

70
2aj



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ARAGON"**

**"EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Y SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD"**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
MIGUEL ANGEL CORONA TELLEZ

San Juan de Aragón, México

1990





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.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

" EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU INSCRIPCION
EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD "

INTRODUCCION

CAPITULO I

ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	PAG.
1) El arrendamiento dentro del derecho romano	1
(A) Locatio-Conductio rerum	1
(B) Locatio-Conductio operarius	8
(C) Locatio-Conductio operis	9
(D) Aparceria	10
2) Derecho Germanico en Materia de Arrendamiento	11
3) El arrendamiento en el Derecho Mexicano	
(A) Arrendamiento en el Derecho Azteca	14
(B) En el Derecho Colonial	15
(C) Su aplicaci3n en C3digos Civiles de 1870 y 1884	22

CAPITULO II

REGULACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN CODIGO CIVIL
DE 1928 PARA EL DISTRITO FEDERAL.

1) La definici3n del contrato de Arrendamiento	30
2) Especies de Arrendamiento	
(A) Arrendamiento Mercantil y Financiero	32
(B) Arrendamiento Civil	33

	PAG.
(C) Arrendamientos Administrativos	33
3) Clasificación del contrato de Arrendamiento	
(A) Como un Contrato Principal	34
(B) Como un Contrato Bilateral	34
(C) Como un Contrato Oneroso	35
(D) Como un Contrato Constativo	37
(E) Como un Contrato Formal o Consensual	38
(F) Como un Contrato de Tracto Sucesivo	39
4) Elementos personales del contrato de Arrendamiento	
(A) El arrendador	40
(B) El arrendatario	41
5) Elementos de validez del contrato de Arrendamiento	
(A) Capacidad de las partes	41
(B) Capacidad del arrendador	41
(C) Capacidad del arrendatario	45
6) Obligaciones derivadas del contrato	
(A) Obligaciones del arrendador	46
(B) Obligaciones del arrendatario	50

CAPITULO III

HISTORIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

1) El registro de bienes inmuebles en la época Medieval	55
2) El registro de bienes inmuebles en el derecho español	67
3) Progreso histórico del Registro Público de la Propiedad en el México Independiente	81

CAPÍTULO IV

NATURALEZA JURÍDICA Y PRINCIPIOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

1)	Naturaleza Jurídica del Registro Público de la Propiedad	65
2)	Principios de la función registral.	
	(A) De rogación	71
	(B) De consentimiento	72
	(C) De tracto sucesivo	73
	(D) De especialidad	74
	(E) De inscripción	75
	(F) De publicidad	76
	(G) De legalidad	77
	(H) De legitimación	78
	(I) De buena fé	78
	(J) De prioridad o prelación	79
	(K) De calificación	80
3)	Sistema Registral aplicable en el Distrito Federal	
	(A) Sistema de asientos registrales por secciones en el Registro Público de la propiedad	82
	(B) El sistema de Folios reales en el Registro Público de la Propiedad	84

CAPÍTULO V

REQUISITOS Y LIMITACIONES PARA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1)	Las limitaciones del dominio del contrato de arrendamiento.	
----	---	--

(A) Los Derechos Reales y el Contrato de arrendamiento	88
(B) Frente al contrato de arrendamiento	88
(C) El derecho del tano en el contrato de arrendamiento	90
2) Inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro Público de la Propiedad, y Requisitos para su inscripción	93
(A) Quién puede solicitar el registro del contrato de arrendamientos	93
(a) Requisitos para la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro Público de la Propiedad	94
(A) Veracidad en el contrato de arrendamiento	94
(B) Aplicación de los principios registrales, en la inscripción del contrato de arrendamiento	95
(C) Pago de derechos previos a la inscripción del contrato de arrendamiento	96
(D) Límites para la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro Público de la Propiedad	98
(A) Por la naturaleza del predio	99
(a) Rústico	99
(a'') Urbano	99
3) Consecuencias jurídicas del contrato de arrendamiento en el Registro Público de la Propiedad	102
4) Cancelación de inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro Público de la Propiedad	103
(A) Cancelación del asiento registral por mutuo acuerdo	104
(B) Cancelación del asiento registral por sentencia judicial	104
(C) Cancelación del asiento registral del contrato de arrendamiento por otras causas	105

		PÁG.
5)	Juicio Crítico sobre la Regulación Legal de la Inscripción en el Registro Público de la propiedad del Contrato de Arrendamiento	107

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.- EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.

Al igual que un gran número de nuestras instituciones civiles vigentes, el arrendamiento tiene sus orígenes más remotos, desde el punto de vista jurídico, en el Derecho Romano.

En el Derecho Romano, se conoció al arrendamiento, bajo la denominación de "locatio-conductio". Sin embargo, como lo señala el Dr. Guillermo Fierro Margadant; "La locatio-conductio romana no tiene un equivalente exacto en el Derecho Moderno..." (1).

Se puede decir que la locatio-conductio es un contrato por medio del cual una persona se obliga a proporcionar el goce de una cosa, prestar determinados servicios o llevar a cabo una obra mediante una remuneración.

A continuación, proporcionaremos las diversas manifestaciones de la locatio-conductio, siguiendo la clasificación que hace Margadant de ellas.

A) LOCATIO-CONDUCTIO REININ.

Para los efectos del presente trabajo de tesis esta es la figura que nos interesa la cual puede definirse tal como: el contrato por medio del cual una persona se obliga a proporcionar el goce, uso disfrute de una cosa, a cambio de una remuneración periódica en dinero." (2).

(1) GUILLERMO FIERRO MARGADANT, *El Derecho Privado Romano*; Ed. Colinga; México, 1979, Pág. 317.

(2) GUILLERMO FIERRO MARGADANT, *Ibidem* Citado. Págs. 410 - 417

Las partes que intervienen en este contrato son: el locador, quien se compromete a proporcionar el goce de la cosa; y el conductor quien se obliga a pagar el precio o merces.

De lo anterior se desprende que es un contrato bilateral, sinalagmático perfecto y de buena fe, esta clasificación será objeto de un análisis minucioso en el Capítulo II de esta tesis. Para su perfeccionamiento, la locatio-conductio, bastaba el mero consentimiento, siendo así catalogado como un contrato consensual y obligaba a las partes desde que había una relación en cuanto a la cosa y el precio.

El conductor recibía diferente denominación, si se trataba de una locación de tierra para cultivar; se llamaba colonus, y cuando se trataba de una finca urbana; inquilinus, de ahí la actual denominación.

Respecto de la cosa objeto de arrendamiento, debe ser cierto mueble o inmueble, corporal o incorporeal. Algunos autores consideran como requisito que no sea consumible, otros consideran como requisito que sea consumible, - otros más consideran como excepción, lo contrario. Así Eugène Petit quien señala que no puede ser objeto de arrendamiento "... las cosas que se consumen por el uso, a menos que sean arrendadas como cuerpos ciertos, ad pompam et ostentationem..." (3).

La cosa puede ser mueble o inmueble, con tal de que esté en el comercio.

(3) EUGÈNE PETIT, *Tratado Elemental de Derecho Romano*; Ed. Anaya Buenos - Aires, 1940. Págs. 379.

Los incorporales pueden ser también objeto de arrendamiento, el usufructo, Bravo González agrega la operae servorum y la enfiteusis y señala — que bajo el imperio de Justiniano, incluso el derecho de habitación. Según Petit nos dice que "ello es válido... pues el arrendador puede perfectamente obligarse a procurar el goce al arrendatario"...(4).

El otro elemento esencial en el arrendamiento es la locatio-condictio era el precio, al cual se le denominaba como "merces", el aval, como mencionábase en el principio de esta clasificación.

La merces consistía, en dinero; es de tal condición que de pactarse una remuneración de otra índole se estaría antes contrato incommutato o sin remuneración. Es requisito además que debe ser cierta-certa-fijada por las — partes o un tercero, además de ser, sería, toda vez que cuando la merces es ficticia la locatio-condictio es mala aunque tenga validez como donación.

En la merces el monto es convencional, no hay lugar a reclamo por exceso, por más desproporcionadas que parecieren las prestaciones.

El pago es periódico, se le llama o denomina "pensio", y conforme se va disfrutando de la cosa, esto es, poseyéndola. Así primero se deberá entregar la cosa y disfrutarse, siendo después exigible la merces, en el plazo convenido, generalmente, a fin de cada año.

OBLIGACIONES DEL LOCATOR. Estas eran exigibles mediante la actio condicti & en conducto:

(4) BRAVO VALDES Y BRAVO GONZALEZ, Segundo Curso de Derecho Romano, Ed. — Por-Artefacto: México, 1976. Pág. 743.

a) Entregar la cosa al conductor.

Bravo González, agrega que "ello debe ser conjuntamente con sus accesorios... Esa no es sino una "cosa traidita". (5).

b) Asegurar el disfrute durante el tiempo convenido. (6).

Dado en consecuencia contra la evicción y todo acto que atente contra el goce de la cosa. No debe llevarse a cabo ninguna modificación que impida su utilización, esto es, no obstaculizar el disfrute del bien.

c) Responder de los daños y perjuicios:

- Cuando la cosa no era para el uso convenido, y
- Por defectos en la cosa no advertidos con anterioridad.

Si bien responde de su dolo y de su falta, no lo hace responsable - en casos fortuitos.

d) Conservar la cosa arrendada y por lo tanto pagar los gastos necesarios y en caso de ser cubiertos por el conductor, éste tendrá acción para que se le reintegren.

15) BRAVO VALDEZ Y BRAVO GONZALEZ, *Obras Citadas*, Pág. 143.

16) *USONE, PCTV*, *Obras Citadas*, Pág. MIS "Prestaciones conductoral fassi license".

e) El locatario cargaba con el peligro de la pérdida de la cosa, -- con ello quedaba librado al conductor de su obligación.

* El conductor tenía además derecho a la percepción de los frutos si -- el locatario era el propietario de la cosa.* (7)

También podía subarrendar, salvo que se hubiera señalado lo contrario; de ahí que es posible que el conductor podía disfrutar del bien por sí mismo o por medio de un tercero.

Igualmente el conductor puede ejercitar la "interdictum de vi armata" cuando fuera despojado de la cosa arrendada por la fuerza de las armas.

* OBLIGACIONES DEL CONDUCTOR.- Estas eran exigibles por la actio locatio o ex locato:

a) Pagar la merces. Aquí se debe de ver lo siguiente:

- Cuando el disfrute se reduce, proporcionalmente disminuirá la pensión.

- Cuando no se disfrutaba del bien no había obligación de pagar la merces, así cesa la obligación cuando el disfrute se haga imposible, sin su culpa.

b). Usar la cosa conforme a lo convenido, de no haberse estipulado, será conforme a su destino normal.

(7) *BRUNO VALDES Y BRUNO GONZALEZ, Obra Citada. Pág. 143.*

d) Restituir la cosa al finalizar el contrato.

e) Conservar el bien dado en locación como un buen padre de familia, respondiendo por aquellas reparaciones que el uso cotidiano hacía necesarias, así, era responsable de daños y perjuicios por su dolo y por su falta, esto es, alcanzaba a toda culpa.

el Estaba obligado a pago de la merces si abandonaba el fundo sin causa justificada del locatario a este respecto se limitaba a abonar el daño efectivamente provocado al locador." (8)

"En garantía de estos deberes del conductor, el locador tenía una hipoteca legal y tácita sobre los inmuebles que el inquilino hubiera introducido en un inmueble rentado." (9)

En cuanto al tiempo o vigencia del contrato, puede ser determinado o indeterminado.

Cuando se ha pactado término al cumplimiento de éste, se extingue, - salvo los casos de relocalación tácita.

La "relocalación tácita" se daba cuando el conductor continuaba en la locación, sin oposición del locador, más allá del término pactado.

(8) LUIS R. ARGUELLO; *Manual de Derecho Romano*; Ed. Astrea; Buenos Aires, - 1976. Pág. 344.

(9) GUILLERMO FLORES ARGENTAT; *Obras Completas*. Pág. 474.

En fincas rústicas tal reconducción era de un año, en tanto que en las urbanas no tenía duración determinada.

Cuando no se había estipulado término, podía concluirse:

- a) Por decisión de cualquiera de las partes
- b) Por mutuo consentimiento.
- c) Por pérdida fortuita de la cosa, o de una destrucción, igualmente fortuita, que haga imposible su disfrute.
- d) Cuando el conductor ha abusado del disfrute, o por su culpa se ha deteriorado la cosa.
 - a) Si el conductor deja de pagar la merces durante dos años.
 - f) Si el conductor ve restringido el disfrute, sea por su hecho - del locador o de un tercero, puede aquél rescindirle, igualmente en el caso de vicios ocultos de la cosa.
 - g) Cuando el locador necesita disfrutar por sí mismo del bien dado en locación.
 - h) Por confusión, cuando el conductor deviene en propietario o usufructuario.

Se dice que la venta rompe la locación pero esto no era exacto pues, no cesaban las obligaciones ya que el conductor podía exigir el pago de daños del no uso y disfrute de la cosa. Así pues el locador debía de indemnizar, -

al conductor, haciendo que el nuevo propietario respetara la locación.

Dentro de las demás formas de locación en la antigüedad, era aplicable las disposiciones de la locatio-conductio rerum, en general. Por ejemplo en cuanto se trataba de un contrato de buena fe, se tenían las mismas acciones.

B) LOCATIO-CONDUCTIO OPERARUM.

"Podemos conceptualizarlo como el contrato por el cual, el locator se compromete con el conductor a procurarle la prestación de una serie de servicios, y en contraprestación el conductor se obligaba al pago de la merces. Como lo señala Margadant, en virtud de la esclavitud existente en la antigua Roma no era muy frecuente." (10)

Siendo un contrato consensual, se perfeccionaba cuando el locator se obligaba a procurar los servicios y el conductor al pago de la merces que, salvo acuerdo en contrario, debía ser postnumerando y en dinero.

Este contrato solo podía recaer respecto de las "operas illiberales", esto es, aquellas actividades manuales, de orden inferior, similares a las que brindaban los esclavos, por ser estas las únicas a las que se les podía fijar un precio. No así las "operas liberales" -Médicos, Abogados, etc.- a quienes -

(10) BRAVO VALDES Y BRAVO GONZALEZ; *Obras Citedas*, Pág. 144.

quedaban libres de tasación económica y debían originar a los honorarios.

"Se consideraba un contrato "intuitu personae" respecto de la obligación que tiene el locador de llevar a cabo las obras personalmente, tal obligación no era transmisible a los herederos." (11)

Efectos contrarios son para el conductor, quien está obligado al pago de la merces, y no se extingue, la obligación, con la muerte del locador.

Si el trabajo no se llevará a cabo por dolo o culpa del conductor, deberá pagarse la merces, "... restandose, espero, el salario que el obrero había ganado durante ese tiempo en otro lugar ..." (12)

En este contrato, los riesgos son para el conductor quien está obligado al pago de la merces si por caso fortuito o fuerza mayor, no se puede llevar a cabo el trabajo.

C) LOCATIO-CONDUCTIO OPERIS. (13)

En virtud de este contrato el conductor se compromete a la realización de una obra determinada con el locador, quien se obliga al pago de la merces y el conductor a la realización de la obra.

(11) LUIS R. ARGUELLO; *Obras Cívicas*. Pág. 345.

(12) GIOVANNI FLORES ARGAGANT; *Obras Cívicas*. Pág. 413

(13) "Colonus Pontianicus" Beavo, *Obras Cívicas*. Pág. 143.

"Otra distinción es, que si bien se perfeccionaba con el mero consentimiento respecto de la obra que debía realizar el conductor en tanto el locador se obligaba a pagar de la merces, ésta no era debida sino hasta ser — terminada y aprobada la obra por el locador." (14).

De lo anterior se desprende que, salvo acuerdo en contrario, el pago se hará al concluir la obra.

La obra puede consistir en el transporte de cosas o personas, así — como en la construcción, reconstrucción o manufactura de un objeto.

Un presupuesto del contrato es que se realice, al menos la parte principal, con materiales proporcionados por el locador, ya que de no ser de esta forma, esto es, de ser suministrado por el conductor, configuraría una — compraventa.

Excepcionando los casos en que se pactare el contrato "intuito personarum", supuesto en el que la muerte del conductor extingue la obligación.

D) AFÁNCERIA

Tiene la característica de ser un contrato en el cual el dueño o poseedor, locatario, se obligaba a dar el goce temporal de un fundo rústico, a otro, conductor, a cambio de remuneración con frutos que éste obtenga.

1141 BRUNO VALDES Y BRUNO GONZALEZ; *Obras Cívicas*, Pág. 146.

Para Eugenio Pettit, el conductor era un "Colono parcelarero". Así este contrato se diferencia de las demás locaciones por ser el pago en especie y no en dinero.

Otra diferencia radicaba en que el locador tenía la "actio serviana", "...acción real, por medio de la cual el locator reclamaba, ya contra el conductor, ya contra todo tercero detentador, los objetos del conductor especialmente afectados al pago de la merces o pensio". (15)

2.- DERECHO GERMANICO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

En el Derecho Germánico el arrendamiento tienen rangos definidos que lo diferencian, en su origen, de la locatio-conductio romana.

El arrendamiento de cosas se reconoce a partir del Siglo III, derivado del censo sobre fincas. Se distinguieron dos tipos de arrendamiento; El de uso y el de uso de disfrute. El censuario tenía, en forma limitada, un derecho de habitación y la propiedad quedaba asegurada para el arrendador.

El contrato de arrendamiento tenía el carácter formal ya que se perfeccionaba como contrato real o de arras, así mismo se les reconocía como un derecho real.

En forma más reciente, con la recepción del Derecho Romano, se le aceptó como contrato del derecho común, como en la institución romana de la

(15) BRAVO VALDES Y BRAVO GONZALEZ. *Obras Citadas*. Pág. 146.

locatio-conductio y desapareciendo la distinción germánica del arrendamiento.

Sin embargo, el hecho de atribuirle una eficacia real al arrendamiento de una finca, mediante su inscripción, se ha tomado en legislaciones posteriores a la recepción. Se reconoce que la cosa, objeto de arrendamiento podía ser una finca rústica o urbana.

Ya en la época feudal, producto de la estructura económica, fué común la figura romana de colonia parcellaria, ya que el Señor Feudal daba el siervo para que trabajase la tierra y éste debía pagar con frutos o productos de la cosecha. Salvo este caso, el pago de la renta debería ser en dinero y de no pactarse otra cosa, sería por anualidades; excepto podía ser a cambio de un servicio personal.

"Las obligaciones de las partes se entienden deberes jurídicos obligatorios y su incumplimiento daba lugar a penas públicas."(16).

Entre las obligaciones del arrendador figura la de ceder, entregar la finca al arrendatario y con ello debería transmitir, tanto el derecho real sobre la cosa, como la *Gewere* o sea la dominación efectiva de la cosa este último, necesita el consentimiento de los herederos más próximos.

Hasta que el arrendatario no obtenga tal, no surtía la plenitud de sus efectos.

(16) *PLATZ HANS; Principios de Derecho Feudal Germánico, Ed. Suhr, Suiza, 1957. Pág. 267. "Niegsabebachte".*

Además como ya lo habíamos anotado, tiene cierta eficacia de derecho real, mediante su inscripción.

Otra de sus obligaciones es conservar la cosa en aptitudes para el uso convenido.

"Por su parte el arrendatario tenía como obligación principal el pago de la renta, la cual tenía el carácter de gravamen real, y en garantía del mismo se considera al arrendador acreedor pignoratario, teniendo derecho, — por propia autoridad, a embargar las cosas que el arrendatario hubiera introducido en la finca." (17)

"El arrendatario sólo era detentador y su derecho era transmisible, por subarriendo o constituyendo en favor de un tercero derecho de habitación. Podía resolver el contrato, pero estaba obligado al pago de una cantidad en dinero por ello". (18).

Una última obligación era la restitución de la cosa arrendada.

Como antes habíamos señalado, el incumplimiento de las obligaciones traía aparejadas penas corporales en el Derecho Germánico-estatutario.

El arrendamiento concluía al vencimiento del plazo estipulado y sólo entonces el inquilino podía ser lanzado. De igual forma se resolvía por el incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes.

117) *ARQUELLO "TRUGGLO"*, Obra Citada. Pág. 262.

118) *PLANTZ*, Obra Citada. Pág. 261 "Kauf bricht nicht Miet".

Más en el caso de que se vendiera la finca dada en arrendamiento ésta no se extingüía.

El nuevo adquirente estaba obligado a respetarlo.

3.- DERECHO MEXICANO SOBRE ARRENDAMIENTO.

A) EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO AZTECA.

Dentro de la sociedad Azteca no se da una figura tan clara del arrendamiento, por su estructura económica no se conoce la propiedad privada, propiamente dicha; la tenencia de ésta se adquiere por la pertenencia de un - - barrio o calpulli, por la mejor bonanza en las cosechas o por méritos que - - llevaban a ascensos dentro de los estratos sociales.

*

Sin embargo esa posesión en ningún momento entrañaba propiedad para particulares - podía considerarse tal, por ejemplo, el teotlalpan, tierra - de los Dioses - éstos sólo las usufructaban, "... el usufructo era transmisible de padre a hijos, pero no la nada propiedad(119)

"La tierra era comunal, ya fuera del calpulli, calpullalli; de los - pueblos, Aitopetlalli; para la guerra, Mitlachiualli; etc. "(120) y se trabajaba en forma rotativa, "huacas". En el caso del calpulli se daba tierra a

(119) **ARCEL GARCÍA RUIZ**, *Los Tributos en los Aztecos*, "Exploraciones del México Antiguo"; Tomo 37, Ed. del Valle de México, S.A., México 1978. Pág. 784.

(120) **ARCEL GARCÍA RUIZ**, *Obras Cienas*. Pág. 784.

una familia con la obligación de labrarla, y si durante dos años no lo hacía, se la quitaba, y se entregaba la posesión a nuevas familias. De tal forma — existió una "...propiedad colectiva con derechos individuales de uso..."(121)

De esta forma el contrato de arrendamiento, en estricto sentido, no se pudo dar, espero "...el jefe y su consejo pueden dar tierras en alquiler a campesinos que no sean miembros del barrio, pero la renta va a parar al — fondo común y no a manos de particulares." (22)

También cuando seotían a un pueblo no lo despojaban de sus tierras, sino que pagaban un alquiler por ellas considerándolo como una forma de trabajo.

Como es de observarse, también de que el Derecho Asteca fué esencialmente consuetudinario, no hay una regulación de la figura del arrendamiento y que fué, más bien, una excepción dentro de la regla.

B) DERECHO COLONIAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

En general se puede definir como arrendamiento, el contrato "...por el que se dá el uso de alguna cosa por cierto tiempo, ó las obras por una — cantidad determinada que sirve de paga..." (23)

Dentro de la terminología habría que hacer algunas distinciones; en sus "Instituciones", José Ma. Álvarez, hace la clasificación siguiente: =

(121) JACQUES SOUSTELLE; *La Vida Cotidiana de los Aztecos en Visperas de la Conquista*; F.C.E.; México, 1981. Pág. 88.

(122) JACQUES SOUSTELLE. *Obras citadas*. Pág. 88.

(123) JOSE MA. ALVAREZ; *Instituciones de Derecho Real de Castilla y de Indias*; Tomo 377; Casa Langa, Madrid y C.; Nueva York, 1927. Pág. 142.

"...Arrendamiento se dice la paga que se dá por el uso de una heredad: fieta la que se dá al dueño de un navío por transportar algunos bienes en él de un lugar a otro; y alquiler la paga que se da por el uso de cualquiera otra cosa. Por su parte, en el Nuevo Febrero Mexicano se señala que se llama propiamente arrendamiento cuando ésta versa sobre fincas rurales, en tanto que si lo es de predios urbanos será inquilinato o alquiler, en este último "Hay — arrendamiento o alquiler de un edificio cuando el dueño de éste, o cualquier persona que lo represente en forma legal, concede a otro el derecho de establecer en aquél algún ramo de industria, ó de habitarlo en cuyo caso se llama inquilinato". [24].

En forma más amplia se da el nombre de colono o arrendatario al — que tenía dado en arrendamiento una finca rústica, e inquilino si se tratara de una urbana.

En un contrato consensual, las partes quedan obligadas a lo expresamente pactado, el principal acuerdo será sobre la cosa y respecto de la merced o alquiler; naciendo, al existir ese contrato de voluntades, las obligaciones y las acciones.

Ya en la Ley XII, Título I del Libro X del Fuero Juzgo se señalaba — que el plazo debería, ser cierto; así podía pactarse por vida de los contratantes ó de tan sólo uno de ellos.

Pueden celebrar el contrato de arrendamiento, las personas que pueden vender y comprar, esto es, toda persona con capacidad para contratar; espero

[24] JOSE AN. ALVAREZ. Obra Citada. Pág.

los jueces, alcaldes, caballeros, etc., no pueden tomar herencias en arrenda miento dentro de la jurisdicción en que ejercen sus funciones de que les apartan del servicio público a que estuvieren destinados.

La principal obligación del arrendador es dar el uso y goce de la — cosa prometida, debiéndola entregar con todos sus accesorios, y así mientras dure el tiempo estipulado. De esta forma deberá conservar la cosa en aptitud para el uso convenido, debiendo hacer las reparaciones necesarias para tal — efecto, no debe obstaculizar el uso de dicha cosa y su deber era remover — aquellas que lo obstruyeran, respondiendo por dolo y por culpa.

La pérdida de la cosa la sufre el arrendador, si es por causas fortu- tas, pero si perece por su culpa deberá pagar el interés en que hubiera perju- dicado al arrendatario. En estos supuestos el arrendatario queda librado del pago de la renta, empero, si perece por su culpa de este último o se hubiera obligado expresamente en esa forma, sera pagado por él.

El arrendador puede vender la cosa, pero deberá restituir la parte — de la renta proporcional al disfrute que faltara, así como los perjuicios con aiciones. Sin embargo, no podía lanzarlo el comprador sino hasta que se ven- diera al plazo al el arrendatario instruyó juicio contra el arrendador cuando lo vendió.

Ya en el Nuevo Febrero Mexicano se señala entre otros requisitos, que debería contener la escritura de arrendamiento "...que si la cosa arrendada es libre, se obligase a no venderla ni enagenarla durante el tiempo del arrendamiento, y que si lo hiziere sea nulo y a la seguridad o este pacto hipoteca- rá especialmente la misma finca..." (25).

(25) *Nuevo Febrero Mexicano, Tomo 37; Publicado por ANTONIO GALVAN RIVERA, México, 1857. Pág. 4.*

En principio el que dá la cosa en arrendamiento está obligado a restituir al inquilino o colono las mejoras hechas en la finca, de no haberlo así, el arrendatario podía retirar dichas mejoras, si no iban en detrimento de la finca o retener la cosa hasta que se compensara lo que en ella hubiera invertido. Esto no era aplicable si se hubiera pactado así, hubiere costumbre diversa en el lugar o fueren de exclusivo beneficio o necesidad del arrendatario.

El arrendador es acreedor pignoratario y tiene una hipoteca legal sobre los frutos que diera la finca, así como sobre los bienes que el arrendatario hubiera introducido en la finca, tiene preferencia sobre los demás acreedores de éste, esto para garantizar el pago de la renta o el monocobro que ocasionare el bien arrendado.

Tiene la obligación el arrendador, de manifestar los vicios ocultos de la cosa y salvo pacto en contrario, deberá restituir la renta y pagar daños y perjuicios que causare por su ocultamiento, además debe pagar las contribuciones y demás cargas de la finca.

Pueden ser objeto de arrendamiento las cosas corporales, muebles e inmuebles, o incorpóreas o derechos, con el requisito a que deben estar dentro del comercio.

La cosa debe ser cierta y bien determinada, ya en el Fuero Juzgo se señalaba que debería estar bien especificado y, si el arrendatario tomaba más de lo debido, perdía lo que así hubiera introducido o los frutos en favor del señor a que correspondía, y si fueran del propio arrendador podía este acrecentar la renta, incluso se sancionaba al que tomaba más debiendo pagar el doble.

El arrendatario es el que recibe la cosa en arrendamiento y se le dá sombrero colono, si se trataba de un predio rústico, o inquilino si lo es de uno urbano, su principal obligación es el pago de la renta, alquiler o pen—

ción, a lo cual está sujeto aún cuando abandone la finca, sin justo causa. Es un acto detector de la cosa y no puede alegar prescripción.

Una vez celebrado el contrato de arrendamiento el arrendatario puede tomar, en cualquier momento, la posesión de la cosa, teniendo derecho a disfrutar de ella y sus accesorios y a recibir sus frutos durante el tiempo con venido, debiéndole dar el uso para cuyo objeto se dió.

Salvo pacto en contrario el inquilino o colono pueden subarrendar el bien, sin dejar de ser el principal responsable de la cosa y los subarrendatarios están obligados al pago de la renta por la parte que disfrutan del bien, igualmente se observará cuando haya dos o más arrendatarios.

En Madrid se prohibió el subarriendo de fincas urbanas por auto acordado del 31 de Julio de 1972 del Consejo de Castilla; tomado en la Ley VIII del Título I, Libro X de la Novísima Recopilación, aspero, al parecer aplica^{da} a la Nueva España por Cédula del 7 de Agosto de 1807 y obedecida en Méxi^{co} co a partir del 4 de Enero de 1808, y en la cual se disponía se aplicaran — las leyes de España, en las Indias, en lo que no resistieran sus particulares circunstancias.

En la Ley XIX, Título I, Libro X del Fuero Juzgo se señaló que en ca so de que la renta no se pagara en su oportunidad, se deberá pagar el duplo.

El arrendatario debería cuidar la cosa como un buen padre de familia esto es, como si fuera propia, respondía por dolo y culpa, fueras propias o de la persona a su servicio, incluso de amada. Si la cosa perece por su culpa está obligado al pago de la renta, de igual forma si pereciere, aún por caso fortuito, si no la devolvió en el plazo señalado.

El que toma una finca en arrendamiento debe constituirle al término de ésta, si no lo hiciera así después de ser compelido, debería pagar el daño y los daños causados.

En la Ley III, Título X, Libro X de la Novísima Recopilación, en su capítulo 9, señala que se debe avisar con un año ante la continuación o despedida como mutuo desahucio.

La renta, llamada también pensión o alquiler, debe ser cierta, conforme a lo convenido, a las leyes o las costumbres del lugar; debe también ser justa, ya que de no serlo hay acción para rescindirle, al perjudicado con una lesión enorme puede reclamarla. En igual manera deberá ser verdadero, de lo contrario, daría lugar a otro contrato.

La pensión se habría de pagar en los plazos establecidos, si no se hubieran señalado, será conforme a las costumbres del lugar, a falta de éstas será anual. El pago es total en dinero, aunque si el arrendatario diere después otra cosa y el arrendador lo aceptare no variaría la naturaleza del contrato, pero el que fijan los contratantes deberá ser en numerario.

Se podría pedir la reducción de la renta incluso se libraba de las obligaciones del pago por pérdida fortuita de la cosa, cuando se perdía parte de ésta, debiéndose reducir en la justa proporción a juicio de peritos; igualmente cuando, aún por reparaciones necesarias, se viera disminuido el uso o goce del bien.

Tratándose de fincas rústicas, esa reducción observará ciertas reglas. Si el colono recogía algunos frutos, podía optar entre la totalidad. Si el arrendamiento fuera por dos o más años, sólo procedía si demostrare que aun de hubo bonanzas en las cosechas no compensaba aún las pérdidas.

No había lugar a la reducción si la cosa pereciera por culpa del - - arrendatario o éste se hubiere hecho cargo de ellas ó así fuere la costumbre del lugar, así como cuando se habla el acenso de celebrar el contrato ó en tratándose de frutos cuando acociere después de separados de la tierra.

El contrato de arrendamiento concluye por cumplirse el plazo estipulado o porque el arrendatario no ha pagado la renta las siete partidas señaladas que se podrá despojar al inquilino cuando:

1.- Al arrendador en la casa la casa en que habita y no tiene otra, tiene necesidad en aquella o un hijo de él se case o haga caballero.

2.- Si la casa arrendada caese ruina, debiendo proporcionar otra o regresar la parte de la renta no disfrutada.

3.- Por el mal uso que hiciera el inquilino de la cosa arrendada.

4.- Cuando el contrato es por cuatro o cinco años, siendo la renta anual y pasaran de dos sin pagarla.

La muerte de los contratantes no pone fin a las obligaciones contraídas, éstas pasan a los herederos. Excepción hecha del usufructuario que arrendaba, pues siendo un derecho personal expira con el sujeto, en este supuesto, si el arrendatario hubiera adelantado rentas, tiene derecho a la restitución

Tratándose de fincas rústicas, si se continúa en ellas por tres días o más, se entenderá prorrogado por un año más el contrato.

*En fincas urbanas el arrendatario está obligado únicamente al pago de la renta que hubiera disfrutado en demasía. ya en el artículo 5 del Decoy

to del 8 de Junio de 1813 no se hace distinción y se entiendo prorrogado por un año si dura en el tres días o más, no así las fianzas que al respecto se hubieren otorgado, por depender de la voluntad de un tercero." (26)

"En el artículo 6 del Decreto citado del 8 de Julio de 1813 se señala que en contratos de tiempo indeterminado, el dueño y el colono se habrá de avisar con un año anticipación su continuación o despido." (27)

C) DERECHO APLICABLE EN EL DISTRITO FEDERAL EN RESPECTO DEL ARRENDAMIENTO, EN LOS CÓDIGOS CIVILES ANTERIORES AL DE 1929.

Nuestros Códigos Civiles de 1870 y 1884 regularon en forma similar - el contrato de arrendamiento.

Pocos en verdad son las diferencias y casi insignificantes; destínándosele un título, el primer ordenamiento del artículo 3068 al 3173 y el segundo del número 2936 al 3033 del de 1870.

Se concebía al contrato en cuestión como: "...el contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto..." (artículo 3068 del Código Civil de 1870).

Toda persona capaz de contratar puede dar y recibir en arrendamiento, para tal efecto se precisa, ser dueño o representante de éste.

(26) *Nuevo Febrero Mexicano*, obras citadas, Págs. 7 y 8.

(27) *Nuevo Febrero Mexicano*, Obras Citadas, Pág. 8.

Cualquier cosa puede ser objeto de arrendamiento, con tal de que sea cierta y determinada. El contrato recae sobre bienes muebles e inmuebles; — también es válido dar en arrendamiento el usufructo o las servidumbres.

Como ya comentamos, en la entrega de la cosa la obligación más relevante del arrendador, esta entrega habrá de hacerse con todos los accesorios de la cosa, de lo contrario el arrendatario podrá rescindirle y demandar el pago de daños y perjuicios. Respecto de la fecha en que deberá hacerse, será en el tiempo convenido; de no haberse estipulado, cuando el arrendador fuere requerido al efecto.

Derivado de lo anterior, el arrendador debe conservar la cosa en aptitud para el fin con que se arrendó, por ende no puede mudar la forma de la cosa. Es él quien está obligado al pago de las contribuciones que pesaren sobre la cosa, salvo que se hubiere pactado que se liquidaría por el arrendatario, pero en este último caso, será con cargo a la renta.

El arrendador no debe obstaculizar el uso y goce de la cosa, excepto en el caso de reparaciones urgentes y necesarias, supuesto en el que está obligado a hacerlas, de lo contrario, el arrendatario puede pedir la rescisión o acudir, por la vía jurisdiccional, a que se le obligue al arrendador a hacer dichas reparaciones, el juez decidirá sobre el pago de daños y perjuicios si las reparaciones no se realizan con oportunidad.

El arrendador debe garantizar el uso y goce de la cosa y por ende — responde por arrasamiento y evicción. Además responderá por defecto y vicios ocultos en la cosa existentes con anterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento, no así de los hechos provenientes de tercero o de abuso a la fuerza.

Deberá reembolsar al arrendatario las cantidades que a su favor hubiere, salvo que tuviere algun derecho que ejercer en contra de aquel, caso en el cual deberá hacer el deposito judicial de dichos saldos.

El arrendador puede exigir la rescisión del contrato por incumplimiento en el pago de la renta independientemente de que se le considere acreedor preferente con privilegio sobre los bienes introducidos en la cosa o de los frutos, si fuere predio rústico, derecho que conservará aún en el caso de su arriendo. Igualmente podrá pedirlo cuando el arrendatario haga mal uso de la cosa otorgada en arrendamiento o por subarrendar ésta sin su consentimiento. Salvo que se hubiere pactado lo contrario, no puede pedir, la rescisión mencionada, invocando tener que usar él mismo la cosa, en todos los casos de rescisión por culpa del arrendatario, está obligado éste al pago de la renta hasta que pueda celebrarse otro contrato, aparte del pago de daños y perjuicios.

Por definición, el arrendatario es el que recibe la cosa en arrendamiento y su obligación principal es el pago de la renta en la forma y tiempo convenidas, dicho deber surge, a menos que se estipulase otra cosa, desde el momento en que recibe la cosa. Los pagos deben hacerse periódicamente, si faltare alguno de ellos no tendrá derecho a exigir el cumplimiento del contrato. Y concluirá este deber hasta el día en que entregue la cosa.

Esta renta o precio tiene ciertas características; debe ser cierta y determinada, puede ser en dinero u otro equivalente, pero con la obligación, de ser en dinero, en el tipo de moneda convenida. Siempre se pagará en el tiempo prefijado, pero si no lo hubiera, tratándose de fincas urbanas, por meses vencidos; respecto de predios rústicos difieren los ordenamientos, en el Código Civil de 1870 se señala que será por tercios vencidos esto es, cada cuatro meses-, en tanto que el de 1894 lo marca por sesentros vencidos. =

Si el precio fuere en frutos y no se pagaren en su oportunidad, el pago se hará en dinero sobre el valor más alto que hubieren tenido dichos productos durante el tiempo transcurrido.

Respecto al lugar en que habrá de efectuarse el pago, éste será el convenido, y de no haberlo en el domicilio del arrendatario. Cuando éste tenga acción que ejercitar en contra del arrendador, hará depósito judicial de la renta.

No se está obligado al pago del precio, salvo que se hubiere pactado lo contrario, en los casos en que se impida el uso por caso fortuito o fuerza mayor, de igual forma en los casos de evicción, independientemente de que si el arrendador fuere poseedor de mala fe, estará obligado al pago de daños y perjuicios.

Cuando el impedimento o destrucción de la cosa es parcial, sólo se puede pedir la reducción proporcional, la cual se establecerá a juicio de peritos; a menos que se optara por la rescisión.

Tratándose de predios rústicos no se puede pedir reducción alguna si durante el arrendamiento se pierde, en todo o en parte, los frutos o esquilmos de la finca; podrá pedirlo si proviene de hechos, directo o indirecto, del arrendador, a menos que prefiriese la rescisión, en cualquiera de estos últimos supuestos podrá demandar el pago de daños y perjuicios.

El arrendatario tendrá derecho a la reducción total o parcial si por reparaciones pierde el uso, total o parcial de la cosa, aunque de ser total, puede optar por la rescisión, si bien que podría ejercer si la reparación dura más de dos meses, siempre si concluye las reparaciones sin que ejercite su derecho, deberá continuar en el arrendamiento.

El arrendatario es responsable de los daños y perjuicios que con su negligencia ocasionare, teniendo la obligación de poner en conocimiento del arrendador toda usurpación o novedad daños que sufra o se prepare abiertamente sobre la cosa arrendada; con la misma urgencia comunicará la necesidad de todo tipo de reparaciones. De igual forma, es responsable del incendio de la finca arrendada, salvo casos fortuitos, fuerza mayor o vicios ocultos en la construcción; las disposiciones legales al respecto, en ambos Códigos, señalan responsables marcados cuando, en caso de apartamentos, a todos los arrendatarios; a menos que se probare, que en alguno de ellos se generó o — bien se excluyó al que demuestre que en su habitación no pudo comenzar; además, si el arrendador ocupare alguno de dichos apartamentos, será considerado como arrendatario para efectos de la responsabilidad. En este último caso el pago comprende los daños sufridos y perjuicios causados tanto al propietario como a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio.

El arrendatario debe servir de la cosa conforme lo expresamente — pactado, y de no haberse señalado, atendiendo su naturaleza.

Para que el arrendatario pueda subarrendar debe contar con el consentimiento del arrendador. A este efecto se observará, que si la autorización es general, el arrendatario será responsable como si él mismo continuara con el arrendamiento, excepto, salvo pacto en contrario, si el arrendador aprueba el subarriendo, el subarrendatario queda subrogado al arrendatario estando — obligado a observar los deberes de éste, siendo así responsable de los daños y perjuicios que ocasionare con su incumplimiento.

Una obligación más del arrendatario es el conservar la cosa en forma que se le entregó, no puede variar ésta, sino mediante consentimiento escrito del arrendador. Cuando en el contrato no se señaló el estado en que se encuentra el bien arrendado, se entiende que fué en buenas condiciones y así como

lo recibe lo debe restituir, salvo el desgaste que hubiere tenido por el uso normal o por causas inevitables.

Deberá devolver la cosa al término del arrendamiento y no podrá retenerla por el hecho de haber realizado mejoras, tampoco podrá cobrar mejoras útiles y voluntarias cuando las hubiere elaborado, sin autorización del arrendador; puede llevarlas cuando no sea en menoscabo del bien.

Tratándose de fincas rústicas y por su misma naturaleza se ha señalado que el arrendatario tiene la obligación, en su último año agrícola, de — permitir a la persona que lo vaga a suceder en la finca que realice las tareas necesarias —barbechar, preparar la tierra, etc.— a efecto de preparar — el año siguiente; ello será únicamente por el tiempo necesario y salvo estipulaciones en contrario.

En forma recíproca a lo anterior, si el arrendatario, aún terminado el arrendamiento, puede usar lo necesario para la recolección de los frutos pendientes. Todo lo anterior se observará también en los casos de expropiación y ejecución judicial.

En el contrato de arrendamiento la legislación no pone un tope en — cuanto al término de duración del mismo, así se señala que podrá pactarse por el tiempo que conviniere a los contratantes, caso en el cual, concluirá en — el plazo fijado.

La muerte de los contratantes no pone fin al arrendamiento, tampoco las transmisiones a título universal, y, salvo pacto en contrario, ni las — enajenaciones a título particular, como es el caso de la compraventa.

El contrato de arrendamiento puede terminar además por diversos — modos o causas. Independientemente del plazo profijado puede ser por la extin-

realización del fin con el que se había otorgado; tratándose del contrato de arrendamiento celebrado por el comprador con pacto de retroventa, para el caso de que el término del ejercicio de este derecho sea menor al de arriendo, concluirá de pleno derecho.

Puede concluir por convenio expreso entre las partes, pero esto debe ser sin perjuicio de terceros. Otros serán los casos de nulidad y rescisión, como el caso de que el arrendador se oponga, sin motivo fundado, al arrendamiento; el arrendatario puede pedir la rescisión de igual forma, salvo pacto en contrario, si se destruye totalmente por caso fortuito o fuerza mayor el bien dado en arrendamiento.

Respecto de la prórroga de ley o "técita reconducción" existen algunas diferencias entre el Código Civil de 1870 y el de 1884 tratándose de los predios rústicos; si el arrendatario continuaba en el arrendamiento sin oposición, se entiende prorrogado por un año más, en el Código de 1870 se agrega que dicho año será labrador, y lo define a éste como: "El tiempo necesario para cosechar los frutos" y cuando hay controversias sobre determinación de éste, deberá ser resuelto por peritos.

En fincas urbanas el arrendatario sólo está obligado al pago de la renta respecto del tiempo disfrutado en exceso.

El ordenamiento de 1884, en su artículo 3029, establece que en las ventas judiciales subsistirá el arrendamiento, siempre y cuando no haya sido celebrado dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, de no ser así, el arrendatario podrá ser despedido.

Respecto del pago de la renta, dentro de este supuesto, deberá entregarse al nuevo propietario, más cuando hubiere pagado ya al anterior; se exceptúa de esto cuando el pago anticipado constare en el contrato de arrendamiento.

miento, conserva, de cualquier forma, acción para repercutir contra el arrendador originario en caso de doble pago.

En relación a contratos por tiempo indeterminado, las soluciones en ambos Códigos es diferente. El del 70, la laguna de los contratantes es suplido por la ley y los señala tres años, los cuales sólo serán obligatorios para el arrendador, pero conculcdo este lapso no se precisará denuncia. Por su parte el de 1884 no suple la omisión simplemente dispone que puede concluir a voluntad de cualquiera de las partes, si es urbano, con dos meses de anticipación; si es rústico, con un año.

Tratándose de predios urbanos, el Código Civil de 1870 señala que de no llegar a un convenio y continuar el contrato, el inquilino contará con treinta días, al igual que el de 1884, dispone que éste ponga cédulas y muestre el interior de la finca. Siendo rústico deberá ocurrir al arrendatario si desea prorrogar el contrato esto deberá ser antes de levantar la cosecha del tercer año; y en caso de no querer continuar, lo notificará sesenta días antes de que termine el año laborado, de no hacerlo, deberá mantenerlo por un año más.

CAPITULO II

REGULACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE 1928 PARA EL - DISTRITO FEDERAL.

1.- DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El Código Civil de 1928 en su artículo 2398 define este contrato diciendo "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder al uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto."

No debemos considerar el segundo párrafo del artículo 2398 del citado Código Civil vigente, toda vez que no es parte esencial para la existencia — del contrato, pues, su contravención sólo da lugar a una nulidad; lo sustancial es únicamente que sea "temporal". Asimismo, en un contrato por tiempo in definido o en aquél en que hubiere operado la tácita reconducción, y que habiendo llegado, siendo finca destinada a habitación, por ejemplo, al término de diez años ¿habrá de demandarse directamente la terminación del contrato — sin necesidad del término de gracia de los contratos de tiempo indefinido? — Consideramos que hay viable ninguno de estos supuestos y por ello declinamos — que se errónea dicha redacción.

Como puede observarse, en este concepto no se hace reparo alguno en — cuanto a bienes sobre los que ha de recaer, sean muebles o inmuebles, sólo se señalan la limitación temporal que se pacta para estos últimos.

Dentro de las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el 7 de Febrero de 1935, y en relación con las limitaciones, que antes mencionamos, figura el artículo 2448 C. que establece como tope máximo, — tres

tiempos de fincas urbanas destinadas a habitación, - un año forzoso para ambas partes- prorrogable a simple voluntad del inquilino hasta por dos años - más, obviamente, siempre y cuando esté al corriente en el pago de sus rentas; consideramos, en general, al corriente de sus obligaciones sería injusto forzar al arrendador, a prorrogar un contrato en el cual el arrendatario, si - bien está al día en la liquidación del precio, no lo está en otras cargas; - por ejemplo, al conservar la cosa en el estado en que la recibió.

Existe uniformidad en los tratadistas, y así se desprende del Código Civil de 1928, que se trata de un contrato translativo de uso, consistente en la " enajenación temporal del uso y goce al mismo tiempo, de una cosa.

Respecto de este contrato el Lic. Miguel Ángel Zamora y Valencia hace la importante observación de ser el que más artículos dedica nuestro Código Civil y no sin justa razón, toda vez que es muy usual y cobra particular relevancia en una urbe como la nuestra, en que el problema de la vivienda toma dimensiones mayúsculas, y en un régimen económico en que la posibilidad de - un lugar o habitar que sea propio, para la gran mayoría que es la clase trabajadora, es casi nula. Sin ser el objeto de esta tesis el entrar en discusiones filosóficas, lo antes anotado ha sido una realidad que ha llevado a - los legisladores a adoptar una posición sumamente proteccionista en favor del inquilino aunado a cuestiones de orden político subrayado, fundamentalmente en las reformas de 1965 en fin, todo ello será objeto de análisis en los siguientes puntos y capítulos.

En conclusión, consideramos acertada la definición del contrato de - arrendamiento que nuestro Código Civil vigente hace, pues precisa con exactitud en qué consiste y sus rasgos más distintivos.

2.- ESPECIES DE ARRENDAMIENTO.

En este punto nos corresponde ver, en forma por demás sucinta, los tipos de arrendamiento que ordinariamente ha considerado la Doctrina y la Legislación Nacional.

A) ARRENDAMIENTO MERCANTIL Y FINANCIERO.

Se trata en realidad de dos contratos diversos. El arrendamiento mercantil tiene fundamentos básicos en el artículo 75 Fracción I del Código de Comercio, mismo del que se desprende que sólo pueden ser objeto de tal arrendamiento o alquiler como lo llama el propio Código -únicamente bienes muebles y que se verifiquen con el propósito de la especulación comercial.

Así, por disposición misma de la ley, no puede darse al supuesto de arrendamiento de bienes inmuebles con carácter mercantil, aún cuando fuere con el propósito de la especulación comercial.

Por lo que hace al arrendamiento financiero conocido también con el nombre de "Leasing" - ha sido controvertida su existencia y su ubicación dentro de los ordenamientos jurídicos anteriormente ocupaba uno de los primeros artículos del Código Fiscal de la Federación actualmente su apoyo legal lo encontramos en el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y que a la letra dice: "Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir - determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se converga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adaptar al vencimiento

del contrato alguna de las opciones terminables a que se refiere el artículo 27 de esta ley."

Por su parte el artículo 27 de la citada ley señala tres opciones — terminables, a saber:

1.- El arrendatario pueda comprar los bienes a un precio más bajo — que el costo de los mismos;

2.- Prorrogar el contrato de arrendamiento pagando una renta inferior a la que venía enterando;

3.- Vender los bienes a un tercero compartiendo el precio de la enajenación el arrendatario y la arrendadora financiera.

De lo anterior se desprende que únicamente dichas arrendadoras financieras están autorizadas para otorgar dichos contratos.

B) ARRENDAMIENTO CIVIL.

Es comúnmente aceptado y así lo tomamos nosotros, que en arrendamiento civil, por exclusión, los que no sean ni mercantiles, ni financieros, ni administrativos.

No nos detenemos más en este punto pues es el tema que extensamente trataremos durante el desarrollo de este capítulo y que constituye el punto nodular en la tesis que se presenta.

C) ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.

El propio artículo 24 del Código Civil nos da la pauta para clasificar

a este tipo como aquél que se otorga respecto de bienes que pertenecen a la Federación, los Estados o los Municipios.

Sólo habría que señalar la limitante que tienen los servidores públicos que tienen a su encargo dichos bienes o su administración, no pueden tomarlos en arrendamiento por sí, ni por interpósita persona.

3.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Dentro de este punto, habremos de ubicar al contrato de arrendamiento dentro de la clasificación general de este tipo de convenios más aceptado, tanto por la Doctrina como por nuestro Código Civil vigente. De antemano ya al inicio de este capítulo hemos hecho referencia a que se ubica dentro de los contratos translativos de uso y disfrute, observación que sólo anotamos para entender su situación en el ordenamiento que es objeto de estudio.

A) EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ES UN CONTRATO PRINCIPAL.

No cabe duda alguna respecto de la ubicación de arrendamiento, como contrato principal y no accesorio, toda vez que tiene fuerza, validez, existencia, por sí mismo. Al no depender de la preexistencia de otro contrato, el arrendamiento para portarnos que necesitamos únicamente que una persona se comprometa, temporalmente a otorgar el uso o goce de una cosa, y su contraparte a pagar por ello un precio cierto, para que exista un contrato de arrendamiento con plena autonomía.

B) EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ES UN CONTRATO BILATERAL.

Efectivamente es un contrato bilateral, pues da nacimiento a derechos y obligaciones para ambas partes, arrendador y arrendatario tal y como se --

desprende del propio concepto del contrato de arrendamiento, el arrendador tiene la obligación fundamental de transmitir el uso y el goce de una cosa por cierto tiempo al arrendatario y éste, a su vez está obligado a pagar un precio cierto; ello entre otras deberes y derechos.

Es un contrato sinagmático perfecto pues esas obligaciones que nacen entre las partes tienen una interdependencia recíproca.

Se faculta al perjudicado para exigir el cumplimiento forzoso o la resolución, en ambos casos el incumplido deberá pagar los daños y perjuicios ocasionados. Agregando, infine, que cuando el cumplimiento fuere imposible, aunque hubiera optado por él podrá pedir la resolución.

Es de observarse aquí que dicha resolución tendrá de valer ante el Juez, o bien la opción de cumplimiento. Si por su cuenta el perjudicado deja a su vez de cumplir con sus obligaciones, únicamente conservará a su favor la excepción, que en caso de que la parte que incurrió en el original incumplimiento ejercitara acción. Ya cuando tratamos en particular las obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento veremos que tiene ciertas formas peculiares de aplicación, y es lógico, tratándose, como después veremos, de un contrato que no es instantáneo y siendo diversos los derechos y su intensidad.

Rafael Rojas Villagas, señala una característica de los contratos bilaterales, y es en cuanto a su interpretación y que ésta se hará "...atendiendo a la mayor equidad y reciprocidad de intereses...", claro está, en aquellos casos en que no haya sido manifiesta la voluntad de los contratantes, que haya una laguna.

Algo de lo particular que caracteriza a este tipo de contrato es el

problemas de los riesgos o "ministros", o sea de quien sufre, en casos fortuitos o de fuerza mayor, la pérdida de la cosa, y que en el contrato que analizamos por ser un contrato translativo de uso, la cosa perece para el arrendador, esto es, para el arrendatario.

Por último, señalaremos que el contrato de arrendamiento, dentro de los bilaterales, es una excepción, en cuanto que lo ordinario es que se requiera el consentimiento de la otra parte para ceder sus derechos; y así vemos que en el convenio objeto de estudio que el arrendatario debe cumplir - con ese principio, y así se desprende del artículo 2490 del Código Civil "el arrendatario no puede... ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador...". No así respecto del arrendador, que independientemente del derecho del tanto que es cuestión de parte, no requiere de ningún consentimiento, ya no para ceder, sino para enajenar la cosa arrendada.

C) EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ES UN CONTRATO ONEROSO.

Poco hay que decir al respecto puesto que en el arrendamiento es palpable la existencia de una reciprocidad respecto de los provechos y gravámenes a que se sujetan las partes.

Así por ejemplo, el arrendatario tiene el beneficio del uso o goce - de un bien durante un cierto tiempo, admas hecho que constituye un gravamen para quién lo da, el arrendador, a su vez tiene el provecho de recibir un - precio cierto y el arrendatario la carga de pagarlo.

Salte de cualquier discusión el que se pretendiera un arrendamiento - "gratuito", ya que el hecho de transmitir temporalmente una cosa, siempre es rá una carga, y si se pactare "gratuito" para el arrendatario sería comodato u otro contrato pero no arrendamiento.

D) EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ES UN CONTRATO CONSUMATIVO.

Aunque este punto es considerado como una subclasificación del anterior, sin embargo, quisiera darle un tratamiento aparte, pues el bien es cíclico en su concreción, tal vez no lo sea transparentemente en su encuadramiento en esta parte.

El Código Civil de 1928 en su artículo 1808, lo define claramente: - "El contrato oneroso es consumativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato..."

El arrendador se obliga a entregar una cosa para su uso o goce, esta cosa es determinada, previamente se conoce que se va a dar; en contrapartida el arrendatario pagará un precio cierto, esto es, de antemano se señala el monto de dicha prestación. El hecho de que haya pérdida o ganancias, es un hecho económico que puede estar sujeto a los más diversos factores y, por ende no puede conocerse; por ejemplo, se arrienda una finca en \$ 25,000.00 mensuales, el arrendador lo acepta en razón de que en su presupuesto es cantidad suficiente para sufragar ciertos gastos y considera asimismo que es justa — por lo que él dé a cambio; empero resulta que al cabo de tres meses, nuestros devaluados pesos sufren una baja mayor en su poder adquisitivo, por la inflación galopante que rige en el país; en este momento resulta que aquello que se había tenido por ganancias ya no lo es tanto, aún más, pudiera ser que — por la cantidad del régimen de compensar su déficit con elevados impuestos, — ahora resultan pérdidas ello no es ciencia ficción, y aunque el caso fue diverso, es palpable en los arrendamientos "congelados", que en gran número de casos los arrendadores dieron por pérdidas las fincas arrendadas por incertidumbre.

Así pues, para encuadrar al arrendamiento en esta clasificación bas-

ta con que las prestaciones están determinadas, conocidos al momento de la celebración del contrato a qué y a cuánto se está obligado.

Espero, anotemos aquí conforme el artículo 2142 del Código Civil respecto de que el arrendador está obligado al saneamiento para aquellos casos en que haya vicios ocultos que menoscaban el uso y disfrute del bien, y que conociéndolos no los hubiere manifestado, y que de haberse conocido hubiera — afectado a la contraprestación pactada.

E) EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PUEDE SER FORMAL O CONSENSUAL.

Tomando en consideración que en otro punto de este capítulo trataremos con detalle sobre la "forma en el contrato de arrendamiento" únicamente haremos aquí las distinciones elementales. Una excepción que se da al hablar de los contratos consensuales es en oposición a realité, siendo estos últimos aquellos en los que se requiere la entrega de la cosa para el perfeccionamiento del contrato. En el contrato de arrendamiento no se da tal exigencia, siendo bastante el acuerdo de voluntades respecto del bien que se dará en arrendamiento y del precio que habrá de pagarse para que exista el arrendamiento.

El otro sentido es sobre el consensual en oposición a formal, esto es, sobre la forma que exige la ley y que debe de revestir el contrato para la validez del mismo, que en una forma simbólica podemos señalar que puede ser consensual cuando la renta anual no exceda de 100 pesos hecho que queda en el Código Civil como un vestigio histórico de que un día hubo en este — país la posibilidad de alquilar un bien con cien pesos más aún, si de inmuebles se trata—; el contrato de arrendamiento, por lo antes indicado, es normalmente, formal; toda vez que debe constar por escrito y así lo exige nuestro Código Civil. Por último, tratándose de firmas rúbricas en las que el —

mento de la renta es superior a los cinco mil pesos anuales (artículo 2407 - del Código Civil) deberá otorgarse en escritura pública.

Finalmente habrá de anotarse que con las reformas de 1985 al Código Civil se adicionó, entre otros, un artículo 2460 que no da margen a los arrendamientos destinados a habitación, sino que se otorgan por escrito.

Podemos concluir que el arrendamiento es un contrato formal y sólo - por excepción en bienes muebles o teóricamente en inmuebles que no sean destinados a habitación.

F) EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ES UN CONTRATO DE TRACTO SUCESIVO.

Este tipo de contrato es llamado también, de ejecución sucesiva o escalonada, pero Sánchez Medel hace otra distinción y habla de contratos duraderos, subdividiéndolos en aquellos que son de ejecución continuada en el que encuadra el arrendamiento y los de ejecución periódica o de tracto sucesivo cuyo ejemplo es el contrato de suministro. Si bien es digno de tomar en cuenta la observación, podría presentar algunos problemas como es el caso de que efectivamente, el otorgamiento del uso y disfrute se cumple momento a momento en forma continua; no así el pago del precio que se entrega en forma periódica; por ello nos limitamos a adherirnos con la doctrina imperante, - de que se trata de un contrato cuyo tracto se ve prolongado por las prestaciones reciprocas que se deben las partes, esto es, aunque el acto jurídico queda debidamente perfeccionado cuando las partes han manifestado su voluntad, las obligaciones que han engendrado se irán consumando en un espacio de tiempo más o menos duradero.

El hecho de que el arrendamiento es un contrato en el que reciproca-

mente las partes van cumpliendo sus obligaciones durante un tiempo determinado es por demás claro y se desprende de la misma definición cuando nos dice que una de las partes se obliga " a conceder el uso o goce temporal de una cosa."

La principal importancia de esta clasificación se concreta en aquellos casos en que el contrato es resuelto o anulado, a diferencia del tratamiento ordinario en que las partes habrán de restituirse recíprocamente las prestaciones recibidas, en el arrendamiento existe la imposibilidad material para tal devolución al estado original si bien el precio podría serlo, no así el uso o goce de la cosa.

Así ha de concluirse que cuando un contrato de arrendamiento es resuelto o anulado, sólo opera para el futuro sin lugar a la devolución de las prestaciones recibidas, conforme a derechos y a lo convenido; agregamos esto último pues en el caso, por ejemplo, de anticipo de rentas, habrá de restituirse la parte proporcional no disfrutada.

4.- ELEMENTOS PERSONALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Breve por demás será este punto ya que sobre la capacidad y obligaciones de las partes hemos destinado apartados específicos dentro de este capítulo.

A) EL ARRENDADOR.

Antes que nada es necesario, que el arrendador es aquella persona que se obliga a transmitir el uso o goce temporal de una cosa a cambio del pago de un precio.

2. EL ARRENDATARIO.

Conceptualmente el arrendatario es el sujeto que se obliga a pagar un precio cierto por el uso o goce temporal de una cosa.

Aunque dentro de la bibliografía que consultamos no encontramos nada al respecto, consideramos que dicha cosa que se toma en arrendamiento habrá de ser ajena; empero, como regla general también tienen su excepción, cuando el usufructuario arrienda al nudo propietario el bien sobre el que ambos tienen derecho; no puede decirse que no sea propietario, simplemente que no puede disponer de él, sin embargo, quien ejerce dicha disposición, el usufructuario puede válidamente darle en arrendamiento al propio nudo propietario para continuar disfrutando de los beneficios de la cosa sin menoscabo de su derecho sobre esa, no implica ni renuncia, ni el arrendatario podría alegar una confusión de derechos. Cabe agregar únicamente que el arrendatario tiene una posesión derivada, proveniente del contrato de arrendamiento.

5.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

A) CAPACIDAD DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Tenemos ya plenamente identificados a los sujetos que intervienen en el contrato de arrendamiento, ahora procederemos a señalar las características legales, que estos deben tener.

B) CAPACIDAD Y LEGITIMACIÓN DEL ARRENDADOR.

En sin lugar a duda a esta parte a la que la ley señala más restricciones, y es lógica ésta, ya que independientemente de la capacidad de goce que tiene toda persona, debe tener la de ejercicio; sin embargo, ésta habrá de -

ser tal que tenga la facultad de transmitir temporalmente el uso o goce de una cosa.

Recordemos aquí únicamente que el contrato de arrendamiento ha sido considerado como un acto de administración más no de dominio.

Nos unimos a la idea de Rojas Villagas cuando afirma que "podemos decir en términos generales, que tienen capacidad para arrendar toda aquella que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos."

En un desdoblamiento del anterior concepto vemos quienes tienen esa capacidad de ejercicio y están legitimados para el otorgamiento del contrato de arrendamiento.

Sin lugar a dudas el primero de esta relación habrá de ser el propietario, pleno, del bien objeto de arrendamiento. Es aquí donde hay que hacer también las primeras observaciones, así, el artículo 2403 inciso que el copropietario de cosa indivisa otorga el contrato en cuestión sin el consentimiento de los demás partícipes de su indivisión; aunque consideramos que es válido el arrendamiento cuando la mayoría de los copropietarios han considerado en él.

Como señalamos en el párrafo anterior, es el propietario pleno quien puede otorgarlo; no así el nudo propietario, pues en caso de existir tal desdoblamiento de la propiedad, el derecho a la administración corresponde al usufructuario, en este caso, con la limitante de que el contrato fracasará si el consento de que el nudo propietario consolide la propiedad, es decir, si terminar ese derecho real de usufructo.

El contrato de arrendamiento puede ser otorgado por un mandatario --

con poder general -posteriormente trataremos el caso de aquellos que están - facultados por la ley - otorgando por el dueño o de quien, conforme a derecho puede disponer del bien, así pues estaremos ante un mandato representativo. A este respecto Sánchez Medel hace notar que es preciso no necesariamente de un mandato que derive de un pacto expreso, como aquél en que el arrendador - autoriza al arrendatario a subarrendar -Artículo 2480- o bien al dueño al co medatario, depositario o acreedor prendario para otorgar en arrendamiento la cosa que recibieron.

Hasta aquí hemos visto aquellos casos en que existe legitimación por ser el dueño, así como cuando esa facultad deriva de un derecho real o de un contrato; ahora veremos aquellos casos que proceden de la ley.

Por principio y por las restricciones que veremos- recordemos que el arrendamiento es un acto de administración pero cuando el contrato es celebrado con autorización de la ley, les impone ciertas restricciones a los arrendadores, en cuanto al tiempo que se otorgan, equiparadoslos a los actos de dominio. Así, por ejemplo, el artículo 49 de la Ley de Nacionalidad y Naturalización establece "Para los efectos de esta ley, se reputa enajenación todo arrendamiento de inmuebles, siempre que el término del contrato exceda de 10 años.

Podemos pues a especificar a aquellos que la ley les concede el carácter de administradores de bienes ajenos.

Primeramente son aquellos que ejercen la patria potestad y son representantes legales de los hijos, quienes carecen de capacidad de ejercicio, - así pues, estos pueden dar en arrendamiento los bienes del incapaz con la - restricción que no tendrán de exceder de cinco años ni recibir anticipo de rentas por más de dos; será válido por más de cinco años a la recepción de ren-

tan, si se obtiene autorización judicial. Los tutores son otras personas a quienes la ley autoriza para la administración de bienes de incapacitados, - entre otras obligaciones.

Al igual que en el caso de la patria potestad, la ley impone como límite máximo el de cinco años, no pudiendo celebrarse arrendamiento por más tiempo, salvo que cuente con el consentimiento del curador y con autorización judicial. En este caso nuestro Código Civil es tajante al contemplar que será no la toda anticipación de renta por más de dos años (artículo 574) por lo que entendemos no es posible ni con autorización judicial.

El depositario judicial de fincas urbanas y sus rentas podrá celebrar contrato de arrendamiento con tal de que las rentas no sean menores de las vigentes al momento de verificar el secuestro.

También dentro de esta enumeración se encuentran los albaceas, que tienen como obligación la administración de los bienes que constituyen el - acervo hereditario. Para éstos, la ley reduce aún más el término, al señalar - artículo 1721 - que no pueden arrendar los bienes por más de un año en el supuesto de un arrendamiento por mayor tiempo deberá contar con la ausencia de los herederos, o los legatarios, en su caso.

Entre las restricciones de arrendar, está la temporalidad, que además de las observaciones hechas en el primer punto de este capítulo, cabe - agregar que, cuando hay hipotecas sobre el bien a arrendar, en ningún caso, podrá exceder el arrendamiento de la duración de la hipoteca, ni pactar pagos anticipados por más de dicho término.

Cuando en la hipoteca no es contemplado plazo cierto, tratándose de fincas rústicas, el arrendamiento o su anticipo no podrá exceder de un año;

en fincas urbanas de dos seces -artículo 2914-. En este último supuesto, tra
tándose de fincas destinadas a habitación, será nulo por la incompatibilidad
entre lo dispuesto por el artículo 2403 C el plazo mínimo para el arrendamien
to de fincas urbanas destinadas a habitación es de un año y lo antes apunta-
do.

Otro impedimento para dar en arrendamiento un bien lo tiene el deudor
que ha sido declarado en concurso de conformidad a lo ordenado por el artícu
lo 2955, del Código Civil para el Distrito Federal.

Para concluir, consideramos es viable la celebración de un contrato
de arrendamiento entre cónyuges siempre que: 1.- Estén casados bajo el régi-
men de separación de bienes; y 2.- Que obtengan la autorización judicial - -
correspondiente.

3 CAPACIDAD DE ARRENDATARIO.

A diferencia del arrendador que requiere de una capacidad especial -
a legitimé al fin, el arrendatario no; sólo requiere la capacidad general para
contratar, esto es, capacidad de ejercicio.

Entre los escasos impedimentos para tomar bienes en arrendamiento --
que contempla nuestro ordenamiento civil están los artículos 2404 y 2405- --
que son de orden público, y por ende su contravención es sancionada con nul-
dad - pona, prohíban tomar en arrendamiento, por parte de los servidores pú-
blicos los bienes del Estado que administran, sea por interpósita persona, -
que deben arrendarse o en los negocios en que intervengan.

De igual forma tiene prohibido tomar en arrendamiento el tutor o al-
bacea respecto de los bienes que administran, sea por sí mismo o por su co

puer, ascendientes, descendientes o colaterales artículo 509 y 1718 del Código Civil.

Estas restricciones no tienden, sino a evitar que se sacrifiquen las utilidades de los representados en beneficio de los propios representantes o servidores.

Finalmente hay que señalar que la Constitución Federal prohíbe a las sociedades comerciales por acciones tomar en arrendamiento fincas rústicas, artículo 27 Fracción IV lo que constituye, en caso de contravención, una nulidad de pleno derecho.

6.- OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Para finalizar este capítulo, analizaremos en forma breve, pero tratando de abarcar panorámicamente todas las obligaciones que, por la simple celebración del contrato de arrendamiento, están obligadas las partes.

A) OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Diversas observaciones se han hecho ya respecto de este sujeto, tóg nos ahora detallar sus obligaciones.

La principal prestación que surge para el arrendador como ya hemos dicho es de contenido existencial, es el otorgamiento del uso o goce de una cosa en forma temporal.

Queda entendido que la temporalidad es "conditio sine qua non", ya que de ser perpetua sería donación o venta, pero no arrendamiento, así como a dicha temporalidad, la ley le señala sus límites, empero, por extensión no

hay límite máximo para los contratos por tiempo indeterminado ni para las —
finzas rústicas; sin embargo, aún en estas últimas debe señalarse un plazo.

Ena transmisión habrá de hacerse con todo lo que pertenezca a la cosa, sus accesorios, y en estado de servir para el uso convenido —artículo —
2412 Fracción I— agregando al mismo que de no señalarse dicho uso será conforme a su naturaleza. Por lo que hace a finzas urbanas destinadas a habitaciones, éstas deben reunir las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia, (artículo 2448 A-) y que si una vez señaladas dichas condiciones por la autoridad no las hicieron, será responsable, el arrendador, de los daños y perjuicios que los inquilinos sufrieren por tal omisión (artículo 2448 B-).

Según la entrega de la cosa el que habrá de hacerse en el tiempo y —
lugar convenido, empero, cuando hay laguna en este aspecto se hará la entrega en cuanto el arrendador fuere requerido por el arrendatario (artículo —
2413), lo cual difiere de la regla general del artículo 2060 en que señala —
para las obligaciones de dar un plazo de treinta días a partir de la interposición.

Por lo que hace al lugar, cuando no se hubiera señalado, deberá hacerse en el domicilio del arrendatario y si fuere el objeto a transmitir un —
bien inmueble, será en donde éste se ubica.

Otra carga para el arrendador es el conservar la cosa en condiciones de servir para el uso a que se dió, que, como ya mencionamos, de no haberse señalado será conforme a su naturaleza—. De ello se deduce su obligación de hacer las reparaciones necesarias para conservación del bien.

Cuando no se cumpla con dicha obligación el arrendatario podrá elegir

entre la rescisión del contrato o el cumplimiento forzoso (artículo 2416). El juez de conocimiento, en su caso, decidirá sobre el pago de daños y perjuicios que por causa de su incumplimiento cause al propio arrendatario artículo 2417-.

Lo anterior también es una consecuencia del trato sucesivo que se da en el arrendamiento, toda vez que el uso o goce lo está permitiendo, momento a momento. Ello nos lleva al señalamiento del artículo 2446 en que si las reparaciones duran más de dos meses y el arrendatario pierde el uso parcial o totalmente puede no pagar la renta, pedir su reducción y aún la rescisión, según sea el caso.

Al paso, no debe estorbar, ni obstaculizar, en ningún sentido, el disfrute del bien, con la obligación de conservarlo en la forma en que — dió, esto es, sin alterarlo.

Acertadamente Rosjina Villegas señala que se trata de una obligación, semejante a la del nudo propietario respecto del usufructuario, esto es, una obligación pasiva, de no hacer. En esta forma, también deberá garantizar su uso o goce pacífico; lógicamente, no quedan aquí comprendidas aquellas alteraciones que provengan de violencia o de terceros, que no aleguen derechos — sobre la cosa.

El arrendador es responsable también de los daños y perjuicios que — sufra el arrendatario por los vicios y defectos resultes de la cosa anterior al arrendamiento, esto es, que garantizará una posesión útil, no obstante — esto, el artículo 2421 menciona también a aquellos que sobrevengan en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario, caso en que éste podrá pedir la rescisión o la disminución de la renta. Se entiende que ésta es una — responsabilidad objetiva, por lo que procede aún cuando el arrendador hubie-

re obrado de buena fe.

Aquella persona que da un bien en arrendamiento responde también de los daños y perjuicios ocasionados al arrendatario por evicción, cuando hubiere procedido de mala fe. En este supuesto el arrendatario no pagará renta mientras dure el impedimento, y si éste excediera de dos meses, podrá optar por la rescisión, de cualquier forma tendrá derecho a la restitución de las mejoras hechas, incluso voluntarias, por parte del arrendador -excepto cuando la sentencia resuelva cosas pagadas por el evicciónista.

En general el arrendador está obligado a pagar las reparaciones útiles y necesarias hechas por el arrendatario, o aún cuando no lo fueran si el propio arrendador las autoriza. Así como aquellas autorizadas, y bajo un contrato de tiempo indeterminado, si el arrendador lo autoriza y le da por concluido, el arrendamiento, antes de que se comience su uso (artículo 2423).

En caso en que tanto del arrendador como del arrendatario, tengan un derecho por ejercitar y un saldo en favor o en contra, se hará el depósito judicial del mismo.

El artículo 2447 contempla el derecho que tiene el arrendatario de - fincas en general, de ser preferido en el arrendamiento si:

- a) Ha durado en el mismo más de cinco años;
- b) que haya hecho mejoras importantes en la finca, y
- c) esté al corriente en el pago de sus rentas. Asimismo goza del derecho del tanto, en caso de que se venda dicho bien.

Respecto de fincas destinadas a habitación en todo momento tendrá derecho del tanto (artículo 2448-J). No nos extendamos en este punto, que lo

tratásemos con más detenimiento en el último capítulo del trabajo que aquí presentamos.

También dentro de este tipo de contratos el arrendador está obligado a registrarlos, ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, (artículo 2448 G-) que ordinariamente ha sido la Tesorería del mismo, principalmente por las razones de carácter fiscal; debiendo entregar copia - del mismo al inquilino, este caso particular queda también abierto para concluirse en el capítulo final de esta tesis.

B) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

De la misma definición se infiere la primera obligación del arrendatario; pagar la renta. Respecto de ésta, algo se ha apuntado ya, pero ¿ en que forma y tiempo habrá de hacerse ? esto se hará conforme a lo convenido.

Esta obligación surge desde el momento en que se recibe la cosa, aun que, salvo lo relativo a fincas destinadas a habitación que será siempre a - partir del día en que se recibe (artículo 2448 E-), puede pactarse otra cosa. Y concluye al día que se devuelve la cosa.

Ahora bien, cuando las partes omitieron la mención del lugar en que debería verificarse el pago, éste tendrá lugar en la casa, habitación o despacho del arrendatario (artículo 2427). Agrega a este punto la Jurisprudencia que el deudor no incurrirá en mora si no hay constancia de cobro, lo que contradicen los principios generales de que la mora inicia al vencimiento - del plazo.

Cuando el precio se pacte en frutos y no se entregó dicho pago en el tiempo establecido, el arrendatario deberá pagar en dinero el mayor precio -

que hubieren tenido los mismos en el tiempo transcurrido (artículo 2430).

En los casos que no se señaló plazo para el pago se observará:

Tratándose de fincas urbanas destinadas a habitación, por meses vencidos.

En fincas rústicas, por cuarenta y ocho meses vencidos.

En bienes muebles conforme se arrendó, sea por años, meses, semanas o días. Pero si se arrendó por un plazo fijo será al vencerse éste.

Salvo los casos anteriores, el pago será exigible 30 días después de la interposición que se haga, judicial o extrajudicialmente (artículo 2430).

Los casos de excepción para no pagar la renta son:

- Impedimento total del uso o goce por caso fortuito o fuerza mayor.
- Por evicción.
- Pérdida del uso o goce total por reparaciones.

Así se desprende del artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles.

El pago de la renta deberá hacerse en forma total, conforme se hubiere estipulado, o se hará en dinero -si así se señaló- o en cosa equivalente pero determinada.

En los casos de fincas destinadas a habitación siempre será en moneda nacional; el artículo 2448 D agrega que no deberá incrementarse la renta

a más del 50 por ciento del incremento porcentual, fijado al Salario Mínimo general del Distrito Federal, en el año en que el contrato se renueva o se prorrogue.

Proveniente de la temporalidad del contrato de arrendamiento debe el arrendatario conservar la cosa en el estado en que la recibió siendo así responsable de los daños y perjuicios que su negligencia o abuso causaren a la misma, sea por sí, por sus familiares o subarrendatarios (artículo 2425 - - Fracciones II Y III), debiendo servirse de la cosa conforme a lo pactado, en su defecto a su natural destino.

Esta obligación de comportarse en forma diligente deviene de un principio general (artículo 2018), en que la pérdida en poder del deudor se presume por culpa suya, obviamente se trata de una presunción iuris tantum, y que puede ser destruída por prueba en contrario. Un caso que ejemplifica, e incluso reglamenta, nuestro Código Civil es aquél que seace por incendio - (artículo 2435 y subsiguientes).

Si el arrendatario diere un uso distinto a la cosa, el arrendador - puede pedir la rescisión (artículo 2432), obras para descubrir un tesoro-. En todos los casos el arrendatario responde de culpa; no debe variar tampoco la forma de la cosa arrendada y en los casos en que fuere a establecer una industria peligrosa, habrá de asegurar el bien arrendado. Y que aún cuando la pérdida sea por caso fortuito, siendo éste proveniente del uso diverso que - dió el arrendatario al bien, responderá de los daños y perjuicios (artículo 2459).

Se ha establecido jurisprudencia en el sentido de que para que prospere la acción de rescisión por el cambio de uso, dicho cambio habrá de ser radical.

Tiene el arrendatario la obligación de poner en conocimiento del arrendador la necesidad de reparaciones de la cosa, así como cualquier novedad o daños que se haya hecho o prepare abiertamente contra el bien, esto sin perjuicio de las acciones expeditas que como poseedor tiene.

Nuestro código Civil también considera al arrendador como acreedor preferente sobre los bienes muebles, embargables, que el arrendatario tenga en el bien arrendado o sobre los frutos de la cosecha.

Si bien el arrendador tiene la obligación de hacer las reparaciones esenciales y necesarias de la finca, no así las que se requieren por el uso normal de la cosa o de poca importancia (artículos 2444 y 2467); así, cuando el arrendamiento es de animales, el arrendatario está obligado a su alimentación.

El último deber del arrendatario es devolver la cosa, lo cual deberá hacerse en la misma forma en que la recibió de lo contrario responderá de los daños y perjuicios. Si hubiera hecho alguna modificación al bien sin consentimiento del arrendador deberá restituir el mismo al estado original que guardaba y en caso de mejoras podrá retirárselas si no es en detrimento de la cosa.

CAPÍTULO III

HISTORIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Antes de iniciar el desarrollo de este capítulo es preciso denotar — que se ha tratado de encontrar antecedentes muy remotos al Registro Público — de la Propiedad, o bien por temor a ignorarlos, algunos estudiosos lo tratan en forma tan general como el Lic. Gabriel H. Santoscoy en el VI Congreso Nacional de Derecho Registral celebrado en la Ciudad de Guanajuato en 1964 quien — menciona al "Menedor" en Grecia, que era un encargado, por parte del Estado, — de sancionar el tráfico de inmuebles; o bien el "Tomias" en Egipto donde se inscribía el Anógrafo o Katógrafo.

Si bien Carral y de Teresa deja asentado que "la publicidad registral no existió en Roma" (28) en la cual imperó un sistema inmobiliario en clandestinidad, no deja de tratar las instituciones romanas de la "Municipatio", la — "Injura censu", y la "Traditio".

Esas podríamos agregar que entre los Aztecas se llevaba un registro — de reparto de tierras en los calpullis. Espero, todas esas manifestaciones, o bien eran formas solennes de adquirir la propiedad, o era el control meramente administrativo de inmuebles, pero ninguna de ellas atendía a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario por medio de la publicidad de la situación de tales en cuanto a sus cargas o a la titularidad.

Así las cosas, dejaremos subrayado que la Publicidad Registral no tiene origen sino en el Derecho Germánico.

La misma evolución social marcó la importancia de crear una forma de dar seguridad al tráfico inmobiliario en medio del caos de la clandestinidad

(28) LUIS CARRAL Y DE TERESA; Derecho Romano y Derecho Registral; Ed. Porrúa S.A.; México, — 1976; Pág. 287.

de cargas o gravámenes. Así, se intentó llevar una cuenta a cada titular y con ello se convertiría en la publicidad que serviría de medio para asegurar el tráfico-jurídico de inmuebles.

1.- EL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES EN LA ALEMANIA MEDIEVAL.

La primer manifestación la encontramos en el Derecho de Colonia y se desarrolla sobre la prenda inmobiliaria sin *Gewere* corporal. En 1103 ante el Tribunal de escabinos se realizaba la pignoración después ante jueces y funcionarios y posteriormente ante un grupo de funcionarios se inscribía la "ogta" que se convertía con este hecho en documento público, otorgando la publicidad del asiento una *Gewere* expectante al acreedor prendario.

Para el año de 1136 en la parroquia de comerciantes de San Martín, y posteriormente en otra comunidad de Colonia, se llevaron "... unas hojas archivadoras (*Schreinkarten*) y después unos libros archivadores (*Schreibbücher*) para la inscripción de los negocios relativos a las fincas..." (29) en estos casos únicamente facilitaba la prueba.

Al transcurso del tiempo, año de 1200, se fue haciendo común la celebración de los negocios de disposición ante el archivo (*Schrein*), los encargados de éstos ya hacían una calificación respecto de los presupuestos de la adquisición y entregando un testimonio oficial respecto de la adquisición — del derecho. Esto se convirtió en un medio decisivo de prueba y se habla de

(29) LUIS GARRAL Y DE TERESA. *Obras Citedas*. Pág. 221.

de un Género Jurídico y auténtica fe pública registral al transcurso de un año y un día en que el asiento realizado se convertía en insupugnable.

En forma primitiva se pueden distinguir dos fórmulas, una era una solemnidad ante el Thinx; la otra era el Auflassung para lo cual seguimos a Don Luis Carral y de Torres (30). "El procedimiento ante el Thinx consistía en investir al adquirente de la titularidad de la cosa mediante la entrega simbólica que hacía el enajenante ante la asamblea popular o consejo comunal (thinx o mallus), tal solemnidad la presidía el Thinxmann, de quien toma el nombre. A la par de la anterior existió la Auflassung que no era sino un juicio ficticio o jurisdicción voluntaria en el cual el transmitente abandonaba el inmueble y el juez auténtifica la investidura en favor del adquirente - (auflassung, veste). Agrega el mismo autor que "dichos procedimientos originarios se llevaron en forma oral y posteriormente escrita, inscribiéndose en los archivos judiciales y en los municipios y transcritos en libros especiales" (31).

El sistema de Colonia fue siendo imitado reformándolo paulatinamente en el siglo XIII principalmente por otras ciudades igualmente comerciales y que condujeron al sistema del folio real, que toma gran significación, en el mismo lugar de un libro registral se llevan todos los asientos respecto de una misma finca. Sin embargo "... la inscripción en el Registro como acto constitutivo se convirtió en ley en Lübeck, Bremen y Hamburgo para la Auflassung, y en Munich y Viena para la constitución de la prenda..." La inscripción se convirtió así en requisito legal de la modificación jurídica... (32)

(30) LUIS CARRAL Y DE TORRES. *Obras Citedas*. Págs. 322 - 323.

(31) FLARITZ. *Obras Citedas*. Pág. 162.

(32) FRANCISCO REZA ABRIL. "El Registro de la Propiedad, Significado y Función" en el IV Congreso Internacional Registral.

"Se ha mencionado que ya en el siglo XIV para la adquisición de un derecho, la inscripción tenía un carácter constitutivo. Sin embargo, señala - - Sans Pizmita, es hasta el siglo XV cuando se le reconoce claramente ese carácter de "...acto constitutivo de la adquisición del derecho; Einigung (acuerdo) e inscripción provocan la modificación jurídica ..." (33)

"Con la recepción del Derecho Romano en el siglo XVII se debilitaron las instituciones del sistema germánico; aunque sin desaparecer se siguen manifestando -por ejemplo en el sistema del Registro Prendario de Prusia de 1763- y que va tomando renovado vigor hasta quedar debidamente institucionalizado - jurídicamente en el Código Civil Alemán de 1896" (34)

2.- EL REGISTRO DE BIENES RAICES EN EL DERECHO ESPAÑOL ANTIGUO.

Para el desarrollo de este punto hemos retomado el seguimiento que he de Don Luis Carral y de Teresa y de ese gran tratadista español Eusebio Sastre. Así, distingue cuatro períodos a saber:

"1.- Formalista; 2.- Clericalidad; 3.- Creación de los Oficios de hipotecas; y 4.- Consolidación del sistema de Publicidad Registral.

En el primer período encontramos que la transmisión de inmuebles habría de reunir ciertas formalidades y solemnidades externas. Entre otros, por ejemplo el "Fuero de Sepúlveda" y el "Fuero de Alha de Torres" regularon la Robreg

(33) Pablo Casado Borrero; *La Concepción de la Función Registral en la primer Ley Hipotecaria Española (1861) en el IV Congreso Internacional Regis-*
tración.

(34) *Ibidem.*

ción, que no es sino la ratificación que para la transmisión de un inmueble por carta o escritura se hacía en forma pública y solemne. Por su parte el "Fuero de Plasencia" señalaba que habría de mandarlo progonar durante tres días aquel que quisiera vender una finca.

Esas solemnidades fueron desapareciendo y sustituidas por la Tradición, la cual se tenía por cumplida con la cláusula "constitutum posteriorius" y que tenía por contenido el acto translativo. Ello, no trajo como consecuencia, sino las cargas ocultas sobre los bienes inmuebles y, en general, ocasionó el surge de la clandestinidad.

En respuesta a la súplica imperante, los procuradores de las Cortes de Toledo, en 1539, piden a Carlos I y a Doña Juana que en los lugares en que hubiere cabera de jurisdicción, haya una persona que tenga un libro en el que se registren los contratos de ciertos gravámenes sobre fincas y que de no hacerse no hagan fe ni se juzgue conforme a ellos ni sea obligado a pagar ni alguna ni tercero poseedor. De tal suerte que estos Reyes dieron una Pragmática, que fue reiterada por Felipe II en 1558 a instancias de las Cortes de Valladolid y que ordenaba dicha registración de determinados gravámenes sobre fincas en pena de no poderse invocar o alegar su existencia; empero, no se cumplió debidamente y por ende le faltó fuerza a su aplicación -tal fue recogida en la Novísima Recopilación Ley 1a. Título XVI, Libro 3o.

Sin embargo, tales disposiciones en la práctica no fueron aplicadas, por lo que un auto acordado el 8 de Julio de 1617 del Consejo de Castilla, encomendaba aquella misión a los escribanos. Casi un siglo después, 1713, una nueva Pragmática de Felipe V, replantando el problema del Registro, señaló que debería haber uno de éstos en cada municipio -recogida en la Novísima Recopilación Ley II, Título XVI, Libro 3o.

A través de tales disposiciones se combatía a las hipotecas ocultas, técnicas y generales que eran consideradas como un vicio, toda vez que eran fuente continua de fraudes al burlar los legítimos derechos de los acreedores incurriendo en insolvencias crediticias por parte de la privilegiada nobleza, quienes se opusieron o entorpecieron al Registro de los mismos.

Hasta que por fin la Real Pragmática del 31 de enero de 1768 crea los Oficios de Hipotecas, punto de partida de una publicidad efectiva. Ciertamente hay que reconocer que tales "oficios" estaban limitados al registro de ciertos gravámenes e hipotecas.

Para la inscripción de éstos, se utilizaba la primer copia que el escribano formalizaba y la cual se regresaba con la razón al pie de dicho documento de su registro. " (35)

Este ordenamiento estuvo vigente en toda España, excepto en Navarra en donde se aplicó hasta 1817-, el cual fue recogido en la Ley III del Título XVI, Libro X de la Novísima Recopilación. En cataluña, dentro del Registro, se incluyó la enajenación de inmuebles.

"Ya para 1776, por Cédula 3,250 del 9 de mayo se ordenó la existencia de oficios para el registro de hipotecas, censos, vínculos y mayorazgos, fianzas, empeños y desempeños y transmisión de inmuebles, entre otros, en las Indias e Islas Filipinas, misma que se refuerza por la Pragmática 3,251 del 18 de Abril de 1783 en Madrid, en que se dan instrucciones amplias y es-

(35) **PABLO CASADO BURBANO:** "La Concepción de la Función Registral en la Primera Ley Hipotecaria Española (1801)" en el *IV Congreso Internacional de Derecho Registral*.

pecíficas para su establecimiento y señalando como efecto del no registro, - que los instrumentos públicos de hipotecas no harían fé, fuera o dentro de - juicio." (36).

"Un nuevo impulso dió a los Oficios de Hipotecas el Real Decreto de 31 de diciembre de 1829, en que se establece el impuesto de "derechos de Hipotecas", que practicamente recaía sobre estos sujetos a registro. Por Real Decreto del 23 de mayo de 1843 se reordenaron tales oficinas con el nombre de "Contadurías de Hipotecas" que amplía los actos contractivos sujetos a registro. Y ya en el Proyecto del Código Civil de 1851 se señalaba que tal registro había de comprender las transmisiones de propiedad territorial y las - cargas o restricciones que limitaba a los bienes inmuebles y, por ende, precisaba de ser inscritos". (37).

Así es como se fue gestando el surgimiento del Registro Inmobiliario culminando con la Ley del 8 de Febrero de 1881, que instituye la Publicidad Registral, ya que, para poner fin a la clandestinidad y ocultamiento en el - tráfico inmobiliario, la opere, evitando así, los perjuicios a terceros ad- - quierentes de buena fe.

Esta Ley Hipotecaria será la piedra angular de que precincha al Re- - gistro de la propiedad; y así al defender del proyecto de la misma, el señor Fernández Negrote, Ministro de Gracia y Justicia, señala que sería "el espe- - jo del estado civil de la propiedad española". Por último, cabe agregar que dicha Ley antepuso la función registral como actividad judicial y no adminis- - trativa.

(36) COLÓN SÁNCHEZ: *Obras Cívicas*. Págs. 22-24

(37) CASADO BENVENIDO: *Obras Cívicas*.

3.- PROGRESION HISTORICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL MEXICO INDEPENDIENTE.

"Recordemos previamente que durante la Colonia fueron vigentes en la Nueva España las disposiciones de la Metrópoli, así como las particularmente dictadas para las "Indias", sin embargo, por razones obvias los primeros libros de registro en la Nueva España sólo atendían a los intereses hereditarios de la Corona y a un incipiente capitalismo. Sin embargo, la legislación positiva española continuó vigente en México aún después de haberse consumado la Independencia, en esa forma se dispuso expresamente en el Reglamento Provisional Político del primer Imperio Mexicano, de Don Agustín de Iturbide, expedido el 10 de enero de 1822". (38).

"La Institución del Registro Público era contemplada en el Proyecto de Código Civil de Zacatecas de 1829 con la denominación "Del Registro de Hipotecas", sin embargo no entró en vigor. Posteriormente, bajo la presidencia de Don Antonio López de Santa Ana se expidió un Decreto sobre "Oficio de Hipotecas" del 20 de octubre de 1850, que únicamente señalaba las bases para que beneficiara al erario público, quedando en manos particulares del mejor postor". (39).

Es de observarse pues que la situación imperante era similar a la de España al estar únicamente comprendidos dentro de los oficios de Hipotecas algunos gravámenes.

(38) GUILLERMO COLÓN SANCHEZ; Actualización Registral en México; Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Estado Federal; México, 1982; Pág. 26.

(39) *Idem.*, Pág. 26.

En con la creación del Código Civil de 1870 como surge el Registro Público de la Propiedad que desde un principio se señaló que tal ordenamiento sólo establecía las bases generales y que será el Reglamento que se expidiera donde se asentara los particulares del mismo. Así, fué como el propio Don Benito Juárez quien expidió el reglamento respectivo el 20 de Febrero de 1871.

El Código Civil de 1870, disponía que; "En toda población donde haya tribunal de primera instancia, se establecerá un oficio denominado Registro Público."

Originalmente se estableció dicho Registro en la Capital, posteriormente en Tlalpam y finalmente en la Capital del Territorio de la Baja California de acuerdo al Reglamento de 1871. Al paso del tiempo se fueron creando — los juzgados de primera instancia y a cargo de los jueces respectivos, los — consiguientes Registro Público de la Propiedad de Atzacotalco, Ecchimilco, Copacoán y Tzucubana, finalmente, San Ángel ó Villa Obregón.

El mismo Código de 1870 en su artículo 3325 idéntico texto apareció en el artículo 3185 del Código de 1884— señalaba "el Oficio se compondrá en cuatro secciones:

- 1a.- Registro de título translativo de dominio de los inmuebles di-
versos de la hipoteca, impuestos sobre aquellos;
- 2a.- Registro de Hipotecas;
- 3a.- Registro de arrendamientos;
- 4a.- Registro de sentencias."

Sin embargo, señala Sánchez Medel, que los oficios de hipotecas como sección segunda continuaron hasta 1902 en manos de particulares, en atención al Decreto de 1893 del General Santa Ana, - al que ya se ha hecho referencia -, aunque ahora bajo la supervisión de los ayuntamientos y con cobro de derechos conforme a un arancel oficial.

El sistema adoptado por los Códigos Civiles de 1870 y 1884 fue el - que prevalecía en la doctrina y era el de considerarlo como carácter declarativo. Era inscribible los documentos auténticos o los expedidos por autoridad competente, que hicieran prueba por sí solos, en que fuesen su derecho, - sea entre vivos o por causa de muerte.

Unicamente hacemos mención que el 8 de Agosto de 1921 entró en vigor un nuevo Reglamento del Registro Público de La Propiedad, que, en forma relevante lleva a cabo la centralización del mismo, en el Distrito Federal; Y el 13 de Julio de 1940, el General Lázaro Cárdenas expidió un Reglamento que - habría de regir hasta 1978.

"Un nuevo Reglamento se pretendió en 1952, para entrar en vigor el 1o. de Julio de 1953, pero por Decreto del 3 de Junio de 1953, publicado el día 20 de los mismos en el Diario Oficial, lo dejó en suspenso hasta que el - "ejecutivo señalara". (40) lo cual nunca ocurrió.

El 17 de Enero de 1979 entró en vigor un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad pero de existencia rápida al ser abrogado por el

expedido el 16 de abril de 1963 y publicada y entrado en vigor el 6 de mayo de 1963, mismo que rige actualmente.

Dicho Reglamento en el Título Primero comprende a los artículos 1 a - 57 y se refiere a la organización administrativa del mismo, las atribuciones y obligaciones de los servidores públicos que ahí laboran y el funcionamiento en general de sus componentes.

Lo que es inexplicable es que siendo el Registro Público de la Propiedad una Institución Jurídica - como se verá en el capítulo siguiente - encasillada a la seguridad del movimiento inmobiliario y, por ende, el Registrador - debe ser una especialista en tal materia, con amplia lenguaje jurídico y conforme al propio Reglamento además se exige ser licenciado en Derecho, con amplia experiencia Jurídica y Registral, de los veinte Registradores que ejercen en la sección de Calificación e Inscripción de propiedad inmobiliaria son pocas las personas que tienen el Título de Licenciado en Derecho ya que entre pastores y otras personas que sin merito se encuentran colocadas en esa Institución, los cuales no tienen, más de dos años en la misma, sin nociones de Derecho.

Volviendo a nuestro tema, el Título Segundo habla de las características materiales de los diversos Folios a la forma de llevar éstos y los Índices, así como las partes que los conforman.

El Título Tercero, del artículo 64 al 100 regular el procedimiento registral: qué se registra, en qué sección, en qué parte del Folio Real, así como los recursos administrativos y la inscripción de inmuebles.

CAPÍTULO IV

NATURALEZA JURIDICA Y PRINCIPIOS RECTORES DEL

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

En el capítulo anterior hemos tratado de hacer un esbozo del desarrollo del Registro Público de la Propiedad hasta llegar al actual Regimen to que lo rige, ahora nos toca analizar, cuál es su naturaleza jurídica, así como los principios que marcan la pauta del funcionamiento de dicha Institución, para concluir con los sistemas que se aplican en el Registro Público de la Propiedad existente en la actualidad.

1.- NATURALEZA JURIDICA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

A la materia que tratamos se le da actualmente, en diversas partes del mundo, las siguientes denominaciones:

- Derecho Hipotecario;
- Derecho Inmobiliario; y
- Derecho Registral, que es la denominación que recibe en nuestro país.

Cabe apuntar aquí, la observación que hace Don Ramón Sánchez Medel respecto de las excepciones, que puede tener la palabra "Registro", a saber:- a) El asiento que se hace en los libros o folios reales; b) el libro o folio real en el que contiene tales inscripciones; y c) la Institución encargada de operar dichos libros o folios reales y practicar las inscripciones.

Interesa conceptualizar ahora, qué es el Registro Público de la Propiedad, y a tal efecto hemos consultado de la opinión de diversos autores y de -

la actividad registral se enmarca dentro del Poder Ejecutivo, en nuestro caso Federal, toda vez que es el Jefe de la Nación quien designa al titular del Departamento del Distrito Federal, y dentro de éste se ubica la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, cuyo Director es designado por dicho Jefe del Departamento del Distrito Federal por delegación del Primer mandatario de la Nación. Hacemos esta distinción puesto que en otras naciones está comprendida dentro de la actividad judicial.

En la actualidad, nuestro sistema de Registro se lleva por fincas, — así se desprende del artículo 126 del Reglamento del Registro Público que a la letra dice: "La finca es la unidad básica registral. El registro de la — propiedad inmueble se llevará abriendo un Folio de Derechos Reales por apartado, para cada finca". Sin embargo en nuestro concepto hablamos de libros y Folios Reales puesto que, como lo hablamos ya anotado, existen conjuntamente en la práctica de hoy día.

Antes de proceder a la inscripción registral, el Registro verificará que sea inscribible y después si reune todos los requisitos de ley se procede a inscribir y así darle publicidad y efectos plenos al acto o contrato a registrar.

Si bien desde el Reglamento de 1979 se dispone que todo asiento pasa a formar los Folios Reales, hay gran número de operaciones que se continúan asentando en libros; como son, por ejemplo, embargos, fianzas, las cancelaciones de los mismos que obran en dichos libros o las cancelaciones de hipoteca que obran en los libros de la sección segunda, etc.

Este punto de nuestro concepto será variante conforme a los sistemas que en lo sucesivo se fueren adaptando, pero hemos querido incluirlo pues es

parte de nuestra actual práctica y que anotamos puesto que los tratadistas, basados en el Reglamento, únicamente contemplan al Folio de Derechos Reales. En el último punto de este capítulo se detallarán más estos sistemas existentes.

Para efectos de la inscripción habrá de presentarse documentos auténticos y no podría ser de otra forma ya que sería aberrante basar la seguridad jurídica de un inmueble o dar publicidad, a un documento de cualquier naturaleza; así, el artículo 3005 del Código Civil señala como tales:

I.- Los testimonios de escrituras y actas notariales "u otros documentos auténticos", dentro de esta última parte se trata de aquellos otorgados por la autoridad dentro de las atribuciones que la Ley o Reglamentos les confieren y que de alguna manera, limiten, creen, modifiquen o extingan la propiedad, la posesión o los derechos reales sobre bienes inmuebles. En síntesis, serán aquellos documentos públicos contemplados en el artículo 327 del Código Federal de Procedimientos Civiles, observándose, respecto de los documentos públicos provenientes del extranjero la legalización de los mismos ante las autoridades diplomáticas o consulares.

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica, esta Fracción la consideramos innecesaria para quedar comprendida dentro de la última parte de la anterior y que en nuestra anotación están contempladas en la Fracción VIII del artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles y no es sino una especie dentro del género "documentos públicos" y auténticos, los que habrán de constar en original, sin alteraciones, rasgos, defensas o mutilaciones y que han sido sancionados por la fe del servidor público en el atributo de sus funciones.

Por último la Fracción III del artículo 3005 en cuestión, habla de -

los documentos privados, cuando la ley así lo permita, pero deben de ser auténticas ante el Notario, el Registrador, el Corredor Público o el Jefe de Paz, quién se cerciorará de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes dichos funcionarios habrán de firmar el calce e imprimir el sello respectivo.

La ley puede prever que se registren determinados documentos, o bien prohibirlo o restringirlo ello no sólo será derivado del Código Civil, sino de cualquier otro ordenamiento, como en el caso de la Cédula Hipotecaria en los términos de los artículos 478 y 479 del Código de Procedimientos Civiles, sin embargo, en general, nuestro sistema adopta el de números de -partes por lo que, constando en documentos auténticos, son registrables los que versen sobre la creación, limitación, modificación, o extinción de la propiedad, la posesión o derechos reales en general respecto de bienes inmuebles, y así lo confirma el artículo 3042, que en su última fracción remite a todos aquellos casos en que la ley así disponga. Al referirse a su Fracción II en particular a los contratos de arrendamiento, declara únicamente inenajenables, aquellos en los que se haya estipulado una duración mayor de seis años o haya anticipo de rentas por más de tres. Un último párrafo fue agregado con las reformas -publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 7 de Febrero de 1963 de contenido negativo al señalar que tratándose de transmisiones de propiedad no se registrarán, si no se cumplió con el derecho del tanto cuando la finca estuviere arrendada -cosa que queda abierto para la dedicamos un punto en particular en el capítulo V de este trabajo.

Carral y de Teresa al citar a Ortega Lara señala que "...el registro es un trato complementario de instituciones del dominio, para conocimiento -de todos los que no habiendo intervenido en el otorgamiento o la formalización de los actos adquisitivos o extintivos, necesitan para su conveniencia

de un punto de partida seguro y de plena garantía en las transacciones en que piensan entrar..." (41) "De tal suerte que los clientes que acorran a esta Institución en la gran fuerza publicitaria que tiene encomendada sobre los salientes que en él figuran, dando a los bienes inmuebles un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respecto a la apariencia jurídica, que son precisamente los objetivos primordiales del Registro Público de la Propiedad" (42). Sobre este punto de la publicidad volveremos, al tratar éste, como principio de la actividad registral.

Del artículo I del Reglamento artículo 3007 del Código Civil vigente se desprende que uno de los efectos de la inscripción en el Registro, es el producir efectos en contra de terceros y en su artículo 3009 protege al tercero adquirente de buena fe a título oneroso.

El Dr. Otton Pérez Fernández, por exclusión, conceptúa cuales son — los terceros, y así, señala que "...sólo los otorgantes de un acto son partes frente a dicho acto, todos los demás son terceros" (43). Son pues estos terceros Registrales los destinatarios de la Publicidad Registral.

Sánchez Medial señala que "no es cualquier tercero ajeno al acto sino que para ser tercero Registral precisa haber adquirido la propiedad respecto del bien materia de inscripción para ser considerado como tal pues sólo a estos puede perjudicar el acto o contrato no inscrito." (44).

(41) GONZALEZ DE TENESA; *Obras Citadas*. Pág. 216 - 217.

(42) SANCHEZ MEDIAL; *Obras Citadas*. Pág. 463.

(43) OTTON PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO; *Monografía, primer seminario nacional sobre Notariado y Registros*; Reg. Púb. de la Prop. y de Com. del D.F.; México, 1983.

(44) SANCHEZ MEDIAL; *Obras Citadas*. Pág. 487.

Es así como aquello que obra debidamente registrado surte plenos efectos ya en favor o en contra, respecto del tercero registral. Esto es lo que constituye el presupuesto que sostiene al Registro, de la certeza de lo ahí inscrito y conduce a una sola cosa: la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

El Registro Público no sólo es una simulación de actos o contratos, sino que implica un juicio de valor bajo la responsabilidad del Registrador al analizar un documento y determinar que ha de inscribirse, en ese momento "...está firmando la seguridad social..." (45), esa seguridad jurídica es — otra finalidad, y la principal, del Registro Público, respecto del tráfico inmobiliario.

Se ha ubicado a la función registral dentro de la teoría de la apariencia jurídica y cuando tal se sustenta, el Derecho Registral se convierte en constitutivo, ya que al darse publicidad a un acto que no corresponde a la realidad y con base en la teoría de la apariencia jurídica, que nuestra ley adopta, resulta que "...los actos o contratos que se otorguen o celebren por persona que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a terceros de buena fe, una vez inscritos..." (46). de igual forma al establecer en el caso de doble venta que prevalecerá la primera que se haya registrado, en estos casos, por la multiplicada apariencia, se está ante un registro constitutivo.

(45) *OSORIO PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO*: "Metodología Jurídica del Procedimiento Registral", en *El Registro Público de la Propiedad en la Legislación Mexicana, primer ciclo de conferencias*; Ed. Libros de México, S.A.; México, D.F., 1978; Pág. 56.

(46) *OSORIO PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO*: *Obras Cínicas*. Pág. 51 - 53, *Anticipo* los 2064 y 2066.

Tomando como punto de partida lo anterior el Sr. Othon Pérez Ferrández del Castillo señala que tratándose de derechos reales el registro no es potestativo.

Finalmente hay que apuntar que el Derecho Registral es un derecho ajetivo ya que establece la forma de organizario, llevarlo, practicar los asientos, "...cuando no han sido inscritos. Todo ello se regula por los principios registrales." (47).

B.- PRINCIPIOS SECTORES DE FUNCION REGISTRAL.

Toca ocuparnos ahora de aquellas bases que ha considerado la Doctrina, y adoptado nuestra práctica, y que regulan la actividad registral. Algunos autores anotan más, otros menos, pero veremos aquí los más comunes y aceptados.

A) PRINCIPIO REGISTRAL DE ROGACION O INSTANCIA.

Dejando a salvo las observaciones que se hicieron en el punto anterior del registro potestativo, y de efectos únicamente declarativos, o bien constitutivo. Analizaremos brevemente el principio de rogación.

Desamos dejar asentado en este punto que la opinión, de que el Registro Público de la Propiedad puede considerarse, en algunos casos, constitutivo, queda descartada completamente. Los derechos, limitaciones, gravámenes, etc. sobre inmuebles nacen extrarregistralmente; que precisan algunos de ellos

(47) GARRAL DE TENESA; Obra Citada. Pág. 279.

de registro para la plenitud de sus efectos, el caso de los derechos reales anotados no limita su existencia. Así como el Licenciado en Derecho lo es cuando se le da el Título respectivo por la misma casa de estudios, precisa de un Registro en la Dirección General de Profesiones para el desempeño más de tal profesión. Así el Registro Público sólo es una protección a los derechos adquiridos fuera de él, pero no se gestan en él.

Ante lo anterior será más fácil comprender el principio a tratar esto es, que el Registro es una institución que sólo actúa a instancia de — parte, la que pueden ejercer las personas interesadas en registrar su derecho, los funcionarios autorizados, o las autoridades judiciales o administrativas en el ejercicio de sus funciones.

El Registrador aunque tuviera conocimiento de la celebración de un acto o contrato materia de Registro, no puede llevarlo a efecto oficialmente; incluso no cualquier persona puede solicitarlo, sino únicamente las personas mencionadas en el párrafo anterior y que se desprende del artículo 45 del Registro; ello se profundizará en otro de los principios a tratar más adelante.

Esta rogación o instancia habrá de ejercitarse mediante la solicitud correspondiente, que al ser presentada en el Registro Público de la Propiedad se le asignará un número progresivo para efectos probatorios y de prelación, tal solicitud la denomina el Reglamento vigente como "Folio Diario de Entradas y Trámites" y que el artículo 62 del Registro, enumera sus características.

B) PRINCIPIO REGISTRAL DE CONSENTIMIENTO.

Los pilares fundamentales tiene este principio. Uno lo encontramos dentro de los propios fines del Registro, en la seguridad jurídica, ya que es

tre otros puntos ésta carecería de valor si no se contara con la asistencia en la inscripción de la persona, titular registral del derecho que ha de salir perjudicado parte pasivamente interesada, tal consentimiento puede ser tácito o expreso, por ejemplo, en los casos de rectificación que contempla la — primera parte del artículo 3026 . En tácito, cuando se desprende de la consecuencia natural del acto o contrato celebrado.

El artículo 3030 contempla este principio de las bases para llegar a su segunda acción y autorizar las anotaciones por resolución judicial, y que no podría ser de otra forma ya que aquello que no alcanza a cubrir la seguridad jurídica registral lo protege la Garantía Constitucional de Audiencia — que conforme al artículo 14 señala en su párrafo segundo que ninguna persona puede ser privada de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los Tribunales. De tal manera que la otra forma de cancelar o rectificar inscripciones sea mediante resolución judicial.

C) PRINCIPIO REGISTRAL DE TRACTO SUCESIVO O CONTINUO.

Como es de observarse, estos principios configuran la constelación — de la seguridad jurídica registral; así, este principio está íntimamente ligado con el anterior.

Para Registrar un acto o contrato es preciso que la persona que otorga, transmite, modifica o limita, tenga previamente anotado su derecho o bien la persona que vaya a ser afectada . en el Registro Público de la Propiedad, la única excepción es en aquellos casos de inscripción, en que no existiera de antecedente registral de un inmueble, se abre un Folio Real primero de la finca.

Las inscripciones van llevando tal secuencia que cada una es un eslabón de la cadena de seguridad jurídica y como lo señala la última parte del

primer párrafo del artículo 136 del Registro "...para mantener la continuidad del historial jurídico de la finca de que se trate".

Decimos que de seguridad jurídica porque sabemos que una vez Registrado de nuestro derecho no puede inscribirse otro que sea contradictorio; así, en caso que Pedro es, registradamente, el dueño de la finca que compró a Juan ya no puede registrarse la transmisión que Juan hizo a Luis sobre el mismo inmueble, o la hipoteca que, aún con anterioridad a la venta a Pedro, éste otorgó en favor de María, al momento que quedó registrada la compraventa a su favor, puede tener la certeza de que no se inscribirá sino lo que él consintió o — bien aquello que la autoridad judicial ordena contra él, pero nunca anotará algo que grave, limite o transmita algo ajeno a su derecho registrado.

D) PRINCIPIO REGISTRAL DE ESPECIALIDAD.

A este presupuesto también se le ha designado o dado el nombre de — principio registral de determinación.

Ya cuando nos referimos en el capítulo anterior a los orígenes del — Registro Público vimos que una de sus causas generadoras fue la rescisión con todas las hipotecas dóticas y generales, por ello es que es la institución jurídica encargada de dar publicidad a los actos o contratos que versan sobre — una finca.

Al practicar un asiento se debe especificar claramente desde la descripción de la finca denominación, ubicación, superficie, medidas y linderos hasta la naturaleza del derecho que se inscribe, acto o contrato que le da origen, extensión del mismo, generales de los contratantes, en fin, de todos aquellos datos que en un momento dado precisa la ley, tomándose cuenta, cuando lo hubiere, del número de acts, fecha y funcionario autorizante.

En síntesis, conforme a este principio, al momento de llevar a efecto una inscripción debe contener como mínimo, los datos necesarios sobre las identificaciones del bien inmueble y la extensión o limitaciones al derecho que se registra.

E) PRINCIPIO REGISTRAL DE INSCRIPCIÓN.

Podemos conceptualizar como inscripción aquellas sentencias que en forma definitiva se incorporan al registro y tienen como objeto el hacerlas oponibles.

Volvamos, necesariamente, a referirnos a que los efectos del registro son únicamente declarativos nunca constitutivos y que al registrarlos dan — protección a ese derecho y, como lo señala Don Luis Carral y de Teresa: "La inscripción no es obligatoria pero sí "indispensable efectuarla..." (48).

El derecho nace extraregistralmente, pero no puede oponerse frente a terceros ni no se le dá la suficiente publicidad, consecuencia natural de ello es proteger al tercero que adquiere de buena fe confiado en que lo que figura registrado es la realidad jurídica de un inmueble; contener lo contrario, o sea privar a quien adquiere de buena fe de su derecho, no produciría sino la anarquía en el tráfico inmobiliario y el Registro carecería de valor totalmente.

Toda inscripción surte efectos desde el día de su presentación en el Registro cuando ha sido sentida y autorizada por el Registrador; es decir, con

(48) / CARRAL DE TERESA; *Obras Citedas*. Pág/ 244.

forme al artículo 3616 del Código Civil y 59 del Reglamento, este puede retrotraer sus efectos, hasta 120 días, si se presentaron, por parte de los funcionarios autorizados los avisos preventivos que señalan los ordenamientos mencionados.

F) PRINCIPIO REGISTRAL DE PUBLICIDAD.

Punto nuclear de esta institución es dar publicidad, hacer públicos, los actos y contratos en que la misma obra. El artículo 169 Reglamento dice "Los contenidos de los Folios del Registro son públicos. Los datos y consultas que obra en los mismos serán proporcionados a quien lo solicita por el personal y a través de los sistemas que determine la Dirección.

En las circulares expedidas por la Dirección General se hace la distinción de dos tipos de publicidad, a saber:

a) Publicidad material; que no es sino lo consagrado por el propio artículo 169 del Reglamento y que hace que lo contenido en los documentos, - libros y Folios serán proporcionados a quien los solicita, aunque el agregado señala; "...serán proporcionados por el personal y a través de los sistemas que determine la Dirección ". (Circular RFP-14/1979. "Sobre la publicidad y su expresión material y la sección de archivo.")

No es lo que más se desea, ya que ello puede implicar que no es posible, por ejemplo, directamente al Folio Real a consultar, y los datos - que proporciona el personal que son exactamente los inscritos. Ya en la práctica se ha dado el caso en que los datos que se proporcionan por los medios electrónicos no concuerdan fielmente por una captura defectuosa o falta de actualización de los mismos al inscribir estas líneas hay más de 250,000 fo-

llos Reales que no han sido "capturados", por dichos medios computalizados, o por medios de la microfiliación. Otra de las implicaciones es que ello — sea "protecto" para el cobro de derechos por simple consulta, lo que en sujeción iría en contra de la función del Registro, esto es; ser público.

b) Publicidad formal.— Esta se manifiesta a través de las certificaciones que expide el propio Registro de aquello que en el consta y que se ha dicho que es el vehículo que moviliza los asientos registrales trasladados a donde se les precise. Concluyendo lo anterior, podemos decir que en México se lleva uno de los mejores sistemas, pues para conocer los asientos que — obran en el Registro no hay que acreditar interés alguno, cualquier persona puede solicitar, consultar los asientos del Registro por lo que no se debe cobrar tasa alguna y bien pedir se expidan a su costa las certificaciones de los mismos para los fines que a él convenga.

De esta forma la situación jurídica de su inmueble se pone de manifiesto por medio de la publicidad registral y es por ello que lo así inscrito surte la plenitud de sus efectos, sea en pro o en contra de terceros, aun que en últimas fechas se esté cobrando la consulta de los Asientos Registrales.

G) PRINCIPIOS REGISTRAL DE LEGALIDAD.

Aún cuando hay quien niega la existencia del principio registral o — que la encarna exclusivamente al cumplimiento de los requisitos de Derecho Civil y Registral; ello no es exacto, lo cierto es que sólo se inscriben — aquellos documentos que conforme a la ley son válidos.

Se entiende pues que los actos o contratos debidamente registrados — han cumplido con todos los requisitos, de fondo y de forma que exigen las — leyes, son solamente civiles, sino de todo el universo jurídico que las re— quiere.

Tal principio quedará aún más tangible cuando tratemos de la calificación que hace el Registrador como actividad homologadora del derecho. Cabe únicamente agregar que el registro, en ningún caso, registrará los actos reales o ilegales.

8) PRINCIPIO REGISTRAL DE LEGITIMACION.

En el artículo 3010 del Código Civil se tiene como meta del Registro, la congruencia del mundo registral. Basado en presunciones, se sostiene en dicho precepto que lo asentado en esa Institución es lo que corresponde a la realidad, sean las características de la finca que la individualizan de cualquier otra, del titular de un derecho o del derecho mismo.

Ello implica que aquí que alegue la inexistencia de tales derechos, titularidad o de la finca, o bien su discrepancia con la realidad, tenga la carga de la prueba, ya para cancelar o bien para rectificar.

Esa integración de los universos registrales y reales han querido — ser reforzados con intercambio de información entre Catastro y Registro, sin embargo, no ha sido posible llevarlo en la práctica, pero sería lo ideal para tener actualizados a su vez entre sí independientemente del beneficio al Estado en sus intereses fiscalistas.

1) PRINCIPIO REGISTRAL DE BUENA FE.

Este principio, efecto del anterior, es el que protege a quien adquiere un derecho, confiado en la certeza de lo asentado en el Registro; por dicha posición expresa de la ley se ha excluido de tal protección en forma por demás acertada a los que adquieren un derecho a título gratuito, o a los actos o contratos otorgados en contravención a la ley (artículo 3009 del Código Civil).

Así este principio de mayor garantía al tráfico inmobiliario al ser el adquirente que no será defraudado, despojado o desprovisto de protección del derecho adquirido confiado en aquello que el Registro ha hecho público - y se presume es la realidad; obtenido ese derecho con presunción en que se basó será *jurata iure*, al ser intangible su derecho.

J) PRINCIPIO REGISTRAL DE PRIORIDAD O PRELACION.

"Primero en tiempo, primero en derecho" reza un adagio, y no deja de cumplirse en materia registral. Cuando un documento ingresa al Registro, mediante el Folio Diario de Entrada y Trámite se le asigna un número progresivo que hace prueba para impedir se anote otro contradictorio o incompatible presentado con posterioridad.

No importa cuales sean las fechas de otorgamiento o expedición de los documentos que se presentan, tiene prioridad aquél que es presentado primero ante el Registro.

Ta anteriormente apuntamos la excepción a esta regla, en aquellos - casos que contempla el artículo 3016 y en, en los términos de Sánchez Medel, en los casos de los avisos "pre-preventivos" vigentes por treinta días y de los "preventivos" vigentes por noventa días y en el que si el segundo aviso se presenta estando vigente el primero y el documento materia de inscripción se presenta durante la vigencia del segundo, tal inscripción surte efectos - retroactivos a partir de la fecha de ingreso del aviso "pre-ventivos".

De esta manera si ingresa otro documento contradictorio con anterioridad, pero estando vigente un aviso preventivo, se registrará el que ampare - dicho aviso.

E) PRINCIPIO REGISTRAL DE CALIFICACION.

Actividad esencial para la Institución es la facultad, y obligación, que tiene el Registrador para la calificación del documento que se presenta para su inscripción.

Esta función se presenta en tres momentos; la interpretación jurídica; la calificación, y la resolución que emite sobre el mismo.

La interpretación que está obligado a hacer del Derecho vigente, no sólo del Derecho Civil, sino de todo el universo jurídico que tenga relación con lo que ha de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. Por lo cual el Registrador debe ser un licenciado en Derecho, con amplia experiencia registral.

Este cargo no debe darse simplemente por amistad o compadrazgo ya que es quién tendrá en sus manos primeramente la seguridad jurídica como fin del registro; además de que sea otorgado mediante un examen de oposición.

Una vez turnado el documento que se pretende inscribir, el Registrador debe hacer una calificación integral del mismo, de fondo y de forma; allí donde sea lenguaje y conocimiento jurídico amplísimo. Conforme al sistema que rige en México, no se califica la tipicidad de los actos o contratos a registrar, es objeto de tal revisión el contenido de los documentos y sus efectos para así determinar si son objeto de inscripción y cumplen con todos los requisitos legales.

Es en este momento en el que cobran vida los principios registrales; el artículo 90 del Reglamento del Registro Público otorga cinco días para que el Registrador lleve a cabo dicha calificación y poder determinar sobre el mismo. En la práctica es muy variable y depende principalmente de la cali

dad de documento, no es lo mismo la cancelación de hipoteca, por ejemplo, — que el registro de una unidad habitacional.

Esta calificación es la que pone a prueba la capacidad del Registrador, para interpretar y aplicar la ley, en su seriedad y honestidad, sea siempra ha de ser integral, salvo cuando esto no sea posible, cuando los antecedentes proporcionados no son los correctos y existe una imposibilidad material para ello, caso en el que se dará a conocer así en la razón que dicte. Es — realmente atentatorio, contra los interesados, y falta de seriedad, por el Registrador suspender la inscripción de un documento por una razón "E", y — que una vez complementada ésta nuevamente sea suspendida por el motivo "Y".— Asimismo, la oficina jurídica, quien posee en conocimiento directo a los interesados de las deficiencias señaladas por el Registrador, debe constatar que sean complementadas debidamente y si ha de revocar o modificar el dictamen de quien calificó, sea mediante un profundo estudio; todo ello para evitar que los documentos sean objeto de un peregrinar interminable.

Una vez hecha a conciencia y en forma integral la calificación desde el Follo Diario de Entrada y Trámite y pago de derechos, hasta la última hoja anexa al documento, el Registrador emitirá su dictamen que puede ser en — tres sentidos:

DESCRIBIR; en el cual el documento es asentado en Follo Real o Libro que corresponda y autorizado el asiento con su firma remite al documento para firma del C. Director, o de quien por poder lo haga en su representación y se devuelva a oficina de Partes para ser entregado al interesado.

SUSPENDER; ello en los casos de que el documento presentado tenga defectos u omisiones, para que sean subsanables. Obito decir que, en este punto y el siguiente, debe estar debidamente motivado y fundado, tanto para que el interesado pueda complementarlo debidamente, como para que la oficina ju-

rífica o las autoridades con la que se recurra la calificación puedan resolver sobre el mismo.

DENEGAR; cuando los defectos u omisiones no son materia de Registro.

Estas resoluciones tienen sus principal fundamento en los artículos 3021 del Código Civil y 96 y 97 del Reglamento.

3.- SISTEMA REGISTRAL APLICABLE EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

Ya con anterioridad hemos anotado que en cuanto a la eficacia del Registro, éste es declarativo y que conforme al propio Reglamento que lo rige, se sigue un sistema basado en fincas, o sea, el de Folio Real.

No nos resta, sino señalar los sistemas que existen en la actualidad respecto de los asientos que se hacen en el Registro Público de la Propiedad, el de libros que obran por secciones y que formalmente fue vigente hasta -- 1978, y el Folio real que implanta el Reglamento número de 1978 y confirma el de 1960.

Nuestro sistema no se basa ni en la transcripción íntegra de los documentos o el archivo de los mismos, por el contrario, se hace un extracto de ellos, que permita delimitar qué persona, o personas, lo otorgaron, edición del mismo, generales, en fin, los datos necesarios para su identificación y los expresamente consignados en las leyes o reglamentos.

A) SISTEMA DE ASIENTOS POR SECCIONES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

Este sistema proviene de las siete secciones que anteriormente con--

formaban el Registro Público de la Propiedad, de los cuales nos interesan, — para los efectos de este estudio, las dos primeras.

La sección primera estaba formada por tres series, las que se identificaban con las tres primeras letras del abecedario.

En general, en dicha sección se registraban los actos o contratos relativos a la transmisión, modificación o extinción, del dominio o la posesión sobre inmuebles, en la serie "A" se destinó a las Escrituras Públicas; la — "B" para los documentos privados; y la "C" para las resoluciones o providencias judiciales o administrativas o a las escrituras que de las mismas derivasen; por ejemplo, apses y delindes, sucesiones tramitadas ante los Juegados, expropiaciones, etc.

Por su parte, la sección segunda era aquella en que se anotaban los — documentos que gravan el dominio de los bienes inmuebles, distinta a los señalados para la sección primera; la constitución del patrimonio familiar, — los arrendamientos, las hipotecas, los embargos, cédulas hipotecarias y fianzas judiciales.

Por lo que hace a las anotaciones preventivas o marginales, como las avisos preventivos, las fianzas en los términos del anterior artículo 28 de la Ley de Instituciones de Fianzas (183), se anotaban al "margen" de la partida en que constaba registrada la finca; en esta misma forma se anotaba toda relación de actos o contratos inscritos en otras partidas o libros relativos a dicha finca, el cual quedó cancelado únicamente cuando se transmite la propiedad. De así como en la misma forma se anota cuando un predio pasa a — formar parte del nuevo sistema bajo la leyenda: "Ver Folio Real Número ____ Donde consta lo relativo a esta finca".

Actualmente se usan fundamentalmente para consultar o cancelar las —

mismos y ser incorporada al nuevo sistema. Aunque hay que ser honestos y reconocer que en los siete años y medio que lleva de implantado el sistema de Folio Real es una mínima parte la que ha sido incorporada a dicho sistema. También en dichos libros se continúan anotando las cancelaciones que obran en la sección segunda y de los asientos que marginalmente figuran en la sección primera.

Por último se señalan los avisos preventivos, fianzas, embargos, — rectificaciones, y en general, anotaciones que no tramitan, constituyen o — modifican la propiedad o los derechos reales y que, discrecionalmente, no — se considera que ameriten ser trasladados a un Folio Real que implicaría tener que pasar la "historia" de todo lo referente a la finca y fuera vigente.

B) EL SISTEMA DE FOLIO REAL EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

Se define al Folio Real como el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o — contratos que se refieren a una misma finca y que, reuniendo los requisitos formales de validez, propiamente de registro conforme a la ley, para los efectos de su oponibilidad ante terceros.

El Folio Real es un formato plegable, de tres secciones iguales, en forma de folder aunque al ingreso de la presente administración, tal vez por desconocimiento o por falta de presupuesto, lo convirtieron en un folder sin plegado de dos partes, aunque conteniendo las tres secciones pero a modo, que estando plegado, sólo es identificable la "cabeza" que contiene el número catastral y el número de Folio Real, que es progresivo, y la "cardúcula", del mismo, que contiene los datos que identifican a la finca: antecedente registral, ubicación, demarcación, Colonia, Delegación, Código Postal y superficie, medidas y linderos del mismo.

Al desdoblarse el Folio se advierten tres secciones que son iguales, - diferenciándose por el color y su trabecado a saber; la primera de color - amarillo, lleva el rótulo de "inscripciones de propiedad" y está destinado - precisamente a los asientos que versan sobre la transmisión o modificación, de propiedad, sean totales o parciales.

La segunda, de color rosa, está destinada, como lo señala un título, a inscripción de "gravámenes, hipotecas, derechos reales y limitaciones de - dominio".

Y la última, que lleva el color verde, se asigna a las "anotaciones preventivas", fianzas, embargos, avisos preventivos, notas de presentación, - etc.

Lo anterior lo contempla detalladamente el Reglamento, del artículo 66 al 73 y del 122 al 143.

Es digno de elogio la implantación de este sistema al integrar en un sólo Folio las operaciones relativas a una misma finca y no ya aquella red - interminable de "sigla la flecha" que era bajo el sistema de libros por secciones. Este sistema está además reforzado con la captura de los asientos de los folios mediante un sistema de cómputo 38 IBM, que pretende que en cualquier caso de destrucción física del folio, sustracción o otro, pueda ser reponen- to, quedando garantizado de esta forma lo que ha sido registrado.

Sin embargo la captura de Folios Reales "nuevos", o sea de recién - apertura, ya desde 1963 han dejado de ser "capturados", esto es, almacenados en el cerebro de una computadora, toda vez que se ha implantado un nuevo sig- toma tendiendo ésta la finalidad de que el Registro va a dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario mediante la publicidad y este se va a hacer según

tamente cumpliendo con sus fines, pero con eficacia y prontitud a la cualidad le interesa conocer a la brevedad posible, lo que en dicha institución obra.

CAPITULO V

REQUISITOS Y TRATAMIENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Hemos llegado al último capítulo de esta tesis, en los dos primeros se trató sobre el contrato de arrendamiento, los dos siguientes respecto del Registro Público de la Propiedad, ahora cuando nos toca analizar la interacción entre ambos.

Recordando los diagramas de Euler vemos que cada parte tratado agrupa una serie de elementos; pues bien, veremos a continuación que elementos son comunes a ambos conjuntos.

1.- LOS DERECHOS REALES Y LAS LIMITACIONES DE DOMINIO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD ANTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Confrontar el contrato de arrendamiento con los derechos reales y las limitaciones de dominio no es arbitrario, sino que nace del propio encuadramiento que hace el Reglamento (artículo 125, Fracción I) para la inscripción de dicho contrato en la segunda parte del Folio, esto es, en lo referente a " Gravámenes, hipotecas, derechos reales y limitaciones de dominio".

A) LOS DERECHOS REALES Y EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Hemos visto ya que uno de los efectos del Registro es la oponibilidad de lo asentado, frente a terceros, es por ello que a diversos actos se los ha dado el rango de registrables y no únicamente a los derechos reales. Sin embargo Troplong, en Francia, sostiene que es la naturaleza real del derecho — del arrendatario.

mas; tal no es correcto pues no es privativo de los derechos reales, así como no lo es tampoco el que tratándose de derechos personales se fija por el domicilio del deudor". (48).

En conclusión, el derecho del arrendatario no es un derecho real, es un derecho personal, que excepcionalmente es objeto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

51 LAS LIMITACIONES DE DOMINIO FRENTE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Es imposible defender en la actualidad a la propiedad en el sentido romanista; por la misma disposición que nuestra Carta Magna hace, se entiendo que la propiedad corresponde originalmente a la Nación "...la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público... (artículo 27 Constitucional).

El propio Código Civil no podría contrariar tal disposición, y así en su artículo 830 establece "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes". y lo va delimitando aún más, el derecho de propiedad, en los artículos subsiguientes hasta el 853.

Así pues, tenemos que las limitaciones del dominio pueden ser de dos naturalezas, aquellas que son inherentes de la propiedad como el no ejercer -

(48) ROSAM VILLEGAS. Obra Citada. Págs. 222-225.

tal derecho únicamente en perjuicio de tercero o bien aquellas que marcan las leyes, principalmente las administrativas. Expresamente a ellas se refieren los artículos 3061 in fine y 3063 Fracción VII del Código Civil, así como el artículo 125 Fracción VI del Reglamento, en relación con la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal y ésta última, respecto del contrato de arrendamiento, señala se precisen en el destino que tiene, y si contraviniera a algún que expresamente se le hubiere asignado, y así constare en el Registro Público de la Propiedad.

Así entendidos éstos, vemos que el arrendamiento en sí no encuadra dentro de dichas limitaciones.

Pero entonces por qué se inscriben determinados arrendamientos y precisamente en la segunda parte del Folio Real?

Un inmueble que se ha dado en arrendamiento por más de seis años, o bien que hay anticipo de rentas por más de tres, implica una verdadera carga sobre la cosa. Por un lado se debe garantizar el derecho del arrendatario, y no hay mejor forma sino mediante la publicidad que hace la institución destinada a ser la fortaleza de los derechos.

En segunda instancia debe hacerse público, para que pretendan adquirir dicho bien, en el caso de anticipo de rentas por más de tres años, además de que tendrán que soportar tal arrendamiento, no podrán, en ese período, cobrar rentas, como es lo normal en la subrogación que hace el nuevo adquirente del arrendador -artículo 2409-, cuando excede de seis años, vemos que el plazo en que ha de soportarse el gravamen es tal, que si se adquiere el bien - arrendado no puede usar o gozar de él por un largo período, además que se pugna de estar en el supuesto del artículo 2467 y que el arrendatario tenga derecho del tanto si ya ha estado en el arrendamiento por más de cinco años y ha cum-

plido con sus obligaciones -independientemente también de ser preferido en un nuevo arrendamiento.

C) EL DERECHO DEL TANTO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

La enervada se presenta en esta parte con las reformas públicas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de Febrero de 1965.

Como ya hemos anotado, el artículo 2447 contempla el derecho del tanto, pero únicamente cuando el arrendamiento ha durado más de cinco años y el arrendatario está al corriente en sus obligaciones en nuestra opinión lo consideramos relevante y al no haber "...hecho mejoras de importancia en la finca arrendada..." que contempla el precepto en cuestión, remitiendo para su aplicación a la misma figura dentro de las modalidades de la compraventa - artículos 2304 y 2305 que fundamentalmente contemplan: a) Se tiene ocho días para ejercitarlo; b) El arrendatario está obligado a pagar lo que el comprador ofreciera; c) Se debe hacer saber de manera fehaciente al arrendador pagará daños y perjuicios, pero la venta no será nula.

En las reformas antes citadas se hace un tratamiento especialísimo de los arrendamientos de fincas destinadas a la habitación, independientemente - de la preferencia que tiene el arrendatario en todos los casos respecto de un nuevo arrendamiento, también tiene el derecho del tanto cuando el propietario quiera vender la finca arrendada (artículo 2448 I y detallado en el 2448 J), de antemano recordamos que conforme a esas reformas el plazo mínimo del arrendamiento es de un año, prorrogable a petición del inquilino hasta por dos más si está al corriente con sus obligaciones.

Es obvio que en esas disposiciones solo tienden a proteger a las clases carentes de una vivienda propia, y que conociendo la problemática habita-

ciudad de esta gran metrópoli se pretende dar una protección a esos personas que precisan recurrir al arrendamiento para dar un techo a su familia, independientemente de las implicaciones sociológicas que ello implica, como la falta de integración comunitaria o la continuidad escolar.

Si bien el derecho del tanto puede renunciarse, reglamentarse, ampliar se o modificarse a través de un pacto expreso en ese sentido, conforme al artículo 2440, in fine, y tratándose del tipo de arrendamiento en cuestión, es irrenunciable y cualquier estipulación en contrario no tendrá por no puesta.

Las reglas a que habrá de sujetarse dicho derecho del tanto según el artículo 2440 J son:

"Notificaré al propietario al arrendatario su voluntad de vender y — términos de la misma, así como cualquier cambio al respecto.

Esta notificación deberá hacerse en forma irrevocable; esto es, por — ejemplo, por medio de la autoridad judicial o notario público.

Igualmente el inquilino notificará su voluntad de ejercer dicho derecho en forma fehaciente, en un término de quince días lo que difiere de — otros casos del derecho del tanto, al conceder un plazo mayor, por ejemplo, — de los artículos 2304, 2708 o 1282. Un nuevo plazo se empezará a computar si varían las condiciones de la venta. Respecto del precio, únicamente si es mayor del diez por ciento se incrementa. Claro está que si no lo ejercita en ese tiempo perderá su derecho y pro consiguiente el propietario puede proceder a — la enajenación sin responsabilidad alguna.

Queremos reparar hoy en particular en las Fracciones V y VI del artículo 2440. El primero de ellas impone al notario la obligación de cerciorarse

del cumplimiento de este artículo previasente a la autorización de la escritura de compraventa. "Tal no puede ser entendido de otra forma más que el apercibimiento de que el bien a ser transmitido no está dado en arrendamiento y de que si lo está, verificar que se haya cumplido con los avisos correspondientes y que en el término de los quince días no se ejercité tal derecho, — así consideramos que la notificación debe ser a través del Notario ante quien se pretenda celebrar la escrituración, así como la respuesta de querer — ejercitar el derecho del tanto.

La segunda Fracción aludida en el párrafo anterior es contradictoria consigo misma, en primer lugar habla de que la compraventa celebrada en contravención de lo apuntado en el artículo 2448 J será nula de pleno derecho tenemos que no pueden ser tal puesto que ese tipo de nulidades sólo pueden — contenerse en la Constitución Federal.

Pero después señala, la misma Fracción, que la acción de nulidad prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato, en aquí donde encontramos lo contradictorio, pues si fuera una nulidad de pleno derecho no se invalidaría con el simple transcurso del tiempo, por lo cual debidamente debe hablar de nulidad, entendida ésta como una nulidad relativa.

Hechas las observaciones anteriores, consideramos tengan acceso al Registro Público de la Propiedad todos los contratos de arrendamiento que versen sobre fincas destinadas a la habitación.

¿Por qué? porque el Registro es la institución jurídica tendiente a — dar plena publicidad a la situación jurídica de un inmueble, y por ende, debe dar a conocer la carga que tiene un bien derivado de un contrato de arrendamiento, mínimo de un año, pero que puede durar hasta tres, por voluntad del —

inquilino, si está al corriente de sus obligaciones.

El esto no fuera razón suficiente, lo será la que surge del derecho del tanto, pues dónde quedaría la protección del tercero adquirente, oneroso y de buena fe, que adquiere confiado en la publicidad que hace el Registro - respecto del predio que adquiere. Si bien el propietario sería responsable de los daños y perjuicios y de falsedad en declaración, ¿no protege acaso el derecho del adquirente de buena fe que registra su contrato, inclusive en el caso de doble venta?, entonces por qué desprotegerlo en el caso de la venta de un bien dado en arrendamiento; caso contrario sería y coherente con la defensa del inquilino y la nulidad que impone a la compraventa del bien arrendado, si este contrato, figura inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Es pues importante la reforma al Código Civil y al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

2.- INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, REQUISITO DE PROCEDENCIA.

Pasemos ahora a desglosar los elementos necesarios que se precisan para que el arrendamiento sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Se hará una distinción clara respecto de lo que contempla la ley vigente como de las proposiciones que al respecto hacemos.

A) QUIEN PUEDE SOLICITAR EL REGISTRO DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

Ya con anterioridad hemos referido, en general, de quienes pueden solicitar la inscripción de un acto o contrato en el Registro, y señalamos que son: tanto las personas que tengan interés legítimo en asegurar su dere-

cho, como los funcionarios autorizantes y las autoridades, judiciales o administrativas, dentro de su competencia artículo 85 del Reglamento y 2038 del Código Civil.

En contrato de arrendamiento, pueden hacerlo, tanto las partes contrarias, como las autoridades ante las que se rectifique dicho contrato.

Así consideramos que el artículo 2448 G debe ser reformado para quedar de la forma siguiente: El arrendador deberá inscribir el contrato de arrendamiento en el Registro Público de la Propiedad, cuando constare registrado el inmueble, previa notificación del mismo a la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

Respecto de los arrendamientos distintos de los destinados a habitación, no hay necesidad de tal registro, salvo los casos que ya contempla la ley.

2 REQUISITOS PARA LA DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

En los subincisos siguientes trataremos los aspectos de fondo y de forma que deben contener los contratos de arrendamiento para poder ser integrados al Registro Público de la propiedad.

A) AUTENTICIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Ya hemos visto que sólo tienen acceso al Registro los documentos auténticos. Es por ello que el contrato de arrendamiento así debe constar, en forma auténtica.

De automano damos por hecho que el contrato de arrendamiento debe ser por escrito; los censuales, menores de diez pesos anuales, con una ficción, por lo que en proporción al artículo 2406 queda de la siguiente forma: El arrendamiento debe otorgarse por escrito.

Este contrato no requiere de escritura pública, salvo cuando es un predio rústico y la renta excede de cinco mil pesos anuales artículo 2407, por lo que la ratificación que de él debe hacerse ante Notario Público, Jefe de Paz o Registrador, en los términos del artículo 3005 Fracción III. Tal ratificación sólo versa sobre la voluntad e identidad de las partes y constatación de la autenticidad de las firmas.

En caso esta ratificación ante un funcionario dotado de fe pública sin entrar en discusión si tal es originaria o derivada la que da autenticidad al contrato y lo hace eficaz para efectos de su inscripción.

IDENTIFICACION REGISTRAL DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Para poder registrar el contrato de arrendamiento es preciso que la finca se encuentre inscrita así como proporcionar los antecedentes registrales de la misma, esto es, en que Folio Real se encuentre en su caso, partida, tomo, volumen y serie si se ubica aún en el sistema de libros por secciones, que invariablemente será de la primera.

El documento que se presenta debe describir la finca dada en arrendamiento debiendo coincidir con la que figura en el Registro, si fuere sólo parte de ella deberá describir la totalidad denominación, ubicación, superficie, medidas y linderos indicando el indiviso por ciento que de ella representa. - Ello es atención a que se delimita la extensión gravada de la propiedad y en

los casos del derecho del tanto, conocer la extensión de tal, por parte de — los inquilinos.

B) APLICACION DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN LA INSCRIPCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Siguiendo al orden en que tratamos los principios rectores de la función registral, tenemos:

EXIGENCIA.— Para que pueda ser registrado el contrato de arrendamiento, es preciso que alguien así lo solicite. Aun cuando el Registrador conociese — la existencia de uno no puede actuar oficiosamente.

CONSENTIMIENTO.— Para proceder a la inscripción debe contener el documento presentado la ausencia por parte de la persona en cuyo favor está la facultad de disponer del uso y goce del bien o de quien legalmente la representa.

TRACTO SUCESIVO.— Para proceder al registro de arrendamiento debe figurar registralmente consignado, el derecho del arrendador o de la persona a quien legalmente representa.

ESPECIALIDAD.— El contrato de arrendamiento debe especificar claramente el bien que se da en arrendamiento, cuando es parte de una totalidad, consideramos también que debe señalarse al por ciento de que la misma representa, monto de la renta, plazo pactado para la duración del contrato, nombre y gona rales de los otorgantes.

INSCRIPCION.— El asentar en el Registro el contenido del contrato de arrendamiento, habiendo, así incorporado en forma definitiva foto, mará o pó niple sega casen.

PUBLICIDAD.- Esta se da en sus dos aspectos, material para que así - lo conozcan todas las personas mediante los asientos que en el Registro constan así; y formal, por que medio de la certificación que expide la Institución, es un medio privilegiado de prueba.

LEGALIDAD.- El contrato de arrendamiento debe contener todos los requisitos que determinen las leyes, tanto de fondo como de forma; Vgr. determinar el bien dado en arrendamiento y destino del mismo.

LEGITIMACION.- Como consecuencia de la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro Público de la Propiedad, se presume que el arrendatario tiene la posesión del bien inmueble, y que, en general, lo consignado en el asiento es lo que en la realidad existe.

BUENA FE.- Es la protección que la ley otorga a aquellos que contraen de buena fe, confiados en lo que figura en el Registro de la Propiedad, prioridad que desde el momento en que es presentado para su inscripción, - al contrato de otra naturaleza que se le oponga. Y que una vez inscrito en forma definitiva surte sus efectos desde dicha presentación.

CALIFICACION.- Es la facultad que tiene el registrador para examinar el documento que se presenta y verificará si no adolece de algún defecto u omisión y en su caso, puede determinar su procedencia, caso en el que ordenará la inscripción.

SUSPENSION.- Caso en que los defectos sean subsanables, por ejemplo, falta de antecedentes registrales, ratificación, etc... Derogación, cuando son insubsanables o es francamente improcedente; por ejemplo, arrendamiento de fincas para el comercio o la industria por menos de seis años y que tampoco haya anticipo de rentas por más de tres.

C) ASPECTOS TRIBUTARIOS PREVIOS A LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Aunque el papel del Registro, no es el de Policía Fiscal, sí debe incluir dentro de su calificación la verificación de los derechos que se han de pagar por concepto de derechos como contraprestación de los servicios que presta tal Institución, los cuales son previos a la inscripción.

Desafortunadamente la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal no es tan acertada con este punto al establecer dos tarifas diversas al contrato de arrendamiento, ambas dentro del artículo 73 de dicha ley:

En la Fracción IV establece Contratos de arrendamiento cuando el Término exceda de seis años o haya anticipo de rentas por más de tres 3.0 al -- milar".

Es incoherente, toda vez que nuestra ley vigente, incluso desde el Código de 1870 sólo contempla como registrables los que señala la Fracción IV del artículo 3042 Fracción III del Código Civil y 140 del Reglamento, sin embargo, parece ser que la Fracción II se refiere al arrendamiento de bienes muebles.

Para efecto de nuestra proposición de que el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación sean registrables, debe hacerse la adición de la Fracción VI al artículo 73 en cuestión, en los términos siguientes:

"VI. Contratos de arrendamiento de fincas destinadas a habitación, - cualesquiera que sea su término § 12,060."

ello en atención de ser una cuota fija y que no implicaría tasaciones sobre lo pasado por el tiempo que durara y no constituyera así en un encarecimiento u obstáculos para su inscripción, ya que podría pactarse un año pero prorrogarse por más.

Respecto de quién debe pagar esos derechos, consideramos debe ser el inquilino, pues tal es el sujeto pasivo de la relación fiscal por el interés de garantizar su derecho y hacerlo oponible ante todo tercero.

b) LÍMITES PARA LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

No todo contrato de arrendamiento tiene acceso a la publicidad, como garantía del Registro, es por ello que la misma ley ha impuesto límites.

a) POR LA NATURALEZA DEL PREDIO OBJETO DE ARRENDAMIENTO.

La misma ley señala, respecto de inmuebles, dos diferencias: Los rústicos y los urbanos.

a) RÚSTICOS.

Este tipo de predios, por su propia naturaleza quedan excluidos del Registro Público de la Propiedad por ser materia Agraria, sin embargo, excepcionalmente puede darse el caso de que figure inscrito en dicha Institución, y, en consecuencia si cumple con los requisitos de temporalidad o anticipo de rentas será materia de inscripción. Se debe observar al respecto que si la renta excede de cinco mil pesos anuales debe constar en escritura pública artículo 2407.

a') URBANO.

Con los comentarios inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Registrador al momento de hacer su calificación deberá cuidarse que no exceda el arrendamiento del máximo permitido por la ley, a saber, diez años para los del comercio, o veinte si tiene como fin el ejercicio de una industria artículo 2398, segundo párrafo.

De igual forma constará que no existe registrada alguna de las limitaciones de propiedad usos, reservas y destinos contemplados en la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal que sea contradictoria con el documento anotado.

b) POR EL TIEMPO FACTADO O CANTIDAD ANTICIPADA COMO PAGO DE LA RENTA RESTIPULADO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Por último, no queda sino repetir, lo ya muchas veces anotado, que en nuestra legislación positiva se contempla únicamente como materia de registro los contratos de arrendamiento que excedan de seis años o haya anticipo de rentas por más de tres.

Por el tratamiento especialísimo que ha hecho el registrador respecto del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación y para asegurar la legal observancia de sus preceptos, dando garantía a terceros que no por proteger a los inquilinos se va a desproteger a los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, se precisa que dichos contratos de arrendamiento tengan acceso a la Institución encargada de compaginar esos intereses a través de la publicidad.

Es pues imperante la reforma del artículo 3042 Fracción III para quedar en la siguiente, forma;

Artículo 3042.- En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se -
inscribirán

III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años, aquéllos en que haya anticipo de rentas por más de tres años y los de fincas urbanas destinados a la habitación; y

Con ello no hay necesidad de hacer reformas ni ajustes en el Reglamento de dicha Institución.

B) CONTENIDO BASICO DEL ASIENTO REGISTRAL, EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, DERIVADO DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

La inscripción de un contrato de arrendamiento, debe contemplar:

- Número asignado en el Folio Clario de Entrada y Trámites;
- Fecha de presentación;
- Clave del contrato de arrendamiento (Arrend);
- Si fué por medio de escritura pública número de esta; de cualquier forma fecha de celebración y ratificación y fedatario ante quien se lleve a cabo tal;
- Nombre del arrendador, en caso de estar representado, en forma que lo acredite, y en el supuesto de haberlo otorgado como representante legal al tataro, padre del menor, etc.- forma en que acredita tal representación;
- Nombre de la persona en cuyo favor se otorga, esto es, del arrendatario observando las mismas reglas de la representación anotadas en el párrafo anterior;
- Monto de la renta;
- Plazo del arrendamiento;
- Destino para el que se dá;

- Generales de los otorgantes;
- Constancia de pago de derechos;
- Fecha de registro y
- Firma del Registrador.

Excepcionalmente podrá asentarse algún otro dato que así expresamente lo señalen las partes y que constituya una modalidad particular respecto del contrato de arrendamiento que será objeto de inscripción.

3) **IMPORTANCIA Y CONSECUENCIA JURIDICA DEL REGISTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.**

No queremos ser reiterativos pero queremos dejar claramente definida la importancia de la inscripción del contrato de arrendamiento y muy en particular aquel destinado a la habitación.

En importancia y a la vez su consecuencia se puede resumir en la oponibilidad frente a terceros.

Clara luz nos viene a dar la cita de Clemente de Diego que hace Rafael de Pina al señalar como objeto del registro el impedir los fraudes en las enajenaciones y gravámenes sobre inmuebles y dar a los que intervienen en la transmisión o modificación de la propiedad una firme garantía para la efectividad de su derecho.

El arrendatario sabe asegurado su derecho por la plena publicidad que se hace de él y que es oponible a todo mundo.

Por otra parte, sería una laguna registral no dar publicidad a un contrato que está afectando claramente la condición jurídica del inmueble, vis-

se cuando el uso o goce de mismo estará en poder de una persona por un largo período más de seis años, o bien porque el arrendatario debe asegurar dicho uso o goce cuando ha desembolsado rentas por más de tres años y que también si alguien substituye al arrendador debe saber que no puede disponer de los beneficios de la renta puesto que está liquidada por ese período.

Igualmente es importante, no sólo jurídica sino también socialmente, asegurar el derecho del inquilino ya no hay arrendamiento efímeros toda vez que siendo cumplido en sus obligaciones podrá permanecer en él hasta por tres años, asimismo tiene un derecho preferente para un nuevo arrendamiento y un derecho del tanto que puede ejercitar en caso de que el propietario venda la finca arrendada ¿ acaso son pocos los derechos a asegurar? desde luego que no y es por eso que debe contar con la protección que brinda el Registro.

Respecto de terceros es también relevante, pues si alguien adquiere un bien, y en el Registro consta un arrendamiento sobre que está obligado no sólo a respetarlo, sino que no podrá disfrutar de él ni de sus frutos por un período determinado, o lo peor aún, que su adquisición, sea anulada, tal vez, por no haber verificado su cumplimiento con el derecho del tanto que el inquilino — tiene.

Así, la garantía que se tendrá en general en el tráfico jurídico inmobiliario no sólo se basará en la buena fe del adquirente y la declaración del vendedor aunque este sea bajo protesta de decir verdad, sino reforzada por — los asientos que obran en el Registro.

4.- CANCELACION DE LA ENSCRIPCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Pasemos a referirnos a la cancelación de los asientos de arrendamiento en forma por demás breve para cerrar esta tesis.

A) CANCELACION DEL ASIENTO REGISTRAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MUTUO ACUERDO.

En la forma ordinaria de cancelar las inscripciones, y en voluntad de las partes debe constar de manera auténtica y ser otorgada por personas capaces y legítimas.

En su caso también una forma expresa de terminar el arrendamiento, artículo 2483 Fracción II.

Sin embargo, consideramos bastante para la cancelación la voluntad — del arrendatario en tal sentido y en documento auténtico, para que proceda la cancelación del arrendamiento que en su favor otorgó.

B) CANCELACION DEL ASIENTO REGISTRAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR SENTENCIA JUDICIAL.

El artículo 3030 nos señala como otra forma de extinguir las inscripciones que obran en el Registro, por medio de orden judicial.

Cuando se señala en el Código Civil como causas de terminar el arrendamiento nulidad, la resolución o la evicción, estas habrán de invocarse ante los siguientes órganos judiciales que se profiere está ejecutoriada, el juez — podrá ordenar se cancele la inscripción que obra en el Registro.

En este aspecto son limitadas las funciones del Registro al establecer el artículo 100 del Reglamento, que el Registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa, pero si a su juicio, concurren algunas circunstancias por las que legalmente no deben practicarse aquellas, — pondrá el caso en conocimiento de la oficina jurídica para que, por su con-

to, se da cuenta a la autoridad ordenadora. Si a pesar de ello ésta insiste en que se cumpla su mandato se procederá conforme a lo ordenado tomándose razón del hecho en el asiento correspondiente..." Sin embargo, consideramos es lo más acertado ya que es ante la judicatura con quien se resuelven las controversias y es de pleno cumplimiento a la Garantía Constitucional de Audiencia.

La nulidad en el arrendamiento, por su naturaleza, es relativa ya que surte provisionalmente sus efectos por la imposibilidad material de restituir el uso o goce de un bien, por ello sólo se afectará hacia el futuro. Esa nulidad podrá ser invocada por la falta de forma, el error, el dolo, violencia o incapacidad de los otorgantes artículo 2328.

La rescisión por su parte, será procedente en los casos de incumplimiento de las obligaciones del arrendador o arrendatario y que da lugar al afectado a pedirlo, cuando no opte por el cumplimiento forzoso o éste sea imposible.

La extinción procederá cuando exista un derecho anterior al del arrendatario, pero de tal naturaleza que éste sea desposeído del bien arrendado.

C) CANCELACION DEL ASIENTO REGISTRAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR OTRAS CAUSAS, COMPUISION, RENOVACION ETC.

Por último, independientemente del acuerdo de voluntad y de la resolución judicial que son fundamentales formas de cancelar las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad, puede haber otras por disposición de la ley o como consecuencia del acto o contrato que con posterioridad se pretenda inscribir.

Una de las formas más antiguas de extinción de las obligaciones es la confusión, la cual se da cuando en una persona se reúnen las calidades de acreedor y deudor, en nuestro caso, las de arrendador y arrendatario.

La forma más común de ésta será derivado del acto o contrato a registrar por ejemplo, cuando el arrendatario adquiere el inmueble arrendado.

Otra forma será cuando al ser expropiado el bien dado en arrendamiento y ser registrado el Decreto expropiatorio.

Respecto de la novación, únicamente será la objetiva, pues en la subjetiva se da el cambio de alguno de los sujetos, caso del arrendador, o un subarrendamiento, caso del arrendatario.

Así, habrá novación cuando se da una nueva obligación que difiere de la anterior sustancialmente, ya en el objeto, ya en la relación jurídica. Un ejemplo de ellas podrá ser la sustitución del bien arrendado, o que el arrendador cesara otorgar al arrendatario un derecho de habitación.

La consolidación de propiedad por la muerte del usufructuario es otra forma de terminar el contrato de arrendamiento y la consecuente cancelación - de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Puede presentarse el caso de que surja una confusión y consolidación simultáneamente cuando el nudo propietario era a la vez arrendatario y fallece el arrendador usufructuario.

Aunque es una forma de rescisión, preferimos tratarla aquí por ser de naturaleza diversa a la mercantil cuando el arrendatario es declarado en quiebra artículo 129 y 153 de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos.

5.- JUICIO CRITICO SOBRE LA REGULACION LEGAL DE LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento, aún cuando no es un derecho real, que versa sobre inmuebles constituye un claro gravamen de la propiedad.

El que adquiere un bien sujeto a arrendamiento está obligado a respetarlo; ciertamente no sería posible, o de serlo sería muy engorroso, abrir in discriminadamente las puertas de la Seguridad Registral a todo tipo de arrendamiento principalmente de corta duración.

Es por eso que hay cierto tipo de arrendamientos que sólo precisan -- del Registro para asegurar, su derecho frente a terceros los arrendatarios y además para que esos terceros al adquirir un bien inmueble conozcan la carga que reporta.

La ley contempla dos casos uno por el tiempo pactado más de seis años y el otro, que aún de menor duración más de tres años, si hay anticipo de renta por ese período, puesto que existe una certidumbre en la permanencia de -- las obligaciones de los contratantes.

Sin embargo, en la practica registral hemos visto que existe gran -- apatía respecto del Registro de dichos contratos, son contados, principalmente, las cens comerciales, que inscriben sus arrendamientos.

El sustentante propone sea objeto de Registro los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación y a cuyos efectos se -- precisan las reformas legales anotadas en el desarrollo de este trabajo.

Una ventaja adicional que se obtendría, es en el momento de que triangulan información Catastro y Registro, se tendría una mayor certeza sobre las situaciones jurídicas de los inmuebles.

SEPTIMA.- En nuestra opinión, los contratos de arrendamiento que recaigan sobre fincas urbanas, destinadas a habitación, deben ser objeto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ya que ésta es la mejor forma de asegurar el cumplimiento de los derechos que el legislador ha establecido.

OCTAVA.- Consideramos que respecto del pago de derechos por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de contratos de arrendamiento de fincas destinadas a habitación, y para no generar incertidumbre en cuanto a si se prórroga o no, al encerrarse dicho contrato, debe aplicarse una cuota fija.

NOVENA.- Para hacer posible la inscripción del contrato de arrendamiento de fincas destinadas a habitación, consideramos que debe modificarse el artículo 2042 del Código Civil lo que permitiría no reformar en nada el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en los siguientes términos:
Art. 2042.- "En el Registro Público de la Propiedad inscribírán.

...III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años, y que estén al corriente en el pago de las rentas y..."

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Alvarado, José María: Instituciones de Derecho Real de Castilla y de Indias, Tomo III; Casa de Larraz, Madrid y E. Nueva York, 1927 (Ed. — Fecjalita, UNAM, 1982).
- 2.- Argüello, Luis R.; Manual de Derecho Romano; Ed. Astres; Buenos Aires, 1914.
- 3.- Bravo Váldes, Beatriz y Bravo González, Agustín; Segundo Curso de Derecho Romano; Ed. Pax - México; México, 1978.
- 4.- Carral y de Terona, Luis; Derecho Notarial y Derecho Registral; Ed. — Ferrás, S.A.; México 1978.
- 5.- Colín Sánchez, Guillermo; Actualización Reg. Público de la propiedad del Distrito Federal 1982.
- 6.- Colín Sánchez, Guillermo, Circulars I, Dirección General del Registro Público de la Propiedad, de Comercio y del Plan Director para el — Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Ed. Libro de México, S.A. — 1978.
- 7.- Colín Sánchez, Guillermo; Circulars II, Idem. 1979.
- 8.- Colín Sánchez, Guillermo; Circulars III, Idem. 1982.
- 9.- Colín Sánchez, Guillermo; Procedimiento Registral de la Propiedad; Ed. Ferrás, S.A.; México, 1985.
- 10.- De Pina, Rafael; Elementos de Derecho Civil Mexicano (Bienes-Sucesivos) Vol. Segundo; Ed. Ferrás S.A.; México, 1973.
- 11.- El Registro Público de la Propiedad en la legislación Mexicana, Primer Ciclo de conferencias; Ed. Libro de México, S.A.; México, D.F. 1978.

- 12.- Gutiérrez y González, Ernesto; Derecho de las obligaciones; Ed. Cajica S.A.; Puebla, Pue. Méx. 1976.
- 13.- Las Siete partidas. Tomo II; Glorificadas por el Licenciado Gregorio López en Salamanca por Andrea de proteraria. 1566; Ed. Boletín Oficial -- del Estado de Madrid, 1934.
- 14.- Legislación Mexicana ó colección completa de las disposiciones Legislativas expedidas desde la independencia de la República; ordenada -- por los Licenciados Manuel Dávila y José María Lozano; Ed. oficial Tomo XI; México, 1976.
- 15.- Idem; Tomo XV; México, 1996.
- 16.- Leyva, Gabriel y Cruz Ponce, Lisandro; Código Civil para el Distrito Federal en Materia común, y para toda la República en materia federal; actualizado, concordado y con jurisprudencia obligatoria Ed. Miguel Angel, Porrúa S.A.; México, 1986.
- 17.- Lozano Noriega, Francisco; Cuarto Curso de Derecho Civil, contratos; - Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C.; México, D.F. 1979.
- 18.- Margadant, Guillermo F.; El Derecho Privado Nuevo; Ed. Eufonia; México 1979.
- 19.- Memoria del IV Congreso Internacional de Derecho Registral, Tomo I; Ed. Libros de México, S.A.; México, D.F., 1980.
- 20.- Memoria, primer seminario nacional sobre Notariado y Registro; Registro Público de la propiedad y de Comercio del Distrito Federal; México, 1983.
- 21.- Memoria, VI Congreso Nacional de Derecho Registral, Tomo I, Guanajuato, 1984.

- 22.- Nuevo Febrero Mexicano; Obra completa de Jurisprudencia Teórico-práctica en Tomo II; Publicado por Mariano Gálvez Rivera; México 1953.
- 23.- Ortíz Argüedi, Raúl; Derecho Civil, parte general; Ed. Porrúa S.A.; México, 1940.
- 24.- Petit, Eugène; Tratado elemental de Derecho Romano; Ed. Arcaje; Buenos Aires, 1940.
- 25.- Flaaritz, Hans; Principios de Derecho Privado Germánico. Traducido por - Carlos Melón Infante; Ed. Bosch, Barcelona, 1957.
- 26.- Kobasa, Emilio G. y Caballero, Gloria; Mexicano, esta es tu Constitución La Legislatura, Cámara de Diputados; Talleres Gráficos AMETI; S.A.— 1962.
- 27.- Rojas Villegas, Rafael; Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos Ed. Porrúa S.A; México, 1975.
- 28.- Sárchez Medel, Ramón; De los contratos civiles; Ed. Porrúa S.A.; México 1964.
- 29.- Sobre el empleo de medios electrónicos para la publicidad material y formal de los contenidos del Registro y Archivo de Notarías; Dirección - General del Registro Público de la propiedad del Distrito Federal.
- 30.- Solano, Francisco de; Censuario de Tierras, compilación de legislación - agraria colonial (1497-1820); Ed. UNAM, México, 1964.
- 31.- Scouffelle, Jacques; La vida cotidiana de los Aztecos en visperas de la Conquista; Fondo de Cultura Económica; México, 1963.
- 32.- Trueta Urbina, Alberto Barrera, Jorge; Nueva legislación de Asapero - - Reformada; Ed. Porrúa, S.A.; México, 1963.

- 33.- Zamora y Valencia, Miguel Ángel; Contratos Civiles; Ed. Porrúa, S.A. México, 1965.
- 34.- Código de Procedimientos Civiles, Ed. Porrúa S.A., México, 1979.
- 35.- Código de Comercio y Leyes complementarias; Ed. Porrúa S.A; México --- 1983.
- 36.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; Ed. Porrúa S.A.; México, 1979.