa, debía ser cierto, verdadero y consistir en sumas de dinero, pero su fijación podía quedar liberada al arbitrio de un tercero.

Dentro de este aspecto del precio, encontramos que la exigencia en dinero no fue de aplicación estricta, debido a que la locación presentaba una modalidad particular que hacía factible que el alquiler pudiera consistir en una suma determinada e in-

variable de frutos o en una parte alicuota de los productos que se pudieran obtener de una cosa cultivada. Este supuesto en Roma llegó a configurar la institución jurídica conocida como Colonato parciario, en la que el arrendatario es denominado aparcerero o colono parciario. Esta relación aún cuando derivaba del arrendamiento tenía la particularidad de que se parecía a la que nacía del contrato de sociedad, ya que las partes hacían aportaciones con el fin de obtener beneficios comunes que luego se repartirían entre ellos.

Para detallar un poco más la forma en que el arrendamiento fue conocido entre los Romanos, me es preciso recurrir a PEDRO BONFANTE; y es éste autor de los que señalan que uno de los objetos de la locación es el precio a pagar y que se llama Merces, Pensio o Canon; nos dice que debe ser cierto y determinado, como el precio en la compraventa, y que generalmente consiste en dinero. Así mismo nos viene a señalar que el otro objeto del arriendo es vario, y sobre este punto distingue el arriendo de cosas, de obras o servicios y el de una obra o empresa única.

En lo referente a las cosas que pueden ser objeto de arriendo, nos viene a decir que todas las cosas son susceptibles de ser arrendadas, con excepción de aquéllas destinadas al consumo, de las que no podemos hacer uso sin destruir su sustancia.

Ahora veamos algunas de las obligaciones del arrendador; la principal es entregar la cosa, de modo que pueda servir para el uso prometido y garantizar su libre goce. El arrendador no puede hacer cambio alguno respecto a la cosa, durante el término del arriendo; debe sostener los gastos necesarios y es responsable de la privación de uso que pueda sufrir el arrendatario por la evicción de la cosa; por último vemos que al arrendador le corresponden todas las cargas inherentes a la cosa, como los tributos.

En cuanto a las obligaciones del arrendatario o locatario, encontramos en primer lugar que éste queda obligado a satisfacer la merced o precio desde la fecha de la prestación efectiva de la cosa y en proporción a la prestación, a hacer un uso conveniente de la cosa y a devolverla no deteriorada.

Superficialmente, señalaré algunas prohibiciones especiales de arrendar, relativas a los soldados, respecto a las casas o tie-

rras de la provincia en que residen, y las relativas a los oficiales de la administración imperial, respecto a las tierras fiscales, así como también a los eclesiásticos respecto a las tierras no eclesiásticas o a las rentas fiscales.

En el derecho clásico, quien abandonaba el fundo arrendado antes del plazo convenido quedaba obligado a pagar toda la merced o precio correspondiente a todo el tiempo estipulado; en el derecho Justiniano quedaba obligado hasta el límite de los daños e intereses.

El arrendador en el derecho Justiniano y probablemente por obra de los compiladores, tiene la facultad de rescindir el arriendo en algunos casos, por ejemplo, cuando se trate de abuso de la cosa arrendada, o cuando no se haya pagado el alquiler por espacio de dos años o cuando tenga necesidad de la cosa arrendada.

El arrendatario tiene la facultad de renunciar al contrato, bien por defectos de la cosa que impidan su uso, o por demorar el arrendador la entrega de la cosa, o bien, por el fundado temor de un peligro.

b) DERECHO COMPARADO

DERECHO ESPAÑOL

Sólo trataré brevemente el contrato de arrendamiento en España, por ser en este país donde se encuentran los antecedentes más inmediatos que nos legaron al Derecho Mexicano esa institución, que por muchos años tuvo vigor en nuestro país.

Existe una gran similitud entre el contrato de arrendamiento del Derecho Romano y el Derecho Español, ya que éste último tomó como fuente de inspiración el Derecho Romano.

El Derecho Español divide al contrato de arrendamiento: en arrendamiento de cosas y arrendamiento de obras y servicios. Al efecto, en sus Arts. 1542, 1543 y 1544, respectivamente dice: el arrendamiento puede ser de cosas, de obras o de servicios.

En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto. De lo anterior, se infiere que también el trabajo personal es susceptible de arrendarse en esta legislación.

Al igual que en el Derecho Romano y en el nuestro, en el Derecho Español tampoco son susceptibles de arrendarse las cosas que se consumen por un uso normal, circunstancia natural y lógica, ya que el arrendamiento por su naturaleza, es de carácter permanente y si estuviéramos en presencia del arrendamiento de una cosa que por su uso se acabara, el contrato de arrendamiento al terminarse la cosa, quedaría sin materia.

Como elementos del arrendamiento tenemos los siguientes: consentimiento, cosa, precio y tiempo determinado.

El consentimiento por sí solo perfecciona el contrato de arrendamiento, en la inteligencia que si las partes acordaron hacerlo en escritura pública, tendrán derecho a que se otorgue en esta forma. Por lo que se refiere a la cosa, ésta ha de ser susceptible de aprovechamiento y estar en el comercio; debe ser determinada si no de modo individual, por no ser necesario, al menos en especie, pues la indeterminación en general, es opuesta al arrendamiento. En cuanto a las cosas que se consumen por el uso, ya dijimos que no pueden ser objeto del arriendo.

Por lo que respecta al elemento precio, éste debe ser cierto, aunque no es necesario que consista en numerario ni que conste en el contrato; es suficiente que se someta a las costumbres del lugar, que se convengan las bases para fijarlo o que se deje su fijación al arbitrio de un tercero.

Haciendo referencia al tiempo del arriendo, éste queda a voluntad de las partes, pues éstas pueden libremente señalar su duración. VALVERDE, expresa al respecto que si nadie niega la eficacia de estos arrendamientos basados en la libertad de contratación, tampoco puede negarse que en estos contratos no hay tiempo determinado; lo que el código quiere significar al decir, que sea de tiempo determinado, es que sea temporal y no perpétuo.

Hablando de las obligaciones del arrendador; en primer lugar, está obligado a entregar la cosa objeto del contrato con todos sus accesorios; luego a efectuar las reparaciones necesarias durante la vigencia del arrendamiento, para conservar la cosa en condiciones de servir para el uso a que fue destinada; también queda obligado a procurar al arrendatario el goce y disfrute de la cosa en forma pacífica y a responder en su caso de la evicción o saneamiento.

Ahora, por lo que respecta a las obligaciones del arrendatario, éste queda obligado a pagar el precio convenido por el arrendamiento en el plazo fijado; a usar la cosa únicamente para los fines convenidos; a pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato; y a devolver la cosa a la terminación del contrato en el estado que la recibió, a no ser que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

En cuanto a la terminación del arrendamiento, éste concluye por el transcurso del tiempo estipulado, excepto el caso de Tácita Reconducción; por pérdida de la cosa arrendada, por mu-

Calisto Valverde y Valverde, Tratado de Derecho Civil Español. Tomo 3o. Pág. 415-418.

tuo consentimiento, es decir por convenio entre las partes; por rescisión, es decir por infracción de cualquiera de las partes, a alguna de las cláusulas pactadas en el contrato; por faltar el arrendatario a su obligación de pagar el precio en el plazo y términos convenidos o porque el arrendatario le dé a la cosa un uso distinto a aquél que se convino. El arrendamiento también termina por extinguirse el derecho que tenía el arrendador en la cosa arrendada, lo que puede tener lugar, bien por evicción, es decir, cuando se le prive de todo o parte de la finca, en razón de un derecho anterior al suyo, o en virtud del título en que se apoye su derecho. Así tenemos también que el arrendamiento termina por desahucio; por enajenación de la finca arrendada, pues al comprador le asiste el derecho de dar por concluido el arriendo, salvo pacto en contrario.

En cuanto a la duración del arrendamiento, si ésta no se fijó, se entenderá hecho por años, meses, días, según que el precio se hubiere fijado en esa forma, o sea por años, meses o días. A los 5 años prescribe la acción para satisfacer el precio de los arrendamientos de predios rústicos o urbanos, el arrendatario puede exigir del comprador de la cosa que respete el arriendo, cuando éste se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

DERECHO ITALIANO

En el Derecho Italiano, el contrato de arrendamiento recibe el nombre de contrato de *Locación* o *Locación Conductiva*, el que se divide en *Locación de cosas* y *Locación de obras*.

Hay que hacer notar que en este Derecho que tratamos se conserva el término aplicable en el Derecho Romano a los contratantes en el mismo.

El Código Civil Italiano en su Art. 1569 define el arrendamiento de cosas, como un contrato por el cual una de las partes (el locador) se obliga a ceder a la otra (el conductor) el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto que éste último se obliga a pagarlo.

De acuerdo con dicha definición, 4 son sus elementos: consentimiento, cosa, tiempo determinado y precio.

El consentimiento debe recaer en el goce de una cosa y en el precio. La cosa puede ser corporal o incorporea, aunque las cosas consumibles por el uso no pueden ser objeto del arriendo, a menos que formen parte de un todo. La cosa origina en el arrendatario un derecho personal o de crédito. En cuanto a la duración del arrendamiento tenemos que éste es temporal no solo por la propia naturaleza del contrato, sino a virtud también de la ley, que tomando en cuenta el interés público, establece el máximo de tiempo que en los arrendamientos de Inmuebles es de 30 años, en la inteligencia que si las partes fijan un tiempo mayor, éste deberá reducirse a lo en ella previsto; sin embargo hay 2 excepciones a dicha regla: tratándose de arrendamiento de casas habitación y de terrenos incultos; en relación a los primeros puede estipularse válidamente que duren por toda la vida del arrendatario y aún dos años después de su muerte, y por lo que respecta a los segundos, que el arrendamiento dure hasta 100 años, si se constituye dicho arrendamiento con el pacto de cultivar esos terrenos.

Por lo que respecta a la duración del arrendamiento de co-

sas, tratándose de muebles y derechos cuyo ejercicio puede cederse, las partes tienen libertad para establecer el tiempo que les plazca.

El 4o. elemento del arrendamiento es el precio, éste debe ser cierto y determinado y puede consistir en dinero, frutos o productos de la cosa materia del arriendo o en otras sustancias que no sean producto de ella.

Haciendo una alusión a las obligaciones del arrendador, éste queda obligado a entregar la cosa al arrendatario en estado de satisfacer el fin convenido y mantenerla en condiciones para que pueda ser utilizada en el uso para que fue arrendada; esto quiere decir, que no puede alterar su forma ni hacerle modificaciones que cambien su destino económico durante el arrendamiento; debe hacerle las reparaciones necesarias a la cosa para que se pueda seguir destinando al uso pactado, pero no así las reparaciones menores, que corren a cargo del inquilino conforme a la costumbre.

Está obligado también a garantizar el pacífico goce de la cosa por todo el tiempo que dure el arriendo.

Por lo que toca al arrendatario, éste debe pagar el precio en una vez o en fracciones, según se haya convenido; debe servirse de la cosa como un buen padre de familia y conservarla, respondiendo en su caso de la pérdida o deterioro. Si no existe prohibición expresa, el conductor o arrendatario puede transferir el goce de la cosa a otras personas mediante el subarrendamiento o la cesión. Al concluir el arriendo debe restituir la cosa en el estado en que se encontraba cuando la recibió, de acuerdo con la descripción que de la misma se hubiere hecho al celebrarse el arriendo, presumiéndose que la recibió en buenas condiciones, si tal descripción se omitió. No responde del deterioro o perecimiento de la cosa por vetustez o fuerza mayor.

El arrendamiento puede terminar: por incumplimiento de una de las partes, que dé margen a la otra, para que pida la resolución del contrato. Por perecimiento total de la cosa, en el concepto de que si es parcial, el arrendatario tiene la facultad de reclamar la reducción en el precio o la resolución del contrato. Por expiración del plazo señalado, pero si vencido el término el conductor o arrendatario sigue en el uso de la cosa, sin habersele intimado el despido, opera la tácita reconducción, la que da lugar no a una prórroga del contrato, sino a un arrendamiento nuevo, en iguales condiciones que el precedente, excepto en lo relativo

a la duración, la cual se regula por las normas de los arrendamientos sin término. Tratándose de cosas rige el principio de que cada una de las partes puede determinar la cesación del arrendamiento, dando aviso a la otra parte, aunque dicho aviso no puede darse, sin observar los términos establecidos por la costumbre local.

En los arrendamientos de habitaciones amuebladas, en cuanto a su duración, son decisivos, los períodos en que se estipuló pagar la pensión o alquiler, (por años, meses y días) y cuando tal estipulación falte se estará a los usos del lugar. La venta de la cosa no da motivo para la terminación del contrato, pues ella obliga al comprador y libera al arrendador, el que quedará subrogado por el adquirente, tanto en el aspecto pasivo como activo.

Tampoco son causas para resolver el contrato, el fallecimiento de cualquiera de las partes contratantes, así como la necesidad del arrendador de recuperar el goce de su casa para habitarla personalmente.

DERECHO FRANCÉS

El legislador francés, distinguió dos clases de contratos: El de cosas y el de obras. En el primero, una de las partes se obliga a transmitir a la otra el goce de una cosa (Mueble o Inmueble) durante cierto plazo y por determinado precio en que el Arrendatario se obliga a pagar al Arrendador. En el segundo, uno de los contratantes se obliga a hacer una cosa mediante el precio convenido entre ambos.

Quien se obliga a procurar el goce se llama Arrendador y Arrendatario o Locatario la otra persona, es decir la que hace uso de dicho goce o disfrute de la cosa objeto del Arriendo. El Arrendamiento de cosas pertenece a la categoría de los actos de Administración. El Arrendamiento puede concertarse por escrito o en forma verbal, y la cosa objeto del mismo puede ser Mueble o Inmueble.

Por lo que se refiere a cosas, si la duración excede de 99 años, el contrato es nulo, pues los tribunales no pueden reducir su plazo. Si las partes guardasen silencio respecto al término del Arriendo, la ley suple ese silencio estableciendo el tiempo del Arrendamiento; el que varía según los casos, por ejemplo, si el Arriendo se celebró verbalmente el Arrendador no puede desahuciar al inquilino sin ajustarse a los plazos usuales en la localidad, por lo que el contrato propiamente se prolonga hasta el aviso de desocupación.

PLANIOL y RIPERT dicen que en el Derecho Francés, todas las cosas pueden ser dadas en Arrendamiento, siempre y cuando no se encuentren fuera del comercio siendo necesario que la cosa exista en el momento en que las partes celebren el contrato, ya que si por cualquier causa la cosa pereciere al momento de perfeccionar el contrato de Arrendamiento, éste no podrá existir precisamente por la falta de objeto materia del contrato, pero si

Marcelo Planiol y Jorge Ripert. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo X Los Contratos Civiles 1a. parte 1946. Cultural, S. A. Habana, Pág. 481.

se tratare de pérdida parcial, el Arrendatario tendrá opción para poder admitir el contrato y pedir la disminución del precio de la renta, o bien la nulidad del contrato.

Como siguiente punto, nos referiremos a las obligaciones del Arrendador, éste debe entregar la cosa Arrendada en buen estado y conservarla de acuerdo con el uso a que esté destinada, haciéndole al efecto las reparaciones necesarias, no así las que correspondan al Arrendatario.

Debe garantizar al inquilino de todos los vicios o defectos ocultos de la cosa que impidan su uso, aún cuando hubieren sido ignorados por él al celebrarse el contrato, y en su caso deberá indemnizarlo si por tales motivos le resulta alguna pérdida.

Por lo que respecta a las obligaciones del Arrendatario, éste debe pagar la renta convenida, servirse de la cosa conforme a su destino; vigilar por la conservación de ella; realizar las reparaciones locales y restituirla al finalizar el Arrendamiento. El inquilino puede subarrendar y ceder el Arrendamiento a un tercero, si no hay cláusula expresa que le prive de modo parcial o total de esa facultad.

En lo concerniente al Arrendamiento de bienes urbanos corren a cargo del Arrendatario, entre otras obligaciones, las siguientes: Amueblar la cosa suficientemente de tal manera que el Mobiliario responda del pago de la renta; si no lo hace puede ser lanzado por el Arrendador; a no ser que otorgue a éste garantía a su entera satisfacción.

Si no hay cláusula en contrario, debe hacer las reparaciones locales, lo mismo que las de conservación, salvo que sean originadas por vejez o fuerza mayor. El alquiler de un cuarto amueblado se conceptúa por un año, si la renta se pagó por anualidades o por día.

Si el contrato se rescinde por causa imputable al inquilino, éste está obligado a pagar el precio del tiempo necesario para el nuevo Arrendamiento, aparte de los daños y perjuicios motivados por la rescisión.

Terminación del Arrendamiento, el contrato puede acabarse: por la llegada del término previsto en él. Por la voluntad de alguna de las partes. Por la inexecución de las obligaciones nacidas del Arrendamiento y por la rescisión, que es la consecuencia de ella. Por la pérdida de la cosa Arrendada.

El Arrendador no puede rescindir el contrato, aunque exprese querer ocupar la casa por sí mismo, salvo que hubiere pacto en contrario. La muerte del Arrendador o Arrendatario, o sea de alguna de las partes contratantes, no será causa para la conclusión del Arriendo, como tampoco la venta de la cosa, a menos que se hubiere reservado este derecho en el contrato.

DERECHO ALEMÁN

Por lo que se refiere a la legislación Germánica empezaré por decir que su Código Civil se publicó en 1896; pero su vigencia se inició a partir del 1.º de enero de 1900.

En lo referente al contrato de Arrendamiento, este derecho del que me ocupo, rompió con las normas que impuso el viejo Derecho Romano y que por tradición, observaron otros códigos, como el francés, el Italiano y el Español, a los que ya me referí en incisos anteriores, así mismo el Código Alemán estableció nuevas modalidades en lo tocante a este contrato; separó del Arrendamiento en general, tanto a la locación de servicios como a la de obra, considerando que presentan diferencias esenciales con relación al Arriendo y los reglamentó como figuras jurídicas totalmente independientes, llamando al Arrendamiento de servicios, contrato de servicio o de trabajo, y al de confección de una obra, contrato de Empresa, quedando como Arrendamiento propiamente dicho, el de cosas.

El Código Civil Alemán en su Título tercero trata del Arrendamiento de uso y del de disfrute. El primero se contrae exclusivamente a las cosas y otorga solamente el uso. El segundo se refiere a las cosas o a los derechos y concede además del uso, el goce de los frutos.

En el Art. 1543 del Código Aludido se dice que: En el Arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

Por lo que se refiere a la obligación del Arrendador de conceder el uso o goce de la cosa, ésta se traduce en la entrega de la misma; en conservarla en estado de servir para el fin a que se ha destinado y en mantener al Arrendatario en el goce pacífico del Arrendamiento.

Por lo que respecta al objeto del Arrendamiento, éste puede ser cualquier cosa que se encuentre en el comercio, incluso las

consumibles si se conviene que éstas no se destinen al consumo.

En cuanto a los derechos, que deben entenderse incluidos dentro de la expresión de cosas, el código al que hacemos referencia no admite el arrendamiento de uso, sino el de uso y disfrute.

También encontramos dentro de dicho código que la cosa es admisible, aún cuando se precise solamente por su género, y en tal caso, se ha de conceder una cosa de clase y calidad medias en condiciones para el uso estipulado.

Por lo que concierne al precio, ENNECERUS asienta: El Art. 1543 exige "Precio Cierto", pero no añade a esta expresión, como el Art. 1545 respecto de la compra venta, "en dinero o signo que lo represente".

Consecuentemente, no creemos, que haya una razón fundamental para sostener que el precio haya de consistir precisamente en dinero. Entendemos que el precio puede consistir en cualquier contraprestación cierta, pero no en un tanto por ciento de los frutos que se obtengan, pues de lo contrario se borraría toda diferencia entre el Arrendamiento y la Aparcería.

Ahora, por lo referente a la duración del uso: puede convenirse por toda la vida de una de las partes, según lo estipula el Art. 567 del mencionado Código Civil Alemán.

Por lo que respecta a las obligaciones de las partes: el Arrendador está obligado a entregar la cosa al Arrendatario en condiciones para el uso estipulado y a conservarla durante el Arrendamiento, por lo que corren a su cargo, las reparaciones necesarias; responde de los vicios de la misma a menos que el Arrendatario, los hubiere conocido al celebrarse el contrato.

Por su parte, el Arrendatario responde de toda culpa, sin necesidad de pacto especial, no así de los menoscabos o alteraciones fortuitos u originados por el uso de la cosa, en los términos del contrato. Debe pagar el alquiler al final del Arrendamiento, si no se ha convenido otra cosa expresa o tácitamente. Si en la cosa hubiere o se presentare algún vicio, o la amenaza de un peligro imprevisto o un tercero se arroja un derecho sobre ella, de inmediato, tiene que comunicárselo al arrendador; si no lo hace, deberá resarcir los daños, si por esa omisión, el Arrendador,

L. Enneccerus, Theodor Klipp y Martin Wolf. Derecho de Obligaciones, Trad. Blas Pérez y José Alguer. T. II, V. II, Ed. Bosch, Barcelona. Pág. 428.

no pudiera poner remedio a aquellos inconvenientes. Al terminar el Arriendo debe devolver la cosa con todas sus pertenencias, y responder del deterioro o pérdida, a no ser que demuestre que ello tuvo lugar sin culpa suya.

El contrato de Arrendamiento puede terminar, entre otras causas:

- 1) Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del uso.
- 2) Por denuncia, a falta de época convenida, según el Art. 564 C. C. Alemán.

Respecto a éste último punto, conviene aclarar que en el Derecho Germánico, existe el llamado "Derecho de Denuncia" que equivale a la extinción del contrato para el futuro y generalmente no obliga a una devolución de las prestaciones hechas. La denuncia, no es otra cosa que una declaración unilateral de voluntad de que se venza o concluya una obligación, la cual puede extinguirse de inmediato (denuncia sin plazo) o fijándole un término final (denuncia a plazo); pero desde luego, los efectos ya constituidos de la relación jurídica subsisten.

La denuncia puede corresponder a una de las partes o a ambas, y se dá sin exigirse ningún requisito o sólo bajo ciertos supuestos, como por ejemplo, después de un cierto plazo o cuando medie una causa importante.

El derecho de denuncia se adquiere fundamentalmente en los contratos de trabajo y de Arrendamiento; en éste último pueden ejercerlo, indistintamente, el Arrendador o el Arrendatario.

Un caso en que correspondería al Arrendador ejercer el derecho de denuncia sería cuando el Arrendatario le deje de pagar dos plazos sucesivos del alquiler.

Por el contrario correspondería al Arrendatario ejercitar el derecho de denuncia cuando pasado el término para que el Arrendador restaure la cosa, y las composturas solicitadas por el Arrendatario no se han efectuado, puede el inquilino denunciar el contrato.

La Institución de la "Denuncia" tiene importancia sobre todo cuando se trata del fallecimiento del Arrendatario, ese suceso dá a los herederos un derecho de denuncia prematuro. Es decir, puede cesar anticipadamente el contrato y por consiguien-

te extinguirse, antes del plazo estipulado en él o del término máximo fijado por la ley (30 años), si muere el inquilino, ya que sus herederos están capacitados para denunciar el Arrendamiento. Respetando el plazo legal, que es de un trimestre para los inmuebles y de uno a tres días para los muebles, si es que no existe convenio especial en contrario.

En la misma hipótesis, igual derecho que los herederos del Arrendatario, tiene el Arrendador para hacer la denuncia del contrato, aún cuando también está obligado a acatar el término que exige la ley.

En cambio el fallecimiento de la parte Arrendadora, no es causa para dar lugar a la terminación del contrato de Arrendamiento.

La denuncia no se admite respecto del contrato de Arrendamiento, cuya duración sea por toda la vida del Arrendador o del Arrendatario. Cuando el inquilino continúa en el uso de la cosa, no obstante de haber fenecido el tiempo convenido o de haberse terminado el contrato por denuncia, el Arrendamiento se considera prorrogado por tiempo indefinido, si el Arrendador o el Arrendatario, dentro del plazo de dos semanas, a contar de la expiración del Arriendo no manifiesta a la otra parte interesada, su voluntad en sentido contrario.

DERECHO ARGENTINO

En el Derecho Argentino, se considera que hay Arrendamiento o Locatio cuando dos partes contraen obligaciones recíprocas, una que concede el uso y goce de una cosa a la otra, y ésta a pagar por ese uso y goce de la cosa, un precio determinado y en dinero. Recibe el nombre de Locador o Arrendador, el que hace entrega del uso y goce de la cosa y de Arrendatario o Inquilino el que recibe la cosa.

El precio en el arrendamiento, recibe el nombre de arrendamiento o alquiler: contrato que queda perfeccionado, por el mutuo consentimiento de las partes que en él intervienen.

Para el legislador argentino, existe contrato en el momento en que varias personas conjugan su voluntad sobre una declaración común para todas ellas, a efecto de que rija ciertos derechos, los cuales pueden ser unilaterales o bilaterales; los primeros son aquellos en que una sola de las partes se obliga hacia la otra y sin que esta última le quede obligada. En cambio en los segundos, cuando del acto jurídico surge una obligación recíproca de una de las partes hacia la otra. Y el contrato puede ser gratuito u oneroso.

En materia de rescisión, el Ar. 1497 del Código Civil Argentino dispone en forma imperativa que el Locador o Arrendador no puede rescindir el contrato por necesitar la cosa para su propio uso o de su familia, y dicho artículo en ningún momento puede recibir pacto en contrario de las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento, ya que el Art. 18 del citado Código lo prohíbe en forma terminante.

Si en el contrato de arrendamiento se pactare en forma expresa y determinada el uso que debe hacerse de la cosa objeto del contrato, el Arrendatario o Locatario estaría impedido para servirse de la cosa en forma distinta, pero si no se pactare el goce de la cosa, el Arrendatario o Inquilino solamente podría gozar de la misma en función de la naturaleza que esté destinada a

prestar, o bien en función del goce que la costumbre del lugar le hiciere servir, salvo pacto en contrario impuesto por el Arrendador o Locador.

En lo relativo a la duración del contrato de arrendamiento, de acuerdo con los lineamientos legales, éste no podría tener una duración mayor de 10 años, a pesar de que las partes convengan que el arrendamiento tenga una duración mayor, pues en dicho caso, el contrato concluirá precisamente a los diez años de su fecha de celebración. Cuando el arrendamiento fuere por tiempo indeterminado, se entenderá como término del mismo, unas veces, el tiempo fijado para el pago del precio; otras, el objeto que se ha tenido en cuenta al concertarse el contrato y por último, el tiempo que la ley señala para pedir la desocupación.

El Arrendador, está obligado a entregar al Arrendatario la cosa en buen estado, es decir, en condiciones de servir para el uso convenido, lo que equivale a que debe hacerle las reparaciones necesarias en el momento de dar la posesión, así como también en el transcurso del arrendamiento, excepto las reparaciones de los deterioros menores, que corren a cargo del Inquilino. Debe mantener a éste en el goce pacífico de ella, por lo que ejecutará todos los actos necesarios a dicho fin y así mismo se abstendrá de crear obstáculos a dicho goce. También responde de los vicios de la cosa, los que pueden ser temporales o permanentes.

Por lo que se refiere a las obligaciones del Inquilino o Arrendatario, éste debe procurar la conservación de la cosa, haciéndole al efecto, todo lo necesario para que no se deteriore y se mantenga dentro de lo posible, en el estado que se recibió. Es responsable de todo daño o deterioro que sufra la cosa por su culpa y está obligado, so pena de responder de los daños y perjuicios, a hacer del conocimiento oportuno del Arrendador, toda usurpación dañosa a su derecho, como toda acción que se dirija sobre la propiedad, uso o goce de ella. También está obligado a pagar el precio de la locación en el tiempo que se ha estipulado en el contrato y a falta de convenio, según el uso o costumbre del lugar.

El contrato de locación o arrendamiento propiamente dicho, termina por la extinción del plazo señalado o por causas accidentales, y su duración, como ya anteriormente se dijo, no puede exceder de 10 años, que es el máximo establecido por la ley.

Este contrato se puede formular por escrito o en forma verbal, aunque es en esta última forma que se celebra de ordinario

y principalmente cuando se trata de arrendamiento de casas en las ciudades o pueblos, en cuyos casos, el término del arriendo depende de la voluntad de las partes contratantes y así tenemos que el Arrendatario puede dejar la cosa arrendada cuando así lo desee, como el Arrendador pedirla cuando lo quiera, concediendo solamente los plazos que la ley señala al respecto. El arriendo concluye también, por pérdida de la cosa; y cuando la pérdida sea solo parcial, puede continuar el arrendamiento, si el arrendatario consiente, previa disminución del alquiler o renta de la cosa. Así mismo, termina por el reclamo de los vicios redhibitorios de la cosa, que ya existiesen al celebrarse el contrato o sobreviniesen posteriormente y que hagan difícil o imposible el uso de la cosa. Al finalizar el arriendo, el arrendatario, debe devolver la cosa al arrendador en el estado que la recibió.

Ruggiero, dice que este código resulta atrasado que imitando al francés, se ocupa en el título que trata del arrendamiento de un modo prevalente, del arrendamiento de cosas y fundos rústicos y no dice nada respecto al arrendamiento de cosas muebles; no conoce el contrato de trabajo y contiene disposiciones incompletas respecto a los de transporte y empresas, y al arrendamiento lo clasifica en dos especies en lugar de las tres tradicionales.

El contrato de arrendamiento tiene por objeto las cosas y las obras, unifica agregando en una sola especie la locatio operarum y la locatio operis.

El arrendamiento de obras es un contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a hacer una cosa en favor de la otra parte, mediante un precio que ésta se obliga a pagar a aquella.

c) EL ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACION CIVIL MEXICANA HASTA EL CODIGO DE 1884

Tocando el aspecto de los antecedentes del derecho mexicano en materia de arrendamiento; me es preciso referirme a la época colonial y hacer unas brevísimas anotaciones sobre la forma en que estaba regulado dicho contrato y así mismo darnos una idea por lo menos de qué legislación era la aplicable a nuestro derecho: empezaré por decir que con la llegada de los españoles a conquistar lo que se llamó la Nueva España, trajeron consigo como es natural no sólo sus costumbres y su religión sino también su legislación, por lo que durante mucho tiempo y para ser más exactos desde su llegada hasta la época de la Independencia, pasando por supuesto por toda la época colonial, la legislación que estuvo vigente en materia de arrendamiento dentro de nuestro derecho mexicano, fue la legislación española, con excepción de algunas disposiciones aisladas, contenidas en una que otra ordenanza.

Sin embargo una gran confusión era la que reinaba en la Nueva España en relación a este contrato, ya que por una parte, existían las leyes de Indias, que trataban de proteger al aborigen y por otra, había ordenanzas que favorecían al español, creando con esto una situación caótica que redundaba en perjuicio de la administración de justicia y de los principios del derecho civil.

CODIGO CIVIL DE 1870

Ante esta situación que duró hasta el año de 1870 en que se creó el Código Civil Mexicano que trató el contrato de arrendamiento en Título XX del Libro III, código que si bien no logró resolver el problema, satisfaciendo las necesidades de la época, sí logró grandes adelantos para encauzar en forma homogénea la legislación relativa al contrato de arrendamiento.

El ordenamiento mencionado se basó en el proyecto del código español de 1851; influyeron también en dicho código el De-

recho de Castilla y los códigos civiles de Italia y Portugal; pero en cambio se alejó del de Napoleón.

Desde el punto de vista de la sistemática jurídica, opinan GOMIS Y MUÑOZ que a pesar de sus defectos, fue uno de los códigos progresistas de América mejor redactados y cuya influencia se dejó sentir en las demás repúblicas del continente.

Debemos hacer notar que este código de 1870 fue expedido para que tuviera vigencia únicamente en el Distrito Federal y en el territorio de la Baja California; pero a pesar de ésto, la mayor parte de los Estados de la República Mexicana, en muy poco tiempo lo eligieron como modelo.

En el Capítulo I comprendía los temas relacionados a las reglas generales del contrato de arrendamiento, estableciendo como principio de los contratos cuyo valor excediera de 300 pesos anuales, que debía otorgarse por escrito y si se trataba de un predio rústico, entonces el contrato debía constar en escritura pública.

En el Capítulo II se encuentran las obligaciones del Arrendador y del Arrendatario, siendo éstas las obligaciones lógicas y naturales para dicho contrato.

Entre las obligaciones del Arrendador:

- 1.—La de hacer entrega de la cosa al Arrendatario, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido y a falta de convenio se estará a lo que por su misma naturaleza la cosa estuviera destinada.
- 2.—A hacer todas las reparaciones que necesitare la cosa a efecto de mantenerla en buen estado de uso durante la vigencia del contrato de arrendamiento.
- 3.—A garantizar el goce pacífico de la cosa durante la vigencia del contrato.
- 4.—A responder de los daños y perjuicios que sufra el Arrendatario por los vicios o defectos ocultos de la cosa, anteriores a la vigencia del contrato.

Con respecto a las obligaciones del Arrendatario, podemos decir que era causa para dar por rescindido el contrato la falta

Gomis y Muñoz. Págs. 75 a 85, Tomo 1 - 1942.

de pago de una sola mensualidad; así como que el pago de la renta, deberá hacerse en la moneda convenida y si al momento de efectuar el pago no fuere posible, se hará al tipo de cambio que corresponda, de acuerdo con el precio real de la moneda pactada. Este pacto se efectuaba con el fin de impedir los perjuicios que pudieran resultar en un momento dado, por la devaluación de la moneda.

Tratándose del subarriendo, si éste se hacía sin el consentimiento del Arrendador, existía la responsabilidad solidaria del Arrendatario y del Subarrendatario, para todos los casos en que tenían una obligación; si se hacía con su consentimiento, entonces se consideraba que lo que existía era un nuevo arrendamiento.

En el Art. 3135 de este código, también se establece la supresión del desahucio, ya que se consideraba que se prestaba a grandes abusos.

Por lo que se refiere a las causas de terminación del contrato de arrendamiento, éstas eran por haberse cumplido el plazo convenido, por haber satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada, por mutuo consentimiento, por nulidad, por rescisión, por dársele a la cosa un destino distinto al pactado, por falta de pago de las mensualidades pactadas, por subarrendar la cosa sin consentimiento del Arrendador, por pérdida de la cosa.

Cuando el arrendamiento se rescindía por culpa del Arrendatario, éste estaba obligado a pagar los daños y perjuicios que le ocasionaran al Arrendador.

En el Art. 3146 de dicho código se contenía una disposición muy especial y que a la letra decía: El Arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiere o necesite la cosa arrendada para su propio uso; a menos que se haya pactado lo contrario.

Como vemos, esta legislación consagraba un derecho muy amplio para el Arrendatario; en cambio en nuestros días con todo y las leyes de emergencia, no se consagra este derecho en una forma tan trascendental para el Inquilino.

Dentro de este código de 1870 también encontramos otras prerrogativas que se concedían al Inquilino y éstas eran las relativas a que el contrato no se rescindía por la muerte del Arrendador ni del Arrendatario, en caso de venta, a no ser que en este último caso hubiere pacto expreso en contrario.

En caso de expropiación, o por transmisión de la cosa por causa de utilidad pública, el contrato se rescinde pero los contratantes deben de ser indemnizados, en los términos que establezca la Constitución.

En otro capítulo de este mismo ordenamiento se contenían las disposiciones relativas a los contratos de arrendamiento por tiempo determinado y como una modalidad se establecía que solamente era obligatorio para el Arrendador el plazo forzoso y éste se fijaba a tres años, así mismo se estableció el derecho a la prórroga y la tácita reconducción.

CODIGO CIVIL DE 1884

Para marcar bien las principales diferencias que se encuentran entre los dos códigos, es decir entre el de 70 y el de 84, en relación con las disposiciones relativas al contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, y darles una base sólida, me es preciso recurrir al decreto que se expidió el 14 de diciembre de 1883, por el cual el poder ejecutivo quedó autorizado para llevar a cabo algunas modificaciones al código civil de 1870; se integró una comisión de juristas, que examinó el contenido de este último código y lo redujo a 3823 artículos y dos transitorios, naciendo así el código civil de 1884, en el cual se introdujeron cuestiones tomadas del código civil francés, del proyecto español de 1851 y de la ley civil de Portugal; sufrió además innumerables reformas sobre distintos conceptos que ni siquiera mencionaré por no ser materia de arrendamiento.

Este código de 1884 empezó a regir el 1o. de junio del mismo año y conforme a su artículo 2o. transitorio, derogó el de 1870 y toda legislación civil anterior; fue creado tanto para el Distrito Federal como para el Territorio de la Baja California y consta de un título preliminar y de cuatro libros, y de éstos el 3o. es el que se refiere a los contratos quedando encuadrado lógicamente el arrendamiento.

GOMIS Y MUÑOZ opinan a propósito de este ordenamiento, que es un código doctrinario y que su aparición suscitó en el extranjero numerosas controversias; pero que en general la crítica le fue favorable; sin embargo, padece del defecto de falta de sistematización jurídica, de acuerdo con la ciencia moderna del derecho civil; confunde a la hipoteca con la prenda que son derechos reales, con las obligaciones contractuales, al igual que hacía el código de 70; no admite en principio a la costumbre co-

mo fuente de derecho y contiene disposiciones que más corresponden a un reglamento que a una ley.

En esta legislación que tratamos, se conservan en general todas las disposiciones relativas al contrato de arrendamiento, que estaban consagradas en el código de 70, a excepción de la formalidad, ya que en este código se estableció que los contratos debían de hacerse por escrito si la renta pasaba de 100 pesos anuales; en tanto que en el de 70 esa disposición alcanzaba solo a los contratos que excedían de 300 pesos anuales.

En relación al término del arrendamiento, encontramos otra disposición que varió respecto del código anterior, pues tenemos que el código de 48 suprime los tres años forzosos para el arrendador que marcaba el código de 70, para especificar que los contratos concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, con la única condición de que se notifique esta circunstancia a la otra parte con dos meses de anticipación, si se trata de un predio urbano y de un año si se trata de un predio rústico.

Hay otra disposición que diverge del código de 70; siendo esta la referente al plazo a que están obligados los arrendatarios a pagar la renta; en caso de que no exista pacto expreso en dicho sentido; se entenderá entonces que el pago es por semestres, a diferencia del código de 70 que decía que el pago debía hacerse por tercios, es decir, por trimestres vencidos.

El código de 84 en el título vigésimo capítulo I hace referencia a las disposiciones generales del arrendamiento. Dentro de este apartado en su artículo 2936 define al arrendamiento como el contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Llama arrendador al que dá la cosa en arrendamiento y arrendatario al que la recibe.

Por lo que hace a la renta o precio del arrendamiento, dice que ésta puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

En el artículo 2948 del ordenamiento ya citado dice que si el predio fuere rústico y la renta pasare de \$ 1,000.00 pesos anuales el contrato se otorgará en escritura pública.

Por lo que se refiere a la forma del arrendamiento, tratán-

dose de bienes nacionales y de cualquier establecimiento público, se regirá por las ordenanzas administrativas.

En el aspecto que aquí abordo de las disposiciones generales del arrendamiento en el código de 84, sólo toco determinados artículos, pues como ya dije anteriormente, éste mencionado código no hizo sino repetir varios artículos de los ya contenidos en el código de 70.

En su Cap. II el código de 84, abordó los puntos relativos a los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

En el artículo 2950 se contienen las obligaciones del arrendador, aunque no haya pacto expreso: 1a. a entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada. 2a. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias. 3a. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables. 4a. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa arrendada por todo el tiempo del contrato. 5a. A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

En el artículo 2960 del código del 84, se encuentran las obligaciones del arrendatario y son las siguientes: 1) A satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenidos. 2) A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, o la de sus familiares o subarrendatarios.

3) A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella.

Por lo que hace a la renta, ésta debe pagarse en los plazos convenidos; y a falta de convenio, por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por semestres, también vencidos, si el predio es rústico.

Por lo que respecta al Cap. III el código en referencia alude al modo de terminar el arrendamiento y en su artículo 3002 establece que el arrendamiento puede terminar: 1.—Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o satisfecho el objeto por el que la cosa fue arrendada. 2.—Por convenio expreso. 3.—Por nulidad. 4.—Por rescisión. 5.—Por confusión. 6.—Por la pérdida o destrucción de la cosa arrendada. 7.—Por expropiación por cau-

sa de utilidad pública. 8.—Por efecto de la condición resolutoria.

9.—Por la evicción.

Para terminar este inciso referente al código de 84 solo me basta decir lo que contienen los capítulos IV y V del ya citado código. Por lo que se refiere al capítulo IV citaré los artículos 3032 y 3033 los cuales tratan de disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado. El primero de los artículos que cito arriba dice que los arrendamientos, sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte hecha con dos meses de anticipación, si el predio es urbano, y un año si el predio es rústico.

En lo concerniente al segundo de estos preceptos se dice que hecha la notificación a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario de predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2996 y 2997. En relación a este punto, la ley no puede permitir los arrendamientos de larguísimo tiempo a pretexto del silencio de los contratantes acerca de la duración del contrato, porque constituyen en realidad unas enajenaciones disimuladas, o unas vinculaciones que deprecian los bienes raíces y los separan de la vinculación del comercio. Por este motivo y para evitar abusos, se estableció la regla que contiene el artículo 3032 que a la vez evita ese mal y garantiza los intereses del arrendatario para que no sufran perjuicios.

En lo relativo al capítulo V del código aludido, que habla del alquiler o arrendamiento de cosas Muebles; ya en su artículo 3034 se dice que todas las cosas muebles no fungibles que estén en el comercio pueden ser materia de este contrato. Dice que las cosas muebles no fungibles, no pueden ser objeto del contrato de arrendamiento, porque al consumirse por el uso, el arrendatario no puede llenar uno de los requisitos esenciales de él, que consiste en la restitución de la cosa arrendada vencido el tiempo estipulado, en el mismo estado en que la recibió sin más demérito que el natural, producido por el uso a que estaba destinada.

El arrendamiento de cosas muebles terminará en el plazo convenido, y a falta de plazo, luego que concluya el uso a que la cosa hubiere sido destinada conforme al contrato. Pero si en

el contrato no se fijó plazo ni se expresó el uso a que la cosa iba a ser destinada, el arrendatario será libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato.

Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará el vencimiento de cada uno de esos términos.

Si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo. Esto se observará salvo disposición en contrario.

Para finalizar este aspecto del arrendamiento en el código civil de 1884, sólo me resta decir que de los cinco capítulos de que consta dicho código en materia de arrendamiento, solamente he transcrito algunos artículos por parecerme de mayor importancia que otros.

NOTAS BIBLIOGRAFICAS DEL CAPITULO PRIMERO

- 1.—PEDRO BONFANTE OB-CIT. págs. 496 a 499 No. 163.
- 2.—JULIEN BONNECASE, elementos de Derecho Civil, Trad. por José M. Cajica Jr.
T. II Ed. José M. Cajica. México, Título VIII Cap. II págs. 541 y sgs.
- 3.—PEÑA GUZMAN ARGUELLO. T. II, págs. 319 a 328.
- 4.—EUGENIO PETIT. Tratado Elemental de Derecho Romano No. 377.
- 5.—EUGENIO PETIT. OB. CIT. págs. 388-389 y 402.
- 6.—J. ARIAS RAMOS págs. 613 a 617.
- 7.—A. BRAVO GONZALEZ págs. 248 y sgs.
- 8.—P. FREDERIC GIRARD OB-CIT por PEÑA GUZMAN A.
T. II págs 319 y sgs.
- 9.—ENNECERUS. OB-CIT. T. II págs. 136-137 y 142 - 143.
- 10.—ENNECERUS, KIPP Y WOLFF. OB-CITT, T. II págs. 428.
- 11.—FRANCESCO MESSINEO. Manual de Derecho Civil y Comercial, Trad. de Santiago Sentís Melendo, Ed. Jurídicas Europa, América, Buenos Aires. 1955.
T. IV pág. 466.
- 12.—J. OLEGARIO MACHADO, Exposición y Comentario del Código Civil Arg.
T. IV Buenos Aires págs. 248 y sgs.
- 13.—PLANIOL Y RIPERT, OB-CIT T. X pág. 488.
- 14.—CALIXTO VALVERDE Y VALVERDE OB-CIT, T. III págs. 415 - 418.

- 15.—GOMIS Y MUÑOZ OB-CIT pág. 77 a 85, Tomo I 1942.
- 16.—CODIGO CIVIL ESPAÑOL anotado y concordado por el Dr. D. MANUEL de BORFULL 2a. Ed. pág. 426.
- 17.—CODIGO CIVIL ARGENTINO Libro 2o. Sección 3a. Título VI, Caps. I a VI págs. 203 a 220 Colección Claridad, Biblioteca Jurídica, Buenos Aires.
- 18.—CODIGO CIVIL DEL DIST. FED. Y TERR. DE LA BAJA CALIF. MEXICO. Libro 3o. Título Vigésimo, págs. 472 a 487 imprenta dirigida por José Batiza. 1870.
- 19.—CODIGO CIVIL DEL DIST. FED. Y TERR. de la Baja California de 1884. Editorial La Europea, editado en México, D. F. 1906.
- 20.—CODIGO CIVIL DEL DIST. FED., Concordado y anotado por Manuel Mateos Alarcón. T. 3o. del Código Civil de 1884. Págs. 193 a 237.

CAPITULO SEGUNDO

EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE 1928.—

- a) **DE BIENES MUEBLES**
- b) **DE BIENES INMUEBLES**

Al abordar este Tema del Arrendamiento en el Código Civil Vigente, empezaré por referirme a la gran importancia que tiene dicho contrato no sólo desde el punto de vista teórico sino también práctico, por los problemas que origina, por la minuciosa reglamentación que presenta en el Código y por su constante aplicación en la vida cotidiana, pues diariamente se celebra este tipo de contrato en infinidad de ocasiones.

Nuestra legislación actual, en relación a dicho contrato sólo comprende una de las formas que reguló el Derecho Romano, es decir, el Arrendamiento de Cosas o bien en otras palabras La Locatio Conductio Rei. Por lo tanto, excluye del Arrendamiento, la prestación de servicios o sea la Locatio Conductio Operarium y el Contrato de Obra es decir, La Locatio Conductio Operis; estas formas de Arrendamiento sí estaban encuadradas en el Derecho Romano y siguen operando en el Moderno Derecho Francés, Italiano y Español.

En cuanto a la definición de este contrato, nuestro código civil vigente dá la siguiente: Hay Arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una, (El Arrendador) a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra (El Arrendatario) a pagar por ese uso o goce temporal un precio cierto.

Es por medio de este Contrato, como una persona puede obtener el uso o goce de una cosa de la que no tiene la propiedad, es decir, económicamente el arrendamiento tiene la función de permitir a persona distinta del dueño, el aprovechamiento de una riqueza ya creada.

Es elemento esencial del arrendamiento, la certeza en el precio es decir, debe expresarse en una cifra exacta, ya que de no ser así, estaríamos en presencia de otro contrato o de uno inominado. Encontramos dentro de este tipo de contrato que solamente se puede transferir el uso de la cosa como por ejemplo el

Ruggiero — V, II, Págs. 455 y 456 Ob. Cit. Por Rojas Villegas. Pág. 214.

Arrendamiento de una casa habitación, o bien, también se podrá transferir el goce, Vgr.: el arrendamiento de un campo para su cultivo.

El arrendatario siempre tendrá la obligación de restituir el bien en especie.

El arrendamiento puede recaer sobre bienes corpóreos o incorpóreos. Analizando, en forma concreta el contenido de la definición del contrato que nos ocupa, encontramos que son tres sus elementos:

- 1.—La concesión del uso o goce temporal de un bien.
- 2.—El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión de dicho uso o goce.
- 3.—La restitución de la cosa, ya que sólo se transfiere en forma temporal ese uso o goce.

Para darnos una idea de los aspectos o puntos contenidos en el Título del Código Civil Vigente, relativos al arrendamiento; me es preciso hacer notar que éste se haya constituido por nueve capítulos que son los siguientes: 1.— Disposiciones generales. 2.— De los derechos y obligaciones del arrendador. 3.— De los derechos y obligaciones del arrendatario. 4.— Del arrendamiento de fincas urbanas. 5.— Del arrendamiento de fincas rústicas. 6.— Del arrendamiento de bienes muebles. 7.— Disposiciones especiales respecto del arrendamiento por tiempo indeterminado. 8.— Del subarriendo. 9.— Del modo de terminar el arrendamiento.

Como consecuencia de lo anterior, es fácil de observar que este contrato es uno de los negocios Jurídicos más escurpulosa y detalladamente reglamentados por nuestro Código Civil, en tal forma que podemos decir que no existe problema que se refiera a él que no haya recibido una solución positiva. Es por esto que debemos seguir una técnica para el estudio de dicho contrato, y hacer algunas indicaciones respecto a la manera de manejar estos distintos capítulos que integran el título concerniente al contrato que abordamos.

Por lo que se refiere al aspecto de la técnica, ésta consistirá en exponer sus líneas fundamentales, desprendiéndonos de un procedimientos exegético que radicaría en ir siguiendo el de-

Planol, Tratado Elemental de Derecho Civil. Teoría General de los Contratos, Traduc. Cajlea Jr. Págs. 291-292.

sarrollo de estos capítulos y por lo que respecta a las indicaciones estas son las siguientes: Las disposiciones generales, las relativas a los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, al subarriendo, al modo de terminar el arrendamiento, son aplicables a este negocio Jurídico, ya recaigan sobre fincas Urbanas, rústicas o sobre bienes muebles, pero sólo en el caso de que no exista una disposición especial en los capítulos correspondientes.

Por lo que respecta a la clasificación del mencionado contrato, siguiendo a ROJINA VILLEGAS tenemos en primer lugar que es un contrato principal: ya que puede subsistir por sí solo, es decir tiene vida propia.

Es bilateral: por que da nacimiento a obligaciones recíprocas para las partes contratantes; para el arrendador; la de conceder el uso o goce de la cosa arrendada, siendo ésta la fundamental y para el arrendatario, la de pagar un precio cierto, denominado renta.

Es oneroso: porque impone provechos y gravámenes recíprocos, es decir, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravámen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso o goce de la cosa y el gravámen de pagar una renta.

Además, es un contrato generalmente formal, que requiere para su validez constar por escrito; excepcionalmente puede ser consensual cuando el valor de la renta anual sea inferior a \$ 100.00 pesos, tratándose de fincas rústicas, también en forma excepcional se exige la escritura pública como formalidad, cuando el monto de las rentas anuales pase de \$ 5,000.00.

Es conmutativo: porque los provechos y gravámenes son ciertos y determinados al celebrarse el contrato.

Es de tracto sucesivo: porque necesita por su naturaleza misma una duración determinada, para que pueda tener vigencia, es decir que las prestaciones del arrendador y del arrendatario no se cumplen en un sólo acto, sino de manera periódica: horas, días, semanas, meses, años, lustros, etc.

Es temporal: porque el arrendamiento siempre se celebra

Contratos Tomo I, Apuntes Ide. Agustín García López. Págs. 202-203.

R. Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. Contratos IV. Cap. II. Págs. 214 a 221. 1a. Ed. Antigua Rruerfa Robredo. México, D. F. 1961.--

por plazo limitado, el cual se fija en relación con el tiempo o con el uso o goce de la cosa arrendada. Así tenemos que el arrendamiento no puede exceder en diez años para las fincas destinadas a habitación de quince años para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

Consecuentemente, tenemos que la libertad de las partes para fijar el término del arrendamiento se encuentra limitada tratándose del arrendamiento de bienes inmuebles; respecto al arrendamiento de bienes Muebles, las partes disponen de la más amplia libertad para establecer el plazo que mejor convenga a sus intereses.

Todavía dentro de esta clasificación de la temporalidad, tenemos que si las partes omitieren fijar el plazo, éste será por tiempo indeterminado y para la presente situación, el Código contiene disposiciones que interpretan o suplen la voluntad de las partes, ésto lo vemos en los Arts. 2478-2479 tratándose del arrendamiento de bienes Inmuebles, y el Art. 2460 por lo que se refiere a los Muebles.

Ya que he señalado los Arts. anteriores los transcribiré para darnos una idea mejor de su contenido. El Art. 2460 dice que si en el contrato no se hubiere fijado plazo, ni se hubiere expresado el uso a que la cosa se destina, el arrendatario será libre para devolverla cuando quiera y el arrendador no podrá pedirle sino después de cinco días de celebrado el contrato.

Por lo que se refiere a los Arts. 2478 y 2479 estos contienen disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado. El primero de ellos dice que todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Por su parte, el segundo de éstos Arts. dice que dado el aviso a que se refiere el Art. anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretenden verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los Arts. 2456 al 2458.

Desde otro punto de vista, el arrendamiento se clasifica co-

mo civil, mercantil y administrativo. El carácter civil se determina por exclusión, es decir, cuando no es mercantil o administrativo, será civil. Es Mercantil exclusivamente cuando recae sobre bienes Muebles, existiendo, según el Art. 75 del Código de Comercio el propósito de especulación comercial: La Ley reputa actos de comercio. 1.— Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos artículos, Muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados.

No puede haber en nuestra legislación vigente, ARRENDAMIENTO MERCANTIL DE BIENES INMUEBLES a pesar del propósito de especulación comercial, el arrendamiento de bienes Inmuebles es Civil y esto es así porque el Art. 75 ya citado se refiere expresamente a los alquileres de cosas Muebles realizados con propósito de especulación comercial, por ejemplo, los alquileres de mobiliario a una negociación mercantil, mostradores, vitrinas, etc., el alquiler de mercancías como muestras en un negocio.

Por último el arrendamiento es administrativo, en atención a la naturaleza de los bienes cuando estos pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, es decir, cuando se trate de bienes propios del Estado. En este supuesto el arrendamiento estará reglamentado por disposiciones de naturaleza administrativa, y sólo en forma supletoria por el Código Civil (Art. 2411).

Elementos esenciales del citado contrato: 1) el consentimiento, sigue las reglas generales, puesto que no existe ninguna derogación, 2) En cuanto al objeto, puede decirse que todos los bienes corporales o incorporeales, muebles o inmuebles, pueden ser objeto del mencionado contrato, siempre que puedan producir una ventaja económica al arrendatario y como excepción, no pueden ser objeto de arrendamiento las consumibles por el primer uso, los derechos estrictamente personales y aquellos cuyo arrendamiento esté prohibido por la ley. Como ya dijimos anteriormente, pueden ser objeto del arrendamiento las cosas y los derechos, si pueden producir una ventaja económica al arrendatario; en cambio no podrán serlo, las cosas no determinadas o no determinables y las que estén fuera del comercio. En este caso el arrendamiento sería inexistente; en cambio los que violan prohibiciones, son nulos, con nulidad absoluta.

Citaré algunos Arts. que se refieren a prohibiciones para dar en arrendamiento determinados bienes. Así encontramos que en el Art. 2400 se prohíbe dar en arrendamiento determinadas cosas exceptuadas expresamente por la ley. Por ejemplo los bienes que constituyen el patrimonio ejidal.

En el Art. 2403 el copropietario de cosa indivisa tampoco puede arrendar sin en el consentimiento de los otros copropietarios.

En el Art. 2404 en una forma atinada, estipula la prohibición a los magistrados, a los jueces y a cualquier empleado público tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan.

Por lo que toca a los elementos de validez del contrato en referencia, la Capacidad es estudiada preferentemente por la doctrina y por el Código, para reglamentar los casos en los que se puede dar en arrendamiento. En términos generales podemos decir, que tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de bienes ajenos; es decir que sólo tendrán capacidad para arrendar: 1) los propietarios. 2) los que por un contrato tengan el uso o goce de un bien y que por la naturaleza misma del contrato estén facultados para transmitir ese uso o goce. 3) los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos y 4) los autorizados expresamente por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos.

Estas distintas categorías, sólo las comentaré a grandes rasgos; por lo que se refiere a la primera se exige que el arrendador para poder arrendar tenga la plena propiedad de la cosa, quedando excluidos los que sólo tengan la nula propiedad y al respecto cito de nuevo el Art. 2403.

Dentro de la segunda de estas categorías o sea la referente a las personas facultadas para celebrar arrendamientos sobre bienes ajenos se comprende, en primer término a los mandatarios y estas facultades dependerán de los límites del mandato; de tal suerte que si el mandato es general para ejecutar actos de administración, el mandatario estará capacitado para concer-

Leopoldo Aguilar. Contratos Civiles, Cap. VII Págs. 152 a 162. 1a. Ed. Editorial Nag Pam.- Méx. D. F. 1964.

tar toda clase de arrendamientos. (Los Arts. 2552 y 2554 se refieren a disposiciones del mandato).

Los contratos que por su naturaleza conceden el uso o goce de los bienes ajenos son el arrendamiento, el comodato y la aparcería. Por contrato, puede constituirse además, el usufructo, el uso y la habitación, en estos contratos existe la concesión del uso o goce de bienes ajenos, pero el concesionario del uso o goce no podrá en todos ellos celebrar arrendamiento. El usufructuario si tiene capacidad para dar en arrendamiento la cosa objeto del usufructo, pero los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo.

Por lo que respecta al uso y a la habitación, estos se consideran personalísimos y el usuario y el habituario aún cuando son titulares de derechos reales no podrán tener capacidad para dar en arrendamiento.

En cuanto a la tercera categoría están los titulares de derechos reales que puedan celebrar arrendamientos y aquí se comprende a los usufructuarios, que independientemente del contrato, pueden tener este derecho por la ley, por testamento o por prescripción. En general se permite al usufructuario conceder el uso de la cosa, ceder el aprovechamiento de la misma y celebrar toda clase de contratos, pero limitando estos contratos que celebre como usufructuario al tiempo que dure el usufructo.

Ya para terminar el análisis de estas categorías me referiré a la 4a. o sea, la que corresponde a los administradores de bienes ajenos y dentro de ésta caben los que ejercen la patria potestad, los tutores, los síndicos, albaceas, representantes del ausente y en general los administradores por virtud de la ley.

Los que ejercen la patria potestad y los tutores, no pueden dar en arrendamiento bienes inmuebles por más de cinco años.

Para los tutores, se requiere la autorización judicial y la aprobación del curador para celebrar contratos en esas condiciones. Los albaceas no pueden dar en arrendamiento por más de un año sin el consentimiento de los herederos.

Nuestro Código Civil también reglamenta la capacidad para recibir en arrendamiento. Esta capacidad es la general para contratar, pero respecto de ciertas personas se prohíbe tomar en arrendamiento por razones de interés público, en cuyo caso el contrato será nulo de pleno derecho. Estas prohibiciones ya ano-

tadas con anterioridad y al respecto cito de nuevo los Arts. 2404-2405 referentes a dichas prohibiciones.

La Forma es el segundo requisito de validez del contrato de arrendamiento el que generalmente es formal y excepcionalmente consensual, cuando el valor de la renta anual no pase de cien pesos y en este caso sólo se requerirá la manifestación verbal del consentimiento pero cuando exceda de esa cantidad, el contrato es Formal y es suficiente otorgarlo en un documento privado. Pero si el predio fuere rústico y la renta pasare de 5 mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

Como consecuencia de lo anterior, tenemos que todos los arrendamientos que recaigan sobre bienes Muebles o Inmuebles cuya renta exceda de los cien pesos, deben otorgarse por escrito, el que puede ser documento privado o instrumento público y los que recaigan en fincas rústicas cuya renta exceda de cinco mil pesos, deben otorgarse siempre en escritura pública.

Si no se cumple con dicha formalidad se sanciona con una nulidad relativa. En consecuencia el acto puede convalidarse, haciendo que el arrendamiento se otorgue en la forma establecida por la ley, por cumplimiento voluntario o por prescripción.

Dentro del tema de la Forma del contrato de arrendamiento cabe mencionar el aspecto de la inscripción de este negocio jurídico en el registro público de la propiedad. Al efecto el Art. 3002 Fr. 3a. del Código Civil vigente dice que los contratos de arrendamiento de bienes Inmuebles por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres años, se inscribirán en el registro público de la propiedad.

Los documentos que deban registrarse conforme a esta ley y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a terceros, los que sí podrán aprovecharlos en cuanto les fueren favorables, así lo establece el Art. 3003 del citado Código.

Antes de entrar al aspecto de los derechos y obligaciones del arrendador y obligaciones del arrendatario; me es imperioso hacer resaltar que estos puntos sólo los tocaré a grandes rasgos para no cansar al honorable jurado con la lectura de tales situaciones, conocidas ampliamente por sus sabios conocimientos.

Planol y Ripert, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Traduc. de Mario Díaz Cruz, Los Contratos Civiles, T. X., Pág. 499 y sgs.

La primera obligación del arrendador es conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario.

Esta obligación en nuestro derecho, es de Dar, a diferencia de lo que ocurre en el derecho Francés, en el cual es una obligación de Hacer.

El goce debe ser temporal, pues si fuera perpetuo habría un desmembramiento de la propiedad.

En el derecho mexicano, las leyes de reforma, como reacción a los bienes de manos muertas y sobre todo para atacar los bienes de la Iglesia y aquellos contratos simulados de arrendamiento que se hacían a su favor, señalaron como plazo máximo el de tres años, a pesar de que el contrato fuera celebrado a perpetuidad.

Los Códigos de 70 y 84, reconocieron el carácter temporal, pero no establecieron límite.

El Código vigente define como temporal al contrato aludido, pero además, señala como plazo máximo el de 10 años, para los contratos de casa habitaciones, de 15 años, para las fincas destinadas al comercio y 20 años para las destinadas a una industria. Nada expresa respecto a las fincas rústicas, destinadas a agricultura, luego debe entenderse que hay libertad completa para señalar el plazo.

La Segunda obligación, es la entrega de la cosa arrendada. Los Arts. 2412 Fr. 1a. y 2413 del Código vigente son los que regulan la citada obligación del arrendador y al respecto se dice lo siguiente: "el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso a entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviera destinada".

El segundo de los Arts. que cito en líneas arriba dice que "la entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario".

Esta obligación que tratamos, también es una obligación de Dar, según el Art. 2011 Fr. 2a. la diferencia de otras legislaciones que la consideran de Hacer.

Rojina Villegas Ob. Cit. Pág. 221
A. García López. Ob. Cit. Pág. 211.

La misma cosa deberá entregarse en el domicilio del arrendador si la cosa es Mueble, y en el lugar en que se encuentre si la cosa es Inmueble, a estas soluciones llegamos aplicando los Arts. 2082 y 2083 del citado Código.

La 3a. de las obligaciones del arrendador es la de conservar la cosa arrendada en estado de servir durante el tiempo que dure el arrendamiento, para lo cual deberá hacer todas las reparaciones que fueren necesarias. Esta obligación, se encuentra regulada por el Art. 2412 Fr. 2a., así como también por los Arts. 2415 a 2417.

La 4a. obligación del arrendador es la de no estorbar el uso de la cosa arrendada a no ser por reparaciones urgentes. La presente obligación se encuentra regulada en la Fr. 3a. del ya mencionado Art. 2412, siendo esta una obligación de no hacer.

El Art. 2414 del Código Civil vigente dice al respecto "el arrendador no puede durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la Fr. 3a. del Art. 2412, o sea, para hacer reparaciones urgentes e indispensables".

Por lo que se refiere a la 5a. obligación del dueño de la cosa, en materia de arrendamiento, ésta consiste en garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por el tiempo que dure el contrato. La presente obligación se haya consagrada en la Fr. 4a. del Art. 2412 y a este respecto en el Art. 2418 se dice que "lo dispuesto en la citada Fr. del Art. 2412 no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario en esos casos, sólo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes, no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprenden los abusos de fuerza".

En resumen, tenemos que la obligación que tratamos, sólo procede cuando las perturbaciones, siendo de hecho, se fundan en algún derecho por quien las realiza (de propiedad, usufructo, servidumbre o de cualquier otro derecho real y aún personal), como invocando otro contrato de arrendamiento o, cuando se funden en una acción judicial.

En cuanto a la 6a. obligación del arrendador contenida en la Fr. 5a. del ya aludido Art. 2412, la obligación que nos ocupa, consiste en garantizar al arrendatario una posesión útil de la cosa arrendada, es decir, que el arrendador debe responde de los da-

ños y perjuicios que se causen al arrendatario por los vicios o defectos ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento. Haciendo un análisis de la presente obligación tenemos que se trata de una responsabilidad objetiva, pues no depende de que el arrendador haya conocidos los vicios o defectos y procede aún en el caso de buena fe por parte del arrendador.

El arrendador para cumplir fielmente a su contrato; debe entregar un valor equivalente al beneficio que recibe, siendo esto lo fundamental y no debe importar que el arrendador desconozca los vicios o que los mismos se deban a causas ajenas a su voluntad. Es decir, el arrendador responderá de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiere conocidos o hubieren sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este último podrá pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

Los Arts. 2142-2143-2146 y 2149 se refieren en general a los vicios o defectos ocultos en los contratos conmutativos.

La 7a. obligación, es responder de los daños y perjuicios que se causen el arrendatario en caso de que el arrendador sufra evicción.

Aún cuando esta obligación es típica de los contratos traslativos de dominio, también se presenta en el arrendamiento. La ley dice que por la evicción, el adquirente de una cosa es privado de todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de un derecho de tercero anterior a la adquisición. Tratando este aspecto en el caso del arrendamiento, nos encontramos en el supuesto de un tercero que al obtener la restitución de la cosa arrendada, se priva al arrendatario del uso de la misma. La responsabilidad del arrendador dependerá de que haya conocido el mejor derecho de un tercero o de que ignorase ese derecho. En una forma concreta encontramos que en uno y otro caso, el arrendador deberá indemnizar al arrendatario de los daños y perjuicios causados por haber sido privado de la cosa antes de la terminación establecida en el contrato. El Art. 2483 en su Fr. 8 es el que regula esta forma de terminar el arrendamiento o sea por la evicción de la cosa arrendada.

La responsabilidad es independiente de la buena o mala fe del arrendador, se atiende al daño causado con responsabilidad

objetiva, la mala fe sólo agrava los daños.

Los Arts. 2126 y 2127, tratan de la buena o mala fe cuando el comprador sufra evicción, estos artículos son aplicables por analogía para regular la responsabilidad del arrendador en los casos en que el arrendatario se vea privado de la cosa por la evicción. En el arrendamiento, los gastos de pleito de evicción no pueden causarse por el arrendatario y en la compraventa si son generalmente erogados por el comprador.

Los Arts. 2434 y 2431 regulan esta obligación en los términos siguientes: "Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios.

El segundo de los artículos que menciono en líneas arriba dice al respecto: "Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente el arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Todavía dentro de este aspecto de las obligaciones del arrendador; también encontramos que éste queda obligado a pagar las mejoras hechas por el arrendatario y a devolverle el saldo que tuviere a su favor al terminar el contrato. Son los artículos 2422 al 2424 los que regulan las dos obligaciones citadas en párrafos anteriores.

Ya para terminar este punto relativo a las obligaciones del arrendador, sólo mencionaré que a éste corresponde pagar el impuesto del timbre.

Por lo que respecta a los derechos del arrendador, sólo anotaré los más principales. Así encontramos que éste tiene derecho a que se le entregue la cosa arrendada al terminar el contrato de arrendamiento, en buen estado, salvo el deterioro que sufra por el uso normal a que se destina la cosa. También tiene derecho, a recibir la indemnización para el caso de que se pierda la cosa por descuido imputable al arrendatario. Y en una forma principalísima, como esencia del contrato de arrendamiento, a recibir la renta en los términos que se haya convenido.

Ahora abordaré en el presente trabajo, otro aspecto de importancia en el referido contrato de arrendamiento, como son

las obligaciones del arrendatario y así tenemos que la primera y fundamental obligación del arrendatario o inquilino consiste en pagar al arrendador un precio (renta) por el uso o goce de la cosa arrendada; esta obligación debe realizarse en la forma, lugar y tiempo convenidos y a falta de convenio, de acuerdo con las reglas que el código contiene. Del artículo 2425 Fracción Primera de la ley civil de 1928, es de donde deriva tal obligación.

Según ROJINA VILLEGAS, la renta debe ser cierta y determinada, "No debe ser precisamente en dinero; pues puede estipularse por concepto de renta el pago de frutos, con tal que sean ciertos, es decir, determinados". Por precio cierto se entiende el que es verdadero, es decir, el que se opone al simulado. Dice el mismo autor que si el precio se simula, podrá tratarse de otro contrato, generalmente de un comodato, si la concesión del uso es gratuita. También el precio cierto se entiende como precio determinado; en este caso, la certeza equivale a precio determinado; en este caso, la certeza equivale a precisión la renta debe ser además justa, es decir, debe haber una proporción entre el valor del uso o goce de la cosa y el monte de la renta; de lo contrario existiría lesión. Este requisito sólo lo podemos exigir en el código de 28. Conforme al mencionado código, en todo contrato conmutativo, cuando haya desproporción notoria en el valor de las prestaciones, procede la lesión. Consecuentemente, aplicando el artículo 17 del ya aludido código, debemos decir, que el precio en el arrendamiento, además de ser cierto en el sentido de verdadero y determinado, debe ser justo".

Todavía comentando esta misma obligación del arrendatario, respecto al pago de la renta, dice GONZALEZ SUAREZ que "Debe cubrirse a partir del día en que el inquilino reciba la cosa arrendada en condiciones de poder ser habitada, y en el lugar convenido; a falta de estipulación al respecto, el pago se hará en la casa habitación o despacho del mismo arrendatario, quien está obligado a cubrir la renta que se venza hasta el día en que entregue la cosa arrendada".

ROJINA VILLEGAS sostiene que puede convenirse que todo mes que comience, se hará exigible en su totalidad, aunque el arrendatario desocupe antes de que transcurra el mes.

Hay algunos artículos que se refieren precisamente a esta obligación del pago de la renta y entre ellos el 2431-2432 y 2445

Rojina Villegas. Ob. Cit. Cap. V. Págs. 232 a 241.
González Suárez. Ob. Cit. Pág. 24.

que respectivamente dicen lo siguiente: "Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente el arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si este dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato". "Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior". "El arrendatario que por causas de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos".

En cuanto al cumplimiento de esta obligación fundamental del arrendatario de pagar el precio de la cosa arrendada, el código civil modificó la regla general en materia de obligaciones de DAR, consagrada en el artículo 2080, por lo que hace a la exactitud en cuanto al tiempo; y viene a determinar el día en que la renta será exigible cuando no hubiere pacto expreso al respecto. Así tenemos que tratándose de arrendamiento de fincas urbanas "La renta debe pagarse en el plazo convenido y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos".

Por lo que se refiere a arrendamientos de bienes Muebles son los artículos 2461 a 2464 los que respectivamente estatuyen lo siguiente: "Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos, salvo convenio en contrario".

En otro precepto se dice que: "Si el contrato se celebró por término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario".

En otro de los artículos que menciono arriba se dice lo que a continuación expreso: "Si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajuste por un sólo precio, está obligado a pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajusta por periodos de tiempo, sólo está obligado a pagar los periodos corridos hasta la entrega".

En el último de los artículos citados anteriormente se di-

ce al respecto que "El arrendatario está obligado a pagar la totalidad del precio cuando se hizo el arrendamiento por tiempo fijo y los períodos sólo se pusieron como plazos para el pago".

ROJINA VILLEGAS, comenta que el arrendatario no puede hacer pagos parciales, por lo que hace a la exactitud en el modo. La segunda obligación del arrendatario, consiste en conservar y cuidar de la cosa arrendada. Respecto de la obligación aquí anotada, se encuentra regulada por el artículo 2425 fracción 3a.; así como también por los siguientes preceptos del mismo código civil, Arts. 2441-2415-2419-2440-2444 y 2467 a 2470, siendo éstos los que transcribo a continuación por considerarlos de importancia en la ya aludida obligación siguiendo el orden anotado, tenemos en primer lugar que el arrendatario está obligado: "A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella". En el siguiente precepto que cito en líneas atrás encontramos que "El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios".

Al respecto el artículo 2415 señala que: "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause".

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

El artículo 2440 del ya aludido código dice a continuación: "El arrendatario que va ha establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de dicha industria".

Todavía dentro de esta segunda obligación que ya mencionamos encontramos que: "El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regular-

mente son causados por las personas que habitan el edificio”.

En una forma análoga, en otro precepto se dice que: “El arrendatario está obligado a hacer las reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento”. Y en otro precepto se establece que “La pérdida o deterioro de la cosa alquilada se presume siempre a cargo del arrendatario, a menos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya, en cuyo caso será a cargo del arrendador”. Sólo me resta transcribir dos artículos más para terminar de comentar la obligación ya citada del arrendatario y al respecto transcribo el artículo 2469 que dice: “Aún cuando la pérdida o deterioro sobrevengan por caso fortuito, serán a cargo del arrendatario, si éste usó la cosa de un modo no conforme con el contrato, y sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito”.

Por su parte el artículo 2470 dice que “El arrendatario está obligado a dar de comer y beber al animal durante el tiempo en que lo tiene en su poder, de modo que no se desmejore, y a curarle las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada al dueño”. ROJINA VILLEGAS, dice respecto de estos distintos preceptos que acabo de mencionar, que el fin primordial es conservar la cosa, bien sea ejecutando actos que impliquen una custodia, o bien absteniéndose de ejecutar aquellos que necesariamente alteren su forma o substancia o impliquen algún daño.

Otra obligación del arrendatario, consiste en responder de los daños y perjuicios que por su culpa se causan en la cosa arrendada, o bien por los que se originen por culpa de sus sirvientes, parientes o demás personas que habiten o visiten la cosa arrendada. En la fracción segunda del artículo 2425 se dispone que “El arrendatario” está obligado: a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios”.

Para regular la presente obligación del arrendatario se aplican las reglas y principios clásicos de la teoría de la culpa o sea, de la responsabilidad subjetiva; pero existe una presunción de culpa. Si no hubiere culpa no habría responsabilidad.

Como se trata de un contrato bilateral y oneroso, por el que se paga un precio por el uso de la cosa, no debe observar la diligencia estricta que la ley exige al comodatario y consecuentemente no responde de la culpa levísima, sino que sólo responderá de la culpa lata y leve. Por ello, en los casos ajenos a su vo-

luntad, que no supongan culpa, no tiene responsabilidad alguna.

Una obligación más del arrendatario, a la que hace comentarios el Lic. GONZALEZ SUAREZ diciendo que el arrendatario también es responsable de los daños y perjuicios que sufra el inmueble en caso de incendio u otro fenómeno que deteriore la finca, a no ser que dichos daños provengan de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción. Esta obligación es interesante en los casos en que el siniestro suceda en casas habitadas por varios inquilinos, porque en tales circunstancias, todos son responsable proporcionalmente a la renta que paguen, según dictamen pericial adecuado. Pero si se prueba que dicho siniestro comenzó en la parte que ocupa uno de los inquilinos, sólo será este el responsable y si alguno de los arrendatarios demostrare que el fuego o la causa fundamental del daño se originó en lugar distinto al ocupado por él, quedará libre de responsabilidad. La responsabilidad comprende el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, como los que se hayan causado a otras personas, en tanto que provengan de los efectos del siniestro.

Otra obligación principal del arrendatario, es la de restituir la cosa al terminar el contrato. Esta es una obligación de Dar, y se sujeta a las reglas generales de estas obligaciones. Para regular la forma de restitución, el código parte de una presunción en el sentido de que el arrendatario que recibió la cosa sin hacer observación alguna la aceptó de conformidad, la recibió en buen estado, en forma compelta, y así deberá restituirla.

Respecto a esta obligación citó los artículos 2441-2442-2443 los que a continuación transcribo en su forma respectiva.

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

“Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere parecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable”.

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

Respecto a la obligación que comentamos o sea, la de restituir la cosa arrendada, sólo me resta decir que está íntimamente ligada con la terminación del contrato de arrendamiento, punto que trataré en páginas adelante.

Ahora, trataré un problema de constante aplicación en la práctica, como es el tema referente al subarrendamiento.

ROJINA VILLEGAS dice que hay subarrendamiento cuando el arrendatario arrienda la misma cosa que recibió en arrendamiento, es decir, respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. Dentro de éste aspecto del arrendamiento encontramos lo siguiente: para que el arrendatario pueda a su vez arrendar la cosa que ha recibido, necesita tener capacidad especial para celebrar este contrato o dicho en otras palabras, no basta tener la capacidad general para contratar, sino que es necesario tener autorización general o especial del arrendador. Al efecto el artículo 2480 dice: "El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciera, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios".

En una forma breve y a grandes rasgos tocaré la capacidad del arrendatario para subarrendar, pues la situación es diferente, según tenga una autorización general o especial. En el primer caso, el contrato de subarrendamiento es válido, pero existen dos contratos independientes que regulan relaciones jurídicas de personas diversas. Además del contrato de arrendamiento primordial se forma con independencia absoluta el de subarrendamiento. En este caso el arrendatario sigue siendo responsable al arrendador y, a su vez, en el subarrendamiento, es directamente responsable el subarrendatario al subarrendador, que es el arrendatario en el primer contrato.

En el artículo 2481 textualmente se dice que "Si el subarriendo se hiciera en virtud de la autorización general otorgada en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa". La autorización general sólo significa que no habrá causa de rescisión del arrendamiento inicial, y que subsiste la responsabilidad del arrendatario para que en los casos de daños o incumplimiento de las demás obligaciones, responda directamente ante el arrendador.

Rojina Villegas. Ob. Cit. Págs. 241 a 244. Cap. VI.

En el otro caso, es decir, cuando hay autorización especial para subarrendar, ésta puede concederse en el momento del subarriendo o posteriormente; en este aspecto encontramos un solo cambio en uno de los sujetos del contrato, es decir el arrendatario que queda liberado y desligado de la relación jurídica y entra en la misma el subarrendatario con todas las obligaciones y derechos del arrendatario. Sobre este punto cabe transcribir el artículo 2482 el que a la letra dice lo siguiente: "Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa".

En el subarrendamiento con autorización especial existe en realidad una cesión de derechos con las correspondientes deudas, y por ello es necesario la aprobación del arrendador.

Ya para terminar el presente capítulo, sólo me resta hacer alusión a las causas que motivan la terminación del ya mencionado contrato de arrendamiento. Es en el artículo 2483 del código civil donde encontramos dichas causas que dan origen a la terminación del arrendamiento. El citado artículo dice textualmente que el arrendamiento puede terminar:

- I.—Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.
- II.—Por convenio expreso.
- III.—Por nulidad.
- IV.—Por rescisión.
- V.—Por confusión.
- VI.—Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.
- VII.—Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.
- VIII.—Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Dentro de este artículo que comentamos, referente a la terminación del contrato de arrendamiento, vemos que hay causas generales y causas especiales. Las primeras se refieren al vencimiento del plazo; al mutuo disenso, a la realización de la condición resolutoria, a la rescisión, a la nulidad, a la pérdida de la

cosa, a la expropiación y a la evicción.

Por lo que toca a la causa especial, vemos que ésta se refiere a la forma de terminación de los contratos celebrados por tiempo indeterminado. Sobre este aspecto doy por transcritos los artículos 2478 y 2479 del código civil vigente; ya anteriormente comentados.

En el capítulo IX del citado código se encuentran los artículos relacionados al punto que comentamos, es decir a las causas que originan la terminación del contrato de arrendamiento.

Con el fin de darnos una mejor idea al respecto; transcribo algunos de los referidos artículos. El 2484 dice que: "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479".

En otro precepto, se dice "Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un 10% la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trata han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedando exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido".

Para profundizar el aspecto de la terminación del arrendamiento transcribo también el artículo 2486 y a la letra dice: "Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario, sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año".

Ya en otro precepto se dice, que si el predio fuere urbano, en el caso del artículo anterior el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, debiendo el arrendatario pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba.

Manuel Mateos Alarcón, Lecciones de Derecho Civil — Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal, T. V. Tratado de Obligaciones y Contratos, México 1896. Pág. 417.

Josslrand, Derecho Civil, T. II V. II Págs. 177 y 178 de la Traduc. de Santiago Cunchillos y Manterola del Cours de Droit Civil Positif Français, Buenos Aires, 1951.

Con el objeto de hacer unas breves referencias sobre la rescisión del contrato, tocaré unos artículos aunque sea en forma somera, en este aspecto de terminación del arrendamiento. El 2489 dice que: "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: 1o. Por falta de pago de la renta en los términos que previenen los artículos 2452 y 2454. 2o. Por usarse la cosa en forma contraria a lo que dispone la Fr. 3a. del artículo 2425. 3o. Por el subarriendo de la cosa contraviniendo lo dispuesto en el artículo 2480.

También encontramos en otro precepto, por parte del arrendatario que éste puede rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aún cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses.

El arrendatario también puede pedir la rescisión del contrato, si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario.

Sólo me resta decir, sobre esta forma de terminación del arrendamiento que reglamenta el código; que la rescisión, en una forma concreta, tiene lugar en el caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendador o del arrendatario. El código especialmente se refiere a la rescisión por hecho imputable al arrendatario, cuando no paga la renta y cuando subarrienda sin autorización del arrendador.

El código civil vigente también regula casos especiales de rescisión del arrendamiento, los cuales suponen incumplimiento del arrendador y al efecto cito los artículos 2416, 2420, 2421, 2431, 2432, 2433, 2434 y 2445.

NOTAS BIBLIOGRAFICAS DEL CAPITULO SEGUNDO

- 1.—LEOPOLDO AGUILAR. OB-CIT. Págs. 152 a 162.
- 2.—ROJINA VILLEGAS. OB-CIT. Págs. 214 a 221.
- 3.—ROJINA VILLEGAS. OB-CIT. Págs. 232 a 241.
- 4.—ROJINA VILLEGAS. OB-CIT. Págs. 241 a 244.
- 5.—AGUSTIN GARCIA LOPEZ. Apuntes de su cátedra, OB-CIT Págs. 202-203.
- 6.—F. LOZANO NORIEGA. Apuntes de su cátedra de contratos. T, I Págs. 148 y Sgs.
- 7.—F. LOZANO NORIEGA. Apuntes de su cátedra de contratos, T, II Págs. 170 y Sgs.
- 8.—MANUEL MATEOS ALARCON. OB-CIT. T, V Pág. 417.
- 9.—MANUEL MATEOS ALARCON. OB-CIT. T, V Págs. 420 a 430.
- 10.—JOSSERAND. OB CIT. T, II, V. II Págs. 177-178.
- 11.—CASTAN TOBEÑAS. OB CIT. T, III Pág. 125.
- 12.—RUGGIERO. OB-CIT. V, II Págs. 455 y 456.
- 13.—PLANIOL. OB CIT, Págs. 291-292.
- 14.—PLANIOL Y RIPERT. OB CIT, T, X Págs. 499 y Sgs.
- 15.—CODIGO CIVIL DE 1928 Págs. 415 a 430. 4a. Ed., Editorial Porrúa Méx. D. F., 1958.

CAPITULO TERCERO

EL ARENDAMIENTO EN EL DERECHO MERCANTIL

- a) **EL ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES**
(Cuando se vuelve Mercantil)
- b) **EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**
 - 1a. La Solución en el Derecho Mercantil Comparado
 - 2a. La Solución en la Legislación Mercantil Mexicana.

Para no abordar en una forma fría y tajante el arrendamiento en el derecho mercantil; me es preciso acudir a aspectos del derecho comercial para poder enfocar de modo mejor el contrato que nos ocupa y saber distinguir su carácter civil o mercantil, según el caso concreto que se presente. En el desarrollo del presente capítulo tocaré a grandes rasgos algunas situaciones o aspectos que vienen a denotar el carácter mercantil del referido contrato materia de nuestro estudio.

En primer término hablaré del concepto del derecho comercial y en seguida comentaré algunas teorías comerciales para tratar de determinar la materia mercantil.

En segundo lugar, abordaré en una forma brevísima el concepto del derecho comercial en México y más adelante aludo a la definición del Lic. Barrera Graff por parecerme bastante precisa y satisfactoria.

Como tercer punto dentro de este capítulo, haré algunos comentarios a las fracciones I y II del artículo 75 del código de comercio.

También, en su debida oportunidad, veré el arrendamiento como acto de comercio ya sea que se trate de bienes muebles o bien de inmuebles, haciendo notar la posibilidad de que el arrendamiento de un inmueble adquiera carácter comercial por conexión.

En pocas palabras y a guisa de introducción esos son los puntos que trataré someramente en este tercer capítulo materia de mi trabajo.

Para entrar ya en materia, acudamos en primer lugar al Concepto del Derecho Comercial. La expresión "Derecho Comercial" no tiene hoy el mismo significado en todos los países ni la interpretan no tampoco uniformemente todos los autores.

Tradicionalmente, la expresión "Derecho Comercial" está vinculada a las naciones, de comercio y de comerciantes.

La palabra comercio ha tenido, y tiene todavía significados distintos. En un sentido amplio se emplea la palabra comercio para expresar todo cambio entre los hombres bien de cosas materiales o bien de espirituales, así encontramos por ejemplo, que se habla del comercio de las ideas.

En el derecho romano, la palabra comercio se empleó para designar las relaciones jurídicas relativas a los bienes, estableciéndose una distinción entre cosas in comercio y extra commercium, que ha persistido en la terminología moderna.

En el propio derecho romano y algunos siglos después cuando se inicia la doctrina italiana del derecho mercantil, la palabra comercio significaba una actividad vinculada esencialmente a los contratos, especialmente a la compraventa.

Actualmente, la palabra comercio, en un sentido económico, se opone a la industria y a la agricultura, mientras que en un sentido jurídico el derecho del comercio comprende también la industria. Es esta última noción la que nos interesa, es decir, la jurídica.

En el terreno teórico caben distintas teorías a este respecto. En cambio en el terreno legal nos es forzoso atenernos a la concepción que resulte de la ley de cada país.

En una forma concreta, vemos que la noción jurídica de comercio no es una noción universal ni en el tiempo ni en el espacio, e incluso en un país determinado la ley puede prestarse a distintas interpretaciones.

Con la noción de comerciantes, ocurre lo mismo. En un sentido usual, comerciante es la persona que se dedica al comercio, y la noción económica excluye al industrial, en cambio la noción jurídica lo incluye, excluyéndose las profesiones liberales, y con frecuencia el artesanado.

En el orden teórico, la definición jurídica del comerciante se presta a apreciaciones diversas, y en el orden legal depende de la reglamentación de las leyes de cada país.

Encontramos que no se ha llegado a una solución satisfactoria definiendo el derecho comercial como el derecho del comercio y de los comerciantes porque para definir el comercio es preciso incluir en la definición la noción de comerciante, y para definir el comerciante, también es necesario acudir a la noción de comercio.

Es pues, un círculo vicioso del que no se ha podido salir hasta ahora. Se ha recurrido a otras nociones para precisar un concepto del derecho comercial. Así encontramos en primer término la teoría de los actos de comercio, según la cual, el derecho comercial es el derecho de los actos de comercio. La citada teoría, representa la llamada concepción objetiva del derecho comercial y vino a difundirse con los primeros códigos de comercio, después de la supresión del antiguo régimen de corporaciones.

Esta teoría no tiene en cuenta las personas que realizan las actividades mercantiles, sino estas actividades, sea cual fuere la persona que las realice.

El origen de esta teoría lo encontramos, más que en el código de comercio francés de 1807, en la obra de la doctrina francesa del siglo XIX, representada inicialmente por PARDESSUS, que afirma que las transacciones relativas a los actos de comercio son exclusivamente el objeto de la legislación comercial.

Ahora bien; si el derecho comercial es el derecho de los actos de comercio, es indispensable saber cuáles son los actos que son de comercio. Para saberlo es inútil que intentemos definiciones, porque ninguna definición puede abarcarlos a todos y cualquier definición puede comprender como comerciales, actos que el legislador no haya querido que sean.

Ninguna legislación ha definido el acto de comercio a base de su naturaleza y sus características esenciales y distintivas. La doctrina lo ha intentado. Se ha tratado de definir al acto de comercio a base del criterio de la circulación de las riquezas o a base del criterio de la especulación. Los dos criterios son nociones económicas que se encuentran por lo regular en un acto de comercio, pero ninguno de los dos criterios mencionados, es determinante para calificar el acto de comercio:

Por lo que se refiere a la idea de circulación vemos que hay muchos actos de intromisión entre el productor y el consumidor sin ninguna intención de lucro y por lo tanto no son comerciales, como por ejemplo el acto que realiza una asociación con fines benéficos, es decir compra para revender al precio de costo. Y por otro lado tenemos también que hay actos que son considerados comerciales por la ley y sin embargo en ellos, no existe la mediación o intromisión, como por ejemplo el depó-

Pardeessus Cours de Droit Commercial, 1a. Ed. 1816, 2a. Ed. 1821. T. I. pág. 4.
Citado por Felipe Solá Cañizares T. I. Págs. 107 y 88s.

sito en un almacén general si el productor lo realiza para conservar sus productos o frutos que ha recogido de su hacienda, lo que no es un acto de mediación sino un acto accesorio de la producción.

Por lo que toca al criterio de la especulación vemos que tal criterio no existe en diversos actos, y que la ley sin embargo los considera como comerciales, como en el caso de las obligaciones cambiarias de favor, la reventa por un comerciante a un precio fijado a una suma inferior al precio de costo para eliminar a un competidor.

HAMEL Y LAGARDE dicen que el acto de comercio es el que realiza una mediación en la circulación de las riquezas con la intención de obtener un provecho pecuniario, pero añaden que la ley ha querido que en ciertos casos tal mediación es acto de comercio únicamente cuando se realiza bajo la forma de una empresa y además señalan que hay otras categorías de actos de comercio, bien por precepto de la ley o como mero efecto de la costumbre, y que además se encuentran otros actos que son comerciales únicamente por ser accesorios de una explotación comercial.

En las distintas legislaciones, encontramos que tampoco se ha podido definir el acto de comercio. El sistema francés no lo define, sino que hace una enumeración de los actos que la ley reputa como comerciales, y así mismo esta fórmula es la adoptada por la mayoría de los países que tienen un código de comercio.

En resumidas cuentas, sólo diremos que esta fórmula no es satisfactoria pues no es suficiente como criterio para determinar el acto de comercio.

En la mayoría de los países encontramos que la enumeración que hacen de los actos de comercio no es limitativa, por decir expresamente la ley que serán comerciales, además de los enumerados, otros actos de naturaleza análoga.

LA LEY PORTUGUESA dice que serán considerados actos comerciales, además de los regulados especialmente en el código "Todos los contratos y obligaciones de los comerciantes que no fuesen de naturaleza exclusivamente civil, si lo contrario no resulta del propio acto".

Hamel y Lagarde, *Traité de Droit Commercial*, Paris, 1954, Preface Pág. 173. Citado por Felipe Solá Cuañazares, T. I, Pág. 110.

Es fácil de observar que esta definición no soluciona el problema de la determinación de la comercialidad, pues no da reglas concretas para ello.

Más precisa es la LEY DE GUATEMALA la cual dispone que: "Son caracteres de los negocios comerciales y servirán para resolver las dudas que ocurran respecto a la codificación de éstos: 1) que haya especulación, 2) que ésta sea a título oneroso y 3) que recaiga sobre bienes muebles".

Ni las legislaciones ni la doctrina han podido formular un concepto unitario del acto de comercio que pueda hacer posible la aplicación práctica, de modo satisfactorio, de un sistema objetivo puro, es decir, basado exclusivamente en los actos de comercio.

Ningún sistema satisface completamente, las enumeraciones son incompletas, las definiciones insuficientes, y de un modo general se recurre con demasiada frecuencia a la noción de comerciante para definir un acto de comercio, lo que es de tendencia más subjetiva que objetiva.

En fin, el acto de comercio no absorbe por completo el derecho comercial, y por lo tanto, no puede decidirse de modo absoluto que el derecho comercial sea exclusivamente el derecho de los actos de comercio. Encontramos que son objeto de derecho comercial la capacidad del comerciante y de sus auxiliares las obligaciones que le incumben, como contabilidad, inscripciones en registros, los actos internos de organización de las sociedades, la reglamentación de las bolsas, bancos, etc., todo ésto es materia mercantil en sentido legal, y no constituye propiamente actos de comercio.

Habiendo tratado la teoría de los actos de comercio, me es preciso hacer notar algunos puntos en forma breve y sencilla del derecho comercial visto ahora como derecho de los comerciantes.

El derecho comercial, fue en la edad media y hasta la época de las condificaciones, el derecho de los comerciantes.

Es el sistema subjetivo, el que considera el derecho comercial como el derecho de los comerciantes.

Es a fines del siglo XIX en que el código de comercio ale-

Art. 2 del Código Comercial Portugués

Art. 2 del Código de Comercio de Guatemala. Citados por Solá Cañizares.

mán de 1861 fue reemplazado por el código de 1897, todavía vigente, el que adoptó una tendencia subjetiva, volviendo a ser el derecho comercial un derecho de los comerciantes más que un derecho de los actos de comercio.

En el Código Alemán de 1897, se dice que no existen actos de comercio absolutos, es decir que lo sean por su naturaleza independientemente de la persona que los realiza. Pero el derecho comercial Alemán conoce esta clase de actos, pues la letra de cambio es un acto de comercio y todos los litigios que de ella derivan, incluso entre no comerciantes, se consideran como materia comercial sometida a la jurisdicción especial del comercio.

La calificación de comerciante depende, según el código, de la realización profesional de unos determinados actos que el propio código enumera (Art. 1).

Cuando se trate del comerciante que lo sea en virtud de su inscripción en el registro de comercio, el criterio de la ley para obligar a la inscripción, que es el criterio de la comercialidad es el género y extensión de la empresa y el que requiera una explotación reposando sobre bases comerciales. (Art. II).

Para no citar más ejemplo, recordemos el precepto que dispone que el documento de deuda de un comerciante se considere comercial si se ha firmado en el ejercicio de su actividad comercial, a menos que lo contrario resulte del propio documento, (Art. 344) lo que quiere decir que en este caso se aplica la ley comercial, no en atención al elemento subjetivo de la persona, sino atendiendo a la naturaleza del acto, lo que viene a ser evidentemente una aplicación de la **concepción objetiva**.

Todo esto viene a afirmar que el sistema Alemán no es un sistema subjetivo puro, como tampoco lo fue el sistema de la edad media y como tampoco son sistemas objetivos puros los sistemas adoptados por los diversos códigos del siglo XIX.

Una concepción objetiva pura requiere que el derecho comercial sea exclusivamente el derecho de los comerciantes, y que sean actos de comercio únicamente los realizados por comerciantes. Es decir, que en tal sistema, la noción de comerciante ha de ser siempre necesaria para determinar la comercialidad. Y esto ya se ha visto que no ocurrió de un modo absoluto en la época del derecho estatutario, ni ocurre tampoco en el código de co-

Ley Orgánica de los Tribunales, Gac. Art. 95.
Citada por Felipe Solá Cañizares T. I. Pág. 115.

mercio Alemán ni menos en otros códigos en que se acusa una tendencia subjetiva.

La concepción subjetiva es teóricamente más simple y segura que la objetiva. Basta confeccionar una lista de profesiones comerciales para determinar la concepción del derecho comercial diciendo que es el derecho de los individuos cuya profesión figura en la lista; pero para determinar cuáles son las profesiones que deben incluirse en la lista, es preciso designar previamente los actos cuya repetición imprimen el carácter comercial a la profesión, lo que viene a ser una labor que se realiza dentro del marco de una concepción objetiva del derecho comercial. De lo anterior deducimos que una concepción subjetiva pura es tan irrealizable como una concepción objetiva pura.

Si para determinar la comercialidad de un acto es forzoso recurrir en ciertos casos a la condición de comerciante es preciso recurrir a la noción objetiva de los actos que realiza.

Por más sólida que pudiera ser la concepción subjetiva del derecho comercial, no sería posible olvidar que este derecho reglamenta siempre actos de comercio que, por tradición y por necesidades prácticas, se consideran actos comerciales, con una concepción puramente objetiva, es decir, sin tener en cuenta la condición de las personas que en ellos intervienen. Por ejemplo, la letra de cambio, aún cuando su reglamentación no figura en el código de comercio, la letra de cambio es comercial y aún cuando sea utilizada por personas que no sean comerciantes. No será una concepción subjetiva pura aquella que recurra a actos o actividades de las personas para determinar la condición de comerciante o bien que incluya en el ámbito del derecho comercial unos actos que son comerciales independientemente de las personas que los realizan.

En realidad no puede decirse que existan legislaciones adoptando un sistema subjetivo u objetivo, puro, cerrado, exclusivista; en mayor o menor grado son mixtos, y lo que debe decirse es que tal o cual legislación mercantil atiende a la persona o al acto de manera preponderante.

Por lo tanto, las legislaciones son de tendencia subjetiva o de tendencia objetiva. Esta concepción mixta del derecho comercial es fuente de muchas dificultades porque consagra, con más o menos intensidad, según los países el círculo vicioso que

Código Alemán Art. 10., 20. y 344 citado por Solá Cañizares T. 1, Págs. 115 y Sgs.

consiste en determinar que es un comerciante para saber lo que es un acto de comercio, y determinar que es un acto de comercio para saber quién es comerciante.

Los sistemas mixtos, son aquellos en los cuales se consideran que el derecho comercial es el derecho de los actos de comercio, exceptuando los diversos casos en que se considera que el derecho comercial es el derecho de los comerciantes, pero declarándolos también comerciales ciertos actos realizados por no comerciantes.

En el primer caso el sistema es mixto con tendencia predominantemente objetiva, en el segundo de los casos es mixto pero con una tendencia predominantemente subjetiva. Pero puede decirse que todos los sistemas son mixtos en el sentido de adoptar, con mayor o menor intensidad, una de las posiciones mencionadas.

En líneas siguientes me referiré a otra teoría del derecho comercial, o sea a la de los actos en masa. La citada teoría influyó también en el pensamiento de algunos legisladores, y así vemos que en la exposición de motivos del reciente código de comercio de Honduras, se dice que lo que caracteriza los llamados actos mercantiles es que suponen la realización de miles de actos iguales con idénticas características jurídicas y económicas, es decir, que se trata de actos que se realizan en masa, en serie. Para ésto se requiere un derecho especial simplificado, en el que la buena fe y la seguridad jurídica estén igualmente consagradas, en el que las declaraciones de voluntad jurídica se ajusten a contratos redactados en formularios, en los que la persona del contratante pierde importancia.

Y por otro lado, el acto en masa requiere una organización profesional adecuada, que es la empresa.

Sin lugar a discusión, encontramos que una de las características del comercio moderno es, generalmente, la realización de actos en masa, no es difícil rechazar esta característica como criterio definidor del derecho comercial. Esta teoría, es contraria a la teoría objetiva de los actos de comercio y sin embargo parte de la noción de acto de comercio, pues los actos, por mucho que se repitan, no dejan de ser actos que es preciso calificar de civiles o comerciales.

Código de Comercio de Honduras citado por Solá Cañizares.

Los partidarios de esta teoría, entienden que es la repetición de actos homogéneos lo que determina la comercialidad; o sea una característica externa independiente de su naturaleza, viene a ser el factor determinante de la comercialidad. La realidad es la que nos viene a demostrar otra faceta en relación de los actos en masa, y así tenemos que los ciudadanos de cualquier país realizan, en su vida civil actos en masa, repetidos y homogéneos, como por ejemplo, la contratación de obreros, el transporte de personas, operaciones postales, actos en el ejercicio de profesiones liberales, y otros más que absolutamente nada tienen que ver con el comercio ni con el derecho comercial.

Por otro lado, encontramos que puede haber actos comerciales por naturaleza y por tradición tal es por ejemplo, la aceptación de una letra de cambio, que según esta teoría dejarían de serlo por el hecho de que la persona que haya aceptado la letra no hubiera nunca aceptado ninguna, ni se propusiera hacerlo en lo sucesivo. Respecto a lo anterior, dice un autor español en forma alinada que no toda repetición de actos lleva forzosamente al campo del derecho mercantil, ni todo el derecho mercantil puede reducirse al ejercicio de actos en masa.

Esta teoría, recobra algo de valor en cuanto se señala en ella un aspecto subjetivo o sea al considerar que los actos en masa requieren una organización adecuada, y que lo que caracteriza a dichos actos en masa, como materia comercial, es que se realizan por un determinado sujeto, aspecto que viene a conectar la presente teoría con la de la empresa.

La teoría de los actos en masa, no puede por sí misma, ser la base de un concepto del derecho mercantil. Pero ha sido el antecedente de la teoría de la empresa, la cual ha tenido y tiene en la actualidad, la adhesión de comercialistas de mucho prestigio.

Habiendo hecho alusión, a la teoría de la empresa, ahora abordaré ésta por considerarla de gran importancia en nuestro tema de estudio.

Dicha teoría fue iniciada por el suizo Karl Wieland, siendo desarrollada y difundida por el italiano Mossa y contando con el apego y adhesión de distintos juristas de varios países, especialmente de Alemania, de Italia y de España.

WIELAND se mostró contrario a definir el contenido del derecho comercial a base del criterio objetivo de actos de comercio y considera que es en la economía donde se ha de buscar el

contenido del comercio y utilizó nociones esencialmente económicas sosteniendo que el derecho comercial debía ser construido y concebido en torno a la noción de empresa. Este mismo autor, entiende por empresa el empleo de fuerzas económicas, o sea en otras palabras, de capital y trabajo, para la obtención de una ganancia ilimitada lo que trae aparejado necesariamente un riesgo que viene a suponer la incertidumbre en la ganancia.

MOSSA, define la empresa como el organismo vivo del trabajo y de las cosas materiales e inmateriales, destinadas en comunión de hombres a los fines de la economía social.

Este ilustre jurista italiano, mantiene la tesis de que el derecho comercial es el derecho de las empresas, y sostiene que con ella se proclama la autonomía del derecho mercantil y dice que desde los contratos de masa se va hasta la empresa que los acumula para la vida de su organización económica, y pone en el centro de los contratos a la empresa y a ésta en el corazón del derecho mercantil.

El derecho comercial es la ordenación jurídica de las empresas económicas organizadas. Pero es derecho comercial, porque las empresas comerciales lo son por su objeto o por sus regulaciones técnicas. Las empresas que siguen esta regulación y esta forma necesitan de un derecho especial que viene a ser el derecho comercial. Derecho que en un momento histórico no puede abarcar las empresas civiles o agrarias si éstas repudian los organismos comerciales. Pero si las empresas económicas civiles o agrarias se adaptan a las reglas y formas comerciales entonces pasan, con esta parte de su organización, al campo del derecho comercial.

El derecho comercial es, pues, el derecho de las empresas que tienen objeto o forma y organización comercial y de los contratos comerciales típicos y que lo sean por estar organizados en torno a la empresa comercial o porque nazcan y se desarrollen en ambientes puramente comerciales. Son los contratos organizados por ella, como la venta comercial, el seguro, el transporte, la expedición.

La mayoría de juristas prestigiosos no han adoptado esta teoría de la empresa y varios autores de distintos países la han combatido tales como JULIUS GIERKE en Alemania, ASCARE-

Wieland. Citado por Felipe Solá Cañizares
Mossa. Citado por Felipe Solá Cañizares.

LLI y VALERI en Italia.

En la América Latina, la citada teoría tuvo poco eco y muchos comercialistas ni la mencionan, mientras que otros se declaran contrarios a ella como el argentino MALAGARRIGA, el mexicano MANTILLA MOLINA, el brasileño WALDEMAR FERREIRA y otros más.

Consideramos posible que el legislador de un país determinado formule una noción de empresa que rija en ese país. Pero esta formulación tendría utilidad si no se distinguiera entre la empresa civil y la comercial. Y sobre este aspecto encontramos que Mossa y la mayoría de sus partidarios, el derecho comercial lo entienden reservado exclusivamente al derecho de las empresas comerciales, lo que viene a significar que la mencionada teoría pierda toda originalidad, porque se limita a reemplazar el comerciante por la empresa comercial; cambio de denominación que no soluciona el clásico problema de determinar la comercialidad, pues si antes era necesario saber cuando una persona era comerciante, con esta teoría ahora será necesario determinar cuando una empresa es comercial. Y esta determinación presentará las mismas trabas o problemas si hablamos del comerciante, que si hablamos de empresa mercantil.

En una forma concreta, llegamos a este resultado en el aspecto de la teoría de la empresa, si es de la empresa en general, soluciona el problema de la determinación de la comercialidad, pero entonces quedan incluidas las empresas agrícolas y las pequeñas empresas, lo que no admiten los partidarios de la teoría de la empresa, diciendo que no es comercial. Y si se restringe a la empresa comercial, entonces de nada sirve la teoría, porque continúan los mismos problemas relativos al criterio de la determinación de la comercialidad.

Analizando otros puntos de la teoría de la empresa, encontramos además que excluye del derecho comercial los títulos de crédito y todos aquellos actos y operaciones esencialmente comerciales cuando son realizados completamente al margen de una empresa. Respecto a lo anterior dice un autor, el hecho de que el derecho cambiario y los títulos de crédito comerciales hayan de ser trasladados al derecho común, constituye un argumento abru-

J. Glerko, Ascarelli y Valeri. Citados por Felipe Solá Cañizares.

Ferreira Waldemar. Citado por Solá Cañizares.

Malagarriga, C. Tratado Elemental de D. Com.; Buenos Aires, 1, 1951, Págs. 3 y sig. y Pág. 75.

Mantilla Molina, D. Merc. México 3a. Ed. 1950 Pág. 18.

mador y abominable.

Después de haber comentado brevemente las teorías anteriores del Derecho comercial; trataré a continuación el concepto del derecho comercial en México.

Derecho mercantil es el sistema de normas jurídicas que determinan su campo de aplicación mediante la calificación de mercantiles dada a ciertos actos, y regulan éstos y la profesión de quienes se dedican a celebrarlos.

El Lic. BARRERA GRAFF dice que según lo dispuesto en el Art. I del Código de Comercio "El Derecho Mercantil Mexicano es la ciencia que regula los actos de comercio, así como las relaciones derivadas de dichos actos".

Este mismo autor no solo corrige el lapsus calami, en que incurre al considerar el derecho mercantil como una ciencia reguladora, sino que lo define con más precisión, como "Aquella rama del derecho privado que regula los actos de comercio, la organización de las empresas, la actividad del comerciante individual y colectivo, y los negocios que recaigan sobre las cosas mercantiles".

Dentro del concepto estricto, y a la vez usual, de derecho mercantil no se incluyen todas las normas referentes al comercio. En efecto, así tenemos que no se consideran que formen parte de él: (1) los preceptos que regulan las relaciones entre el comerciante y sus trabajadores, ya que pertenecen al derecho del trabajo o derecho laboral. (2) Las leyes que regulan la actividad del Estado encaminada a fomentar, vigilar, proteger y encauzar el comercio y la industria, y que forman parte del derecho administrativo. (3) Las disposiciones que gravan con impuestos al comercio, y que se incluyen en el derecho fiscal. (4) Las sanciones a los delitos cometidos por los comerciantes o con ocasión de actos de comercio, y que quedan encuadrados dentro del derecho penal. (5) Las reglas sobre el comercio entre los ciudadanos de diversos Estados, ya que son un fragmento del derecho internacional.

Es indispensable y necesario que tratemos en este estudio del arrendamiento mercantil las fracciones I y II del Art. 75 del Código de Comercio.

La I de ellas del citado artículo se encuentra formulada de

Barrera Graff. Citado por Mantilla Molina. Pág. 24.

la siguiente manera: "La ley reputa actos de comercio... todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles, o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajadas o labradas".

En efecto, es claro, que esos actos a que la fracción se refiere, no son otra cosa que contratos onerosos por los que se adquiere la propiedad o el goce de una cosa con el propósito de especular mediante la transmisión de lo adquirido, y contratos por los que esa transmisión se lleva a efecto.

Por lo tanto, dentro de la categoría de los actos jurídicos a que se refiere dicha fracción comprende, no solo la compra venta, sino también la permuta, la cesión, la dación en pago, el arrendamiento, etc.; en una palabra todo contrato que pueda servir de medio para adquirir y enajenar el dominio pleno de una cosa o solo el goce de la misma.

Las adquisiciones, enajenaciones y alquileres a que hace referencia la fracción I del mencionado artículo; han de recaer sobre los bienes muebles. Es fácil de comprender, que si esta fracción no lo indicara así, la II fracción lo confirmaría sin la menor duda; pero vemos que dicha fracción se encuentra reservada exclusivamente a proclamar la comerciabilidad de los inmuebles.

A propósito de la enumeración de los actos de comercio a que se refiere la fracción I del citado artículo, dice PALLARES que es empalagoso y que solo revela falta de precisión en las ideas del legislador.

Este mismo autor dice que todas esas categorías de cosas, que figuran como objeto de los actos que menciona la fracción I, caen bajo la denominación común de Mercancía, pues por mercancía deben entenderse, todas las cosas útiles y permutables, que, pudiendo ser objeto de una especulación mercantil, por no haberlas excluido la voluntad del legislador, como lo hizo con el uso o goce de bienes Inmuebles, están destinadas a ser objeto de transacciones comerciales.

Como ya dijimos anteriormente, los actos a que se refiere la fracción I han de recaer sobre bienes de naturaleza Mueble exclusivamente. Y sobre el particular nos preguntamos ¿si los bienes Inmuebles no podrán ser objeto de una adquisición comercial, es decir, de una adquisición que se realice con el único fin de enajenar lo adquirido y obtener de ese modo una ganancia? Nues-

tro código nos dá una respuesta afirmativa, que se encuentra consignada en la fracción II del Art. 75 del Código de Comercio la cual será comentada en su debida oportunidad.

Así mismo, también nos preguntamos ¿por qué de estas dos fracciones no hizo la ley una sola, incorporando en ella todas las operaciones de que trata, ya fuese Mueble o Inmueble el objeto de las mismas? Del contexto de ambas fracciones se desprende fácilmente la respuesta; el legislador no sometió bajo el mismo régimen las operaciones Muebles e Inmuebles, pues, por una parte admite la comerciabilidad de una operación de arrendamiento de una cosa mueble; y por otra parte la rechaza respecto de todo arrendamiento sobre Inmuebles, y mientras la extiende a toda clase de adquisiciones y enajenaciones de Muebles, con tal que obedezcan a un fin de especulación; y por otro lado, limita ese carácter comercial, tratándose de Inmuebles, exclusivamente a la compra y la venta. La razón de tales diferencias, ya las investigaremos al comentar la fracción II; por ahora, solo tratamos de precisar la extensión y alcance de la fracción I, a fin de facilitar mejor su comentario.

La intención de lucro o el propósito de especulación comercial es el fin que persiguen y el móvil a que obedecen las adquisiciones de que hablamos (Fr. I) y lo que constituye la única diferencia que viene a separar las comerciales de las civiles.

Ese propósito de especulación consiste en la intención, por parte del adquirente, de obtener una ganancia mediante la enajenación de lo adquirido.

La adquisición comercial, presupone la persecución de un lucro por parte del que revende como retribución debida por la mayor utilidad que dió a la cosa poniéndola a disposición de los consumidores en el lugar, en el momento y en las demás condiciones adecuadas a sus necesidades.

La intención de especular debe existir en el momento de verificarse la adquisición. Si la intención nace hasta después, el acto de adquisición no tendrá carácter comercial, aunque de hecho vaya seguido de una enajenación de la misma cosa adquirida y aunque esa enajenación traiga aparejada una ganancia. Pero si con el acto de adquisición ha coexistido el propósito de especular, nada importará que el adquirente abandone más tarde su propósito y resuelva dejar para su propio uso o consumo, o de su familia, la cosa que adquiriera para lucrar enajenándola, como

nada significará tampoco que la enajenación se haga por cualquier motivo, irrealizable, o que, realizándose, origine una pérdida en vez de la ganancia perseguida, o bien que se haga consistir en un acto de mera beneficencia. "La intención primitiva es más poderosa que el resultado", ella le imprime al acto su carácter irrevocable desde el momento en que nace, de tal modo que sobre la suerte del mismo ninguna influencia ejercerán ya acontecimientos posteriores.

Para que la adquisición sea mercantil, es indispensable que "la intención de revender constituya el motivo principal de la adquisición".

La compra no constituye un acto de comercio, aún cuando se haga con la intención de revender o alquilar, si solo es accesoria respecto de operaciones que no tienen ningún carácter mercantil. Así tenemos por ejemplo que ni la compra del mármol por el estatuario, ni la de la tela por el pintor, serán jamás actos de comercio, por más que vayan encaminados a una reventa. A este respecto, opina BOLAFFIO diciendo que "ni el artesano que vende el fruto de su trabajo material, ni el artista que vende el fruto de su labor intelectual, consuman actos comerciales, ya sea al adquirir o ya al enajenar la materia prima. En la venta de la materia prima son intermediarios, pero no especulantes; en la venta del fruto de su trabajo son especulantes, pero no intermediarios".

Nuestro código en el Art. 76 declara que "no son actos de comercio... las reventas hechas por obreros, cuando ellas fueren consecuencia natural de la práctica de su oficio".

Son actos comerciales, la compra de tabaco en rama para revenderlo labrado; de café crudo para revenderlo tostado o molido; de árboles en pie para vender la madera en forma de tablas o durmientes; de uva para venderla convertida en vino; de trigo para enajenarlo, una vez hecho harina, etc.

El acto de adquisición lo mismo puede tener por objeto la propiedad de una cosa que la mera locación de la misma. La fracción tantas veces mencionada no deja lugar a duda; ella comprende todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, sin más salvedad que la de que no versen sobre inmuebles. Algunas veces encontramos,

Bolaffio. D. Merc. Trad. Española. Madrid 1935, Págs. 158 y Sigs. Citado por Solá Cañizares T. I, Págs. 116 y Sigs.

que en los casos de locación, el arrendador intenta lucrar con el subarrendamiento de la cosa, con la transmisión del uso adquirido por él con la mira de enajenarlo.

Puesto que la intención de especular es el elemento que imprime carácter mercantil a las adquisiciones, enajenaciones y alquileres que versan sobre muebles, es de importancia capital encontrar una norma que nos sirva para descubrir esa intención y para demostrarla en caso necesario. No creemos que pueda formularse una regla absolutamente segura, cuya aplicación solucione todas las cuestiones que puedan suscitarse. Pero como normas más generales pueden sentarse las siguientes: Si de actos de comerciantes es trata, todos ellos se presumen mercantiles, en virtud de las disposiciones que contienen las fracciones XX y XXI del Art. 75 del ya mencionado código de comercio. Quien sostenga pues que el acto es civil, necesitará probar que es ajeno al comercio de su autor.

Si el acto emana de una persona que no ha hecho del comercio su ocupación habitual, la presunción establecida, ya no por la ley, sino por la enseñanza común de los autores, está en favor del carácter civil del acto, y, por lo tanto, quien afirme que este es comercial, habrá de rendir la prueba correspondiente.

Me referiré ahora, a la fracción II del Art. 75 del citado código de comercio, la cual dice que son actos de comercio: "las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial".

Todo mundo juzgaba inadmisibles que los bienes Inmuebles pudiesen ser objeto de operaciones comerciales. Y así tenemos por ejemplo a los redactores de código civil Francés, para quienes la distinción de los bienes en Muebles y en Inmuebles correspondía a la de las cosas comerciales y civiles.

TROPLONG y otros autores Franceses que le siguieron, estaban en favor de la comercialidad de los inmuebles. Pero éstas son voces aisladas, pues la opinión dominante, tanto en la doctrina, como en la jurisprudencia, dice THALLER, es la de que son civiles las especulaciones sobre Inmuebles y no confieren a los que las practiquen la calidad de comerciantes.

Encontramos en la legislación Italiana en una forma abierta, que son actos de comercio "las compras y ventas de bienes In-

Troplong - Thaller. Citados por Felipe Solá Cañizares.

muebles, cuando se hagan con propósito de especulación comercial". Este criterio Italiano nuestro legislador lo hace suyo, y que viene a ser para nosotros, el científico, el cual se encuentra reproducido literalmente en la Fr. II del Art. 75 del aludido código de comercio.

Contra este criterio, se han formulado algunas objeciones. Se dice en primer lugar, que como los inmuebles no pueden transportarse, tampoco pueden circular; y que las cosas que no pueden ser objeto de circulación tampoco pueden serlo del comercio, cuyo fin esencial es justamente la circulación de los bienes. La respuesta a lo anterior, es que la circulación de los bienes no requiere de modo necesario el que éstos puedan físicamente transportarse; y así tenemos por ejemplo en los almacenes generales de depósito, que las mercancías en ellos depositadas pueden ser objeto de innumerables transacciones, de inmensa circulación, sin que nadie las mueva de su lugar ni las toque siquiera, bastando para que pasen de un patrimonio a otro, el simple endoso del certificado de depósito o sea, del título que representa las mercancías.

Dicho ejemplo basta para justificar que la circulación de un bien no presupone necesariamente que pueda llevarse de un lugar a otro.

Entre los progresos realizados por la incesante evolución del comercio, contamos precisamente con el de inmovilizar la mercancía Mueble, sin perjuicio de su más rápida circulación, y antes bien para favorecerla, ya que por ese medio evitamos los gastos, los riesgos, las pérdidas de tiempo y las molestias del transporte.

La circulación, tal como la entienden los economistas, es el movimiento de las mercancías al pasar de un patrimonio a otro; es la transmisión del derecho de propiedad o de goce, de una persona en favor de otra.

De dicha circulación, o bien de esa movilidad económica, encontramos que son perfectamente susceptibles los inmuebles, y así lo vino a entender la ley de desamortización expedida por el presidente Comonfort el 25 de Junio de 1856.

A diferencia de la Fr. I, la II solo habla de compras y ventas, y no de toda clase de adquisiciones y enajenaciones, como tampoco de arrendamientos. ¿Deberemos, pues, tener como civil

la adquisición de un inmueble hecha en virtud de una permuta, aun cuando esa adquisición vaya encaminada exclusivamente a la obtención de un lucro mediante la reventa? ¿Habremos de decir lo mismo respecto del contrato de arrendamiento, inspírelo o no un propósito de especulación comercial?

No hay ninguna razón para que el legislador haya limitado el carácter mercantil a solo las compras y reventas. Si la compra es comercial, lo será también, por un motivo análogo, la permuta que sirve de medio para adquirir un Inmueble destinado a una enajenación posterior.

¿Qué otra cosa es la venta sino una permuta perfeccionada?

Es precisamente por esta analogía tan completa, y tomando en cuenta que la enumeración de los actos de comercio es puramente enunciativa, autores muy respetables, como VIVANTE y VIDARI, sostienen que la comercialidad reconocida por la Fr. II comprende también, tanto como la primera, toda clase de actos de adquisición y enajenación, así como también los de arrendamiento.

Por lo que respecta a nosotros, nos adherimos al parecer de BOLAFFIO quien tiene por inaplicable en esta materia el principio de analogía invocado por los autores señalados.

No por esto negaremos que exista una analogía perfecta en determinados casos; pero el principio análogo cuya aplicación prescribe la Fr. XXIV del Art. 75, no tiene cabida en todos aquellos casos en que el legislador, con razón o sin ella, lo ha hecho inaplicable.

Es claro que el legislador ha rechazado, la admisión de ese principio, implícita, pero incuestionablemente, desde el momento en que ha restringido las operaciones mercantiles sobre inmuebles únicamente a las adquisiciones por medio de compras y a las enajenaciones por medio de ventas.

Encontramos que la intención del legislador es clara y evidente, ya que la fracción limitativa viene inmediatamente después de la primera, formando un notable contraste con la misma, que es mucho más amplia y extensiva.

Bolaffio, Ob. Cit. Pág. 158 y sgs.

Vivante, C. Tratado de D. Merc. Trad. Española, Madrid 1932, Pág. 106 y Vidari, citados por Felipe Solá Cañizares, T. I. Págs. 110 y sgs.

Dice BOLAFFIO; si con respecto a los bienes muebles la ley colocó el arrendamiento en la misma línea de la reventa, no es lícito dentro de la norma excepcional relativa a los inmuebles, crear, mediante una argumentación analógica que supone la insuficiencia de la regla. La misma situación jurídica para los muebles que para los Inmuebles, tan solo porque se trata de operaciones que tienen idéntica finalidad económica.

Si de la Fr. II se encuentran excluidas las adquisiciones y enajenaciones de bienes Inmuebles, distintas de las compras y reventas, con mayor razón lo estarán las compras para arrendar, así como los arrendamientos y subarrendamientos.

No podemos admitir la comercialidad de las operaciones sobre inmuebles sino ciñéndola estrictamente a las compras y reventas de que dicha fracción nos habla.

No obstante la interpretación restrictiva que damos a la Fr. II, hay casos en que, por aplicación de otras disposiciones legales, deben tenerse como mercantiles operaciones diversas de la compra y de la venta.

Supongamos que un comerciante adquiere por permuta o toma en arrendamiento el local en que ha establecido su comercio. Ese comerciante habrá ejecutado en uno y otro caso una operación mercantil; pero ello será en virtud de las fracciones XX y XXI, que atribuye dicho carácter a todos los actos de los comerciantes, con tal de que no sean ajenos a su industria.

Ahora, haré algunos comentarios al arrendamiento como acto de comercio; y en primer lugar me referiré a los bienes Muebles para enseguida tratar brevemente los bienes Inmuebles, haciendo notar en éstos la posibilidad de llegar a convertirse en arrendamientos mercantiles por conexidad.

Los actos de interposición en el cambio de bienes, descritos en las Frs. I y II del Art. 75, los incluye ARCANGELI en la clase que denomina "actos que responden a la noción económica de comercio".

Aunque no hay duda de que tal correspondencia existe, no podemos juzgar que metódicamente sea correcto aplicar un criterio económico a una clasificación jurídica. Juridicamente, uno de los elementos del acto es su fin; y como el fin de ceder la cosa

Bolaffio - Ob. Cit. Pág. 158 y sigs. Citado por Solá Cañizares T. I. Pág. 110 y sigs.

adquirida, o su uso obteniendo un lucro, es el carácter distintivo de esta clase, es notorio que a tal fin habrá de atenerse para clasificarlos.

Tratándose de bienes Muebles es indiferente el negocio por el cual se adquieren, si se celebra con la ya indicada finalidad. Analizando este aspecto, encontramos que el legislador Mexicano no habla como lo hace el código Italiano de 1882, a pesar de ser su modelo, de Compras, sino que usa una palabra de mayor alcance: Adquisiciones.

Y así tenemos que no solo la compra puede ser mercantil, sino también la permuta, e incluso la donación, como por ejemplo al adquirir en forma gratuita casajo, para luego venderlo con el perseguido beneficio; y también es comercial el arrendamiento de Muebles con el propósito de subarrendarlos.

Tampoco el objeto influye en la calificación de mercantilidad hecha en la Fr. I del Art. 75; basta que se trate de un bien Mueble; y ello deriva de la redundancia usada en dicho precepto al decir mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías.

Encontramos que esta redundancia no es exclusiva del Código Mexicano, sino que también incurren en ella, aunque en menor grado, el Código Francés y el Italiano, hoy derogado, modelo de muchos otros.

Así mismo, las personas son indiferentes para la mercantilidad del acto, quienes quiera que lo celebren será mercantil, si la adquisición tiene la finalidad ya comentada: ceder la cosa, o uso, obteniendo un lucro. Este motivo debe ser, si no el único, sí el principal, el determinante de la celebración del negocio.

Será mercantil, la compra de un auto con el propósito de utilizarlo viajando en él desde el punto en donde se adquirió hasta otro, en donde piensa venderse obteniendo una ganancia; pero no lo será, si el principal móvil es utilizar el auto durante algún tiempo, aún cuando se prevea que después podrá venderse en mejor precio.

Serán actos de comercio, cuando los bienes se adquieran con la intención de labrarlos y de transformarlos antes de revenderlos, siempre que la venta sea el fin, y la elaboración un medio para lograrla; pero no habrá actos de comercio si, por el con-

Agoo Areangeli. Los Actos de Comercio y la Notión Jurídica de Comercio. Citado por F. Solá Cañizares. T. I. Págs. 110 y sgs.

trario, los bienes adquiridos son un simple medio para ejercitar el propio arte, que vendrá a ser la finalidad principal.

Para poder decir que la adquisición se hace con el propósito de revender o arrendar, es necesario que dicho propósito exista en el momento mismo de la adquisición; el que venda, para obtener una ganancia, lo que había adquirido para el propio uso, evidentemente que no hizo la adquisición con el fin de lucrar, y en este caso no celebró un acto de comercio.

Por el contrario es indiferente que la adquisición sea posterior a la enajenación o cesión del uso; aquella se hizo con el propósito de especular, que es lo decisivo.

La intención de revender debe resultar objetivamente del acto mismo, de las circunstancias en que se realiza, de la cantidad de objetos sobre que versa.

Los hechos deben mostrar al vendedor o a cualquier persona, que la adquisición no se hace para el propio consumo sino para un ulterior acto lucrativo.

En el Derecho Mexicano no basta, como en el Italiano, que le sirvió de modelo, que exista el propósito de ulterior reventa; precisa que se pretenda obtener una ganancia; claro que no influirá en la calificación del acto el que no se llegue a obtener la buscada ganancia, y que, por el contrario, se experimente una pérdida.

La reventa, arrendamiento o subarrendamiento, en los que se pretenda obtener el lucro buscado, son también actos de comercio, según resulta de la letra de la Fr. I del Art. 75. Su mercantilidad depende de su fin o sea, consumir la especulación emprendida.

Al entrar al aspecto de los bienes Inmuebles, la Fr. II del Art. 75 dice: que solo son mercantiles las compras y las ventas que recaigan sobre ellos. El suprimir los alquileres, adquisiciones y enajenaciones no parece fortuita, y habrá de negarse carácter mercantil a la adquisición mediante permuta de un terreno, aunque se haga ésta con el propósito evidente de venderlo obteniendo un lucro; tampoco es mercantil el arrendamiento de un edificio para subarrendar sus apartamentos con la consiguiente ganancia. Estas son soluciones de acuerdo a la letra de la ley pero sin suficiente base económica y lógica.

En el arrendamiento de un Inmueble vemos que existe la

posibilidad de que éste adquiriera carácter comercial, pero dicha posibilidad es en virtud de preceptos legales distintos de la fracción que venimos comentando o dicho en otras palabras es ir más allá del precepto que marca la ley. Así tenemos por ejemplo, que el arrendamiento de un local por un comerciante para establecer una sucursal de su negociación, evidentemente que es un acto de comercio por conexión.

Hay actos jurídicos que no pueden existir sino en virtud de otros a los cuales preceden, acompañan o siguen; es inconcebible una prenda sin una obligación garantizada; una promesa de venta sin un contrato de compraventa que posteriormente se celebrará. Tales son los actos accesorios o conexos, que serán mercantiles siempre que lo sea el negocio con el cual están en relación.

Señala ROCCO acertadamente que la existencia de la relación de un acto dado con uno de comercio puede resultar de tres maneras:

- 1.—Por la prueba directa de la conexión.
- 2.—Porque la ley la establezca por medio de una presunción *iuris tantum*.
- 3.—Porque legalmente se cree una presunción *iuris et iure* de tal conexión.

En el primer caso se encuentran los actos accesorios de uno de comercio, o los directamente relacionados con él, celebrados por quien no es comerciante. Por ejemplo las operaciones de condición mercantil, las operaciones de mediación en negocios mercantiles, los depósitos por causa de comercio, el préstamo, y el transporte.

La Fr. XXIV del Art. 75 autoriza emplear el criterio analógico para calificar la mercantilidad de los actos.

Respecto a este punto, consideramos que la analogía permite declarar mercantiles los actos que son accesorios a actos de comercio y que la simple conexión no es fundamento suficiente para comunicar la mercantilidad de un acto a otro.

Así tenemos, que la fianza es un acto accesorio de otra obligación, ésta puede comunicarle su carácter, y en una forma con-

Rooco. Citado por Mantilla Mollna. Pág. 71.

creta podemos afirmar que la fianza otorgada para garantizar una operación mercantil tendrá carácter comercial.

El que sostenga la mercantilidad del acto debe asumir la carga de probar que es accesorio de un acto de comercio principal; sólo ante esa prueba se deberá declarar la comercialidad.

El contrato de comisión siempre es acto de comercio. Comisión es el mandato para actos de comercio.

Vemos que el mandato puede ser civil o mercantil; cuando se otorgue para actos de comercio recibe el nombre de comisión; y toma el carácter comercial del que tienen los actos para los cuales se confiere; en este caso encontramos la mercantilidad por conexión.

Se presume iuris tantum la conexión con otro acto de comercio en todos los que son celebrados con intervención de un comerciante.

Las obligaciones de los comerciantes son declaradas comerciales por la Fr. XX, a no ser que se pruebe que derivan de una causa extraña al comercio.

La prueba a diferencia del primer caso, recaerá sobre quien sustenta el carácter civil del acto, pues la ley lo presume mercantil; la prueba consistirá en la demostración de que el acto, aunque celebrado por un comerciante, no lo ha sido en conexión con su comercio. La prueba, puede rendirse con elementos extraños al propio acto, esto es contrario a lo que establecía el código Italiano de 1882, modelo de nuestro Art. 75.

Así, tenemos que un arrendamiento, un préstamo, celebrados por un comerciante, son actos de comercio, salvo que se pruebe, por ejemplo, que el local arrendado se destina a habitación, o el dinero obtenido en préstamo, a la adquisición de bienes para el propio consumo.

I.— Considero que es necesario e importante, incluir en esta parte de mi trabajo algunos aspectos que he recabado del semanario judicial que se refieren al Arrendamiento Comercial y que guardan gran trascendencia y relación con mi tema de estudio. Encontramos que el Arrendamiento constituye un acto mercantil, cuando se celebre respecto de un local para comercio, o de un mueble o maquinaria, con el fin exclusivo de subarrendar; o dicho en otras palabras, cuando el acto que se realiza tenga la función de la intermediación en el cambio.

Respecto a lo anterior, se dice, que cuando se trate de un Arrendamiento que no lleve tales condiciones, no podrá considerarse como un acto de comercio, aún cuando se celebre por una compañía que constituya una sociedad anónima.

2.— En cuanto a la naturaleza civil o mercantil del Arrendamiento de Inmuebles, es preciso que nos fijemos bien en los siguientes puntos:

En primer lugar el Arrendamiento de bienes Inmuebles no está incluido en ninguno de los actos de comercio señalados por el Art. 75 del código de comercio, sin embargo de conformidad con la Fr. 24 de dicho Art. que admite como actos de comercio, cualesquiera otros de naturaleza análoga a los expresados en el mismo código, cabe considerar como acto de comercio el Arrendamiento de Inmuebles, cuando en él concurren las características comunes a todo acto mercantil, como es, entre otras, que el acto se realice con propósito de especulación comercial lo que no ocurre en el Arrendamiento de un Inmueble destinado al uso de una empresa y cuya especulación de ninguna manera forme parte del objeto social de la misma.

A pesar de que una empresa tenga el carácter de comerciante, en los términos de la Fr. II del Art. 30, del citado código, no por ese simple hecho las adquisiciones, enajenaciones y alquileres que la misma verifique, tendrán forzosamente el carácter de mercantiles, pues la expresión especulación comercial que emplea la Fr. II del Art. 75 del código de comercio debe interpretarse en relación con las actividades ordinarias que ejerza quien celebra esa clase de operaciones, de donde resulta que si la negociación no ejerce ordinariamente el comercio en adquisiciones, enajenaciones y alquileres, cuando realice estos actos deben tener forzosamente el carácter de civiles.

1.—Semanao Judicial - San José S. A. Pág. 783

Tomo 96 - 26 - Abril - 1948.

2.—Jurisprudencia - Cía carbonífera de Sabinas, S. A. Pág. 287. Tomo 124 - Abril - 1955.

3.— Por lo que hace a los Arrendamientos de locales destinados al comercio y a la habitación, sólo mencionaré someramente, los casos en que debe considerarse aplicable el decreto de 24 de Septiembre de 1943, que prorroga en beneficio de los inquilinos, los contratos de Arrendamiento de locales destinados para habi-

tación.

Supongamos que un contrato de Arrendamiento se otorga no solo para el comercio sino también para habitación y que la mayor parte de la localidad se destina para este último uso, pues solo una pequeña parte de la misma se usa para taller de reparación de radios y televisores; encontramos en dicho supuesto que debe considerarse preponderante el destino para habitación, y como consecuencia, debe estimarse aplicable al contrato de Arrendamiento, el decreto de 24 de sept. de 1943, el cual como ya dije líneas atrás, prorroga los contratos de Arrendamientos de locales destinados para habitación.

4.— Respecto a la rescisión del contrato de Arrendamiento cuando éste sea comercial; se dice que para que proceda dicha rescisión, basta con que una sola pensión no se pague cuando debió hacerse.

3.—Semanario Judicial -- Dávalos Méndez DIEGO.
Pág. 1305. Tomo 93 -- Agosto de 1947.

4.—Amparo Directo 5968/64
Enrique Alcalá Chávez - Ponente R. Rojina Villegas.

Vol. CXI, 4a. parte, Pág. 20 - Sept. 1966.

Después de haber abordado las teorías anteriores sobre la concepción del derecho comercial para determinar la materia mercantil; y no haber logrado en ninguna de ellas una solución satisfactoria en un sentido puro; hemos llegado a la conclusión de que no puede formularse una concepción del derecho comercial válida para todos los tiempos y todos los países y es por esto, que lo único que podemos intentar es buscar una concepción actual del derecho comercial.

Pero una concepción aplicada a los tiempos actuales, puede tener un valor universal únicamente formulada en términos muy generales, pues una definición concreta y precisa del espíritu y del contenido del derecho comercial puede formularse únicamente para un país determinado.

De una manera general nos parece que la realidad demuestra que en la vida de los pueblos, dos elementos subsisten en el tiempo y en el espacio, es decir, unos actos jurídicos de tipo económico realizados con un espíritu de lucro y unas personas que los llevan a cabo.

En los tiempos antiguos, encontramos que el derecho comercial, no fue un cuerpo autónomo de reglas jurídicas destinadas exclusivamente a unas personas o a unos actos, sino antes bien, un conjunto de reglas aisladas para ciertos actos concretos y para la actividad de ciertas personas. Aquellos actos eran económicos con espíritu de lucro, y aquellas personas eran las que se dedicaban habitualmente a realizarlos.

Ya avanzada la edad media, el derecho comercial se concibió como un derecho de clase de espíritu internacional, elaborado por los comerciantes y para ellos, aunque la fuerza de los hechos hizo comprender en este derecho ciertos actos realizados por no comerciantes.

En la edad moderna, la creación de los grandes estados a los que siguieron las ideas de libertad para los ciudadanos, dieron lugar a un doble fenómeno, o sea a la nacionalización del derecho comercial, y a la libertad de comercio para todas las personas. El derecho comercial dejó de ser internacional y profesional.

En tiempos recientes, los hechos han demostrado, el esfuerzo estéril de la doctrina y de los legisladores, para definir el derecho comercial como derecho de los comerciantes o como derecho de los actos de comercio. Por otra parte, han vuelto a resurgir los caracteres antiguos del derecho comercial, es decir internacionalidad y profesionalidad.

Por lo que respecta a la comercialización del derecho civil, va borrando las diferencias entre los actos civiles y los comerciales, y en determinados países se ha concretado en la promulgación de un código único para las obligaciones civiles y las comerciales.

Nosotros entendemos, que todo esto significa, no que el derecho comercial esté en crisis, ni menos aún que tienda a desaparecer, sino todo lo contrario. Es el derecho comercial que ha extendido su esfera de acción en los países de derecho codificado, donde se le había encerrado en los límites estrechos de los códigos de comercio.

Encontramos que se habla con razón de un derecho de los negocios, de un derecho patrimonial, esencial del derecho mercantil, de un derecho de las relaciones económicas, y de una manera general de la comercialización del derecho civil. Aunque en realidad es preferible hablar simplemente de la absorción de la

materia relativa a las obligaciones y contratos, por el derecho comercial.

Actualmente en los países de derecho codificado, encontramos que este derecho comercial tiene un contenido distinto según los diversos sistemas legislativos. Vemos que determinadas materias son derecho comercial en un país y no lo son en otro, debido a condiciones propias, a peculiaridades sociales y económicas del país y a veces no se sabe realmente el motivo de su comercialidad. En el mundo actual las operaciones jurídicas concebidas para el comercio ya no son exclusivas de una clase o profesión, sino que las realizan tanto los comerciantes, como los no comerciantes. Incluso los estados se han convertido en comerciantes.

El hombre de hoy, aunque no sea comerciante, acepta letras de cambio para pagar a plazos infinidad de artículos, abre una cuenta corriente en un banco, paga con cheques el importe del arrendamiento de la casa donde vive, compra acciones u obligaciones de sociedades, asegura sus bienes o su vida y realiza diariamente, con comerciantes, todo género de operaciones.

La llamada comercialización del derecho civil, significa que, en la vida moderna, ha ido desapareciendo la distinción entre personas comerciantes y no comerciantes, entre actos de comercio y actos civiles, y significa además, que los principios y fórmulas del derecho comercial han ido reemplazando las reglas del derecho civil. Pero si una parte del derecho civil, la de obligaciones y contratos, se ha comercializado, y si no hay motivo alguno para reservar unas fórmulas jurídicas más simples, más cómodas, más prácticas y más progresivas a una determinada clase de personas, la conclusión lógica no es que el derecho civil ha absorbido el derecho comercial, sino que el derecho comercial ha absorbido una parte del derecho civil.

El derecho civil puede continuar rigiendo la vida de las personas mientras continúe siendo civil, y un código civil puede y debe comprender el estatuto de la persona, de la familia y de las sucesiones, en tanto que un código de comercio comprende, además del estatuto de la empresa y de sus auxiliares y colaboradores, las obligaciones y contratos, los títulos valores y la quiebra.

Esto quiere decir, que el derecho comercial debe ser un derecho autónomo. La unificación de las obligaciones no le hará perder su autonomía porque todas serán "Comerciales", y será el

F E D E E R R A T A S :

Dice	Debe decir	Pág.	Párrafo
construó	construyó	2	Final
protgido	protegido	4	Segundo
necuario	necesario	8	Segundo
(denuncia sin lpazo)	(denuncia sin plazo)	18	Segundo
48	84	27	Segundo
arandador	arrendador	27	Cuarto
nula	nuda	38	Penúltimo
pohibe	prohibe	39	Ultimo
la diferencia	a diferencia	41	Ultimo
debe responde	debe responder	42	Ultimo
haya conocidos	haya conocido	43	Segundo
cuando hyaa	cuando haya	45	Segundo
forma compelta	forma completa	49	Segundo
interpretan no tampoco	interpretan tampoco	55	Penúltimo
caarcterísticas	características	62	Tercero
comerciantes es	comerciantes se	70	Segundo
(Sobra el 4o. renglón)		71	Segundo
el popio	el propio	75	Primero
una operción	una operación	77	Primero
sociales y económimas	sociales y económicas	81	Primero

derecho civil quien habrá perdido una parte de su contenido. Esto no puede asombrar a nadie, ni tampoco han de deplorarlo los civilistas.

Las grandes divisiones del derecho y sus categorías jurídicas no son las mismas en el tiempo ni en el espacio.

Por otra parte, encontramos que no puede haber inconveniente alguno, en que el derecho de obligaciones y contratos con espíritu y fórmulas "Comerciales", se aplique uniformemente a comerciantes y no comerciantes.

En los países del common law, que comprende grandes territorios y muchos millones de habitantes, así ocurre y no se queja nadie. Y tampoco ha habido inconvenientes en Italia y en Suiza, en lo que se refiere a dichas materias unificadas.

En cambio, en los países en que los contratos pueden ser civiles o comerciales, las dificultades, complicaciones e incertidumbres son tradicionales y de sobra conocidas.

NOTAS BIBLIOGRAFICAS DEL CAPITULO TERCERO

- 1.—ROBERTO MANTILLA MOLINA. Der. Merc. Cap. II Págs. 23 a 25.— Editorial Porrúa S. A. 6a. Ed. MEXICO, D. F. 1963.
- 2.—MANTILLA MOLINA. OB-CIT. CAP. IV Págs. 51 a 73.
- 3.—MANTILLA MOLINA. OB-CIT. Pág. 18.
- 4.—FELIPE DE J. TENA. Der. Merc. T. I. Págs. 62 a 76.
- 5.—FELIPE SOLA CAÑIZARES. Tratado de Derecho Comercial. T. I Cap. II Págs. 107 a 158.—Montaner y Simón, S. A. Barcelona, 1963.
- 6.—ROCCO. CITADO POR MANTILLA MOLINA. PAG. 71.
- 7.—PARDESSUS. OB-CIT. POR SOLA CAÑIZARES T. I Páginas 107 y Sgs.
- 8.—HAMEL Y LAGARDE. CITADO POR SOLA CAÑIZARES T. I Págs. 110 y Sgs.
- 9.—WIELAND. OB-CIT. POR SOLA CAÑIZARES T. I Págs. 112 y Sgs.
- 10.—MOSSA. CITADO POR SOLA CAÑIZARES T. I Págs. 115 y Sgs.
- 11.—J. GIERKE, ASCARELI Y VALERI. CITADOS POR SOLA CAÑIZARES T. I Págs. 115 y Sgs.
- 12.—FERREIRA WALDEMAR. OB-CIT. por SOLA CAÑIZARES T. I Págs. 115 y Sgs.
- 13.—TROPLONG Y THALLER. CITADOS por SOLA CAÑIZARES T. I Págs. 110 y Sgs.
- 14.—VIVANTE Y VIDARI. CITADOS POR SOLA CAÑIZARES. T. I Págs. 110 y Sgs.

- 15.—AGEO ARCANGELI. OB-CIT. POR SOLA CAÑIZARES
T. I Págs. 110 y Sgs.
- 16.—MALAGARRIGA, C. OB. CIT. PAG. 3 y Sgs. y PAG. 75.
- 17.—BOLAFFIO. OB. CIT. Págs. 158 y Sgs.
- 18.—JACINTO PALLARES. OB. CIT. Pág. 262.
- 19.—BOLAFFIO - ROCCO - VIVANTE, Der. Com. T. I, Vol. I,
Págs. 707 a 711.
Editores EDIAR, S. A., 6a. Edición. Trad. y Ed. por S. SENTIS MELENDO. BUENOS AIRES.
- 20.—CODIGO DE COMERCIO. Editorial Porrúa, S. A. 6a. Ed.
México 1962.
- 21.—CODIGO COMERCIAL PORTUGUES CITADO por SOLA
CAÑIZARES.
- 22.—CODIGO DE COMERCIO DE GUATEMALA. CITADO
por SOLA CAÑIZARES.
- 23.—LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES. CITADA por
SOLA Y CAÑIZARES.
- 24.—Semanario Judicial de la Federación. San José, S. A. Pág.
783. Tomo 96. 1948.
- 25.—Semanario Judicial de la Federación. Jurisprudencia. Cía.
Carbonífera de Sabinas, S. A. Pág. 287, Tomo 124, 1955.

CAPITULO CUARTO

CONCLUSIONES

- 1.—El Derecho Romano reglamentó el contrato de Arrendamiento desde un punto de vista privado, con este mismo carácter y siguiendo la influencia Romana, las legislaciones modernas incluyendo las nuestras, han continuado regulando a dicho contrato dentro del campo del Derecho privado.
- 2.—Hemos optado por la definición que dá el Art. 2398 del código civil vigente respecto del contrato de Arrendamiento.
- 3.—Los elementos esenciales del contrato de Arrendamiento son: El Consentimiento y el Objeto y los elementos de validez son: La Capacidad y la Formalidad.—
- 4.—El Art. 2486 del código civil vigente debería ser reformado en la siguiente forma: El contrato de Arrendamiento debe celebrarse por escrito cualquiera que sea el monto anual de la renta.—
- 5.—La duración del contrato de Arrendamiento debe ampliarse hasta un plazo razonablemente largo. (En Francia dicho término es de 99 años).
- 6.—Debe fijarse una duración mínima de 10 años para tales contratos, con plazo obligatorio para el Arrendador y voluntario para el Arrendatario.
- 7.—El contrato de Arrendamiento termina por las causas señaladas en el Art. 2483 del código civil vigente.
- 8.—Por lo que respecta a la prórroga de dichos contratos debe ampliarse hasta 5 años para las fincas destinadas a habitación, de 9 años a las destinadas al comercio y de 15 años a las que se destinen a fines de naturaleza industrial.—
- 9.—Los Comerciantes, Industriales y profesionistas, deben gozar de un Derecho de plusvalía para el cobro de indemnización compensatoria en caso de terminación anticipada de sus contratos de Arrendamiento.
- 10.—Debe crearse un organismo que fije y regule el valor de los

Arrendamientos sobre la base de su valor real, tomando en cuenta la renta apropiada que deban producir, considerando la ubicación, comodidad y demás características de cada localidad.

- 11.—Este mismo organismo debe ocuparse de formular un censo de inquilinos con todos los datos necesarios para juzgar su situación personal y al mismo tiempo supervisar la celebración de los contratos de Arrendamiento, obligando a los propietarios de casas desocupadas a boletinarlas para evitar que las mismas permanezcan vacías largo tiempo, bien por la decidia o intransigencia de sus dueños.
- 12.—Dicho organismo se encargaría a la vez de promover la formación de un fondo de reserva para asistir a los inquilinos que en un momento dado se encontraren en estado insolvente por causas ajenas a su voluntad. El mencionado fondo se establecería sobre la base de un porcentaje en relación al monto de la renta mensual pagada por cada inquilino; el producto sería depositado en la Nacional Financiera por los propios Arrendadores y podría además utilizarse para el fondo de la vivienda.
- 13.—El Juicio Sumario de Desahucio debe desaparecer de nuestro Derecho Positivo, por su carácter bárbaro y primitivo y en tales casos por medio del fondo de reserva que se propone, hacer el pago de las rentas reclamadas por el Arrendador.
- 14.—El Arrendamiento puede constituir un acto Mercantil, cuando el acto realizado tenga la función de la intermediación en el cambio. Pero si el acto no lleva tales condiciones, no podrá considerarse como acto de comercio, aunque haya sido celebrado por una compañía que constituya una sociedad anónima.
- 15.—El Arrendamiento de bienes Inmuebles no está incluido en ninguno de los actos de comercio previstos por el Art. 75 del código de comercio.
- 16.—La Corte ha dictado Jurisprudencia en el sentido de considerar la posibilidad de un Arrendamiento Mercantil de Bienes Inmuebles.
- 17.—A pesar de que la Corte considera como acto de comercio el Arrendamiento de Inmuebles cuando concurren en él las

características comunes a todo acto Mercantil como es el propósito de especulación comercial. En la práctica esa resolución de la Corte no opera.

- 18.—Dicha resolución para que opere en la realidad, se requiere que la negociación, ejerza ordinariamente el comercio en adquisiciones, enajenaciones y alquileres.
- 19.—El Decreto de 24 de Septiembre de 1943, prorroga en beneficio de los inquilinos los contratos de Arrendamiento de locales destinados para habitación, aún cuando una pequeña parte del local sea destinada al comercio.
- 20.—La Rescisión de un contrato de Arrendamiento Comercial, procede cuando una sola pensión no se pague cuando debió hacerse.
- 21.—El contrato de Arrendamiento de locales destinados al comercio debe estar comprendido entre los actos Mercantiles, y como tal, debe tener una reglamentación propia y no seguir siendo regido por el código civil en la parte relativa a los Arrendamientos.
- 22.—Sería pertinente que se dictasen algunas disposiciones nuevas encaminadas a reglamentar el Arrendamiento Mercantil cuando éste lleve el propósito de especulación comercial, ya sea que se trate de bienes Muebles o de Inmuebles.
- 23.—Debe tenerse cuidado de no crear una anarquía de normas dentro de las legislaciones que se aplicarían al caso concreto, o sean las civiles y las mercantiles nuevas.
- 24.—El Derecho Mercantil es, con relación al civil, una legislación Especial y así tenemos que todos los actos del Derecho Mercantil están sustraídos por esta Ley, al Derecho civil; o bien en otras palabras, que no hay actos que por esencia sean Mercantiles, sino que todos en su esencia son actos sometidos al Derecho civil, y que por voluntad del legislador han sido reglamentados en el código de comercio, quedando muchos otros actos que siempre serán civiles, como el testamento y todos los relativos al estado civil de las personas.
- 25.—El contrato de Arrendamiento de Inmuebles no se encuentra regido por el código de comercio, debiendo sujetarse todo Arrendamiento de Inmuebles, a las disposiciones correspondientes del código civil.