

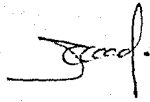
270109

# UNIVERSIDAD AUTONOMA DE GUADALAJARA

28  
rej.

INCORPORADA A LA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MEXICO

Facultad de Derecho



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



"LA PRORROGA FORZOSA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE JALISCO"

## TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
**LICENCIADO EN  
D E R E C H O**

P R E S E N T A  
VICTOR JOSE LUNA KURI  
GUADALAJARA, JAL., 1990



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

# I N D I C E

	PAGINA
INTRODUCCION	1
CAPITULO PRIMERO Antecedentes del Contrato de Arrendamiento.	5
CAPITULO SEGUNDO El Contrato de Arrendamiento en el Estado de Jalisco.	11
CAPITULO TERCERO La Prórroga	17
CAPITULO CUARTO Legislación Comparada	29
CONCLUSIONES	35
BIBLIOGRAFIA	36

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

Al realizar éste trabajo me impulsa no sólo la necesidad de cumplir con un requisito académico para la obtención del título profesional, sino también el deseo de proponer una reforma a la figura de la prórroga forzosa dentro del contrato de arrendamiento en el Código Civil del Estado de Jalisco.

El contrato de arrendamiento es actualmente una de -- las principales fuentes de obligaciones en materia civil y de -- sobra resulta conocido para personas relacionadas con el medio judicial e incluso para algunos ajenos, la problemática que representa la tramitación de un juicio sumario de desocupación, -- así como para las partes que en él intervienen.

Por razones de trabajo he tenido contacto con la problemática que éste contrato motiva en el Estado de Jalisco y he fijado mi atención en la denominada prórroga forzosa, la cual -- se puede definir como la facultad o derecho del que goza el arrendamiento o inquilino que se encuentra al corriente en el pago de sus rentas, de seguir haciendo uso del objeto materia del contrato por el tiempo que la ley determine. Es mi deseo en el presente trabajo realizar un análisis de las implicaciones que conlleva el derecho a la prórroga forzosa que la ley otorga al inquilino o arrendatario para razonar y fundamentar en la medida de mis posibilidades una propuesta de reforma al Código Civil del Estado de Jalisco por lo que respecta específicamente -- al artículo 2403 que a la letra dice:

"Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino siempre que esté al corriente en el pago de ren--

tas, a que se le prorrogue por un año dicho contrato.

Quedan exceptuados de las obligaciones de prorrogar - el contrato de arrendamiento, los propietarios que vayan a habitar el inmueble.

También quedan exceptuados de dicha prórroga, los propietarios que pretendan reconstruir la finca, haciéndole modificaciones o mejoras con un costo no menor del 25% de su valor -- real, previa aprobación de la obra por la oficina respectiva.

El propietario que invoque falsamente cualquiera de -- los motivos de excepción a que se refieren los dos párrafos anteriores será responsable de los daños y perjuicios que ocasionen al inquilino, que nunca podrán ser inferiores al valor de -- seis mensualidades de renta. Al efecto, el propietario deberá c -- torgar fianza por el importe de estas cuando haga valer tales -- motivos. Se presume que el arrendador ha alegado falsamente e -- sos casos de excepción cuando no ocupe la finca ni lleve a cabo su reconstrucción dentro de los seis meses siguientes a la fe -- cha en que obtuvo la desocupación, en la inteligencia de que és -- te plazo podrá ser aumentado prudencialmente por el Juez, aten -- didas las circunstancias".

Por todo ello considero pertinente efectuar éste aná -- lisis que me he planteado, con la intención sana de apoyar mi -- proposición en consideraciones realistas, que la hacen a mi ju -- cio benéfica y procedente.

Para lograr el objetivo en la presente tesis trataré preferentemente el artículo 2403 citado con anterioridad aun -- que será necesario por la naturaleza del mismo tema conocer -- el contrato de arrendamiento en sus antecedentes y actualmente en el estado de Jalisco, para posteriormente efectuar un análi -- sis de la prórroga en el estado y compararla con diversos códi -- gos civiles de la República Mexicana. Finalmente, propondré u -- na solución a la que llegaré después de haber realizado el pre -- sente estudio, dando además una muy particular opinión respec --

to a los inconvenientes sociales que origina tal estado de las cosas.

Considero necesaria la atención a los puntos que se observarán así como a la conclusión que llegaré, dada la importancia que reviste en la actualidad al arrendamiento como fuente de vivienda, necesidad ineludible de toda familia, y que de acuerdo al precepto constitucional contenido en el artículo 4 de nuestra Carta Magna, se impone al Estado la obligación de instrumentar las leyes y apoyos necesarios para lograr que toda familia goce de vivienda "digna y decorosa", y para lograr esto indudablemente debe apoyarse en el arrendamiento.

Ahora bien, para conseguir satisfacer la creciente demanda de vivienda, el estado debe fomentar la celebración de contratos de arrendamiento en virtud de los cuales un mayor número de familias puedan tener acceso a viviendas "dignas y decorosas", esto es, con los mínimos servicios indispensables tales como energía eléctrica, agua y condiciones adecuadas de seguridad e higiene, ya que de acuerdo a las condiciones económicas actuales y venideras, debe recurrirse como apoyo fundamental al arrendamiento de fincas, pues de otra manera parece utópico que el Estado pudiese satisfacer tales necesidades con recursos propios y aún más, financiar adecuadamente a las familias necesitadas para la adquisición de habitación propia.

Pero con algunas de las medidas tomadas hasta ahora para favorecer a los inquilinos tales como la congelación de rentas en el Distrito Federal, o el precio máximo de renta que señala el artículo 2370 del Código Civil del Estado de Jalisco, o por omisión, la no actualización de las leyes es materia del arrendamiento tanto sustantiva como adjetiva, antes que solucionar eficazmente el problema de oferta de vivienda, lo agravan pues tales condiciones legales operan en detrimento y desánimo de los arrendadores, optando estos en muchos casos por no arrendar más sus propiedades.

Si bien es cierto que las soluciones a este problema no son simples, y además, de que tan malo como lo anterior sería inclinar la protección legal en favor de los arrendadores, pienso que no obstante el esfuerzo y dificultad que implicaría la actualización de las leyes al arrendamiento, no se debe escatimar en mérito de alcanzar la justicia y equidad, ideal de todo sistema normativo, lo que redundaría en un beneficio para todos al tener leyes actuales y justas en ésta materia, y aportaría condiciones más propicias para la celebración de un mayor número de contratos de arrendamiento.

Advierto, por mi parte, que en el presente trabajo propongo la solución al problema mencionado.

Reconozco, que existen y persisten muchos otros casos en donde desafortunadamente se presentan similares problemas a los que motivan éste estudio, pero por razones obvias y limitaciones propias no se tratarán. Deseo que casos como tales pudieran en un futuro tramitarse de un modo más adecuado.

Agradezco la atención y las consideraciones a este trabajo, y pido se me otorgue la posibilidad de obtener el título al que aspiro, Licenciado en Derecho.

## CAPITULO PRIMERO

### ANTECEDENTES

El Arrendamiento es uno de los Contratos que presenta mayor importancia, tanto práctica como jurídica. Siendo uno de los Contratos que más celebran, superando únicamente por la Compraventa, es fácilmente explicable su importancia jurídica.

El Arrendamiento no podía ser conocido en épocas primitivas ya que para celebrarlo se requiere la existencia del dinero, por ésta razón que se inventó la moneda, se conoció el Arrendamiento.

### DERECHO ROMANO

El concepto de éste contrato y los caracteres del mismo fueron usados desde tiempos muy antiguos por los Romanos, los cuales formularon la doctrina jurídica que ha servido de base a las legislaciones posteriores.

Algunos autores creen que al menos el Arrendamiento de cosas antes de ser un contrato consensual, tuvo carácter real. Otros afirman que, lo mismo que la venta, se constituyó en un principio el arrendamiento por una doble stipulatio entre el locator y el conductor, y que sólo en el período posterior a la ley Aebutia tomó carácter de consensual y de buena fé, con cuyos caracteres era ya conocido de Q. Muncio Scévola. Por otro lado, el contrato privado de Arrendamiento se modeló en gran parte sobre los contratos de Arrendamiento hechos desde tiempos muy antiguos por el Estado y en su nombre por los magistrados de las tierras, impuestos, minas, etc. Vestigios de ésta influencia eran:

- 1.- La duración de cinco años, habitual en los Arrendamientos de bienes rurales;
- 2.- La fijación de las Merces o precio en dinero;



3.- El principio según el cual siendo los riesgos para el Arrendador, cuando el Arrendatario está impedido de disfrutar de la cosa, no debe la renta; y

4.- La contradicción de que mientras el que paga el dinero se llama locator en la Locatio Operis raciendi, se denomina conductor en las otras dos clases de arrendamiento, correspondiendo en éstas el nombre de locator al que prestaba la cosa o servicio.

"La Locatio-Conductio tenía lugar por el consentimiento sobre el objeto arrendado podía ser una cosa corporal o el trabajo humano". (1)

El consentimiento no requería forma determinada de expresión. De ahí que con frecuencia surgiesen cuestiones entre las partes especialmente en cuanto al importe de las merces.

La Locatio-Conductio era esencialmente bilateral produciendo derechos y obligaciones para ambas partes contratantes a las que su defensa se concedía acción directa, que era la actio locati para el locator, y la actio conductio para el conductor.

Según la naturaleza del objeto arrendado distinguían los Romanos el arrendamiento de cosas (Locatio rei), y el de servicios; éste último se subdividía en Locatio Operarum y Locatio Operis, cada una de las cuales tenía reglas peculiares.

- Locatio Rei: Tiene lugar cuando una persona se obliga a proporcionar a otra el uso o disfrute de una cosa a cambio de un precio o merced, con la condición de que aquella se le devuelva en su mismo estado pasado cierto tiempo, la primera se llama Locator y la segunda Conductor, y en caso de arrendamiento de una casa, Inquilinus, Habitator, y si se trata de un predio rústico, Colonos. Pueden ser objeto de ésta Locación-Conduc

(1) Rezzónico Luis María- Estudio de los Contratos  
Ediciones Depalma- Buenos Aires 1969 - p. 4 y 5

ción, todas las cosas que se hallen en el comercio (muebles o inmuebles, rústicos ó urbanos, corporales ó incorporales), pero el derecho de servidumbre predial sólo podía arrendarse con el fundo al cual pertenecía así mismo, podía arrendarse las cosas de otro, cuyo uso pertenezca al arrendador y, por el contrario, tomarse en arrendamiento la cosa propia. No podían ser arrendadas las cosas consumibles (ya que después de usarla no es posible restituirlas en especie).

Los efectos particulares que producía la Locatio-Conducción de cosas, se derivan del principio de que ésta no constituye un derecho real para el arrendatario, ni aún le transfiere la posesión de la cosa, sino que sólo establece el vínculo jurídico entre ambas partes, que produce para ellas las obligaciones siguientes:

a) Obligaciones del arrendador: 1.- Facilitar al arrendatario el objeto arrendado con sus accesorios, y conservarle en el goce del mismo durante el plazo del arriendo; 2.- Mantener en buen estado la cosa arrendada, haciendo las reparaciones necesarias; 3.- Abonar las impensas necesarias y útiles hechas por el arrendatario; 4.- Soportar todas las cargas públicas que gravasen la propiedad de la finca.

b) Obligaciones del arrendatario: 1.- Pagar la merced en el tiempo y forma convenidos, a falta de convenios según costumbres de la localidad; 2.- Hacer de la cosa el uso convenido y, en defecto convenido, conforme a su destino, respondiendo de lo contrario hasta del caso fortuito; 3.- Costear las reparaciones de poca importancia y no abonar la cosa por completo sino cuando su disfrute sea imposible ó peligroso, respondiendo de las servidumbres que se pierdan por no ejercitarlas; 4.- Devolver la cosa a la terminación del contrato, sin más deterioros que los fortuitos. los inherentes al uso y los causados por un tercero o por culpa del arrendador.

El arrendatario podía subarrendar, salvo pacto en contrario; pero permanecía directamente obligado para el dueño, y éste podía reclamar tanto contra él como contra el subarrendatario.

Además de las acciones correspondientes, al arrendador tenía una hipoteca sobre los frutos del fondo rústico o sobre las cosas que el arrendatario ha introducido en el predio urbano para servirse de ellas, hipoteca legal y tácita para garantía del cobro del precio. El arrendatario tenía el Interdictum de Migrando concedido por el Pretor para el caso de que habiendo tomado en arriendo un edificio y habiendo satisfecho todas sus obligaciones le impidiere el arrendador trasladarse a él con sus efectos.

La Locatio Rei se extinguía; 1.- Por cumplimiento del plazo. Si este no estaba señalado en el contrato por las partes se atendía a las costumbres. Si hubo tal señalamiento, al llegar el término cesaba la relación contractual. "Si el conductor continuaba usando la finca después de vencido el plazo, siempre que no hubiere oposición del locator, se daba la llamada RELOCATIO TACITA " (2). Esta implicaba las mismas condiciones que el arrendamiento anterior, excepto cuando al plazo y a las garantías prestadas por un tercero, las que no se entendían subsistentes en tanto en tanto que éste no las rectificase. Esta es la base de la Tácita Reconducción que conocemos en la actualidad y que está prevista en el Código Civil de Jalisco, artículos 2404, 2405, 2406; 2.- Por el mutuo discenso en cualquier tiempo; 3.- Por pérdida total de la cosa o por transformación que haga imposible su uso; 4.- Por extinguirse el derecho del arrendador, o adquirir el arrendatario la propiedad o el usufructo de la cosa; 5.- Por rescisión.

La Locatio Rei no terminaba por la muerte; las obligaciones y derechos pasaban a sus herederos.

- Locatio Operarum: Cuando el contrato tiene por objeto el trabajo o servicio, abstracción hecha de su resultado, como ocurre respecto a los sirvientes domésticos, jornaleros, etc.

(2) Villaseñorávalos José Luis- Ejercicios y Apuntes de Derecho Romano II - U.A.G.- Guadalajara 1981 - p. 135

- Locatio Operis (Contrato de Empresa) : Cuando los servicios recaen sobre un objeto que proporciona aquel a quien el servicio se le presta.

No profundizamos en el análisis de estos tipos de arrendamiento ya que sólo es el de cosas el que nos interesa para el presente trabajo.

A manera de resumen podemos decir que este contrato era celebrado comunmente en Roma ya que muchas cosas eran destinadas al arrendamiento y por lo mismo podemos deducir también los problemas que con él se daban; en las primeras épocas del Derecho Romano, las disposiciones referentes a esta materia eran favorecedoras para el dueño y posteriormente se empezó a proteger un poco más al inquilino, esto quizá por haber sido el Derecho Romano un "Derecho menos social" en comparación con las actuales tendencias y legislaciones. (3)

#### DERECHO FRANCES

" La perpetuidad del arrendamiento fué condenada por los revolucionarios Franceses y por los redactores del Código Civil el cual seguía los principios del liberalismo económico, "Dejar hacer y dejar pasar", dando la mayor libertad para tratar tanto al arrendador como al arrendatario.

La doctrina liberal en la que se inspiró el Código de Napoleón señalaba que la voluntad de las partes era suprema ley de los contratos, consideraba a las partes como iguales dentro de los postulados de la Revolución Francesa de libertad,

(3) Flores Margadant Guillermo - Derecho Romano - Editorial Esfinge - México 1974 - p. 247.

(4) Mazeaud Henry León - Lecciones de Derecho Civil - Parte Tercera, Volumen IV - Ediciones Jurídicas Europa América - Buenos Aires 1962 - p. 7.

fraternidad e igualdad.

El Código de Napoleón así como la doctrina francesa - fueron sin lugar a dudas base e inspiración de los Códigos Civiles Mexicanos de 1870, 1884 y 1928.

## CAPITULO SEGUNDO

### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE JALISCO

Como ya habíamos dicho en el capítulo anterior, en Roma había tres formas de arrendamiento: Locatio Conductio rei, Operarum y Operis.

Nuestro Código sólo comprende una de las formas que - reguló el Derecho Romano, el arrendamiento de las cosas (Loca--tio Conductio Rei), no incluyéndose en el arrendamiento la prestación de servicios (Locatio Conductio Operarum), ni el contrato de obra (Locatio Conductio Operis).

"El arrendamiento es el contrato por el cual una persona llamada arrendador concede el uso o goce temporal de una - cosa a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga al pago de un precio cierto". (5)

Los elementos de la definición del contrato son:

- 1) "La concesión del uso ó goce temporal del bien.
- 2) El pago de un precio cierto.
- 3) La restitución de la cosa ". (6)

Las características de éste contrato son:

Principal: Ya que para su existencia no requiere de - otro contrato, subsiste por sí mismo.

Traslativo de uso o goce: Porque es precisamente el - uso lo que el arrendamiento recibe del arrendador.

(5) Garibi Harper Alberto - Los Contratos en el Código Civil de Jalisco- Guadalajara - p. 71

(6) Rojina Villegas Rafael - Compendio de Derecho Civil - Tomo IV - Ed. Porrúa - México 1985 - p. 229 y 230.

Consensual: Porque se forma por el acuerdo de voluntades antes de la entrega de la cosa.

Bilateral: Porque engendra obligaciones recíprocas.

Oneroso: Porque impone los provechos y gravámenes para ambas partes, no pudiendo ser gratuito porque se convertiría en comodato.

Commutativo: Porque los provechos y gravámenes son ciertos y determinados al celebrarse al contrato.

De Tracto Sucesivo: Porque, por su naturaleza las prestaciones tienen cumplimiento a través del tiempo.

Sujetos:

"Las partes que intervienen en el arrendamiento son dos: Arrendador ó dueño y Arrendatario", (aunque pudieran ser también apoderados). (7)

Elementos:

Los elementos esenciales son el consentimiento y el objeto.

El consentimiento sigue las reglas relativas a su formación.

El objeto pueden serlo todos los bienes muebles e inmuebles, ya sean corpóreos o incorpóreos, salvo las cosas consumibles, las prohibidas por la Ley y los derechos estrictamente personales. (8)

Además los bienes objeto de arrendamiento deben ser determinados o determinables y estar en el comercio ya que de lo contrario el contrato será inexistente por imposibilidad jurídica.

(7) Muñoz Luis - Derecho Civil Mexicano - Cárdenas Editor - México 1971 - p. 356.

(8) Rojina villegas Rafael - Op. Cit. - p. 231.

### Elementos de Validez:

Capacidad.- Tienen capacidad para dar un arrendamiento todos aquellos que tengan la plena propiedad ó la facultad de conceder el uso ó goce de los bienes ajenos. Estos son:

- 1) Los propietarios.
- 2) Los que por un contrato tienen el uso ó goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso ó goce.
- 3) Los que por virtud de un denuco real pueden conceder el uso ó goce de los bienes ajenos.
- 4) Los expresamente autorizados por la Ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos.

Capacidad para recibir en arrendamiento.- Esta capacidad en general, es la requerida para contratar, pero respecto de ciertas personas se prohíbe tomar en arrendamiento, por razones de interés público, en cuyo caso el contrato es nulo de pleno derecho. Los magistrados y jueces no pueden tomar en arrendamiento los bienes que sean objeto de litigio. El tutor no puede tomar en arrendamiento no para sus familiares, los bienes del incapacitado.

### Forma:

El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales (artículos 2324 Código Civil del Estado de Jalisco).

Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública (artículo 2325 Código Civil del Estado de Jalisco).

### Obligaciones del Arrendador:

- Transmitir el uso ó goce temporal de la cosa.
- Entregar la cosa arrendada.
- Reparar la cosa arrendada.



- Garantizar el uso práctico de la cosa arrendada.
- Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada.
- Responder de los daños y perjuicios que causen al arrendatario en caso de evicción.
- No alterar la forma de la cosa, ni estorbar el uso de la misma.
- Pagar las mejoras hechas por el arrendatario.
- Devolver al arrendatario el saldo que hubiere a su favor al terminar el contrato.
- Preferir al arrendatario, respecto de cualquier otro interesado en el nuevo contrato.

Obligaciones del Arrendatario:

- Pagar la renta;
- Conservar la cosa arrendada.
- Responder de los daños y perjuicios que se causen a la cosa.
- Responsabilidad en caso de incendio si fuere culpable.
- Restituir la cosa arrendada.

Terminación del Arrendamiento:

El Arrendamiento puede terminar:

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

Aunque observamos aquí algunas formas de terminación del arrendamiento muy comunes también en la generalidad de los contratos, como serían la terminación del plazo y la rescisión entre otras, existen además causas especiales propias del arrendamiento. Estas causas se dan cuando el contrato es por término indefinido. En éste caso se observa lo que disponen los artículos 2396 y 2397 del Código Civil del Estado que respectivamente estatuyen:

"Todos los arrendamientos, sea de predios rústicos o urbanos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso dado a la otra parte en forma indubitable, con un mes de anticipación si el aviso lo da el inquilino y con un año si lo da el arrendador, tratándose de un predio urbano; y con un año de anticipación si el predio es rústico, cualquiera que sea el contratante que dé el aviso. Lo dispuesto en éste artículo no podrá ser renunciado".

"Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla."

Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos: 2374, 2375 y 2376".

El Código también regula la modalidad de la prórroga forzosa del contrato de arrendamiento, punto medular de éste trabajo y que analizaremos en el siguiente capítulo.

Además de lo anterior existe también la llamada táctica Reconducción prevista en los artículos del 2404 al 2406, que al efecto disponen:

"Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendamiento sin oposición en el goce y uso del predio y este es rústico, se entenderá renovado

el contrato por otro año".

"En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo -- que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba".

"Cuando haya prórroga voluntaria en el contrato de arrendamiento, y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario".

La tácita reconducción, es decir, la prórroga por manifestación tácita de la voluntad, se da cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa y acepta el pago de la renta. "En la Tácita Reconducción existe un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y en el arrendador, de permitir que se continúe en esa situación. tiene lugar la tácita Reconducción, cuando se vence el contrato de arrendamiento, o su prórroga, si la hubo, de tal manera que se transforma de término fijo en término indefinido si se tratare de una finca urbana, o bien se entenderá renovado el contrato por un año más, si el predio fuere rústico". (9)

## CAPITULO TERCERO LA PRORROGA

Para efectuar éste análisis considero pertinente empezar por definir la prórroga forzosa;

Es la facultad que tiene el arrendatario o inquilino de seguir haciendo uso del objeto materia del contrato por el tiempo que la ley determine, una vez finalizado este, con la condición de que se encuentre al corriente en el pago de rentas.

Los elementos que se desprenden de esta definición son los siguientes:

- Es un derecho que se otorga al arrendatario.
- De continuar en posesión del bien.
- Por el tiempo que marque la ley.
- Estando al corriente en el pago de rentas.

### Efectos:

Los efectos que trae consigo es que el arrendatario va a continuar en posesión del bien por un año más, teniendo el arrendador la misma calidad.

### Causas de Procedencia:

Según el artículo 2403 del Código Civil de Jalisco, la prórroga forzosa de contrato procede siempre que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

### Naturaleza:

Entendemos que la prórroga forzosa no puede ser una novación, ya que no se está extinguiendo una obligación y sustituyéndola por otra, sino que es una renovación ya que se trata de reanudar, restablecer, reiterar o continuar con la misma obligación.

### Precio de la Renta:

Debemos entender que el precio de la renta será el mismo que ya existía puesto que el artículo 2403 del Código ci-

vil del Estado de Jalisco que prevee la figura de la prórroga -- forzosa no contiene ninguna disposición acerca del aumento en -- el precio de la renta, a diferencia con las legislaciones civiles de otros estados de la República Mexicana en donde sí se -- contempla. Esto lo veremos en el siguiente capítulo.

En relación con los puntos anteriores, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sustentado diversas Jurisprudencias y Tesis relacionadas, como las siguientes:

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE

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

Quinta época:

Tomo LXVII, Pág. 3757. Ramírez Palemón.

Tomo LXXVII, Pág. 94. Castillo Rafael.

Tomo LXXX, Pág. 1101, Espinoza Chávez Alfonso.

Tomo LXXXI, Pág. 4072. Vega Josefina.

Tomo LXXXII, Pág. 2442. García vda. de Martínez J. (10)

ARRENDAMIENTO, PROCEDENCIA DEL CONTRATO DE

El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, que dispone que vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de sus rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, sólo es aplicable tratándose de arrendamiento por tiempo determinado.

Quinta época:

Tomo LXXXI, Pág. 1101. Espinoza Chávez Alfonso.

Tomo LXXXII, Pág. 464. Vázquez Manuel.

(10) Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación - Cuarta Parte, Tercera Sala - México 1985 - p. 165.

Tomo LXXX, Pág. 1101, Espinoza Chávez Alfonso.  
Tomo LXXXI, Pág. 4072, Vega Josefina.  
Tomo LXXXIX, Pág. 2442, Jarcía Vda. de Martínez J.

#### ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE

El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, que dispone que vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de sus rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, cuando es aplicable tratándose de arrendamiento por tiempo determinado.

#### Quinta Epoca:

Tomo LXXX, Pág. 1101, Espinoza Chávez Alfonso.  
Tomo LXXXI, Pág. 464, Vázquez Manuel.  
Tomo LXXXV, Pág. 1141, Kurts Vda. de Mitchell M.  
Tomo LXXXV, Pág. 1636, Rodríguez de Ruiz Ma. Inés.  
Tomo LXXXVII, Pág. 2204, Fábrica de Medias Full Fashion y Semi Fashion, K.K.K. (11)

#### Tesis Relacionadas:

#### ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL

La prórroga que establece el artículo 2485 del Código Civil, debe contarse a partir de la fecha en que el pacto haya vencido y no desde la fecha en que se pronuncie el fallo que decide que ya la prórroga es procedente, porque lo que se prórroga por un año más, es el término fijado en el contrato y no un lapso indeterminado. (12)

#### ARRENDAMIENTO, PRORROGA RENUNCIABLE

La prórroga de los contratos que establece el artículo 2485 del Código Civil del para el Distrito y territorios Federales, es renunciable por no ser disposición de orden Público. (13)

(11) Op. Cit. - p. 166

(12) Op. Cit. - p. 166

(13) Op. Cit. - p. 168

## CRITICA A LA PRORROGA

Al iniciar la crítica, creo conveniente mencionar que el Código Civil, donde se encuentra reglamentada la prórroga forzosa, es una ley, y como tal debe perseguir los fines inherentes de cualquier ley. Dentro de estos encontramos: La justicia, La seguridad, y el Bien Común, que constituyen lo que se ha llamado la "Idea de Derecho o Ideal Jurídico" (14). Para lo cual las leyes deben ir de acuerdo con el interés social. "No deben pues las leyes ser imposibles ni onerosas en demasía".(15)

Por su parte el Derecho Civil forma parte del Derecho Privado, el cual entre sus características, cuenta con la disponibilidad, es decir, las partes según sus propios intereses pueden tomar normas para obligarse, con la restricción que la misma ley impone, respetando siempre los ideales del derecho.

En cuanto a los contratos regulados por el Derecho Privado, son una fuente muy importante de obligaciones, ya que al contratar, las partes mediante su acuerdo de voluntades se obligan recíprocamente conviniendo según sus particulares intereses.

Los anteriores Códigos Civiles se inspiraron en el principio de la Autonomía de la voluntad que se popularizó a partir del Código de Napoleón, que fué a la vez inspirador de la Legislación Mexicana que llegó a establecer el principio de que la voluntad de las partes es la ley suprema de los contratos, motivo por el cual se llegó a verdaderos excesos al no tener límites esta voluntad.

(14) García Maynez Eduardo - Filosofía del Derecho - Editorial Porrúa - México 1983 - p. 482.

(15) García Trinidad - Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho - Editorial Porrúa - México 1974 - p. 20.

Actualmente sigue prevaleciendo este principio aunque con algunas limitaciones ya que "La voluntad de las partes contratantes no puede eximir la observancia de la propia ley o alterarla, además no son renunciables derechos de los particulares que afectan el interés público o derechos de terceros".(16)

Existiendo además como límite leyes imperativas de orden público desarrolladas bajo la influencia de las teorías sociales contemporáneas.

La transmisión del goce o uso del bien del arrendamiento a cambio de un precio cierto, en forma temporal, implica y se constituye con la voluntad de las partes que en el intervienen y se refiere con toda certeza y precisión al uso o goce del bien que se transfiere, respecto igualmente del precio que ha de pagarse por ello y además sobre la temporalidad de dicha transmisión; siendo por tanto la voluntad de las partes, la suprema ley de este contrato, salvo las excepciones que prevee el Código Civil del Estado; un ejemplo de esto es la prohibición que establece que el artículo 2366 del Código Civil del Estado de Jalisco de dar en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario.

Así mismo, respecto al precio de la renta, la ley impone sobre la voluntad de las partes contratantes, lo dispuesto por el artículo 2370 del Código Civil del Estado, que dice: "La renta o precio del arrendamiento nunca excederá del 12% anual, calculado sobre el valor fiscal que tenga el inmueble".

Ahora bien, respecto a la temporalidad o duración del contrato la legislación aplicable deja en absoluta libertad para convenirse respecto del tiempo que ha de durar el arrendamiento.

(16) Garibi Harper Alberto - Las Obligaciones en el Código Civil de Jalisco - Guadalajara - p. 17.



miento, permitiendo que se celebre por el tiempo expresamente --  
determinado o por tiempo indefinido, salvo algunas disposicio--  
nes.

El artículo 2316 del Código Civil de Jalisco en su --  
párrafo segundo dice: "El arrendamiento por tiempo determinado  
no puede exceder de quince años para las fincas destinadas a ha  
bitación; de veinte, para las fincas destinadas al comercio; y  
de veinticinco, para las fincas destinadas al ejercicio de una  
industria o a la agricultura".

Por su parte el artículo 2396 del Código Civil citado  
respecto de los arrendamientos por tiempo indefinido establece:  
"Todos los arrendamientos, sea de predios rústicos o urbanos --  
que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinados,  
concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes  
previo aviso dado a la otra parte en forma indubitante, con un  
mes de anticipación si el aviso lo da el inquilino y con un año  
si lo da el arrendador; tratándose de un predio urbano; y con --  
un año de anticipación si el predio es rústico, cualquiera que  
sea el contratante que dé el aviso. Lo dispuesto en este artícu  
lo no podrá ser renunciado".

El artículo 2402 robustece la voluntad de las partes  
contratantes respecto al tiempo convenido de la siguiente mane--  
ra: "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, --  
concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no  
se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artícu--  
los 2396 y 2397".

En contradicción con lo anterior el artículo 2403 es--  
tablece: "Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho --  
el inquilino siempre que esté al corriente en el pago de rentas  
a que se le prorrogue por un año dicho contrato".

Se advierte que ello implica un imperativo sobre la --  
voluntad de los contratantes en el caso único en que el arrenda

tario se encuentre al corriente en el pago de rentas, ya que le sería otorgado tal derecho si así lo solicita en forma legal y en tiempo oportuno, sin importar obviamente la duración del contrato de origen, siempre y cuando no oponga el arrendador las excepciones que plantea el artículo mencionado.

Ahora bien, según dispone la Jurisprudencia firme de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, para que opere la prórroga forzosa a que se refiere el artículo antes mencionado, deberá el inquilino demandarla judicialmente durante la vigencia del contrato que se pretende prorrogar, esto es, antes que fenezca el término de duración pactado por las partes.

De la definición de la prórroga forzosa que ha quedado asentada en páginas anteriores, notamos una clara oposición con las características mismas del contrato de arrendamiento además de contrariar los principios de libertad contractual y autonomía de la voluntad.

Todos los Códigos Civiles de la República consagran un artículo que expresa que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno solo de los contratantes, ya que al ser el contrato precisamente un acuerdo de voluntades, estas deben de coincidir en todos los puntos del contrato, objeto, precio, etc., pero también en la duración que éste tendrá, por lo cual si las partes desde un principio en el momento de la celebración y formación del contrato deciden que este sea por un tiempo determinado, debe terminar en la fecha convenida, y si las mismas partes decidieran prolongarlo, será, la voluntad de ambas partes la que produzca tal efecto, y no la ley que habilita a una sola de las partes a que con su sola voluntad, prolongue el tiempo de duración del contrato de arrendamiento.

Al definir en un capítulo anterior el contrato de arrendamiento, observamos que la transmisión del uso o goce de la cosa es temporal, pero esta temporalidad se alarga al prolongarse el contrato por la voluntad del arrendamiento, siendo esto injusto, porque la ley pone a disposición de una sola de las partes la prolongación del mismo. No se ha dejado que ambas partes decidan sobre la duración del contrato.

Cabe aclarar que no es el objeto del presente trabajo criticar todos los abusos de arrendadores y arrendatarios que suceden diariamente ya que resulta algo menos que imposible, sino que por el contrario, pretendo dejar claro que por encima de los intereses particulares debe anteponerse el interés social, y por ende es imprescindible que, una vez conocida la importancia del arrendamiento debe prestársele la atención y el tratamiento que se merece, obligación que se impone desde luego a promulgar y hacer cumplir leyes justas en ésta materia y no ana crónicas como las vigentes, que fueron creadas al amparo de diversas circunstancias que no pueden tener cabida en nuestros días, si lo que se pretende alcanzar es el incremento de los contratos de arrendamiento, como fuente de apoyo fundamental a la vivienda.

Para lograr una buena disposición por parte de los arrendadores a la celebración de contratos de arrendamiento, debe garantizarse legal y realmente el cumplimiento de los contratos que celebren las partes, sujetándose desde luego a las disposiciones legales correspondientes, imponiéndose al Estado, un ineludible deber de hacerlas cumplir.

Además de todo lo anterior, el artículo 4 del Código Civil del Estado de Jalisco establece entre otras cosas que sólo puede renunciarse los derechos privados que no afecten directamente el interés público, y siempre que la renuncia no perjudique derechos de terceros, lo que nos hace comprender que la -

prórroga forzosa del contrato de arrendamiento que nos ocupa -- puede ser renunciada anteriormente, por no ser esta un derecho de orden público, sino privado. entonces, sí es posible renunciar anticipadamente a este derecho, porque el Estado obliga a los arrendadores a prorrogar el contrato de arrendamiento, algo que es ilógico.

## PROBLEMA SOCIAL

En la actualidad, por la situación económica por la que pasa nuestro país, donde para la población es cada día más difícil satisfacer las necesidades básicas de existencia, la vivienda, de gran trascendencia social, ocupa un primerísimo lugar dentro de estas y su importancia ha sido ya reconocida en nuestra Constitución al ser incluida en el artículo 4to. Y claro que esto es justificado, ya que es un deber social el lograr que cada familia goce de vivienda digna y decorosa. Por lo tanto, no puede negarse la importancia y función social que tiene la figura del arrendamiento, y podemos afirmar que no existe país en el mundo que pueda prescindir del arrendamiento como fuente importante de vivienda.

Así, siendo vital como lo es el arrendamiento, y cada vez más en nuestro país donde la mayoría de la población se aleja de las condiciones que le permitirían hacerse de habitación propia, el arrendamiento cobra una importancia fundamental, de tal manera que deben propugnarse medidas que alienten la celebración de contratos de arrendamiento, pero justos y equitativos para arrendadores y arrendatarios en bien de la sociedad y por consecuencia eliminar todos los obstáculos legales, financieros, fiscales y en general todos los que traen como resultado la animadversión en los arrendadores o en quienes en otras circunstancias podrían serlo, a entregar en arrendamiento sus inmuebles, pues antes de representar un negocio lucrativo en muchos casos ocasiona a los propietarios pérdidas y malestares incontables, que los mueven a no arrendar más sus propiedades.

Las disposiciones tan proteccionistas para los arrendatarios que actualmente regalan el arrendamiento, ocasionan graves consecuencias que van en detrimento del mismo.

Cabe mencionar que con disposiciones como prórroga, disminuye la iniciativa de dar casas en arrendamiento, ya que,

como mencionamos, lejos de representar un beneficio económico para el propietario, ocasiona serios problemas. Esto se hace evidente, por ejemplo de la simple lectura de los periódicos en esta ciudad.

Por la misma razón no es de extrañar la poca disposición de quienes tienen recursos económicos para construir casas cuya finalidad sea la de ser rentadas, ya que, aunque actualmente ha bajado el porcentaje de intereses que ofrecen los bancos, sigue siendo atractivo así como otras posibilidades de inversión (casas de bolsa, cetes, etc.), y resulta más atractivo, cómodo y seguro invertir en dinero en una institución, la cual en un plazo determinado dará una buena cantidad por concepto de intereses, que rentar una casa con las consiguientes molestias de ir a cobrar las rentas, en el caso de que éstas se pagaran puntualmente, además de los daños que sufre la finca por el uso y el abuso en algunos casos por parte de los inquilinos. Además de que la tendencia de extender el arrendamiento (como en el caso de la prórroga) inhibe a los propietarios a celebrar este contrato ante la idea de que el inquilino se perpetua en el bien objeto del contrato.

Incluso los propios formularios o machotes de contratos de arrendamiento que se adquieren en las papelerías, a manera de defensa para los arrendadores ante tanta disposición tan desfavorable, hacen renunciar anticipadamente al inquilino a algunos derechos que la ley les otorga (entre ellos al de la prórroga forzosa ya mencionado), y establecen en una cláusula, por ejemplo, que si vencido el contrato el inquilino sigue en posesión del inmueble, este no se entenderá renovado y que la renta será mucho más alta (se estipula) que la fijada originalmente hasta en tanto se signe un nuevo contrato.

Ahora, con la ya mencionada intervención estatal, se ha llegado a una "verdadera decadencia de los contratos en general" (17). Además de ser inadmisibles proposiciones de exagerado proteccionismo al inquilino, como la del proyecto de otorgarle un "defensor de oficio" (18). Todo esto nos conduce a una desconfianza general por parte de los particulares, no sólo a la celebración de contratos, sino en general a las instituciones jurídicas y del derecho.

Agregando a todo esto el creciente número de litigios que por problemas motivados por el arrendamiento de inmuebles llegan a los tribunales, nos demuestra lo necesario y urgente que es modificar estas disposiciones que causan tantos problemas.

Lo anterior es una simple muestra de los problemas que un contrato ocasiona y más que todo lo que un artículo puede llegar a ocasionar. Por lo cual la solución para que éste contrato vuelva a tener el auge que anteriormente tenía no es la de crear más disposiciones favorables al inquilino, ni tampoco empezar a crearlas en favor del arrendador, sino llegar al problema fundamental analizando la naturaleza propia del contrato y en vez de crear decretos emergentes, dar a las partes la debida libertad contractual para que según sus propios intereses lleguen a acuerdos equitativos y proporcionados para ambos.

(17) De Buen nestor - Decadencia de los Contratos - Editorial - Porrúa - México 1984 - p. 64

(18) Proyecto del Nuevo Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco - Unidad editorial- Guadalajara 1984

CAPITULO CUARTO  
LEGISLACION COMPARADA

A continuación, realizaré un breve análisis de algunas legislaciones Civiles de otros Estados de la República Mexicana, comparandolas con la de Jalisco.

CHIHUAHUA, Art. 2384.

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

(19)

Las principales diferencias con Jalisco son:

Primero, la posibilidad de aumentar las rentas convenidas, lo cual es una ventaja para el arrendador.

La segunda diferencia que podemos encontrar es que en Chihuahua se omite una sanción para el arrendador que no ocupe personalmente la finca o cultive el predio, y en Jalisco es ampliamente reglamentada esta acción.

GUANAJUATO, Art. 1992.

En los contratos de arrendamiento por tiempo determinado, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Para ese fin el arrendatario deberá notificar al arrendador su deseo de prorrogar el contrato antes de llegar el término de su vencimiento. (20)

(19) Código Civil para el Estado de Chihuahua -Editorial Cajica Puebla 1988.

(20) Código Civil para el Estado de Guanajuato- Editorial Cajica Puebla 1982



La principal diferencia que se observa es que aquí el arrendatario debe dar aviso de querer prorrogar el contrato, lo cual resulta benéfico para el arrendador.

GUERRERO, Art. 2485.

Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. (21)

En este comentario tengo por reproducidas las mismas comparaciones que con el Estado de Chihuahua, ya que Guerrero -reglamenta la prórroga forzosa exactamente igual.

MICHOACAN, Art. 2338.

Durante los treinta días inmediatos anteriores al vencimiento de un contrato de arrendamiento por tiempo determinado tendrá derecho el inquilino a que se le prorrogue hasta por tres años, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas. Podrá el arrendador aumentar hasta un Diez por ciento la renta anterior, si demuestra que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran usar la casa o cultivar la finca personalmente. De no -

(21) Código Civil del Estado de Guerrero - Editorial Cajica - Puebla 1979.

hacerlo así responderán de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario. (22)

Aquí se establece que el inquilino tiene este derecho durante los treinta días anteriores al vencimiento del contrato (entendemos que el inquilino debe dar el aviso dentro de este plazo). Además la gran diferencia estriba en que en este Estado el derecho que se le da al inquilino de prorrogar el contrato es por tres años, lo cual resulta altamente desventajoso para el arrendador.

NAYARIT, Art. 1857.

Vencido el contrato de arrendamiento, el inquilino tendrá derecho a que se le prorrogue hasta por tres años este contrato, siempre que se encuentre al corriente en el pago de las rentas. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato vencido, los arrendadores que tuvieran como única propiedad registrada la casa o la finca dada en arrendamiento, y tuvieran necesidad de habitar la primera o cultivar la segunda. (23)

Este es un caso similar al de Michoacán donde se dan tres años de prórroga, exceptuando al propietario que hiciere uso del objeto materia del contrato, siempre y cuando sea la única propiedad con la que cuente, lo cual es lógico.

NUEVO LEON, Art. 2485.

Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Pe

(22) Código Civil para el Estado de Michoacán - Editorial Cajica - Puebla 1980.

(23) Código Civil para el Estado de Nayarit - Tepic Nay. 1981.

drá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. (24)

Exactamente igual comentario que en Chihuahua, Guerrero y Nuevo León.

SONORA, Art. 2763.

Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un Diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres de la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. (25)

El mismo comentario que el hecho para Chihuahua, Guerrero y Nuevo León.

TAMAULIPAS, Art. 2367.

Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un Diez por ciento la renta anterior

(24) Código Civil para el Estado de nuevo León- Monterrey - 1982.

(25) Código Civil para el Estado de Sonora - Editorial Cajica - Puebla 1985.

terior, siempre que demuestre que los alquileres de la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. (26)

El mismo comentario que el realizado para Chihuahua, Guerrero, Nuevo León y Sonora, ya que tienen la misma redacción.

YUCATAN, Art. 1579.

Vencido un contrato de arrendamiento de predio urbano tendrá derecho el inquilino a que se el prorrogue por un año e se contrato. (27)

En este caso el artículo es tan breve que solamente condigna el plazo de la prórroga. No establece que el inquilino deba estar al corriente en el pago de las rentas, no se consigna la posibilidad de poder aumentar la renta, y no contempla el caso de que el propietario quiera habitar el inmueble.

El Código Civil para el Distrito y territorios Federales reglamenta la prórroga forzosa en el artículo 2485, y como su ejemplo es seguido por los Códigos de Chihuahua, Guerrero, Nuevo León, Sonora y Tamaulipas, hago el mismo comentario. (28)

El resultado del análisis comparativo efectuado a diez legislaciones diversas de la de Jalisco arroja lo siguiente:

(26) Código Civil para el Estado de Tamaulipas - Editorial Cajica - Puebla 1984.

(27) Código Civil para el Estado de Yucatán - Editorial Cajica - Puebla 1982.

(28) Código Civil para el Distrito y Territorios Federales - Editorial Porrúa - México D.F. 1983.

Ocho legislaciones conceden el mismo tiempo o termino de prórroga;

Todas excepto una consignan que el inquilino debe estar al corriente en el pago de las rentas;

Dos extienden la prórroga hasta tres años;

Siete conceden el beneficio de poder aumentar la renta;

Ocho exceptuan al propietario que vaya a ocupar la finca;

Sólo dos requieren al inquilino para que dé aviso al arrendador.

Aunque hay algunas diferencias, como la posibilidad de aumentar las rentas y la falta de sanción para el propietario - que no ocupe personalmente la finca, la mayoría coincide con la legislación Civil de Jálisco al otorgarle este derecho al inquilino que esté al corriente en el pago de las rentas por el término de un año después de vencido el contrato de origen.

## CONCLUSIONES

PRIMERA.- Uno de los problemas fundamentales con los que se enfrentan los arrendadores y que opera desde luego en -- perjuicio del interés social, lo es precisamente la prórroga -- forzosa.

SEGUNDA.- No debe existir tanto intervencionismo del Estado, ya que esto produce desconfianza en los propietarios -- de inmuebles.

TERCERA.- Es conveniente y necesaria la reforma del -- artículo 2403 del Código Civil del Estado de Jalisco, para moti -- var a los particulares que pueden hacerlo a construir casas ha -- bitación con la finalidad de ser rentadas.

CUARTA.- Debe incluirse dentro del referido artículo que quien no desocupe la finca en el plazo señalado, se hará a -- creedor a una multa equivalente a un duplo de la renta pactada.

QUINTA.- Existen otras formas de anular la prórroga -- sin que se llegue a derogar el artículo referido, como puede -- ser el convenio judicial elevado a cosa juzgada.

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

- 1.- ESTUDIO DE LOS CONTRATOS  
Rezzónico Luis María  
Ediciones Depalma  
Buenos Aires 1969
- 2.- EJERCICIOS Y APUNTES DE DERECHO ROMANO II  
Villaseñor Dávalos José Luis  
U. A. G.  
Guadalajara 1981
- 3.- DERECHO ROMANO  
Flores Margadant Guillermo  
Editorial esfinge  
México 1974
- 4.- LECCIONES DE DERECHO CIVIL  
Mazeaud Henry León  
ediciones jurídicas Europe América  
Buenos Aires 1962
- 5.- LOS CONTRATOS EN EL CODIGO CIVIL DE JALISCO  
Garibi Harper Alberto  
Guadalajara (sin fecha)
- 6.- COMPENDIO DE DERECHO CIVIL IV  
Rojina Villegas Rafael  
Editorial Porrúa  
México 1985
- 7.- DERECHO CIVIL MEXICANO  
Muñoz Luis  
Cárdenas Editor  
México 1971

- 8.- JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA  
DE LA NACION - Cuarta Parte - Tercera Sala  
México 1985
  
- 9.- FILOSOFIA DEL DERECHO  
García Maynez Eduardo  
Editorial Porrúa  
México 1983
  
- 10.- APUNTES DE INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO  
García Trinidad  
Editorial Porrúa  
México 1974
  
- 11.- LAS OBLIGACIONES EN EL CODIGO CIVIL DE JALISCO  
Alberto Garibi Harper  
Guadalajara (sin fecha)
  
- 12.- DECADENCIA DE LOS CONTRATOS  
De Buen Nestor  
Editorial Porrúa  
México 1984
  
- 13.- PROYECTO DEL NUEVO CODIGO DE PROCEDIMIENTOS  
CIVILES PARA EL ESTADO DE JALISCO  
Unidad Editorial  
Guadalajara 1984
  
- 14.- CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA  
Editorial Cajica  
Puebla 1988



- 15.-CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO  
Editorial Cajica  
Puebla 1982
- 16.-CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUERRERO  
Editorial Cajica  
Puebla 1979
- 17.-CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MICHOACAN  
Editorial Cajica  
Puebla 1980
- 18.-CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NAYARIT  
Tepic Nayarit 1981
- 19.-CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON  
Monterrey 1982
- 20.-CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA  
Editorial Cajica  
Puebla 1985
- 21.-CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS  
Editorial cajica  
Puebla 1984
- 22.-CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE YUCATAN  
Editorial Cajica  
Puebla 1982
- 23.-CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS  
FEDERALES  
Editorial Porrúa  
México 1983