

29
402

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



FACULTAD DE DERECHO

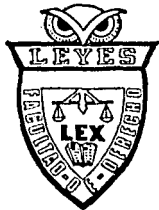
FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES

COMENTARIOS A LAS REFORMAS DEL
CODIGO CIVIL Y CODIGO DE PROCEDI-
MIENTOS CIVILES EN MATERIA DE
ARRENDAMIENTO DE 1985, 1986 Y 1987 EN
CASA HABITACION.

TESIS PROFESIONAL

que para obtener el título de
LICENCIADO EN DERECHO
p r e s e n t a :

ALFREDO LABORIE LARA



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

México, D. F.

1989.



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

COMENTARIOS A LAS REFORMAS DEL CODIGO CIVIL Y CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE 1985, 1986 Y 1987 EN CASA HABITACION

| | PAGINA |
|---|--------|
| INTRODUCCION..... | I |
| CAPITULO I ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO..... | 1 |
| A. Derecho Romano..... | 1 |
| B. Derecho Francés..... | 10 |
| C. Derecho Español..... | 14 |
| D. Derecho Mexicano..... | 18 |
| CAPITULO II CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL..... | 26 |
| A. Contratación..... | 26 |
| B. Prórroga..... | 41 |
| C. Terminación..... | 49 |
| CAPITULO III DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948 QUE PRORROGA POR MINISTERIO DE LEY LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO..... | 64 |
| A. Prórroga Indefinida..... | 64 |
| B. Formas de Rescisión..... | 79 |
| CAPITULO IV COMENTARIOS A LAS REFORMAS LEGISLATIVAS DE 1985, 1986 Y 1987 EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO..... | 90 |
| A. Reformas de 1985..... | 90 |

PAGINA

| | |
|--------------------------|-----|
| B. Reformas de 1986..... | 107 |
| C. Reformas de 1987..... | 110 |

| | |
|-------------------|-----|
| CONCLUSIONES..... | 116 |
|-------------------|-----|

| | |
|-------------------|-----|
| BIBLIOGRAFIA..... | 120 |
|-------------------|-----|

INTRODUCCION

En la actualidad uno de los problemas sociales que se han agudizado en el Distrito Federal, es el relativo a la vivienda, debido al gran crecimiento de esta enorme ciudad, donde vivimos millones de mexicanos y en consecuencia, es evidente que un gran número de personas tienen celebrados contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, y estas relaciones provocan un sinnúmero de problemas, que mencionaremos más adelante.

Es precisamente bajo esta perspectiva que este estudio pretende formular un planteamiento general a la vez que simplificado de la situación que impera en la actualidad en México, respecto al problema habitacional y las leyes aplicables a su solución.

La escasez de vivienda debe ser resuelta tanto por el Estado como por el legislador. Es importante que las controversias que se susciten entre arrendador y arrendatario sean resueltas conforme a la justicia y de manera pronta y expedita, para evitar a las partes en conflicto procedimientos interminables y costosos.

Debido a que una de las funciones primordiales del Estado es la administración de justicia, y en virtud de la

multiplicidad de contratos de arrendamiento que se celebran en el Distrito Federal de fincas urbanas destinadas a casa habitación y a que las disposiciones que regulaban esos contratos - eran obsoletas, se publicaron en 1985, 1986 y 1987 en el Diario Oficial; reformas y adiciones a diversos ordenamientos que regulan esos contratos de arrendamiento, como son el Código Civil, el Código de Procedimientos Civiles, la Ley Orgánica de - los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Fede-ral y, la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Fueron las razones por las cuales elegí este tema para el presente trabajo, el cual se realizó mencionando, primero, los antecedentes históricos del contrato de arrendamiento; en el Capítulo II se hace referencia de lo que establece el Código Civil en materia de arrendamiento; el Capítulo III trata sobre el Decreto que prorrogó los contratos de arrendamiento - de casas o locales de 1948; en el Capítulo IV se hacen los comentarios a las reformas legislativas de 1985, 1986 y 1987 en materia de arrendamiento.

Permitiéndome aportar algunas consideraciones a efecto de dar solución a los principales problemas aquí planteados.

CAPITULO I
ANTECEDENTES HISTORICOS DEL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Iniciaremos nuestro estudio, en la legislación Romana, analizando brevemente lo que se conceptúa como contrato.

Derecho Romano.

El Derecho Romano primitivo no dió una definición abstracta del contrato mismo que, sufrió una larga evolución en ese ordenamiento jurídico. El Derecho Romano sólo instrumentó y dió eficacia jurídica a los acuerdos de voluntades, cuando cumplieran determinados y rigurosos requisitos formales, es decir, en lo que a eficacia del vínculo jurídico se refiere.

El formalismo primitivo de los contratos romanos se fue flexibilizando con el paso del tiempo, de suerte que a finales de la República y principios del Imperio, el Derecho Romano reconoció el contrato consensual y otorgado por el simple consentimiento de los contratantes, sin más fórmulas externas. A este avance contribuyó sin duda alguna, el desarrollo económico de Roma, que se elevó de país agricultor y de economía doméstica a gran imperio de la antigüedad, fundamentado económicamente sobre el régimen esclavista perfectamente desarrollado y sobre-sólidas bases mercantiles.

Existen en el Derecho Romano contratos que engendran obligaciones, taxativamente fijadas, y otros que sólo entrañan obligaciones indeterminadas. Los primeros llámense "stricti - juris negotia" contratos de derecho estricto, en éstos las partes se obligan exclusivamente a lo prometido o pactado, su contenido se haya previamente determinado por la ley, por lo que se tiene que atener a ella, aún cuando al llevarla a efecto, - vaya en contra de los postulados de la equidad. Dentro de éste contrato puede haber estipulaciones posteriores a la celebración del mismo, que obliga a las partes si éstas son incorporadas al mismo contrato. Las obligaciones nacidas de esta clase de contratos son rigurosamente determinadas, de carácter unilateral y se reducen a una promesa.

Los segundos se conocen como "bonae fidei negotia", contratos de buena fe, éstos no limitan a las partes al cumplimiento de lo prometido, sino que es obligatorio todo aquello - que sea exigible entre las partes, con arreglo a las circunstancias y a un caso concreto, según la buena fe, es decir la obligación no se puede trazar de antemano, sino que queda supeditada a la expresión anterior, toda clase de estipulaciones - que surjan son recibidas por las partes dándoles una elasticidad obligatoria para ambas; es un contrato que engendra obligaciones bilaterales. "Dentro de ésta clase de contratos de -

buena fe, encontramos la emptio venditio, el mandatum, societates y la locatio conductio".¹⁾

La emptio venditio (compra venta) contrato por el cual "... una persona llamada vendedor, procura la libre posesión y el disfrute completo y pacífico de una cosa determinada a la otra parte, llamada comprador, mediante el pago de un precio fijado en dinero".²⁾

"Mandatum (el mandato) contrato por el cual una persona "cominus mandator" encomienda a otra persona "procurator, mandatario" que acepta gratuitamente realizar un acto o conjunto de operaciones".³⁾

"Societas (la sociedad) contrato por el cual dos o más personas se comprometen a poner ciertas cosas en común para obtener de ellas una utilidad apreciable en dinero".⁴⁾

Locatio conductio (arrendamiento) era un contrato consensual, bilateral, de buena fe, oneroso, por el cual una persona (arrendador) se obligaba a ceder a otra (arrendatario) el

-
- 1) Fohm, Rodolfo. Instituciones de Derecho Romano Privado, Trad. de Wenceslao Roger. Edit. Gráfica Panamericana. p. 207.
 - 2) Bravo González, Agustín y Bialostoski, Sara. Compendio de Derecho Romano, Edit. Pax-México, 8a. Ed. 1976. p. 134.
 - 3) Fohm, Rodolfo, Op. cit., p. 210.
 - 4) Bravo González, Agustín y Bialostoski, Sara, Op. cit. p. 144.

uso temporal de una cosa, o la prestación de determinados servicios, o a la ejecución de determinadas obras, a cambio de una determinada prestación (renta)".⁵⁾

Dentro de los contratos que se llegaron a conocer en Roma sobre la locatio conductio parece ser que el más antiguo fue el arrendamiento mobiliario ya que por primera vez se establecía en la Ley de las Doce Tablas lo relativo al arrendamiento de animales de tiro y esclavos.

Puede decirse que estos contratos tomaron como modelo a aquellos contratos que celebraba el Estado los "leges contractus", es decir que en un principio el arrendamiento era 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, uno debía responder a las necesidades del culto, y otra, la Ager Privatus, se destinaba al reparto entre el populus romanus, que: fue la primera cuyo uso se dió en arrendamiento y de ahí el carácter público que tuvo la locación.

5) Fernández Bulte, Julio y Carreras Cuevas, Delio. Op. cit. - p. 165.

La locatio conductio, por su naturaleza y finalidad, es un contrato destinado a procurar a una de las partes, mediante la adecuada retribución el uso de una cosa o de las energías derivadas del trabajo de una persona, durante cierto tiempo.

Lo que sí podemos constatar es que si bien fue un contrato consensual desde sus orígenes, se transformó en la época de Gayo, en un contrato real (que se perfeccionaba con la entrega de la cosa) pero no en el sentido técnico, sino que tendía a procurar al que recibió un disfrute duradero. Nuevamente bajo Justiniano se transformó en un contrato consensual.

El Derecho Romano conoció variedades de arrendamiento: el de cosas (locatio conductio rei), el de servicios (locatio conductio operarum) y el de obra (locatio conductio operis).

La locatio conductio rei (arrendamiento de cosas) consiste en la cesión remunerada del uso de una cosa, o sea, la promesa que una de las partes hace a la otra parte, para tener el goce temporal de un determinado objeto. "El precio del arrendamiento debía consistir en dinero. Debía, además, estar determinado y ser razonable y cierto".⁶⁾

6) Margadant S., Guillermo. El Derecho Privado Romano, Edit. - Esfinge, S.A., México, 1960. p. 42.

Los deberes del locator eran: entregar al arrendatario la casa arrendada, responder de daños y perjuicios en casos de evicción o de vicios ocultos del objeto; responder de daños y perjuicios que él mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por la conducta de personas sobre quienes tu viera influencia y pagar las reparaciones necesarias, de importancia, mientras que el arrendatario respondía de las pequeñas reparaciones que el uso diario hacía necesarias.⁷⁾

Los deberes del conductor eran los siguientes: pagar una renta, servirse del objeto, de acuerdo con su destino normal y devolver el objeto cuando terminara el arrendamiento.

Respecto a la extinción o terminación de la locatio - conductio rei, existían las siguientes causas:

- a) Por la pérdida o destrucción del objeto.
- b) Por la voluntad de ambas partes, o de una, en caso de no haberse fijado plazo.
- c) Incumplimiento en relación con el pago de la renta, durante dos años. En el Digesto se menciona que el arrendador puede solicitar la disolución del contrato cuando el arrendatario no ha satisfecho las merces durante dos años consecutivos o cuando incu

7) Ibidem.

riese en abusos o deterioro de la cosa arrendada, también podía el arrendador solicitar la rescisión cuando demostrase que él o los suyos necesitan la casa para habitar en ella.⁸⁾

- d) El arrendatario podía negarse a continuar el arrendamiento, sin dolo o culpa de su parte, si sufría retardo en la entrega de la casa o veía interrumpido el disfrute de la misma, cuando la casa, sin su culpa se hacía impropia para el uso a que se le destinó; cuando dicho uso resultaba limitado o se tornaba más difícil, y cuando tuviese temor fundado de que si continuaba sirviéndose de la casa locada le iba a sobrevenir daño considerable.⁹⁾
- e) Se concluía el arrendamiento cuando habiéndose arrendado la cosa para un uso o destino determinado, el mismo ya se había verificado.

El auge 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, ya que va creciendo rápidamente la población urbana y -

8) Digesto. Título 19, Párrafo 2, División del párrafo 24.

9) Ibidem.

multiplicándose más y más el arrendamiento de inmuebles, tanto porque es gracias a esta figura como principió a escaparse el Ager Publicus, como también porque casi sólo mediante la locación podían disponer de tierras los que no la tenían.

El arrendamiento de casa habitación fue un contrato que surgió al desarrollarse económicamente Roma, lo que condujo a la afluencia de gran número de personas a esa ciudad, - los cuales sin tener locales donde habitar debieron acudir al arrendamiento mediante el pago de un precio o una renta periódica. Es de hacerse 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 por las clases más pobres; el propio nombre de la construcción fue lo que determinó para designar a sus moradores con el nombre de "caenaculi" y "caenacularum" fue la renta que percibían los dueños o propietarios de la casa.

La locatio conductio operarum (arrendamiento de servicios) se contraía cuando una persona (locator-arrendador) se obligaba a prestar determinados servicios a otra (conductor o arrendatario) a cambio de una compensación en dinero.

Si el trabajo no podía llevarse a cabo por dolo, culpa

grave o culpa leve del conductor, éste o sus herederos debían pagar el salario por todo el tiempo convenido o por un plazo - fijado de buena fe.¹⁰⁾

En la antigua Roma, este contrato de trabajo no era - muy frecuente a causa del fenómeno de la esclavitud pero a finales o a mediados del Imperio el régimen esclavista de producción comenzó a resquebrajarse y cobró cada vez más fuerza el - colonato y la contratación de trabajadores agrícolas, lo cual constituyó una forma embrionaria de la contratación salarial.

La locatio conductio operaris (arrendamiento de obra) se contraía cuando una persona (conductor o arrendador) se obligaba a ejecutar una obra (opus) a favor de otra (locator o -- arrendatario) a cambio de una recompensa en dinero.

La locatio conductio operaris se diferenciaba de la - locatio conductio operarum por el hecho de que el objeto de éste era la presentación de servicios y de aquél, el resultado - de un trabajo.

"El conductor respondía de los actos de las personas que ocupaban en la obra, de su dolo y de su culpa, grave o leve. El locator respondía de los vicios del material que hubiere entregado".¹¹⁾

10) Margadant S., Guillermo. Op. cit. p. 415.

11) Ibidem. p. 412.

El Derecho Romano estableció tres requisitos fundamentales del contrato de arrendamiento o locatio conductio; el -- consentimiento de las partes, por lo cual quedaba perfeccionado el contrato; "el precio, al igual que en la compraventa, tenía que ser en dinero y debía además, estar determinado y ser razonable y serio: una renta de un sestercio por mes para una casa normal convertiría el arrendamiento, por su falta de serriedad en una donación".

B. Derecho Francés.

En el derecho francés, el contrato de arrendamiento - tiene su antecedente en la legislación Romana fue introducido a través de las figuras mencionadas en el inciso anterior, pero también lo encontramos en las diferentes figuras que se fueron formando desde el medioevo en Francia, y es así que una de ellas y de las más importantes fue el contrato de champart que consistía en:

Bajo la denominación de champart se designaba, antes de la revolución francesa, a un gran número de asientos reales ternures fongiéres, y que se les daba también los siguientes - nombres: terraje, perciere, agrier y tierce. El origen del -- champart no era el mismo en todas partes, en ocasiones se derivaba de una concesión de libertades personales.

Planiol y Ripert¹²⁾ manifiestan que: "Conforme a la -
costumbre del nivernesado, el champart era la consecuencia de
la facultad dejada a cada cual, para laborar las tierras y viñe-
dos ajenos no laborados por el propietario, pagando una renta;
esta renta recibía el nombre de champart".

Las leyes revolucionarias establecieron una distin---
ción entre los champarts, ya que independientemente de la deno-
minación que recibieron eran de carácter totalmente feudal, y
es por eso que lo abolieron en este sentido, es decir, cuando
tuviera un carácter totalmente feudal.¹³⁾ Pero cuando tuviera
un carácter real, las leyes del 15 de marzo de 1790 y las del
12 de julio de 1793, consideraron al contrato de champart como
una enajenación a cambio de una renta real, y por tal motivo -
lo declararon válido.

Existían diferentes tipos de arrendamiento como eran;
a) el arrendamiento a renta; b) arrendamiento a colonato perpe-
tuo o aparcería perpetuas; c) arrendamiento a inquilinato loca-
taire perpetuo o a cultivo perpetuo, figuras jurídicas estas -
que enseguida analizaremos.

a) Arrendamiento a renta. El arrendamiento es un con-
trato por medio del cual se transfiere al arrendatario todo el

12) Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge. Tratado Práctico de Dere-
cho Civil Francés. Tomo X. Edit. Cultural, La Habana, Cuba

1975. p. 901
13) Ibidem. p. 902.

derecho que tenía el arrendador. La renta en este tipo de arrendamiento se denominaba renta real; era perpetua y pagadera en dinero o en especie, el arrendamiento a renta constituía un acto de enajenación, y la renta real tenía carácter de un derecho real retenido sobre el inmueble. Era un derecho inmobiliario inclusive susceptible de hipoteca.

b) Arrendamiento a colonato perpetuo o aparcería perpetuas. En este contrato el propietario de una finca concedía su disfrute a un particular, para él y sus descendientes, a perpetuidad, bajo la condición de una participación de los frutos.

c) Arrendamiento a inquilinato locataire perpetuo o a cultivo perpetuo. Era un contrato por el cual el propietario de un bien rústico concedía su disfrute a perpetuidad, bajo la condición de que el arrendatario pagara al arrendador una renta que debía también ser perpetua.

Estas tres variedades de contratos son antecedentes del contrato de arrendamiento actual contemplado en la legislación francesa, y tienen como carácter común el de que la voluntad de las partes no han fijado límite alguno de duración a su vigencia; encontramos que estos contratos han sobrevivido en la actualidad, pero con ciertas limitaciones dadas por las diversas leyes.

Es de esta manera como por medio de las figuras mencionadas anteriormente, y a través de diversas leyes, se crea la figura del arrendamiento que en la actualidad contempla el derecho positivo francés.

Actualmente el Código, en el artículo 1711, distingue tres categorías de arrendamiento de cosas y son: el arrendamiento de casas y el de bienes muebles, o el arrendamiento de loyer y el arrendamiento de las fincas rústicas, o arrendamientos a ferme, el arrendamiento de animales, cuyo provecho se reparte entre el propietario y la persona a quien los confía, o arrendamiento a cheptel (usufructo de ganados). De estas tres categorías, las dos primeras son las aplicaciones más usuales del arrendamiento de cosas y sus reglas constituyen el derecho común de ese contrato. El arrendamiento a cheptel, en cambio, participa del contrato de sociedad y del arrendamiento de obra, así como del arrendamiento de cosas.

Los autores franceses Planiol y ripert nos comentan - que:

Actualmente, el arrendamiento en el derecho francés - no solamente se va a regular por lo dispuesto por la ley, sino también a través de los diversos contratos que le dieron origen así mismo estos autores nos mencionan que otros contratos,

igualmente de carácter complejo y que no han sido previstos en el Código Civil, se regulan, por las reglas del arrendamiento de cosas, del cual, en éste sentido pueden considerarse como formas especiales. Algunos de estos contratos son de muy antiguo origen, otros deben su aparición a los cambios sobrevenidos en las condiciones de la organización económica; la mayoría de ellos ha recibido de la tradición o la práctica, la denominación de arrendamiento (*location a bail*), y nos ponen como ejemplo, el arrendamiento de cajas de seguridad y el de manutención que se relacionan con el arrendamiento de cosas muebles. Los demás, tienen afinidades con el arrendamiento de inmuebles, como por ejemplo: el arrendamiento a colonato, parcial o aparcería, el arrendamiento enfitéutico, el arrendamiento a complant, etc, y ciertos contratos que se asemejan más o menos a la compraventa.

C. Derecho Español.

La legislación española contempla el contrato de arrendamiento en la forma como la contempla el derecho romano. El jurista Sánchez Román¹⁴ manifiesta: "En la edad media caracterizó a los contratos de arrendamiento la tendencia a la perpetuidad, hasta el punto de que la historia del arrendamiento se

14) Sánchez Román, Miguel. Derecho Civil. Tomo IV. Madrid, España. 1950. p. 726.

confunde durante una época con la del enfiteusis y otros contratos agrarios afines, que más bien constituirían formas de derechos reales, siendo poco frecuente la locación pura del tipo romano".

Cuando los códigos y leyes de principios del Siglo - XIX abolieron la propiedad señorial, el contrato de arrendamiento adquiere una gran importancia y los principios de la - economía liberal influyen sobre su reglamentación, inspirando leyes de sentido individualista (como la ley del 9 de abril de 1842, sobre arrendamientos urbanos y la del 8 de junio de 1913 sobre arrendamientos rústicos) en las que se consagró la absoluta libertad contractual y con ella el predominio de los propietarios.

De Valencia Costa¹⁵ expresa: En la actualidad las legislaciones más progresivas y la ciencia jurídica nos muestran una orientación contraria a la anterior y tienden por todos - los medios a amparar el derecho del arrendatario, y, principal~~me~~nte, del cultivador de la tierra, ya procurando la permanencia y estabilidad de estos contratos (que sólo cuando son de - larga duración pueden contribuir favorablemente al aumento de valor de las propiedades), ya reconociendo efectos contra los

15) De Valencia Costa, Humberto. Colectivismo Agrario. Madrid, España. 1953. p. 413.

terceros adquirentes al derecho emanado del arrendamiento, ya concediendo al colono indemnización por las mejoras útiles que realice en la finca, y ya, también, tendiendo a que la renta - sea justa".

El arrendamiento en el derecho español puede ser de cosas o de obras o de servicios; el arrendamiento de cosas es objeto, a su vez, de varias divisiones por razón de la naturaleza de la cosa sobre la que recae. Puede, en efecto, referirse a cosas incorporales o derechos, y el arrendamiento de inmuebles tiene como modalidades: el de fincas urbanas (que recibe el nombre de inquilinato o alquiler), el de fincas rústicas (llamado colonato) y el de minas (que suele llamarse en las regiones mineras, partido). El arrendamiento de cosas muebles tiene como variedades el de muebles propiamente dichos (que se califica también de alquiler) y el de semovientes (que no recibe nombre especial).

Respecto del arrendamiento de inmuebles urbanos o rústicos, la legislación española no distingue las categorías del arrendamiento de uso y el arrendamiento de uso y disfrute, pero establece una diferencia entre los arrendamientos de predios rústicos y los de predios urbanos, ya que tienen parcial correspondencia con el arrendamiento de uso y disfrute toda vez que normalmente las fincas urbanas se arriendan sólo para el uso y disfrute.

Se considera como finca urbana aquélla cuya finalidad principal sea la habitación, y como la finca rústica aquélla - cuyo principal destino sea el aprovechamiento directo del suelo.

Por lo que toca al arrendamiento de muebles y derechos, en el derecho español no cabe duda que están admitidos - los arrendamientos de bienes muebles, y entre ellos, los derechos ya que el Artículo 1545 del Código Civil, sólo excluye del contrato de arrendamiento los bienes fungibles, que se consumen por el uso; pero como en ninguna parte se le regula, hay que considerar aplicables a ellos, aunque sólo sea por analogía, las disposiciones generales que el Capítulo II del libro primero, dedica a los arrendamientos de inmuebles, siempre que sus preceptos no impliquen como condición imprescindible al referirse a bienes inmuebles.

Tiene el arrendamiento de muebles, entre sus variedades, el de mobiliario aislado y el de habitaciones amuebladas. Respecto a esta última modalidad, hay una regla suelta en el Artículo 1582 que determina que, cuando el arrendador de una casa o parte de ella, arrienda también los muebles, el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dure el de la finca arrendada.

D. Derecho Mexicano.

El arrendamiento lo estudiaremos a partir de la Independencia, y es así como lo encontramos por primera vez en el Código Civil de 1870, en el Título XX del Libro III, "Este ordenamiento se basó en el proyecto del Código Español de 1851, influyendo también, en él, los Códigos Civiles de Italia y de Portugal".¹⁶⁾

El Código de 1870, fue un Código progresista que destacó por su redacción y la influencia que tuvo en otros países del Continente Americano. Este Código fue expedido con la idea de que tuviera vigencia en el Distrito Federal y en el territorio de Baja California, posteriormente casi todos los Estados de la República Mexicana, expidieron sus códigos tomándolo como modelo.

En el Título Vigésimo del Capítulo I, trata los temas relacionados a las disposiciones generales del contrato de arrendamiento, estableciendo como principio que los contratos cuyo valor excediera de 300 pesos anuales debían otorgarse por escrito; si se trataba de un predio rústico y la renta pasare de mil pesos anuales entonces el contrato debía constar en escritura pública.

16) Borja Soriano, Manuel. Teoría de las Obligaciones. Tomo I. Edit. Porrúa, S.A. México. p. 19.

El Capítulo II comprendía tanto las obligaciones del arrendador como del arrendatario, siendo éstas las obligaciones lógicas y naturales para dicho contrato.

Respecto a la rescisión del contrato, se establecía - que era causa para dar por rescindido el contrato, la falta de pago de una sola mensualidad; el pago de la renta debía hacerse en los plazos convenidos.

Tratándose del subarriendo, si éste se hacía sin el - consentimiento del arrendador, existía la responsabilidad solidaria del arrendatario y del subarrendatario de los daños y - perjuicios, pero si éste se efectuaba con el consentimiento, - entonces se consideraba que surgía un nuevo contrato de arrendamiento.

Por lo que se refiere a las causas de terminación del contrato de arrendamiento, éstas eran por haberse cumplido el plazo convenido en el contrato satisfecho el objeto por 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 y por - pérdida de la cosa.

Cuando el arrendamiento se rescindía por culpa del arrendatario, éste estaba obligado a pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corra para celebrarse otro, además los daños y perjuicios que le ocasionara el arrendador.

Entre otras disposiciones que contenía este Código, encontramos la que señala el Artículo 3146 que dice: "El arrendador no puede rescindir el contrato aunque, alegue que quiere o necesita la cosa arrendada para su propio uso; a menos que se haya pactado lo contrario".

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

En el Capítulo IV encontramos disposiciones relativas a los contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado y como una modalidad se establecía que sólo era obligatorio para el arrendador el plazo forzoso y éste fijaba tres años, así mismo se estableció el derecho a la prórroga.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, empezó a regir el primero de junio del mismo año y conforme a su Artículo 2 transitorio, derogó -

el de 1870. Este Código consta de un título preliminar y de cuatro libros y de éstos, el tercero en su Título Vigésimo, es el que trata lo referente a los contratos en donde queda encuadrado el arrendamiento.

"El Código tuvo como principal modelo el código anteriormente citado, ya que se puede llegar a la conclusión de - que la comisión de juristas que redactó el de 84 únicamente mo dificó algunos Artículos del Código Civil de 1870. Entre una - de estas modificaciones, estuvo el reducirlo a un menor número de artículos; también como el anterior tomó como modelo para - algunas innovaciones, el Código Civil Francés, el Proyecto Español de 1851 y la Ley Civil de Portugal".¹⁷⁾

En esta legislación, 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 éste Código se estableció que los contratos debían hacerse por escrito, si la renta pasaba de 100 pesos - anuales; en tanto que en el de 1870, esa disposición alcanzaba sólo a los contratos que excedían de 300 pesos anuales.

En relación al término del arrendamiento, encontramos otra disposición que varió respecto del código anterior, ya que

17) García, Trinidad. Introducción al Estudio del Derecho. Edit Porrúa, S. A. México, 1963. p. 74.

el de 84 suprime los tres años forzosos para el arrendador que marcaba el Código de 70, especificando que los contratos concluirán a voluntad de cualquiera de las partes, con la única condición de que se notifique judicialmente esta circunstancia a la otra parte, con dos meses de anticipación en caso de tratarse de un predio urbano y de un año si se trata de un predio rústico.

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

El Capítulo II del Título Vigésimo del citado Libro Tercero, del Código de 1884, trata los puntos relativos a los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario que son los mismos que instituyó el Código de 1870.

Respecto al modo de terminar el arrendamiento, el Artículo 3002 establece que el arrendamiento puede terminar por cumplimiento del plazo fijado en el contrato, o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada; por convenio expreso nulidad o rescisión.

Por lo que toca a las disposiciones especiales de los

arrendamientos por tiempo indeterminado, los Artículos 3032 y 3033 versan sobre ello. El primero señala que los predios rústicos o urbanos en que no se hayan celebrado contrato por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previa notificación judicial hecha con dos meses de anticipación. En lo que concierne al segundo de estos preceptos, se dice que hecha la notificación citada anteriormente, el arrendatario está obligado a poner y mostrar cédulas de notificación y a mostrar aquéllos que pretendan ver el predio, enseñárselos sin ningún impedimento.

En el Capítulo V, del Código aludido que se refiere al alquiler o arrendamiento de cosas muebles, el Artículo 3034 dice que todas 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 que la recibió sin más demérito que el natural, producido por el uso a que estaba destinado.

El arrendamiento de cosas muebles terminará en el plazo convenido y, a falta de plazo, éste terminará en el momento en que, conforme al contrato, la cosa haya cubierto las necesidades para las cuales fue arrendada. Pero si en el contrato no

se fijó ni expresó el uso a que iba a ser destinada la cosa, el arrendatario será libre de devolverla cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla sino después de 5 días de celebrado el contrato.

Si la cosa se arrendó por años, por meses, por semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos. Si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencer el plazo y ésto se observará salvo disposición en contrario.

El 30 de agosto de 1928, fue expedido el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, que hasta la fecha nos rige, aunque afectado por muchas reformas, el cual entró en vigor a partir del 1º de octubre de 1932.

El Código Civil para el Distrito Federal que nos rige actualmente, en lo que se refiere a arrendamiento, será tratado a lo largo de este tema de tesis, por lo que únicamente diremos aquí que "Nuestra legislación actual en relación con este contrato regula exclusivamente lo relativo al arrendamiento de cosas es decir únicamente contiene una de las formas que reguló el derecho romano por lo tanto excluye de su texto el arrendamiento de prestación de servicios o sea la locatio conductio operis, no obstante que aún rige en algunos

derechos modernos como el francés, italiano y español".¹⁸⁾

Es por medio del contrato de arrendamiento, como una persona puede obtener el uso o goce temporal de una cosa de la cual no es propietario, mediante el pago de un precio cierto. es decir, económicamente el arrendamiento tiene la función de permitir a persona distinta del dueño, el aprovechamiento de una riqueza ya creada.

18) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil Mexicano, Tomo IV. Contratos. Edit. Porrúa, S.A. México. 1968. p. 214.

CAPITULO II
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

A. Contratación.

El arrendamiento se conceptúa en la doctrina mexicana como un contrato en virtud del cual, una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto. Por lo tanto, son elementos de la definición del contrato, los siguientes: primero, la concesión del uso o goce temporal de un bien; segundo, el pago de un precio cierto como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce; tercero, - la restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce.

Sánchez Medal,¹⁹⁾ manifiesta: "El arrendamiento es un contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso y goce de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto".

Así mismo, Aguilar Carbajal²⁰⁾ lo conceptúa diciendo

19) Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. Edit. Porrúa, S.A. México, 1976. p. 193.

20) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Edit. Porrúa, S.A. MEXICO. 1982. pp. 151 y 152.

que: "Doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento como aquél en virtud del cual; una persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto".

El Artículo 2398 del Código Civil conceptúa el contrato de arrendamiento de la siguiente forma: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto". De la definición contenida en el Código Civil, encontramos que no se hace diferencia alguna al tipo de bien arrendado ya sea mueble o inmueble; sólo se refiere en forma general a la concesión de una cosa.

De las definiciones aquí transcritas, deducimos que tanto la doctrina como el derecho positivo considera tanto que el contrato de arrendamiento es aquél por el cual una persona física o moral, con capacidad para transferir la posesión de un bien, lo transfiere a otra persona sea física o moral, la cual se obliga al pago de un precio cierto, por el uso o goce del bien en forma temporal.

Podemos establecer como elementos de dicha definición, los siguientes:

10. El transferir el uso o el uso y goce temporal de un bien o cosa.

A pesar de que el Artículo 2398 del Código Civil, no establece que en el arrendamiento se pueda conceder el uso o el uso y goce de una cosa, consideramos que depende del propio contrato si se concede el uso o el uso y goce de la cosa o bien arrendado, es decir, puede comprender ambos grados de aprovechamiento o bien solamente el uso del bien arrendado.

La distinción entre el arrendamiento de uso con el de uso y goce o disfrute, consiste en que en el primero, el arrendador concede el uso del bien arrendado, solamente para que el arrendatario lo utilice para los fines convenidos, por ejemplo para una casa habitación y, en el segundo, el arrendador confiere al arrendatario, no solamente el uso del bien, sino además, el disfrute de los frutos naturales del mismo, por ejemplo, cuando se arrienda a animales, el arrendatario puede, si así lo conviene, apropiarse de las crías, de acuerdo a lo que establece el Código Civil en el Artículo 2471 que dice: "Los frutos del animal alquilado pertenecen al dueño, salvo convenio en contrario".

En virtud de que en el contrato de arrendamiento, el arrendador transfiere el uso o el uso y goce del bien arrendado

al arrendatario, la función jurídica de éste y esa obligación de acuerdo a nuestro derecho, es una obligación de dar de acuerdo a lo que prescribe el Artículo 2011 del Código Civil que establece: "La prestación de cosa puede consistir: I. En la traslación de dominio de cosa cierta. II. En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta. III. En la restitución de cosa ajena".

2o. El pago de un precio cierto como obligación a la concesión del uso o uso y goce del bien.

El arrendatario está obligado a pagar como contraprestación del uso o uso y goce del bien arrendado un precio cierto. El Código Civil en el Artículo 2399 establece: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada".

"El arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de cosas ajenas, aún cuando se puede llegar a ese aprovechamiento a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación, mediante el contrato; la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento. En nuestra tradición jurídica, el contrato de

arrendamiento se ha referido siempre a bienes corporales o incorporales, es decir, puede recaer sobre cosas o sobre derechos, siempre y cuando sean susceptibles de dar un rendimiento económico.²¹⁾

30. El restituir la cosa o bien arrendado, ya que sólo se transfiere el uso o el uso y goce temporalmente.

La posesión puede ser originaria y derivada. En el arrendamiento, el arrendador que cede el uso o uso y goce de un bien o cosa, tiene la posesión originaria y el arrendatario que la recibe, tiene la posesión derivada. Artículo 791 del Código Civil.

Por lo tanto, y ya que en el contrato arrendamiento, el arrendador cede el uso o el uso y goce del bien arrendado temporalmente, el arrendatario está obligado a devolverlo en el plazo fijado para tal efecto.

a) Elementos esenciales y de validez del Contrato.

En cuanto a los elementos Esenciales y de Validez diremos que en principio, estos son los que requieren todo tipo

21) Rojina Villegas, Rafael. Op. cit. Tomo I. p. 550.

de contratos y en general de todo acto jurídico, por lo que - también son aplicables al contrato de arrendamiento y en este orden de ideas analizaremos a continuación tales requisitos:

1. ELEMENTOS ESENCIALES. Entre los elementos esenciales, está el consentimiento. "... el cual se forma por el -- acuerdo de voluntades manifestada en forma exterior cuando los contratantes se han puesto de acuerdo en el precio y en el uso de la cosa, aunque no se haya entregado una ni satisfecho el - otro".²²⁾

Por lo que se puede hablar del consentimiento expreso y el consentimiento tácito, siendo este último una manifiestación indirecta de la voluntad por la ejecución de hechos que - demuestran que se ha celebrado el contrato: por ejemplo, el caso de la tácita reconducción, donde una vez concluido el arrendamiento, el arrendatario continúa usando el predio, determinándose tácitamente su manifestación de voluntad a este respecto. En cambio, en el consentimiento expreso, como su nombre lo indica, la manifestación de la voluntad debe establecerse en - una forma expresamente determinada por la ley para configurar el contrato.

22) Chirino Castillo, Joel. Derecho Civil III. Contratos Civiles. México. 1986. p. 117.

Otro de los requisitos de existencia del contrato de arrendamiento, es el objeto, el cual es tratado por el Código civil en el Artículo 1824 que establece: "Son objeto de los - contratos: I. La cosa que el obligado debe dar. II. El hecho - que el obligado debe hacer o no hacer".

Gutiérrez y González²³⁾ manifiesta que el objeto del contrato tiene tres distintas acepciones:

- 1) Es la creación o transmisión de derechos y obligaciones, siendo éste el objeto directo del contrato, es - decir, que éste tiene por objeto inmediato el crear o transferir derechos y obligaciones).
- 2) La meta que persigue la deuda que con el contrato se crea, o sea, la conducta del deudor que consiste en - dar, hacer o no hacer.
- 3) La cosa material que la persona deba entregar.

De conformidad con lo anterior, se aprecia en el arren-
damiento: 1. El objeto inmediato consiste en el otorgamiento -
del uso o el uso y goce temporal de una cosa mediante el pago
de un precio cierto. 2. El objeto indirecto consiste en la -
obligación de dar, es decir, no es un hacer o un no hacer. 3.
La cosa material, todos los bienes muebles e inmuebles corporal

23) Gutiérrez y González, Ernesto. Derechos de las Obligacio--
nes. Edit. Cajiga, S.A. Puebla, Pue. México. 1976. p. 229.

les e incorporales, exceptuando por lógicas razones las cosas - consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales.

2. ELEMENTOS DE VALIDEZ. Uno de ellos es la capacidad; podemos decir en términos generales que tiene capacidad para - arrendar todos aquéllos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos. Es decir, las personas que pueden arrendar, supuesta su capacidad - de ejercicio son: los propietarios; los que por un contrato - tienen el uso o goce de un bien y están facultados por la naturaleza del mismo para transmitir ese uso o goce; los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos; y los expresamente autorizados por la ley en ca lidad de administradores de bienes ajenos para celebrar arrendamientos.

El Código Civil reglamenta, la capacidad requerida a las partes contratantes, en el contrato de arrendamiento, la - cual es en sí la capacidad que se requiere en general para la celebración de cualquier contrato, pero en el arrendamiento en contramos ciertas personas a las que se les prohíbe celebrar - contrato de arrendamiento por razón de su calidad y funciones que realicen. Por ejemplo, los magistrados y los jueces no pue den tomar en arrendamiento los bienes que son objeto de --

litigios en los cuales intervengan; y tampoco pueden tomar en arrendamiento los encargados de los establecimientos públicos, funcionarios y empleados públicos los bienes que están bajo su administración.

Otro requisito de validez del contrato de arrendamiento, es la forma. El contrato es generalmente formal y excepcionalmente consensual, cuando el monto de la renta anual no pase de cien pesos; en cuyo caso bastará la manifestación verbal del consentimiento. Cuando excede de esa cantidad, el contrato es formal y es suficiente otorgarlo en un documento privado cualquiera que sea el monto de las rentas, tratándose de fincas urbanas; pero en el caso de las fincas rústicas, cuando el monto de la renta anual pase de cinco mil pesos, debe otorgarse en escritura pública.

b. Derechos y Obligaciones del arrendador y del arrendatario.

Las obligaciones del arrendador son las siguientes:

1. Transmitir el uso o goce temporal de la cosa materia del contrato. Por efecto del contrato, el arrendador se obliga a transmitir al arrendatario el uso o goce temporal de un bien no fungible.

En los contratos de arrendamiento de fincas urbanas, el Código Civil en el Artículo 2447 C establece: "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas".

Esta obligación del arrendador de transmitir al arrendatario el uso y goce del bien arrendado, es muy importante, - en virtud de que el contrato de arrendamiento se caracteriza - como temporal, ya que de lo contrario, si la concesión del uso o uso y goce de la cosa arrendada fuera vitalicia, estaríamos frente a otra figura jurídica. Es decir, que tendrá que haber restitución del bien dado en arrendamiento.

2. Entregar al arrendatario el objeto arrendado. El arrendador estará obligado a entregar al arrendatario el objeto del arrendamiento en el tiempo convenido.

Se debe precisar cuándo, dónde y cómo se entregará la cosa. La regla general que se desprende de los Artículos 1839, 2412 y 2413 es que debe atenderse a la voluntad de las partes o sea que la cosa debe entregarse cuando, dónde y cómo la hayan pactado las partes y sólo a falta de ese pacto expreso, -

se aplicarán las reglas supletorias contenidas en la ley.²⁴⁾

3. Reparar la cosa arrendada. De acuerdo al carácter bilateral y oneroso del contrato, el arrendador tendrá la obligación de reparar la cosa arrendada.

El artículo 2412 del Código Civil, en la fracción II, establece que el arrendador tiene la siguiente obligación: "II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias".

Dicha obligación la tiene el arrendador durante la vigencia de dicho contrato y deberá de mantener la cosa arrendada en buen estado para que el inquilino pueda usarla; dado que éste también, a través del pago de la renta, cumple con su obligación por el uso y goce de la misma.

Respecto de la obligación del arrendador de reparar y conservar la cosa, objeto del arrendamiento, el Código Civil prevé los siguientes supuestos:

24) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Edit. Porrúa, S. A. México, 1985. p. 162.

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

Dicha omisión del arrendatario, le impedirá exigir, - del arrendador, la devolución de los gastos que hubiere pagado respecto de las reparaciones, si las hizo por sí mismo, a menos que se trate de reparaciones urgentes y por ese motivo las realizó. El arrendatario no podrá eximirse de pagar la renta alegando el pago de las reparaciones a la cosa arrendada, si no - avisa al arrendador de dichas reparaciones.

Dado que el arrendador es el que posee la cosa arrendada y por ese motivo deberá percatarse de las reparaciones que necesite la misma, por falta de aviso oportuno de ellas al -- arrendador, le pagará los daños y perjuicios que sufra éste - por tal omisión.

Artículo 2416. "Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir al - arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles".

Por otra parte, si el arrendatario dá el aviso oportunamente al arrendador, éste procede a realizar las reparaciones, de acuerdo a lo que prescribe el Artículo 2445, si por las mismas, se priva del uso parcial o total de la cosa al arrendatario y éstas duran más de dos meses, podrá pedir la reducción en el pago de la renta, o la rescisión del contrato y tendrá derecho a no pagar la renta por ese tiempo, continuando con el uso y goce de la cosa, hechas las reparaciones, pagando la misma renta pactada hasta en tanto termine el contrato. (Artículo 2490).

El Artículo 2414 establece que el arrendador tiene la obligación de no cambiar, variar, modificar, mudar, la forma de la cosa arrendada.

Los derechos y obligaciones del arrendatario son los siguientes:

1. Pagar la renta en la forma y tiempo estipulado. Esta obligación es la principal porque constituye la contraprestación fundamental por el uso de la cosa. El arrendatario pagará la renta desde el día en que le sea entregada la cosa hasta la fecha de su restitución. Si durante la vigencia del contrato se impide al arrendatario el uso o goce del objeto por caso fortuito o fuerza mayor, no se causará renta alguna mientras -

dure el impedimento, pero si éste es por más de dos meses, entonces el arrendatario tendrá el derecho de exigir la rescisión del contrato. Si sólo se impide el uso parcial de la cosa arrendada, el arrendatario opcionalmente podrá reclamar la dis-minución proporcional del precio.²⁵⁾

2. Conservar y cuidar la cosa arrendada. El arrendatario estará obligado a conservar y cuidar el objeto arrendado, absteniéndose de alterar la forma; también estará obligado a realizar pequeñas reparaciones requeridas para el uso normal del objeto, y será responsable tanto de los daños causados al objeto por hechos propios provenientes de culpa o negligencia, como por la de sus familiares, sirvientes y subarrendatarios.

Esta obligación implica para el arrendatario obligaciones de deterioro o daños de poca importancia, que generalmente se causan por el uso de la misma y por las personas que la habitan, teniendo en cuenta que existe presunción de que la cosa dada en arrendamiento, la recibió el arrendatario en buen estado. (Artículos 2443 y 2444 del Código Civil). No son a cargo del arrendatario cuando provengan o se produzcan por caso fortuito o de fuerza mayor, sea cual fuera la importancia de las mismas, serán a cargo del arrendador.

25) Chirino Castillo, Joel. Op. cit. p. 122.

También es una obligación de hacer la relativa a reparar daños y perjuicios que sufra la cosa rentada, sea por el propio arrendatario, familiares, sirvientes, subarrendatarios, en virtud de que deberá devolverla en la forma y en el estado que la recibió. El Artículo 2442 del Código Civil establece: - "Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable".

3. Usar la cosa arrendada para el destino pactado, y a falta de éste, conforme a su naturaleza. Esta obligación del arrendatario, lo restringe a usar la cosa dada en arrendamiento a su elección o a su arbitrio, en virtud de que únicamente podrá usarla para el destino convenido en el contrato o en su defecto a la naturaleza del bien, objeto del contrato. (Artículo 2425 del Código Civil, Fracción III).

Como se dijo anteriormente, el uso de la cosa no debe ser irrestricto y al libre arbitrio del arrendatario, sino que debe hacerse conforme al destino convenido y, en defecto de él, de acuerdo con la naturaleza de la cosa. Así, por ejemplo, si se rentó una casa habitación, no puede destinarse a comercio, y si se rentó un automóvil de pasajeros, no puede usarse para -

carga, aunque nada se haya establecido sobre el destino.²⁶⁾

El cambio de destino convenido o el cambio de destino en discordancia con la naturaleza de la cosa arrendada, es causa suficiente para exigir el arrendador, al arrendatario, la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios. - (Artículo 2489, Fracción III).

4. Responder en los casos de incendio. El arrendatario será responsable del incendio que ocurra en el objeto del arrendamiento, excepto cuando se produzca por caso fortuito o fuerza mayor o por vicios de la construcción.

El arrendatario no será responsable del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara. (Artículo 2436).

B. Prórroga.

La prórroga es una institución admitida y reglamentada en nuestra legislación civil, que consagra un derecho en favor del arrendatario, para continuar por un tiempo igual al pactado originalmente en el uso y goce del predio arrendado, - cumplido que sea el término estipulado en el contrato de arren

26) Sánchez Medal, Ramón. Op. cit. p. 217.

damiento por las partes o por la ley. La finalidad que inspiró al legislador para estatuir este derecho a favor del arrendatario, fue considerar de estricta justicia conceder al locatario puntual, un mayor tiempo en la posesión del inmueble arrendado evitándole toda una serie de molestias (escasez de viviendas, alquileres costosos, etc.) que en la actualidad trae como consecuencia la terminación de un arrendamiento.

Contrariamente al principio de la libertad de contratación la mayoría de las legislaciones, mediante normas de justicia social, imponen una duración mínima del arrendamiento, - que varía, sin embargo, considerablemente en función de las - circunstancias propias de cada país, así como de la técnica - misma utilizada para regular la vida del contrato de arrendamiento en su conjunto.

En legislaciones europeas, la prórroga se originó en el período de la Primera Guerra Mundial (1914-1918), por necesidades más que de carácter civil, de orden militar; todos los problemas de la terminación de los arrendamientos provocaban, tenían que afectar el estado de ánimo de los combatientes aumentando sus preocupaciones. Los diferentes gobiernos previeron esta situación que mermaba en cierto modo la capacidad - combativa de sus soldados, dictando medidas protectoras para los inquilinos (familias de combatientes) que se manifestaban

en forma de Decretos que tenían carácter provisional, su vigencia estaba íntimamente relacionada con el tiempo que durara la guerra.

En materia de contratos, la voluntad de las partes era la suprema ley, únicamente consideraciones de orden militar (reducir al mínimo las preocupaciones de los soldados) pudieron influir en la legislación de alquileres, limitando en cierta forma el principio de libertad de contratación.

Terminada la guerra, la falta de vivienda y la serie de problemas que para la administración pública implicaría la gran cantidad de desahucios que se presentarían, obligaron al legislador por la fuerza de las circunstancias, a reconocer a los arrendatarios el derecho de prórroga.

Es entonces cuando en Francia la legislación de alquileres fue modificada por la ley del 18 de marzo de 1918, que contiene preceptos que por primera vez consagran a favor del inquilino una vez terminado su contrato de arrendamiento, un nuevo término en la posesión de los inmuebles, cuya fijación quedara sujeta a la voluntad soberana del legislador.

En nuestra ley aparece la prórroga como un derecho que el legislador estatuye a favor del arrendatario que ha cumplido

con determinados requisitos. Esta institución está reglamentada por el Artículo 2448 C del Código Civil, que a continuación transcribimos:

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

El Artículo 2448 C establece un derecho potestativo - en favor del arrendatario para que a su voluntad se le prorrogue el contrato hasta por dos años más con la condición de que éste se encuentre al corriente en el pago de las rentas. Esta disposición legal precisa con claridad la opción que tiene el arrendatario para que se le prorrogue obligatoriamente el contrato en el tiempo que lo solicite, ya sea antes del vencimiento del término, o cuando el contrato se encuentre en tácita re conducción.²⁷⁾

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

27) Chirino Castillo, Joel. Op. cit. p. 127.

La prórroga convencional puede resultar de un pacto - expreso entre las partes que se ponen de acuerdo para prolongar por más tiempo la vigencia del contrato. Acerca de esta - prórroga convencional, no es válido el pacto de prórroga por - otro plazo mayor si se inserta de antemano en un contrato de - arrendamiento donde se ha fijado ya la duración máxima, éstos es diez años para finca destinada a habitación, quince años para finca destinada a comercio y veinte años para finca destinada a industria. Por el contrario, sería válida una promesa de arrendamiento celebrada al mismo tiempo que el contrato, y para empezar a regir el arrendamiento futuro después del vencimiento del mencionado plazo máximo legal, ya que esta promesa no entraña un fraude a la ley que prohíbe convenir una duración mayor de dicho plazo legal máximo.²⁸⁾

La prórroga convencional puede producirse también, si las partes convinieron en el contrato que una vez llegado el - plazo para prorrogarlo por determinando tiempo y en este caso - puede operar también la tácita reconducción, ya que el arrendatario de un bien inmueble urbano, sigue en posesión pacífica sin oposición en el mismo, se entenderá el arrendamiento por - tiempo indefinido, de acuerdo al silencio de ambas partes contratantes de dejar que operara la tácita reconducción.

28) Sánchez Medal, Ramón, Op. cit. p. 225.

La prórroga legal del contrato existe en dos casos y son: a) en los contratos de fincas urbanas destinadas a la habitación a plazo fijo, tiene derecho al arrendatario a solicitar que se le prorrogue por dos años más la duración de dicho contrato. b) Ciertos contratos de arrendamiento que se hallaban en vigor al entrar a regir el Decreto sobre prórroga de arrendamiento del 24 de diciembre de 1948, quedaron prorrogados por tiempo indefinido y por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, este Derecho será estudiado en el Capítulo III.

La mencionada prórroga legal por dos años, está sujeta a las siguientes condiciones:

1. Es un beneficio para el arrendatario, por lo tanto él debe solicitarla expresamente, si desea hacer uso de él.

2. La petición del arrendatario debe hacerse antes del vencimiento del término.

3. Para que proceda esta prórroga legal de dos años, es menester que el inquilino se encuentre al corriente en el pago de las rentas, al momento de solicitar dicha prórroga (Artículo 2448 C). El arrendador, por su parte, podrá incrementar la renta anualmente con un aumento que no podrá exceder del -

85% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en el que el contrato se renueve o prorrogue.

4. Ante la petición de prórroga del arrendatario, el arrendador puede optar por cualquiera de los siguientes tres caminos que son: allanarse simplemente, pero sin firmar nuevo contrato, dejando sólo transcurrir los dos años de prórroga; o bien allanarse a dicha petición, pero con la exigencia del pago de un aumento que irá de acuerdo a lo que establece la ley; o bien oponerse a la citada petición, siempre que manifieste el arrendador el deseo de habitar la casa o de cultivar la finca objeto del arrendamiento. Esta última manifestación no requiere probar que el arrendador necesita ocupar o explotar dicha finca, pero si el arrendador, una vez obtenida la desocupación, no habita o cultiva la citada finca, puede ser demandado por el arrendatario por el pago de daños y perjuicios.

Podemos concluir que la prórroga es una institución consagrada por la ley a favor del inquilino que ha cumplido fielmente con sus obligaciones contractuales.

La finalidad que inspiró al legislador para estatuir este derecho a favor del arrendatario, fue considerar de estricta justicia conceder al locatario puntual un mayor tiempo en

la posesión del inmueble arrendado, evitándole toda una serie de molestias. La ley exige como requisito para que un arrendamiento pueda prorrogarse, que el arrendatario esté al corriente en el pago de las rentas; en consecuencia el inquilino que se encuentra en esa condición puede acogerse a los beneficios de la prórroga.

Sobre el tema, la Suprema Corte de Justicia ha sustentado la siguiente Jurisprudencia:

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA RENUNCIABLE

Es imposible prorrogar un contrato de arrendamiento - que, por conclusión de su plazo de duración, ha fenecido o ha dejado de estar en vigor; puede prorrogarse lo que es, no lo que ha dejado de ser". Quinta Epoca: Tomo CXXIX. Página 33. A. D 3451/55. Maximiano Calvillo y Amalia Rojas de Calvillo, Sucesiones.- 5 votos.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL.

Confesado por el arrendatario que su contrato ya había terminado, es inoperante la prórroga del mismo, ya que no se puede prorrogar lo que ha concluido". Romero Rodríguez, Mauro. Página 66. Tomo CXXXIV.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL

El encontrarse al corriente en el pago del arrendamiento, constituye un requisito de procedencia de la acción de prórroga de dicho contrato". Fajardo Ojeda, 1870. Tomo CXXIII.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DE

Las ejecutorias de la Suprema Corte en las que se sostiene que el derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento, debe ejercitarse cuando todavía esté en vigor el contrato porque lo que no existe no puede prorrogarse, sólo son aplicables a aquéllos casos en que entre el vencimiento del contrato y la solicitud de prorrogar hay solución de continuidad. "Lomeli, Mariano. Página 515. Tomo CXIX.

C. TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El Código Civil en el Artículo 2483, enumera las diferentes causas que dan por terminado el contrato de arrendamiento. Dicho precepto establece:

"Artículo 2483. El arrendamiento puede terminar:

1. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato

o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada".

Una de las principales características del contrato de arrendamiento, es la temporalidad en el uso o goce de la cosa arrendada, y en atención a esta característica el arrendamiento siempre tiene un plazo de vigencia que, sin exceder de los límites señalados por el Artículo 2398 del Código Civil, puede ser fijado libremente por las partes al celebrarse el contrato.

Si al celebrarse el contrato las partes no fijan el plazo que deberá durar el arrendamiento, entonces cualquiera de ellas puede darlo por terminado en el momento que quiera, previo aviso dado a la otra con cierta anticipación, en los términos del Artículo 2478 que establece: "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".

Si en el transcurso de la vigencia del contrato, ni el arrendador ni el arrendatario manifiestan su voluntad de darlo por concluido, ese arrendamiento no puede durar indefinidamente.

te, sino que la ley (Artículo 2398) le fija un límite a su duración que, como ya vimos, será de diez, quince o veinte años, según se trate de fincas destinadas para habitación, comercio o industria respectivamente; por lo que el contrato se terminará al cumplirse ese plazo fijado.

Como ya dijimos anteriormente, el vencimiento del plazo es el motivo normal del término del arrendamiento, en virtud de que es un contrato temporal. En este caso no es necesario que el arrendador notifique judicialmente al inquilino del vencimiento del plazo, ya que opera con pleno derecho, pero deberá reclamar la entrega del bien dentro de los primeros diez días del vencimiento del contrato, ya que, de lo contrario, - operará la tácita reconducción, es decir que termina el plazo, el arrendatario sigue en posesión pacífica de la finca arrendada sin la oposición del arrendador.

Ahora bien, si operó la tácita reconducción, el contrato será, o mejor dicho, se convertirá por tiempo indefinido o voluntario, en ese supuesto, de acuerdo al Artículo 2478, el contrato concluirá a voluntad de cualquiera de las partes.

El vencimiento del plazo de duración del contrato, no pone fin al arrendamiento, cuando el contrato se prorroga. El Artículo 2448 C del Código Civil, establece que el arrend---

miento de fincas urbanas destinadas a la habitación, será de un año forzoso, para ambas partes, siendo prorrogable hasta por dos años más a voluntad del arrendatario si demuestra estar al corriente en el pago de las rentas.

Esta prórroga deberá solicitarla expresamente el arrendatario, cuando desee ejercitar ese derecho, debiendo hacerlo antes de que concluya el contrato, ya que si lo hace después, no existirá el mismo jurídicamente y además deberá estar al corriente de sus rentas.

La satisfacción del objeto para el que la cosa fue arrendada es, como lo hemos dejado anotado, causa también de terminación del contrato. Únicamente que esta causa debe ser estimada en función de un dato complementario que lo es el pleno conocimiento en el momento de celebrarse el contrato, de que el arrendamiento se celebra para un objeto o fin a cuya naturaleza sea aplicable esta forma de terminación. Así, el arrendamiento de un local para la celebración de una fiesta, por ejemplo, terminará a la conclusión de la misma.

II. Por convenio expreso. El contrato de arrendamiento, en cualquier momento de su vigencia, puede darse por concluido si así lo convienen expresamente las partes contratantes.

El acuerdo de voluntades que da por terminado un contrato, se conoce con el nombre de mutuo disenso y juega, en sentido inverso, el mismo papel que el mutuo consentimiento en la formación de los contratos, ya que aquél destruye los efectos futuros del convenio. La terminación del contrato surtirá sus efectos a partir del momento en que así se acuerde por ambas partes.

III. Por nulidad. Esta forma de terminarse el arrendamiento no es especial para este contrato, sino que se aplica a cualquier otro acto jurídico; y una vez declarada aquélla, el contrato se dá por concluído y deja de producir sus efectos.

En el arrendamiento no pueden producirse efectos retroactivos cuando la nulidad es declarada, como sucede en los contratos instantáneos, pues siendo, como lo es, un contrato de tracto sucesivo, su ejecución se prolonga durante todo el tiempo de su vigencia, por lo que no puede sujetarse a las mismas reglas que los de ejecución inmediata; así, cuando se declara la nulidad del arrendamiento, ésta surtirá sus efectos para el futuro, a partir del momento en que sea declarada, ya que es imposible deshacer los efectos ya realizados del contrato como es el uso disfrutado por el inquilino.

La nulidad del contrato de arrendamiento, puede --

originarse porque en el momento de celebrarse haya violación de normas de interés público o de las buenas costumbres, o bien, porque no se satisfaga cualesquiera de las condiciones que para su validez son exigidas por la ley. Así, la nulidad podrá motivarse por la falta de capacidad de cualquiera de las partes contratantes; porque el consentimiento de cualquiera de las partes adolezca de algún vicio; o porque haya ilicitud en el objeto, motivo o fin del contrato; porque el contrato no se celebre en la forma prescrita por nuestro Código Civil.

IV. Por rescisión. En esta forma de terminación del contrato de arrendamiento tiene aplicación el Artículo 1949 del Código Civil que establece: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible".

De acuerdo con este precepto, la rescisión del contrato de arrendamiento podrá demandarse por cualquiera de las partes contratantes, siempre que alguna de ellas falte al cumpli-

miento de las obligaciones que ha contraído en virtud del contrato celebrado, o de las que la ley le impone.

El Código Civil, en el Artículo 2489 se refiere a la rescisión por hechos imputables al arrendatario, haciendo la siguiente enumeración:

1. Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los Artículos 2452 y 2454 que establecen: "2452. La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos".

"Artículo 2454. La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos".

2. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del Artículo 2425. Dicho Artículo especifica: "El arrendatario está obligado: III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella".

3. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo

dispuesto en el Artículo 2480 establece que el arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada, sin consentimiento del arrendador.

Establece también, de manera especial al Código Civil, en su Artículo 2490, que en los casos del Artículo 2445, el arrendatario puede rescindir el contrato cuando por causa de reparaciones pierda el uso total de la cosa arrendada; y aún cuando esa pérdida fuere parcial, si la reparación dura más de dos meses. Pero, si el inquilino no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le otorga dicho Artículo, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa pagando la misma renta hasta que termine la vigencia del arrendamiento (Artículo 2491).

Sánchez Medal²⁹⁾ manifiesta que, como causa curiosa y rara de rescisión del arrendamiento, puede citarse el hecho de que sin consentimiento del arrendador, el inquilino hubiera practicado excavaciones en una finca arrendada para buscar tesoros ocultos en ella.

También puede rescindir el arrendatario el contrato, dice el Artículo 2492 de nuestro Código, cuando el arrendador, sin motivo fundado, se oponga al subarriendo que con derecho pretende hacer el arrendatario.

29) Sánchez Medal, Ramón. Op. cit. p. 232.

Estas reglas que dan causa a la rescisión del contrato por hechos imputables, ya sea al arrendador o al arrendatario, son aplicaciones del principio general contenido en el Artículo 1949 transcrito anteriormente. Por lo tanto, como hemos visto, además de estas causales especiales señaladas en la ley, el arrendamiento puede rescindirse en caso de incumplimiento - de cualquiera de las obligaciones contraídas en virtud del contrato, o de las impuestas por la ley.

V. Por confusión. Dice el Artículo 2206 del Código Civil, que "La obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona..."

Por lo tanto, en el contrato de arrendamiento existirá confusión cuando se reúnen en una misma persona las calidades de arrendador y de arrendatario, ya que habrá confusión, - de las calidades de acreedor y deudor de los derechos y obligaciones derivados del contrato. Evidentemente que ante esta situación, se pondrá fin al contrato de arrendamiento, ya que se sería absurdo e incompatible con los elementales principios jurídicos que una persona sea a la vez arrendataria y arrendadora de sí misma.

VI. Por pérdida o destrucción total de la casa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor. Esta causa de termina-

ción del arrendamiento se explica lógicamente, toda vez que de saparece el objeto del mismo.

Esta fracción alude a la pérdida total de la cosa -- arrendada, pero además, debe considerarse con este carácter to da aquella pérdida que trae como consecuencia el que la finca, objeto del contrato, ya no pueda servir para el uso a que fue destinada, de acuerdo con éste o el que sea conforme a su naturu raleza o destino. En efecto, para el inquilino el caso es el - mismo, puesto que uno y otro no puede ya servirse de ella.

La pérdida o destrucción total de la cosa arrendada - por caso fortuito o fuerza mayor, es un hecho distinto de la simple pérdida temporal del uso de la cosa arrendada por un im pedimento debido a caso fortuito o fuerza mayor. Así, por ejem plo, hay pérdida o destrucción de una cosa arrendada si ésta - es arrasada totalmente por un huracán; o por ejemplo como ya - ocurrió, por un terremoto, en cambio, hay sólo pérdida del uso de un terreno arrendado debido a un caso fortuito o fuerza ma- yor, si dicho campo sufre temporalmente una inundación total.

Respecto a la causa de la pérdida no obstante que el Código habla de caso fortuito o de fuerza mayor, el contrato - termina siempre que la causa se destruya totalmente, cualquie- ra que haya sido el origen de esta destrucción, y el único --

efecto de la pérdida de la cosa objeto del contrato no sea ocasionada fortuitamente o por fuerza mayor, sino por causa imputable a cualquiera de los contratantes, es obligar a la parte culpable a indemnizar a la otra por los daños y perjuicios que haya sufrido.

VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública. En el supuesto previsto por esta fracción dispone el Artículo 2410 del Código Civil; "Si la transmisión de la propiedad se hiciera por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva".

Es de justicia que la indemnización se otorgue a las dos partes como dice la ley, pues si bien es el arrendador el que se ve privado de su propiedad en virtud del decreto expropiatorio, el arrendatario se le priva también de sus derechos de tal y de la posesión de la finca arrendada y con ello se ve despojado de las ventajas que estuviere disfrutando por tal situación.

El arrendador propietario, de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 10 de la Ley de Expropiación, le corresponderá como indemnización, la cantidad que como valor de la finca expropiada figure en las oficinas catastrales o recaudadoras.

Por lo que respecta al arrendatario, su indemnización deberá fijarse de acuerdo con el daño que se le cause por la terminación del contrato, tomando en cuenta, para ello, no sólo la ubicación del inmueble arrendado, sino también todas -- aquellas circunstancias que contribuyan a determinar el valor real que corresponda a la posesión de un local de la naturaleza del expropiado.

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Dispone el Artículo 2119 del Código Civil que: "Habrà evicción cuando el que adquiere alguna cosa fuere privado del todo o -- parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición".

Si un tercero obtiene la restitución de la finca --- arrendada por un derecho anterior que tenía sobre ella, priva al arrendatario de su uso o goce sobre la misma y por esta razón se termina el contrato de arrendamiento. Y la responsabilidad del arrendador será mayor o menor según haya obrado de buena o mala fe al celebrarse el contrato.

OTRAS FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

La enajenación voluntaria o judicial del predio arren-

dado, no es causa de terminación del arrendamiento. Sin embargo, si el arrendamiento se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca que fue enajenada, después por remate judicial, podrá darse por concluido el arrendamiento, a petición del adquirente.

Pero, aún en el caso de enajenación voluntaria de la finca arrendada, puede pactarse válidamente por las partes que el arrendamiento termine por ese hecho, ya que a pesar de los términos aparentemente imperativos del legislador, los derechos del arrendatario son renunciables, excepto en aquellos casos en que expresamente prohibía la ley el pacto con contrario.

La quiebra del arrendador o del arrendatario pueden - también ser causa de terminación del arrendamiento. Esto lo establecen los Artículo 139 y 153 de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos que a continuación se transcriben. "Artículo 139. Los contratos bilaterales pendientes de ejecución, total o parcialmente podrán ser cumplidos por el síndico, previa la autorización del juez, oída la intervención.

El que hubiere contratado con el quebrado podrá exigir al síndico que declare si va a cumplir o a rescindir el contrato, aún cuando no hubiere llegado el momento de su cumplimiento.

El contratante no quebrado podrá suspender la ejecución del contrato hasta que el síndico cumpla o garantice el cumplimiento de su prestación".

"Artículo 153. La quiebra del arrendador no rescinde, salvo pacto en contrario, el contrato de arrendamiento de inmuebles.

La quiebra del arrendatario autoriza al síndico a rescindir el contrato, debiendo abonar en su caso una justa indemnización, que será fijada por el juez, si las partes no se pusieran de acuerdo sobre ella, oyendo al síndico, a la intervención y al arrendador".

Respecto a los contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado, además de que pueden terminar por cualquiera de las causas mencionadas en el Artículo 2483 en sus diversas fracciones, excepto, naturalmente, la del cumplimiento del plazo fijado en el contrato, pues por su propia naturaleza ya vimos que en ellos no se fija fecha de terminación, puede concluirse por la simple manifestación de la voluntad de cualquiera de las partes contratantes, expresada en la forma prevista por el Artículo 2478 del Código Civil, el cual establece que: "Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado,

concluirán a voluntad de cualesquiera 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".

CAPITULO III

DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948 QUE PRORROGA POR
MINISTERIO DE LEY LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

A. Prórroga indefinida.

Este decreto fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948. Prórroga, por ministerio de ley, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que cita. "Este decreto en su exposición de motivos prometió a la mayor brevedad posible, la expedición de una ley que regule de modo definitivo los arrendamientos urbanos, sin que hasta ahora se haya dictado tal ordenamiento definitivo después de varias décadas de vigencia provisional".³⁰⁾

Este decreto, manifiesta Bazarte Cerdón³¹⁾ es: "... injusto y atentatorio de los principios jurídicos fundamentales y un modelo de violación constitucional, porque priva de sus derechos a los arrendadores con contratos anteriores al 24 de diciembre de 1948 con rentas menores de \$ 300.00".

La protección creada por el Decreto de Congelación de Rentas de 1948, fue expresa y limitada, es decir, sólo extendió

30) Sánchez Medal, Ramón. Op. cit. p. 227.

31) Bazarte Cerdán, Willebardo. Leyes sobre Arrendamientos para el Distrito Federal. Ediciones Botas. México. 1965. p.

su tutela a los contratos citados expresamente en su Artículo primero que establece: "1. Se prorrogarán por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que enseguida se mencionan:

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

En el Artículo segundo estableció los casos de excepción que no disfrutaron de los beneficios expresados en el mismo, como lo fueron los contratos de casas cuyo destino era habitación con rentas mayores de \$ 300.00 las casas o locales que el arrendador necesitase para habitar o establecer una industria o comercio de su propiedad, pero a condición de que satisfaga estos tres requisitos: que se notifique previamente al inquilino con tres o seis meses de anticipación, según que la localidad arrendada sea para habitación o para comercio o industria; que se garantice primero y se pague después oportunamente, al mismo inquilino una indemnización por el importe de tres meses de renta, si es localidad para habitación, o por el ---

importe de los "guantes" o traspaso, de las indemnizaciones a los trabajadores o del valor del "crédito mercantil", si es lo calidad para comercio o industria; y que se compruebe la necesidad y no sólo se externe un propósito o un deseo de habitarlo de ocupar con un propio negocio la localidad arrendada.

El Artículo tercero enumera los casos y posibles au-mentos en las rentas.

En el Artículo cuarto se estableció que la prórroga - forzada no es absoluta, ya que el arrendador tiene el derecho de promover la rescisión del contrato y la desocupación del - predio cuando exista alguna o algunas de las causas de rescisión que señala el Artículo séptimo.

Los Artículos cuarto y quinto, están relacionados con el Artículo segundo, ya que establecen las condiciones y requi-sitos que debe cumplir el arrendador cuando pretenda habitar la casa o establecer un comercio o industria de su propiedad, debiéndosele hacer saber al arrendatario, en forma indubitable, ya sea por medio de Notario Público o, mediante aviso dado por las autoridades judiciales en la vía de jurisdicción volunta- - ria, teniendo la obligación el arrendador de dar a título de - indemnización al arrendatario, una cantidad al equivalente del importe de la renta de tres meses, si se trata de un local --

destinado a la habitación; si se trata de locales destinados a alguna industria o comercio, el arrendador otorgará al arrendatario la cantidad que sea fijada en los tribunales, tomando en cuenta las siguientes circunstancias:

- a) Dificultad en encontrar un nuevo local,
- B) El crédito mercantil de que goza el arrendatario.
- c) Indemnización a los trabajadores de acuerdo con la resolución de las autoridades del trabajo.

Quando el arrendador haga uso de este derecho, notificará al arrendatario, con tres meses de anticipación, si se trata del local para habitación y, con seis meses, si se trata del local para comercio o industria, determinando también el - Artículo sexto, que si el arrendador no garantiza suficientemente el pago de la compensación fijada en el artículo anterior, el arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado en los plazos fijados; de ésto se desprende que el arrendador, al dar aviso de necesidad para ocupar la finca arrendada, deberá garantizar el importe de la compensación para que pueda correr el plazo de desocupación; tratándose de un local destinado a la habitación, no existe problema, pues basta hacer un depósito por el importe correspondiente a tres meses de renta.

El problema surge, tratándose del local destinado a la industria o comercio. ¿Qué cantidad debe depositar el arrendador como garantía para que, una vez dado el aviso que exige la ley, el inquilino desocupe el local?, ya que si el arrendador no garantiza dicha compensación, el inquilino no está obligado a desocuparlo y si la ley no establece una cantidad fija, entonces difícilmente puede intentarse una acción contra el inquilino que se ha negado a desocupar el local arrendado, una vez que han transcurrido los seis meses de plazo que otorga el Decreto. Para resolver este problema, consideramos que puede canalizarse por el otorgamiento de fianza para garantizar la compensación del inquilino, pudiéndola otorgar el arrendador dentro del plazo de seis meses que indica el Decreto.

El Artículo séptimo establece de una manera limitativa, cuáles son las causas de rescisión en los contratos de arrendamiento; las que serán estudiadas en el inciso siguiente.

El Artículo octavo del Decreto, establece lo siguiente: "El inquilino no tiene derecho al pago de indemnización alguna por la rescisión del contrato fundada en las causas previstas por el artículo anterior". Constituyendo el presente Artículo el corolario del exhaustivo conocimiento que sobre la materia hizo gala el legislador de dicho Decreto, al sancionar al arrendatario, que es la parte inocente, por el incumplimiento de sus obligaciones por parte del arrendador que es la parte

culpable y cerrándole la posibilidad de que sea indemnizado - por los daños y perjuicios que le cause el arrendador, violando por consiguiente, los principios fundamentales que regula - el libro IV, título I del Código Civil, referente a los contratos como fuente de las obligaciones, resultando dicha situa---ción antijurídica en que incurrió el legislador de este Decreto.

Sin embargo, en el Artículo noveno del mencionado Decreto, tenemos otra vez como bandera, el sentido de protección a los inquilinos al establecer la nulidad de pleno derecho de los convenios que modifiquen en cualquier forma el contrato de arrendamiento, en contravención a las disposiciones establecidas por el Decreto y agrega que los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas, no producirán efecto jurídico alguno. Sin embargo, esta última determinación ha venido a crear un - conflicto con los principios regidores de los títulos de crédito, como son: la autonomía y la abstracción, creándose así, - una contradicción con la ley superior jerárquicamente hablando pues es de carácter federal y el Decreto es de carácter local.

Este Decreto contiene cinco artículos transitorios, - estableciéndose en el primero de ellos, la fecha en que empezó a regir, siendo el día primero de enero de 1949; el segundo -

deroga el Decreto del 30 de diciembre de 1947; el tercero hace lo mismo con los Artículos del Código Civil y Códigos de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de los juicios en tramitación que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento, por haber concluido el plazo estipulado y que estén comprendidos en el Artículo primero de esta ley, sea cual fuere el estado en que se encuentre.

Por último, el Artículo quinto transitorio faculta a los interesados para invocar a favor los beneficios que les concede la ley, ya sea en los procedimientos judiciales o administrativos que estén pendientes de resolución.

"El decreto adolece de una serie de deficiencias de orden técnico como introducir un elemento de valoración subjetiva al señalar que se cuantificará la dificultad del arrendatario para conseguir un nuevo local. Se confunden los efectos de la acción rescisoria y el juicio de desahucio".³²⁾

Sánchez Medal³³⁾ manifiesta y con razón, que la vigencia de este Decreto resulta a la fecha injusta e inconveniente. Injusta, porque implica un tratamiento desigual a personas que

32) Chirino Castillo, Joel. Op. cit. p. 132.

33) Sánchez Medal, Ramón. Op. cit. p. 229.

se encuentran en situaciones similares, pues en un mismo edificio o vecindad se hayan inquilinos con rentas congeladas muy bajas y a la vez inquilinos con rentas mucho más altas y cuyo monto puede fijarse libremente; y, además los propietarios de fincas que dieron en arrendamiento sus departamentos o locales hasta 1948, reciben un tratamiento legal muy diferente al de los propietarios de fincas rentadas después de esa fecha. El factor tiempo no debe ser un elemento de justificación para un trato tan desigual en perjuicio de inquilinos en el primer caso y, en perjuicio de propietarios en el segundo caso.

Más injusto todavía, resulta el Derecho en cuestión, si se considera la desigualdad en el trato a arrendadores y arrendatarios de locales destinados a comercio o a industria que contrataron antes de 1948, con respecto a los arrendadores y arrendatarios de locales destinados también a comercio o a industria que contrataron después de ese año de 1948, pues los anteriores a ese año reciben un beneficio (los arrendatarios) o un perjuicio (los arrendadores) que no reciben los que contrataron después del mencionado año.

El efecto causado por este Decreto, fue el deterioro de las viviendas que gozaban del beneficio de la congelación de rentas, ya que los propietarios dejaron de interesarse en hacer reparaciones por el bajo costo de las rentas, el alto

costo de los materiales para hacer las reparaciones necesarias a las viviendas, y por la mano de obra tan cara.

Los edificios y vecindades con rentas congeladas han sido prácticamente abandonadas en cuanto a reparaciones y mejoras por parte de sus propietarios y han degenerado sus localidades en habitaciones infrahumanas en un gran número de casos. Este abandono ha provocado una verdadera decadencia y abatimiento de zonas muy importantes de la ciudad, principalmente en el centro y en antiguas colonias para clase media o para clase humilde.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido una serie de criterios jurisprudenciales vinculados con los contratos de arrendamiento de renta congelada; a continuación mencionaremos algunos.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA. NULIDAD ESTABLECIDA POR EL ARTICULO 9º DEL DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1948.

Cualquier pacto en virtud del cual se modifique el término de duración o el importe de las rentas de algún contrato, que por la fecha de su celebración estuviere regido por el decreto de prórroga, tendrá que considerarse afectado de nuli-

dad absoluta, la cual no puede convalidarse por la voluntad de las partes".

Tesis 64, página 203 del Apéndice 1975. Cuarta Parte. Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA.
FRAUDE A LA LEY.

Pueden cometer fraude a la ley, tanto el arrendador con el propósito de descongelar las rentas y evitar los efectos de la prórroga a que se refiere el Decreto de congelación de rentas, como el inquilino que traspasa el local arrendado a otras personas bajo las mismas condiciones de congelación y prórroga, aunque éstas sean parientes suyos, pero que no habitan en él; y en cada caso debe hacerse el análisis específico para descubrir e impedir el fraude".

Tesis 57, página 198 del Apéndice 1975. Cuarta Parte. Tercera Sala. ANTECEDENTE: Tesis 61, página 198 del Apéndice - 1975. Cuarta Parte. Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA.
ANTES DE LA PRESENTACION DE LA DEMANDA EL ARRENDADOR
DEBE DAR AL INQUILINO EL AVISO A QUE SE REFIERE EL
ARTICULO 6º DEL DECRETO DE CONGELACION DE RENTAS.

Para que el inquilino esté obligado a desocupar la lo calidad amparada por un contrato de arrendamiento regido por el decreto de 30 de diciembre de 1948, debe llenarse previamente, con tres o seis meses de anticipación, según el caso, el requisito consistente en que, de modo fehaciente, se dé a conocer - al propio inquilino la circunstancia de que el arrendador tiene necesidad de ocuparla. Del texto de la ley se deduce, sin - duda, la conclusión de que la obligación del inquilino de desocupar la localidad arrendada, no nace sino después de transcurrridos los plazos a que se refiere el Artículo sexto; plazos - que deben forzosamente contarse a partir de la notificación fehaciente que según el propio precepto debe hacer el arrendador, pues mientras tanto el inquilino incurre en mora y el arrendador carece de acción para demandar la desocupación del local - arrendado. Consecuentemente ese aviso, esa notificación debe - hacerse previamente al ejercicio de la acción, pues de otra - suerte, ésta se intentaría antes del nacimiento del derecho del actor y de la obligación del reo, para que éste desocupe. Para que transcurra el plazo a que se refiere el Artículo sexto del Decreto del 30 de diciembre de 1948, es menester que se dé el aviso a que el propio precepto se refiere. Si ese aviso no se dá con anterioridad a la demanda, sino que se estima que la notificación de ésta es la que constituye el aviso de la necesidad del arrendador de ocupar el local, es claro que el plazo - en cuestión no se ha cumplido cuando la demanda se presenta, -

ésto es, cuando la acción se ejercita, el repetido plazo no ha transcurrido y ello significa que no ha nacido aún la obligación del inquilino de desocupar la localidad, porque no ha incurrido en mora, por lo que es forzoso concluir que, por haberse intentado antes de que jurídicamente pudiera tener existencia, la acción es improcedente".

Tesis 58, páginas 182 y 183 del Apéndice 1975, Cuarta Parte. Tercera Sala. ANTECEDENTE: Tesis 54, páginas 187 y 188 del Apéndice 1965. Cuarta Parte. Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA.
EL DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1948. NO ES APLICABLE
A LOS CONTRATOS CELEBRADOS CON POSTERIORIDAD A LA
FECHA DE SU PROMULGACION.

Solamente los contratos celebrados con anterioridad - al 1º de enero de 1949, quedaron prorrogados por el Decreto de 30 de diciembre de 1948, atendiendo a que no puede prorrogarse lo que aún no existe, ya que en el Decreto el legislador expresa y concretamente se refirió a los arrendamientos ya existentes, según se desprende de su texto y de la Exposición de Motivos relativa".

Tesis 59, página 183 del Apéndice 1975. Cuarta Parte.

Tercera Sala. ANTECEDENTE: Tesis 55, página 188 del Apéndice 1965. Cuarta Parte. Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA.
FAMILIAIRES, PARA LOS EFECTOS DE LA PRORROGA DEL CONTRATO.

El Artículo primero, inciso a), del Decreto de 30 de diciembre de 1948, declara prorrogados los contratos de arrendamiento de las casas y locales destinados a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él, Dicha prórroga estableció en beneficio, no únicamente del titular del contrato, sino también del grupo social que hacía vida en común, que formaba un hogar y habitaba un mismo techo al entrar en vigor la prórroga".

Tesis 60, página 187 del Apéndice 1975. Cuarta Parte. Tercera Sala. ANTECEDENTES: Tesis 56, página 192 del Apéndice 1965, Cuarta Parte, Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA,
RESCISION POR SUBARRIENDO O TRASPASO, CONTINUACION
DEL GRUPO FAMILIAR.

No existe subarriendo o traspaso cuando en la localidad arrendada habitan los integrantes del mismo grupo familiar

que ha venido ocupándola desde la celebración del contrato, - aunque aquél que figura como inquilino haya dejado de vivir - allí, porque la protección de la prórroga es para el grupo familiar, y no en provecho exclusivo de quien aparezca como --- arrendatario".

Tesis 66, página 212 del Apéndice 1975. Cuarta Parte. Tercera Sala. ANTECEDENTE: Tesis 62, página 217 del Apéndice - 1965. Cuarta Parte. Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA
NO ENTRAÑA MODALIDADES A LA PROPIEDAD.

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

Tesis 63, página 200 del Apéndice 1975. Cuarta Parte. Tercera Sala. ANTECEDENTE: Tesis 59, página 205 del Apéndice - 1965. Cuarta Parte. Tercera Sala.

"ARRENDAMIENTO CONGELADO. FAMILIARES DEL ARRENDATARIO.

Si se demanda a una persona la terminación de un contrato de arrendamiento celebrado con posterioridad, al decreto de congelación de rentas, pero se demuestra que el mismo local lo adquirió en arrendamiento y bajo la protección del citado - Decreto, con fecha anterior un hermano del demandado, y desde la fecha de celebración de ese contrato entró a vivir en compañía del demandado, aunque se demuestre que el primitivo arrendatario dejó la localidad, si el demandado sigue viviendo en la misma, continúa amparado por el mismo contrato, ya que siendo familiar y habiendo entrado a habitarlo desde que se celebró, sigue disfrutando de los derechos que como familiares del titular del contrato, el primitivo arrendatario tenía; y en esa condición el nuevo titular del contrato en donde se pacte mayor renta que en el anterior y respecto al mismo inmueble, no puede tener validez alguna atento a lo dispuesto por el Artículo noveno del Decreto del 30 de diciembre de 1948, que establece que son nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento en contravención a las disposiciones de ésta, pues, se reitera que, aún cuando el titular del contrato de arrendamiento congelado sea el hermano del demandado, desde el momento en que al celebrarlo ocupó el departamento en su compañía como familiar el demandado está amparado por ese contrato, que a la vez se encuentra amparado por el decreto de congelación".

Tercera Sala. ANTECEDENTE: Tesis 71, página 245 del Apéndice 1965. Cuarta Parte. Tercera Sala.

B. Formas de Rescisión.

El Decreto de diciembre de 1948 establece en el Artículo Séptimo, las causas de rescisión, de los contratos de -- arrendamiento congelados.

La fracción primera del Artículo séptimo, establece - que la rescisión procede por falta de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de rentas adeudadas, antes que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento. Esta - causa de rescisión hace entrar la situación especial de congelación dentro de las normas generales de rescisión del contrato por falta de pago de tres mensualidades. Esto se debe a que entonces si operan las reglas genéricas consistentes en que como establece el Artículo 2452: "La renta debe pagarse en los - plazos convenidos y a la falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas si la renta es de sesenta a cien pesos; y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos". Y el Artículo 2489 manifiesta que: "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: 1. Por falta de pago de la renta en los térmi--nos previstos en los Artículos 2452 y 2454...".

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

La legislación general en materia de arrendamiento, - dispone que la rescisión, puede proceder por falta de pago de dos o más mensualidades, en tanto que el Decreto en estudio fija la falta de pago de tres mensualidades como causa generadora de la rescisión. Es de hacerse notar la ventaja que tiene - el inquilino inmerso en la congelación; ya que dispone de un mes más de oportunidad para proceder a la cobertura de las rentas. Sobre ésto, la Corte ha emitido el siguiente criterio:

"ARRENDAMIENTO, DECRETO DE PRORROGA INDEFINIDA.
RESCISION DE LOS CONTRATOS PRORROGADOS.

La fracción I del Artículo séptimo del Decreto de prórroga del contrato de arrendamiento en el Distrito Federal, - constituyen una excepción a lo dispuesto por el Artículo 2489, fracción I del Código Civil, por lo que la rescisión de los -- contratos prorrogados sólo procede cuando el inquilino ha dejado de pagar tres mensualidades más si sólo adeuda tres y las paga, aún cuando sea extemporáneamente, pero antes de ser lanzado, desaparece la causa de rescisión. Sin embargo, por tratarse de una norma de excepción, es de aplicación estricta, lo que significa que si la mora es más grave, o sea, comprende más de tres mensualidades, entonces el pago de las rentas es ineficaz para la acción rescisoria".

Tercera Sala. ANTECEDENTE: Tesis 61, página 212 del Apéndice 1965. Cuarta Parte. Tercera Sala.

La fracción segunda del Artículo séptimo, establece - la rescisión del contrato de arrendamiento, por el subarrendamiento total o parcial del inmueble sin consentimiento expreso del propietario.

El subarrendamiento es un arrendamiento que se sobrepone en el mismo objeto arrendado. Por virtud de esta figura, el arrendatario concede, a su vez, el uso y goce del objeto a otra persona llamada subarrendatario, quien se obliga a pagar un precio llamado renta. Por regla general, el arrendatario no podrá rentar la casa rentada, ni podrá ceder, total o parcialmente, su derecho de arrendamiento si no tiene la autorización del arrendador. En caso de que el arrendatario subarrende sin autorización del arrendador, éste será responsable solidario con el subarrendatario de todos los daños y perjuicios que ocasionen el arrendador, siendo además causal de rescisión del contrato de arrendamiento.

El Artículo 2480 del Código Civil establece: "El arrendamiento no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el

subarrendatario de los daños y perjuicios".

Para que el arrendatario pueda a su vez rentar la cosa arrendada, deberá contar con la autorización del arrendador. Esta autorización podrá ser general o especial. Se considera - autorización general cuando el arrendador faculta al arrendatario para que subarriende el objeto arrendado a cualquier persona. La autorización especial es aquélla en la que el arrendador expresamente autoriza el subarriendo designado específicamente al subarrendatario.

El subarrendamiento con autorización general y autorización especial produce relaciones jurídicas diferentes. En - efecto, el Artículo 2481 dispone que si el subarriendo se hi--ciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa; en tanto que el Artículo 2482, previene que si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial del subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del - arrendatario.

La fracción segunda del Artículo séptimo del Decreto en estudio, la rescisión del contrato de arrendamiento, por el

subarrendamiento total o parcial del inmueble sin consentimiento expreso del propietario. Por lo tanto, si cabe el supuesto de que el subarrendamiento se lleve a cabo, con base en autorización general concedida por el arrendador, al arrendatario en el contrato, caso en el cual el arrendatario será responsable para con el arrendador como si él mismo prosiguiera en el uso o goce. Más, no habiendo autorización expresa o consentimiento del propietario, el subarrendamiento es causal de rescisión.

Otra causal de rescisión del contrato de arrendamiento se encuentra en la fracción tercera del mencionado artículo del Decreto que establece: "Por traspaso o cesión expresa o tá cita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento, sin la expresa conformidad del arrendador".

Para que haya cesión de los derechos del contrato de arrendamiento, deben concurrir las voluntades del arrendador y arrendatario. Pero si, como dispone dicha fracción, no hay con sentimiento expreso del propietario, no puede llevarse a cabo dicha cesión, o más bien, esta supuesta cesión del sólo arrendatario es causal de rescisión. Pero también hay otra justificación que se desprende del sentido mismo de la normativa del Decreto; si se expidió para tutelar a las personas que están - limitadas económicamente, los beneficios del Decreto a ellas - se destinan, en su capacidad económica, ciertamente no está di

rigido a otras personas a las que el inquilino pueda ceder sus derechos.

Por lo expuesto anteriormente, se justifica la causal de rescisión consistente, en la cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador.

La fracción cuarta del mencionado artículo, establece como causal de rescisión el hecho de que se destine el local arrendado a usos distintos a los convenidos en el contrato; según esta determinación del Decreto, la cosa debe servir exclusivamente para el uso convenido, de tal manera que para que sea procedente la rescisión por esta causal, se requiere que el uso que se le dé a la cosa arrendada sea radical, es decir, completamente diferente al original y sobre todo de una manera permanente.

Otra causal de rescisión que establece el mencionado artículo, establece el hecho de que el arrendatario o el subarrendatario llevan a cabo y sin consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente a juicio de peritos, las condiciones del inmueble.

El Artículo 2441 del Código Civil establece: "El ---

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

Mejorando la causal de rescisión prevista por el --- arrendamiento en general, el Decreto introduce el juicio de peritos expresamente, apreciándose lo atinado de tal inclusión, pues es, en efecto, la estimación pericial, la probanza más - idónea para determinar si las obras han alterado o no substancialmente las condiciones del inmueble.

La fracción sexta del Artículo séptimo, dispone que - procede la rescisión cuando el arrendatario, sus familiares, - sirvientes o subarrendatarios causen daño al inmueble arrendado, que no sea consecuencia de su uso normal.

Por razón lógica, se espera que los inquilinos beneficiados por la congelación de rentas, cuiden el inmueble arrendado que habitan, a efecto de que permanezcan en condiciones - de habitabilidad e higiene. Es por ello, que el Decreto concede en este caso, acción al arrendador para rescindir el contrato.

La fracción séptima, establece una causal de rescisión

basada en la solicitud que hagan con causa justificada al arrendador, la mayoría de los inquilinos, para rescindir el contrato a alguno de ellos.

Se supone que esta norma surge de la situación que en ocasiones viven los inquilinos de vecindades o grandes edificios de departamentos por culpa de algunos residentes problemáticos. Es entonces que la mayoría de los arrendatarios pueden pedir al arrendador, rescinda los contratos de arrendamiento de éstos, en bien de cada comunidad vecinal o inquilinaria.

Sin embargo, bien analizada esta causal, es antijurídica, toda vez que en el contrato, como fuente de obligaciones la relación jurídica se establece únicamente entre las partes, las cuales quedan obligadas a hacerse las contraprestaciones pactadas y en el caso de no cumplirlas, el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios. Ahora bien, ¿jurídicamente pueden los demás inquilinos exigir la rescisión del contrato de arrendamiento de otro y no otorgado por ellos?, es claro que no, porque si así fuera se rompería con el principio fundamental del contrato como fuente natural de obligaciones.

Además, en la fracción que se comenta no se definen -

las causas que sean suficientes para pedir la rescisión del - contrato y, por lo tanto, deja al capricho o arbitrio de unos inquilinos, el establecer o inventar las causas que invoquen - para la rescisión existiendo, hipotéticamente hablando, la posibilidad de que éstos se confabulen con el propietario o arrendador del inmueble, para perjudicar a alguno de los inquilinos situación ésta que desvirtúa por compello el sentimiento pro--teccionista que se tomó como bandera en este Decreto todavía - vigente, pues deja en estado de indefensión al arrendatario.

Otra causa de rescisión es la que establece la frac--ción octava que señala: "Cuando la finca se encuentre en esta--do ruinoso, que haga necesaria su demolición total o parcial a juicio de peritos".

Esta fracción constituye una violación a los princi--pios generales aceptados en derecho, ya que lejos de proteger a los inquilinos, los desprotege, soliviantando al propietario o al arrendador para que incumpla con las obligaciones nacidas del contrato. El Código Civil vigente, en su Artículo 2412 --fracción II establece: "Es obligación del arrendador, conser--var la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrenda--miento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias". Por lo que en el caso de que se trata, el legislador, en lugar de sancionar al arrendador por el incumplimiento de sus obli-

gaciones, como lo prové el Artículo 2416 del Código Civil, deja que éste incumpla al abstenerse de hacer todas las reparaciones para que el inmueble vaya sufriendo deterioro, hasta un grado tal, que sería necesaria la demolición total o parcial del inmueble de que se trata.

En la fracción novena del Artículo séptimo, se dá como causal de rescisión las condiciones sanitarias en mal estado de la finca, que exijan su desocupación a juicio de autoridades sanitarias.

En esta fracción se sanciona al arrendatario con la rescisión del contrato, por el incumplimiento en sus obligaciones de la contraria, rompiendo con el principio proteccionista del Decreto: por lo que cabría aquí la misma crítica hecha a la fracción anterior.

Esta fracción novena ha sido declarada anticonstitucional, por la Suprema Corte de Justicia, en virtud de que toca cuestiones que atañen a la Secretaría de Salubridad y Asistencia, y que por tal motivo, para ser constitucional, debió haber sido refrendado el Decreto en cuestión, por el Secretario del ramo, pero como ésto no sucedió, es inconstitucional, de acuerdo a la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia.

ARRENDAMIENTO. INCONSTITUCIONALIDAD DEL DECRETO DEL
24 DE DICIEMBRE DE 1948. EN CUESTIONES DE SANIDAD.

Como el Decreto de 24 de diciembre de 1948, toca cu
estiones que atañen a la Secretaría de Salubridad y Asistencia,
debió haber sido refrendado por el Secretario de ese ramo, y -
como éso no sucedió es anticonstitucional por dicho motivo. -
(Villareal Martínez, Manuel. Página 781. Tomo CXVIII).³⁴⁾

No existe antecedente que haya intervenido la Secreta
ría de Salud y que haya desalojado alguna vecindad por motivos
de sus condiciones sanitarias; ésto es debido a la escasez de
viviendas por la que atravieza el Distrito Federal, además se
tendría que desocupar la mayoría de estas vecindades por las -
condiciones sanitarias que tienen actualmente.

34) Citado por Pallares, Eduardo en Jurisprudencia sobre Arren-
damiento. Edit. Porrúa, S. A. México, 1958. p. 231.

CAPITULO IV

COMENTARIOS A LAS REFORMAS LEGISLATIVAS DE
1985, 1986 Y 1987 EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

A. Reformas Publicadas el 7 de Febrero de 1985.

a) Reformas dadas al Código Civil para el Distrito Federal.

El Código Civil se reformó en su Artículo 2448 y se crearon los Artículos 2448 A al Artículo 2448 L. El Artículo - 2448 del Código Civil es sin duda el más importante, ya que nos habla de las disposiciones del capítulo de arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación que son: "orden público" e "interés social". Entendemos que cuando se dice que tal o cual ley es de orden público, se ignora o se olvida que todas las leyes lo son, pues tienen como fin, el mantener la paz con justicia, fin que persigue el derecho.

Artículo 2448 A. "No podrá darse en arrendamiento una localidad que reúna las condiciones de higiene y salubridad -- exigidas por la ley de la materia". En este Artículo establece una medida correcta, ya que obliga a futuro, y en cuanto a los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a tener condiciones de higiene y salubridad, siempre

y cuando el mantenimiento lo cubra el inquilino, pues sólo de esta manera se podrá hacer conciencia al inquilino que por su propio beneficio cuide el inmueble y lo conserve.

Artículo 2448 B. "El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias, para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de daños y perjuicios que los inquilinos sufren por esa causa". Le permite al arrendatario la acción civil de daños y perjuicios de esos supuestos.

Artículo 2448 C. "La duración mínima de todo contrato de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año - forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a la voluntad del arrendatario, hasta por dos años, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas". - dispone en forma categórica que la duración mínima de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, será forzosamente de un año.

Esto es absurdo, pues ya no hay voluntad de las partes, ya que ahora es rebasada por la ley que bien pudo establecer 5 ó 10 años. Esta reforma afecta a las dos partes, arrendador y arrendatario, ya que el arrendatario no podrá arrendar - por 5, 6 ó 7 meses y el arrendador podrá cobrarle la renta por

un año, en caso de usar el bien arrendado por ese lapso o no.

Ejemplo de corto plazo: una persona que viene a trabajar por tres o seis meses, así como una persona a la cual le van a entregar su casa en un período de seis o siete meses.

Artículo 2448 D. "Para los efectos de este capítulo, la renta deberá estipularse en moneda nacional. La renta sólo podrá ser incrementada anualmente, en su caso, el aumento no podrá exceder del 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue".

Es cierto que este Artículo puede sentirse a primera vista como un beneficio al arrendatario, pero qué sucede si las dos partes convinieron en que en vez de dinero, se le pagara la renta al arrendador con alguna cantidad de productos o desempeñando algún tipo de trabajo a favor del arrendador, por lo que la ley rebasa la voluntad de las partes.

Artículo 2448 E. "La renta debe pagarse en los plazos convenidos y por falta de convenio, por meses vencidos.

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

Este artículo es un ejemplo de que en su aplicación, el legislador sustituye la voluntad de los contratantes; aunque parece ser que la ley tiende a proteger al arrendador ya que obliga, al arrendatario a pagar anticipadamente la renta, es decir debe el inquilino cubrir la renta aún antes que haya obtenido el uso o goce de la cosa arrendada.

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

El contrato deberá incluir cuando menos las siguientes estipulaciones:

1. Nombre del arrendador y arrendatario.
2. La ubicación del inmueble.
3. Descripción detallada del inmueble objeto de contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para goce del mismo. Así como el estado que guardan.
4. El monto de la renta.
5. Garantía, en su caso.
6. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
7. Término del contrato.

8. Las obligaciones que arrendador y arrendatario con
traigan adicionalmente a las establecidas a la ley.

Como se podrá observar, este Artículo es Protector pa
ra la parte arrendadora, ya que al establecer como requisito -
de la realización del contrato, una relación pormenorizada de
los accesorios que contiene la cosa arrendada.

Antes de las reformas su derecho era invulnerable --
pues si no se tomaba, la precaución de hacer este inventario,
en forma accesoria al contrato de arrendamiento, cuando se die
ra por terminada dicha relación contractual la entrega de la -
localidad generalmente se hacía en condiciones deplorables, es
decir, sin vidrios, sin chapas, sin focos, y en algunas ocasió
nes hasta sin puertas.

Por otra parte en cuanto al:

Artículo 2448 G. "El arrendador deberá registrar el -
contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del De-
partamento del Distrito Federal, una vez cumplido este requi-
sito, entregará al arrendatario una copia registrada del contra
to.

El arrendatario tendrá acción para demandar el regis-

tro mencionado, así como la copia del contrato. Igualmente, el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal".

Este Artículo, por su redacción, más que para regular las relaciones entre las partes, resalta su finalidad para los efectos de pago de impuesto predial.

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

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

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, --sesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en el Artículo".

En la práctica es casi imposible determinar qué personas habitan una localidad, sobre todo si se trata de familias--res del inquilino.

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

Respecto al derecho de preferencia del inquilino, en el caso de un nuevo contrato de arrendamiento, es casi imposible que lo ejerza cuando ya desocupó la localidad, sobre todo si fue a solicitud del propietario.

En cuanto al derecho del tanto, estas reformas lo confirman ya que en la ley anterior ya lo gozaba el arrendatario.

Artículo 2448 J. "El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

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

- II. El o los arrendatarios dispondrá de 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercer el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.
- III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.
- IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.
- V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este Artículo previamente a la autorización de la escritura de compraventa.
- VI. La compraventa y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este Artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en -

los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

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

Nos encontramos que este Artículo, esta en contradicción con el Artículo 973 de nuestro Código Civil pues este nos habla de la preferencia que tiene el copropietario al derecho del tanto. Y al efecto se transcribe.

ARTICULO 973. "Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alicuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto el copropietario notificará a los demás, por medio de notarios o judicialmente, al venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

Al respecto considero que prevalecen en primer lugar

el derecho del tanto al copropietario por ser ya dueño en parte de la propiedad.

Artículo 2448 K. "El propietario no puede reusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

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

En cuanto al primer párrafo es de nula aplicación, ya que es casi imposible obligar al arrendador a aceptar un fiador que a su conciencia considere que no le responderá.

Respecto al segundo párrafo, sólo se aplicará en caso de inconciencia o completa ignorancia del arrendador que construya viviendas de interés social para alquilar.

Lo anterior obedece a que en la práctica aún cubriendo el arrendador todos los aspectos de solvencia del fiador y siendo ésta su única garantía, difícilmente puede obtener el pago de las rentas que deja de cubrir el inquilino por ser en su mayoría de los casos incosteable.

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

Considero, que el principio que aplica el gobierno en este artículo; es el proteger al inquilino, obligando al arrendador a transcribir íntegras las disposiciones que marca este capítulo, para hacerlas de su conocimiento.

b) Reformas de 1985 al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El 7 de febrero de 1985, se publicaron en el Diario Oficial reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en materia de arrendamiento.

Artículo 957. "A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el Capítulo IV, del Título sexto del Código Civil le serán aplicables las disposiciones de este Título, -- excepto el juicio especial de desahucio al que se le seguirán aplicando las disposiciones del Capítulo IV, del Título séptimo de este Código.

El juez tendrá las más amplias facultades para decidir

en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga".

Esta disposición, que aparentemente no encierra ninguna trascendencia, tiene un trasfondo muy importante, ya que relacionándolo con otros artículos del Código de Procedimientos Civiles crea serias complicaciones que solamente se esbozarán brevemente.

El Artículo 957 señala que mediante el juicio de arrendamiento sólo se tramitarán las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación. Así mismo establece que las cuestiones de desahucio se segui--rán tramitando según las disposiciones del juicio especial.

Por exclusión se desprende que los conflictos sobre -arrendamiento de inmuebles con giro comercial o de fincas rús--ticas, seguirán tramitándose a través del juicio ordinario ci--vil.

Otra de las reformas que introdujeron en materia in--quilinaria, es la modalidad de la conciliación, la cual la es--tablece el Artículo 959.

Artículo 959. "Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la

parte demandada, y se le emplazará para que la conteste dentro del término de cinco días" al juzgado para que tenga verificativo la audiencia de conciliación.

Emplazándolo para que en los cinco días siguientes a la celebración de dicha audiencia, conteste la demanda o ponga excepciones y haga valer sus defensas en los términos del Capítulo Primero, Título Sexto de este ordenamiento".

Presentándose las partes a la audiencia de conciliación y de conformidad con lo establecido en el artículo anterior, pueden presentarse varias situaciones.

Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez la sancionará con una multa hasta por 120 días de salario mínimo, de conformidad a lo establecido en el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles. En el caso que dejen de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador - las sancionará de igual manera.

Si concurrieran las partes a la audiencia previa, y de conciliación, el juez a través del conciliador adscrito al juzgado escuchará las pretensiones de las partes y éste tratará - de que las partes lleguen a una composición amigable, y si se logra la avenencia entre éstas, se celebrará un convenio en el

cual las partes solicitarán al juez que sea aprobado, siempre y cuando no tenga cláusulas contrarias a la moral o al derecho, y una vez aprobado las partes estarán y pasarán por él como si se tratara de cosa juzgada.

Ahora bien, si estando debidamente emplazado el demandado, si éste no concurriera a la audiencia previa y de conciliación, el actor solicitará en la misma que se continúe con el procedimiento.

En la contestación de la demanda, el demandado tendrá que hacer valer todas sus defensas y excepciones cualesquiera que sea la naturaleza de éstas, incluso reconvenir al actor.

El siguiente artículo del Código de Procedimientos Civiles fue una de las reformas que se establecieron en materia inquilinaria y que aquí me permito enunciar.

Artículo 963. "Una vez transcurridos los plazos señalados en los artículos anteriores, se abrirá el juicio a prueba siendo de diez días fatales, el período para su ofrecimiento que empezará a contarse a partir de que surta el auto que tuvo, por contestada la demanda, o reconvección en su caso.

Las partes aportarán las pruebas que haya ofrecido y

deberán presentar a sus testigos y peritos. De manifestar bajo protesta de decir verdad no estar en aptitud de hacerlo, se ordenará al actuario adscrito juzgado citar a los primeros y de hacer saber su cargo a los segundos. Citándolos para la audiencia respectiva en la que deberán rendir su testimonio a su dictamen pericial. En dicha citación se hará apercibimiento de arresto hasta por tres días de no comparecer el testigo o el perito que haya aceptado el cargo, sin causa justificada. Al oferente se impondrá una multa de diez veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, en caso de que el señalamiento del domicilio de los testigos o peritos resulte inexacto, sin perjuicio de que se denuncie la falsedad resultante.

En caso de que por segunda vez no concurren los peritos o los testigos, sin justa causa, a pesar de haber sido legalmente citados, el juez, bajo su responsabilidad podrá declarar la deserción de una u otra prueba.

Esta sanción se aplicará también en caso de comprobarse que la prueba se ofreció con el propósito de retardar el procedimiento".

Ofrecidas las pruebas, las partes solicitarán por medio de un escrito, le sean admitidas las que ofrecieron, así mismo en dicho escrito solicitarán también se fije día y hora.

para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos.

El Artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles, nos dá las formalidades para el desahogo de las pruebas.

Pienso que en el artículo antes mencionado y como lo podremos ver más adelante en el momento que lo enunciaremos, - no es posible que el juez señale una fecha dentro de los ocho - días siguientes después de haber sido admitidas las pruebas, - todo este fenómeno se dá simple y sencillamente porque la mayoría de los juzgados de arrendamiento están saturados de trabajo, aquí me permito transcribir el artículo de referencia y que dice lo siguiente:

Artículo 964 "Dentro de los ocho días siguientes al - período de ofrecimiento de pruebas señalado en el artículo que antecede, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas y alegatos.

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

- I. El juez sólo admitirá las pruebas que se refieren a los hechos controvertidos;
- II. Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que

- el juez determine, atento a su estado de preparación;
- III. se oirán los alegatos de ambas partes;
- IV. el juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia".

Como podemos ver en el artículo anterior que acabamos de mencionar y tomando en cuenta las circunstancias que hemos manifestado en párrafos anteriores, no es posible que el juez dicte la sentencia al momento de terminar la audiencia de pruebas y alegatos o a los ocho días siguientes, después de haberse celebrado dicha audiencia por la simple y sencilla razón de la falta de personal del cual carecen los juzgados de arrendamiento y mobiliario.

Artículo 965. "Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán, en los términos del artículo 88 de este código, pero la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.

Artículo 88. Los incidentes se tramitarán, cualquiera que sea su naturaleza, con un escrito de cada parte, y tres días para resolver. Si se promueve prueba, deberá ofrecerse en los escritos respectivos, fijando los puntos sobre los que verse, y se citará para audiencia indiferible dentro del --

término de ocho días, en que se reciba, se oigan brevemente las alegaciones, y se cite para sentencia interlocutoria que deberá pronunciarse dentro de los ocho días siguientes.

Este dispositivo resulta adecuado para evitar dilaciones engorrosas durante el procedimiento consiguiendo su celeridad.

Artículo 966. "La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones - lo será solamente en el efecto devolutivo".

Artículo 967. "La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el Título décimo segundo del Código de Procedimientos Civiles".

B. Reformas de 1986 al Código de Procedimientos Civiles.

El 10 de enero de 1986 se publicó en el Diario Oficial una serie de reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, algunas relacionadas con el arrendamiento y son las siguientes:

Artículo 46. "Será optativo para las partes acudir - asesorados a las audiencias, previa, de conciliación y de -

pruebas y alegatos. Y en este supuesto los asesores necesariamente deberán ser Licenciados en Derecho con cédula profesional y en legal ejercicio de su profesión.

En caso que una de las partes se encuentre asesorada y la otra no, a solicitud de esta última se podrán requerir de inmediato los servicios de un defensor de oficio que deberá acudir al enterarse del asunto en un plazo que no podrá exceder de tres días para hacerlo, en cuyo caso se diferirá la audiencia de que se trate por un igual período".

Artículo 55. Segundo Párrafo "Salvo en los casos que no lo permita la ley y no se hubiera logrado un avenimiento en la audiencia previa, los conciliadores estarán facultados para intentarlo, en todo tiempo, antes de que se dicte la sentencia definitiva".

Esta reforma establece que si en la audiencia previa y de conciliación no hay una composición amigable, el conciliador adscrito al juzgado, donde se ventila el juicio, tendrá de conformidad a lo establecido en el artículo antes transcrito, las facultades para conciliar a las partes en cualesquier etapa de procedimiento.

Artículo 271. "Transcurrido el plazo fijado en el --

emplazamiento sin haber sido contestada la demanda se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 272 A al 272 F, observándose las disposiciones del Título noventa.

Para hacer la declaración en rebeldía, el juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad, si las citaciones y notificaciones precedentes están hechas al demandado en la forma legal, si el demandante no señaló casa - en el lugar del juicio, y si el demandado quebranto el arraigo.

Si el juez encontrara que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección -- disciplinaria al notificador, cuando aparezca responsable.

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas, cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, cuando el demandado sea el inquilino, y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos".

La reforma a este Artículo no es sino lo que ya se ha bía establecido en el Artículo 963, mismo que al modificarse,

en esta reforma de 1986, es plasmado en este Artículo 281, confirmando la protección al arrendatario, de que nunca sea declarado en rebeldía al no contestar una demanda sino que se le tenga por contestada en sentido negativo, cabe mencionar que en la reforma de este Artículo se pasó el concepto que tenía el Artículo 962, mismo que se encontraba en el Título décimo cuarto bis, ésto es dentro del Título correspondiente a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

Artículo 272 A. "Una vez contestada la demanda, declarada la rebeldía o contestada la reconvenición, el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los tres días siguientes, dando vista a la parte que corresponda, con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra, por el término de los tres días.

C. Reformas de 1987 al Código de Procedimientos Civiles.

El 14 de enero de 1987 se publicaron en el Diario Oficial reformas en las que están incluidas algunas que regulan el procedimiento de arrendamiento. Los artículos reformados al Código de Procedimientos Civiles son:

Artículo 958. "Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este Título, el arrendador deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito".

Para el caso de que no se haya celebrado contrato de arrendamiento por escrito, solo podrá demandarse acción de terminación o rescisión contractual, una vez que el interesado acredite que la relación que los une tanto al poseedor derivado de la cosa "arrendatario", como al presunto "arrendador", es en virtud de un contrato verbal, es decir sin formalidad alguna. Esta relación contractual, la podrá y deberá intentar a través de medios preparatorios a juicio.

Artículo 959. "Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada y se le emplazará para que la conteste dentro del término de cinco días".

Artículo 960. "El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos por el Artículo 260 de este Código. Si opusiere excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportunas.

En los casos en que el demandado oponga reconvención, se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días. En caso de que el arrendatario no conteste la demanda a la reconvención, se entenderá en uno y otro caso negados los hechos".

Este artículo en su primera parte suple todas aquellas omisiones contempladas en el precepto legal anterior en cuanto a hacer valer las excepciones de conexidad de causa, cosa juzgada y litispendencia, pues este artículo ya previene al demandado para optar a invocar cualquiera de dichas excepciones.

La última parte de este Artículo, es una repetición a lo señalado en el Artículo 271. Unicamente se agrega que se le tenga por contestado en sentido negativo al arrendatario, también en la reconvención.

Artículo 961. "Una vez contestada la demanda y, en su caso la reconvención, el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes. Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez la sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del Artículo 62 de este Código. Si dejaren de concurrir ambas

partes sin justificación, el juzgado las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

Si asistieran las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

Si asistieran las dos partes, el juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado.

El conciliador escuchará las pretensiones de las partes y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable proposición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley será aprobado por el juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello, por terminado el juicio".

Gracias a esta reforma, se puede hablar que hay mayor equidad ya que se determina, que en caso de no presentar el actor o el demandado a la audiencia conciliatoria, se le impondrá multa a ambas partes y no como estaba anteriormente, que bastaba con la no presentación del actor para que se le tuviera por desistido de la demanda.

Artículo 962. "En caso de desacuerdo entre los litigantes, el juez continuará con el desarrollo de la audiencia y con las más amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada con el fin de depurar el procedimiento.

La resolución que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliación será apelable en el efecto devolutivo".

Este Artículo establece cuál será la actitud del juzgador en caso de desacuerdo entre las partes en la audiencia conciliatoria, considerando como buena medida para agilizar el procedimiento, que en la misma se examinen las excepciones mencionadas en este Artículo, siendo lógico que contra la resolución dada se pueda apelar por la parte afectada para no dejarla desprotegida.

Artículo 963. "Concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezarán a contarse desde el día siguiente de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil".

En este Artículo en forma clara, se establece el término para el ofrecimiento de pruebas en los juicios de arrendamiento, y así mismo se establece que el ofrecimiento, la admisión, la preparación y desahogo de pruebas se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil.

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

1.- El uso o goce de un bien concedido en virtud de un arrendamiento, de acuerdo con el concepto que de este contrato dá el Artículo 2398 del Código Civil, debe ser de naturaleza temporal. La temporalidad o término de un arrendamiento debe fijarse, desde el momento de celebrarse el contrato.

2.- El gobierno de la República Mexicana que presidía Miguel Alemán Valdés, promulgó el 24 de diciembre de 1948 un Decreto de Congelación de Rentas; este Decreto sigue vigente hasta nuestros días. Las consecuencias que ha traído hasta la fecha, es que la mayor parte de los inmuebles protegidos por tal Decreto han ido destruyéndose por la falta de conservación pues tomando en cuenta que los alquileres de dichos inmuebles siguen teniendo unas rentas irrisorias, a los arrendadores ya no les es posible darles mantenimiento.

3.- El 7 de febrero de 1985, se publicaron en el Diario Oficial, reformas en materia inquilinaria; en las cuales quedó demostrado que la principal preocupación del legislador es la de proteger al arrendatario.

4.- El Código Civil se vió reformado en su Artículo 2448 y así mismo se crean el Artículo 2448 A al Artículo 2448 L

artículos que en su mayoría siguen un carácter de desigualdad en contra de arrendador.

5.- El Artículo 2448 reformado, determina en forma tajante y clara que el contrato de arrendamiento se regula con - disposición de orden público e interés social, dándoles por - consecuencia el carácter de irrenunciables; ésto en arrendamien- - to de inmuebles destinados a la habitación, mismos que con- - templa el Capítulo V del Código Civil. Y así encontramos que - en el arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación en el Distrito Federal, ya no se podrá convenir libremente entre las partes, ya que el legislador determina a través de las diferentes disposiciones que forman el Capítulo IV del Código en mención, las normas que regularán el contrato de arrendamiento normas que son en su conjunto contrarias al interés del arren- - dador. En el Artículo 2448 J nos encontramos, con que existe - una antinomia con el Artículo 973 del mismo Código pues mien- - tras el primero establece un derecho del tanto en favor del co- - propietario el otro establece un derecho del tanto en favor - del inquilino, a este respecto considero que debe prevalecer - en primer lugar el derecho del tanto a favor del copropietario de cosa indivisa, sobre el del inquilino, precisamente por su carácter de dueño. En cuanto al inquilino, no puede ejercer tal derecho del tanto por estar usando y gozando temporalmente -- parte del inmueble y en consecuencia no determinable en una co- - propiedad.

6.- Con las reformas se estableció que la duración mínima de un contrato de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, será de un año forzoso para el arrendatario y para el arrendador; anteriormente las partes podían en forma libre, celebrar un contrato de arrendamiento por el tiempo que conviniera a sus intereses; de acuerdo a estas reformas, el legislador termina con la libertad que tenían las partes de contratar por el tiempo que les conviniera.

7.- Con las reformas, el arrendatario tiene la oportunidad de pedir la prórroga del contrato de arrendamiento de -- fincas urbanas destinadas a habitación, hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus - rentas. Esta prórroga es una verdadera afectación a los intere ses del arrendador, ya que no solamente lo obligan a contratar por un mínimo de un año, sino que también se le otorga al --- arrendatario el derecho de solicitar la prórroga por dos años del contrato de arrendamiento celebrado, dando así por termina do lo que establece el Código Civil en el Artículo 2485 que - contempla la prórroga anual. Con estos cambios, el interés que se persigue es el de hacer más duraderos los contratos de --- arrendamiento de casa habitación, y dar así una solución tempo ral al problema de vivienda en el Distrito Federal.

8.- La vivienda es un problema social y es obligación y deber del Estado regularla, sin embargo, en lugar de resol--

ver este problema y al tener como objetivo proteger al inquilino, el resultado es incrementar los juicios, y en consecuencia que se tenga un escasez de vivienda que día con día se va agravando, ya que se ha desmotivado a las personas que puedan invertir sus capitales en construir viviendas para alquiler, al encontrarse con tantos problemas. Llegándose al extremo que las personas que arrendaban prefieran tener sus departamentos vacíos o destinarlos a otras actividades como comerciales o industriales. En cuanto a los inquilinos se refiere viven en la constante incertidumbre, amenazados por un eventual desalojo - con lo que tampoco cuentan con ningún estímulo para emprender un mejoramiento en los sitios donde viven.

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

- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S. A. México, 1982.
- BAZARTE CERDAN, Willebarado. Leyes Sobre Arrendamiento para el Distrito Federal. Ediciones Botas, México. 1965.
- BORJA SORIANO, Manuel. Teorías de las Obligaciones. Tomo I, - Editorial Porrúa, S.A. México, 1983.
- BRAVO GONZALEZ, Agustín y BIALOSTOSKI, Sara. Compendio de Derecho Romano. Editorial Pax-Mex . México, 1976.
- CHIRINO CASTILLO, Joel. Derecho Civil III. Contratos Civiles. México. 1986.
- DE VALENCIA COSTA, Humberto. Colectivismo Agrario. Madrid, España. 1953.
- FERNANDEZ BULTE, Julio y CARRERA CUEVAS, Delio. Manual de Derecho Romano. Editorial Pueblo y Educación. La Habana. 1982.
- FOHM, Rodolfo. Instituciones de Derecho Romano Privado. Traducción de Wenceslao Roger. Editorial Panamericana.

GARCIA, Trinidad. Introducción al Estudio del Derecho. Editorial Porrúa, S.A. México, 1963.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Editorial Cajiga, S.A. Puebla, Pue. México, 1976.

MARGADANT F., Guillermo. El Derecho Privado Romano. Editorial Esfinge, S.A. México, 1960.

PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, S.A. México, 1984.

Jurisprudencia sobre Arrendamiento. Editorial Porrúa, S.A. México, 1958.

PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo X. Editorial Cultural. La Habana Cuba. 1975.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil Mexicano. Tomo IV. Editorial Porrúa, S.A. México. 1968.

SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A. México, 1976.

SANCHEZ ROMAN, Miguel. Derecho Civil, Tomo IV. Madrid, España, 1950.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angle. Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A. México, 1985.