

20, 881309



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

CAMPUS ESTADO DE MEXICO
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
CON EL NUMERO 881309

ANALISIS JURIDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A CASA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
SUSANA PATRICIA TORRES VERA

DIRECTOR DE TESIS: LIC. MIGUEL ANGEL ACOSTA ABARCA
REVISOR DE TESIS: LIC. JAIME RAMIREZ ELIZALDE



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.

"ANÁLISIS JURÍDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE
FINCAS URBANAS DESTINADAS A CASA HABITACIÓN EN EL
DISTRITO FEDERAL"
I N D I C E .

	Pág.
Prólogo.....	1
Introducción.....	3

CAPITULO I
ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.

ROMA

	Pág.
1.1. Origen.....	4
1.2. Derechos y obligaciones del Enfitentea.....	6
1.3. Acciones.....	7.
1.4. Elementos esenciales de la Locatio Conductio.....	9
1.5. Obligaciones del Arrendador (Locator).....	11
1.6. Obligaciones del Arrendatario (Conductor).....	12
1.7. Riesgos del Arrendamiento.....	14
1.8. Arrendamiento de cosas y tierras.....	14
1.9. Acciones.....	14
1.10. Extinciones de la Locatio Conductio Rei.....	15

CAPITULO II
LEGISLACION COMPARADA VIGENTE

FRANCIA

	Pág.
2.1. Legislación.....	17
2.2. Definición.....	17

	Pág.
3.1. Primer código Civil Iberoamericano.....	31
3.2. Código Civil de Caxoca de 1857.....	32
3.3. Leyes de Reforma.....	32
3.4. Contratos de Arrendamiento, Concepto.....	34
3.5. Clasificación.....	36
3.6. Terminología.....	36
3.7. Elementos.....	37
3.8. Obligaciones del Arrendador.....	40
3.9. Obligaciones del Arrendatario.....	43
3.10. Fincas Urbanas.....	46
3.11. Fincas Rústicas.....	47
3.12. Terminación.....	49

CAPITULO IV
LEGISLACION CIVIL VIGENTE EN EL
DISTRITO FEDERAL.

	Pág.
4.1. Concepto.....	51
4.2. Definición.....	51
4.3. Clasificación.....	52
4.4. Elementos del Arrendamiento.....	53
4.5. Naturaleza Jurídica.....	57
4.6. Efecto del contrato.....	62
4.7. Derechos y Obligaciones que se derivan del Arrendamiento.....	64
4.8. Arrendamiento de fincas urbanas y rústicas.....	69
4.9. Rescisión del Contrato y desocupación del predio.....	70
4.10. Terminación del Arrendamiento.....	71
4.11. Rescisión del Arrendamiento.....	73

CAPITULO V
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN
ESTUDIO DE LA LEGISLACION REFORMADA DEL DISTRITO FEDERAL.

	Pág.
3.1. Primer código Civil Iberoamericano.....	31
3.2. Código Civil de Oaxaca de 1852.....	32
3.3. Leyes de Reforma.....	32
3.4. Contrato de Arrendamiento, Concepto.....	34
3.5. Clasificación.....	36
3.6. Terminología.....	36
3.7. Elementos.....	37
3.8. Obligaciones del Arrendador.....	40
3.9. Obligaciones del Arrendatario.....	43
3.10. Fincas urbanas.....	46
3.11. Fincas rústicas.....	47
3.12. Terminación.....	49

CAPITULO IV
LEGISLACION CIVIL VIGENTE EN EL
DISTRITO FEDERAL.

	Pág.
4.1. Concepto.....	51
4.2. Definición.....	51
4.3. Clasificación.....	52
4.4. Elementos del Arrendamiento.....	53
4.5. Naturaleza Jurídica.....	57
4.6. Efectos del Contrato.....	63
4.7. Derechos y Obligaciones que se derivan del Arrendamiento....	64
4.8. Arrendamiento de fincas urbanas y rústicas.....	69
4.9. Rescisión del Contrato y desocupación del predio.....	70
4.10. Terminación del Arrendamiento.....	71
4.11. Pasión del Arrendamiento.....	73

CAPITULO V
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN
ESTUDIO EN LA LEGISLACION REFORMADA DEL
DISTRITO FEDERAL.

	Pág.
5.1. Generalidades.....	75
5.2. Reformas a los artículos 2448 y 3042 del Código Civil.....	75
5.3. Reformas a los artículos 2, 16, 45, 53, 97, así como adición a los artículos 60-A, a 60-F de la Ley Orgá- nica de los tribunales de Justicia del Fuero Común - del Distrito Federal.....	85
5.4. Reforma a los artículos 2, y5 y derogaciones de otros artículos del Código de Procedimientos Civiles para - el Distrito Federal.....	89
5.5. Adición a los artículos 957 y 968 del Código de Pro- cedimientos Civiles en el Distrito Federal.....	90
5.6. Reforma al artículo 126 de la Ley de Notarios del Dis- trito Federal.....	95
5.7. Reformas a los artículos 2, 4, 6, 10, y11 de la Ley Federal de Vivienda.....	96
5.8. Acuerdo de distribución de Expedientes en Litigio de los Juzgados de Arrendamiento inmobiliario del 26 de Febrero de 1985.....	98
Conclusiones Generales de Nuestro Estudio.....	Pág. 102
Bibliografía.....	Pág. 108
Legislación consultada.....	Pág.112.

PROLOGO

En un escalón de la trayectoria de nuestra vida universitaria, brotó una inquietud; ahora funcionando como punto de partida para introducirnos a un estudio mucho más profundo que nos dará el grado de conocimientos para obtener así, la facilidad de elaborar un agradable trabajo de Tesis.

"El análisis jurídico del contrato de Arrendamiento de fincas destinadas a casa habitación en el Distrito Federal", buscamos la protección del arrendador otorgándole los derechos correspondientes e imparciales como parte jurídica del contrato de Arrendamiento, buscando se les conceda la igualdad de ambas partes, independientemente de la esfera social que cada uno representa, y lograr así ya sea modificando completamente un resultado benéfico para la ley de la materia en relación con el Arrendamiento.

Nos inclinamos por este tema, en primer lugar por considerarlo un problema socio-individual, que cada día va adquiriendo un grado de mayor fuerza, en segundo porque la legislación actual no le ha dado la importancia requerida, y además, como tercer lugar, por considerar que en la realidad mexicana existe un porcentaje importante de juicios de arrendamiento, estancados en los juzgados de Sullivan; muchos de ellos entrañan difíciles problemas, otros, aunque sencillos, han sido mal resueltos en la práctica, sin darle fluidez a una exacta y lógica resolución jurídica, afectándose así, principalmente al arrendador.

Contiene la Tesis también un estudio sobre materia de gran interés, como es el enfrentamiento de diversos autores que postulan doctrinas totalmente distintas, en que si el arrendamiento es basado en un derecho real, o, en un derecho personal. Analizamos preferentemente las doctrinas de Troplong, Messineo, Colín y Capiant, Francisco Lozano Noriega, sobre el particular.

Y por última parte, está consagrada el fin último de nuestra exposición. Toda esta investigación, nos dió las armas suficientes para fundamentar nuevas propuestas a la materia, dándonos así, esperanzas fundadas en que toda la obra preste un servicio social a la legislación mexicana, quedando subsanada una de nuestras tantas ambiciones.

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

Se abren las puertas a un nuevo conocimiento, como principio tomamos una visión histórica, punto por punto, hasta abarcar y analizar todo aquello que funcionará como herramienta para formar el primer eslabón del análisis jurídico del contrato de arrendamiento de fincas destinadas a casa habitación en el Distrito Federal. Después nos encaminamos a la visión teórica y práctica, de igual manera, revisamos punto por punto, todo lo que provocó una motivación para continuar encaminando nuestra exposición; y después de estas tres visiones, nos introdujimos automáticamente al seno de la información calitativa, que nos dió un alto grado de conocimientos para expresar y fundamentar nuestra opinión; de tal manera, que pudimos elaborar una justa comparación de las diferencias que existen en la materia a tratar.

Primero tomamos en cuenta todos aquellos medios de comunicación, principalmente las obras de grandes autores como Eugene Petit, Raúl García Lemus, Rodolfo Sohm, Juan Iglesias, Ernesto Gutierrez y González, algunos códigos civiles, etc; que nutrieran nuestra información.

Nuestro trabajo de tesis se ha constituido por cinco capítulos y nuestras conclusiones. En el primer capítulo, manifestamos el análisis del desarrollo conceptual del arrendamiento en el Imperio Romano, en el segundo capítulo, de igual manera, se analizó el desarrollo conceptual del arrendamiento, elaborando una comparación entre las exposiciones de Francia, Alemania y España. En el tercer capítulo, expusimos nuestra codificación antigua y su evolución. En el cuarto capítulo basado en un análisis jurídico de la legislación civil vigente; y por último, en el capítulo quinto hicimos el enfrentamiento de la legislación civil vigente con la legislación reformada, proponiendo por nuestra parte una nueva reforma a la legislación existente, por considerar injusto para el arrendador las grandes cargas que le deja la actual legislación, en una relación de derecho privado. Ahora bien, después de esta información obtenida, nos invitó irresistiblemente a obtener una excelente conclusión jurídica, basada en lo anteriormente expuesto, logramos exponer nuevas propuestas que tienen por objetivo ser un instrumento útil en la legislación mexicana, esperando el logro de éste en un futuro próximo a través del tratamiento justo a la figura que nos ocupa.

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

R O M A

1.1 - ORIGEN. -

En principio podemos señalar que en la Roma antigua el antecedente primario del contrato que ahora conocemos con el nombre de "Contrato de Arrendamiento", lo fué la figura denominada "Enfiteusis - Emphyteusis".

La Enfiteusis es un derecho real establecido por el pretor, por el cuál obtenían las personas a perpetuidad o a largo tiempo tener dominio útil de las tierras de los grandes propietarios o emperadores, teniendo la obligación de cultivarlas para que no se perdieran, o bien que éstas se volvieran inservibles; esto era mediante el pago anual de un canon.

Este arrendamiento se realizaba mediante una renta periódica y limitada, mientras que la venta es una concesión perpetua de la cosa vendida por un precio único, es así que los jurisconsultos no se decidían en si era arrendamiento o venta, cuando un municipio concedía a perpetuidad el disfrute de un terreno, esto era mediante una renta anual. "El arrendamiento es autorizado en representación del estado romano por el censor. Se concierta por tiempo determinado o indeterminado y con duración prorrogable. El arrendamiento concertado por el estado romano puede ser revocado por éste en cualquier momento". (1)

La Enfiteusis apareció en el bajo imperio para mejorar la producción agrícola, y favorecer tierras incultas de los emperadores. Enfiteusis proviene del griego y significa: sembrar, plantar.

(1) Kaser, Max. - "Derecho Romano Privado", traductor - Santa Cruz Teijeiro José, Editorial Reus S.A., 5a. edición Alemana, Hamburgo, febrero 1968 pag. 136.

El emperador Zenón decidió que este contrato no fuera, en lo sucesivo, ni un arrendamiento ni una venta, sino un contrato especial con el nombre de Enfiteusis, con reglas propias en cuanto a los riesgos, la pérdida total de la cosa es soportada por el propietario y la pérdida parcial por el enfiteuta.

La Enfiteusis obligaba al arrendador o propietario a procurar el disfrute de la cosa arrendada al arrendatario, mientras que éste está obligado a pagar la renta, llamada pensión o canon, adquiriendo un derecho real: EL DERECHO DE ENFITEUSIS. (2)

Con el tiempo la enfiteusis se transforma y evoluciona de tal forma que se hace extensiva hasta la propiedad de grandes terratenientes y de corporaciones religiosas, éstas no podían otorgarse a perpetuidad, sólo era por la vida del enfiteuta, de sus hijos y nietos; es decir ya era vitalicio en relación con las personas anteriormente mencionadas.

De acuerdo a la naturaleza de este derecho, se planteó el problema de determinar como en el caso del Ius in Agro Vectigali, que era una costumbre de arrendar sus tierras a perpetuidad, mediante un censo o vectigal, de tal forma, las tierras se llamaban agri vectigales. Por razón de la perpetuidad del arriendo, el pretor encontró natural dar al colono una protección más eficaz que la acción personal nacida del contrato. Le ofrece una acción in rem reconociendo de esta manera un verdadero derecho real en beneficio del colono. (3)

PROCEDIMIENTOS GENERICOS PARA ESTABLECER LA ENFITEUSIS

Estos revelan a los tres siguientes:

- A. Por testamento (legado).
- B. Por convenio entre propietario y enfiteuta (la más usual).
- C. Por usucapión (en los términos y condiciones de esta institución en los diversos periodos históricos de Roma).

(2) Petit, Eugène.- "Tratado Elemental de Derecho Romano", traductor - Fernández González D. José, Editorial Epoca. S. A., Emperadores 185, México 13, D.F. pag. 295 - 296.

(3) Petit, Eugène.- ídem pag. 295.

1.2 - DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ENFITEUTA. -

La Enfiteusis otorga las mismas prerrogativas que en los in Agro Vectigali.

El enfiteuta podía aprovechar y recoger los productos de la heredad, cederlos o transmitir ese derecho a terceros, siempre y cuando el propietario estuviera de acuerdo. (4) El propietario tenía el derecho de preferencia para adquirirlo, debiendo ejercitar este derecho en el término de dos meses.

Cuando se trataba de venta a terceros, se le abonaba al propietario un 2% (laudemium) sobre el precio de la compra-venta, éste era hecho por el enfiteuta, quien podía transmitir el derecho por herencia, gravarlo con hipoteca o mediante servidumbres. (5)

OBLIGACIONES DEL ENFITEUTA. -

1. - Pagar el canon convenido al propietario.
2. - Conservar la finca o heredad en buen estado.
3. - Hacerle saber al propietario su propósito de enajenar su derecho de enfiteusis con el objeto de que pudiese hacer uso del derecho de preferencia que la ley le reconocía.
4. - Cubrirlos impuestos y entregar al propietario los documentos correspondientes.
5. - En caso de renta a terceros, pagar al dueño del predio el 2% del precio recibido por su derecho.

ALGUNAS CAUSAS QUE PONIAN TERMINO A LA ENFITEUSIS. -

1. - Por pérdida total o material del fundo, objeto de la Enfiteusis.

(4) Esser, Max.- Iden pag.137.

(5) Iglesias, Juan.- "Derecho Romano", "Instituciones de Derecho Privado". Editorial Ariel, Barcelona, cuarta edición. Barcelona 1958, pag. 32.

2. - Por pérdida jurídica del fundo.
3. - Por haber terminado el plazo convenido o cumplido la condición resolutoria.
4. - Por renuncia del enfiteuta.
5. - Por convenio o mutuo consentimiento de las partes.
6. - Por falta de pago del canon o de los impuestos durante tres años (regla general), y 2 años en caso de propietarios eclesiásticos o por dejar de cultivar la heredad.
7. - Por muerte del enfiteuta cuando no exista herederos y no haya dispuesto de su derecho en alguna forma antes de morir.

1.3 - ACCIONES. -

La actio In Rem protegía el derecho del enfiteuta.

La Actio Emphyteuticaria que podía ejercitarse contra cualquier persona que afectara la Enfiteusis.

La posesión del predio o heredad estaba protegida por los interdictos, el enfiteuta podía deducir la Actio Publiciana, siempre y cuando su derecho hubiere sido adquirido de bona fide y ex iusta causa.

LOCATIO CONDUCTIO. -

Con posterioridad a través de la figura Locatio Conductio apareció propiamente el contrato de Arrendamiento antiguo. Este tuvo las características siguientes :

Es un contrato consensual, sinalagmático perfecto y de buena fe, por lo que una parte (arrendador - locator) se obliga a procurar a la otra (arrendatario - conductor) el uso, goce y disfrute temporal de lo arrendado, o a la prestación de una obra (opus) a cambio de una determinada remuneración en dinero llamada merces. El conductor puede ejercitar contra el locator la Actio Conducti o Ex conducto. Al conductor también se le llamo Colonus, granjero de un rural, inquilinus, inquilino de una casa. (6)

(6) Iglesias, Juan.- ídem pag. 396.

En el arrendamiento, existen dos causas obligatorias unidas en un negocio único, por lo tanto dos obligaciones y dos sujetos iguales, representando los sujetos una doble parte, la de acreedor y deudor al mismo tiempo.

A pesar de que ni Gayo en la Locatio - conductio, ni Paulo y Ulpiano en el título del digesto relativo a la misma figura ni los juristas clásicos admiten expresamente la división de la locatio - conductio, parece ser que se distinguieron tres tipos de locatio a saber:

- 1.- Arrendamiento de cosas (locatio - conductio rei).
- 2.- Arrendamiento de servicios (locatio - conductio operarum).
- 3.- Arrendamiento de obra (locatio - conductio operis).

Por otro lado "Locare" significa en las fuentes "colocar" (entregar o encomendar algo a una persona) y "conducere" quiere decir (llevar consigo).

El arrendamiento era un contrato consensual, pues resultaba perfecto por el solo hecho del consentimiento de las partes contratantes sin que existiera alguna formalidad, de ahí que nosotros consideramos al locator como ejecutor del opus, puesto que realiza una prestación y, a cambio de ella, recibe una merces. (7)

Era un contrato sinalagmático perfecto ya que engendra obligaciones recíprocas entre las partes contratantes: Obligación del arrendatario en dar la remuneración o merced convenida a cambio del uso goce y disfrute de la cosa (uti, frui).

(7) Iglesias, Juan.- ídem pag. 395.

Era un contrato de buena fe (in ius conceptae), que contenían las cláusulas ex fide bona, en la cual el juez al sentenciar tomaba en cuenta todo aquello que fuera exigible en base a la lealtad y corrección que debe acordarse en los contratos.

1.4 - ELEMENTOS ESCENCIALES DE LA LOCATIO CONDUCTIO. -

Los elementos esenciales de este contrato:

- Consentimiento o voluntad de los contratantes.
- La cosa (res stricto sensu o Operae); y
- El precio (merces, canon). (8)

Del primer elemento ya hablamos, por lo que respecta al objeto del arrendamiento es muy variado, In commercium, corporales e incorporeales, muebles o inmuebles, siempre que éste sea inconsumible.

Pueden ser dados en arrendamiento los Iura in re aliena, por ejemplo el derecho real de usufructo.

Los romanos estimaron que no podía ser objeto de arrendamiento las actividades y servicios literales, ni actuaciones del agrimensor, que deslinda y mide los fundos, o el técnico agrónomo (politor) que científicamente dirige el cultivo y explotación de las fincas.

En cuanto a la remuneración (merces) debía pagarse al vencimiento del contrato de arrendamiento, salvo que pacten lo contrario.

El canon o merces debía ser cierto y determinado en el derecho Justiniano tenía que constituir en suma de dinero y como excepción la denominaba Colonia Partiaría, en la cual el arrendatario estaba obligado a entregar como compensación, no una suma de dinero, sino una parte de los frutos y productos cosechados (aparcería).

(8) Petit, Eugéne.- ídem pag. 402.

El arrendamiento de cosas, pisos y habitaciones debió tomar auge, cuando concluidas las guerras púnicas, debido a que afluyeron gran número de extranjeros, quienes tenían que adquirir una casa o apartamento, esto causó en los primeros siglos del imperio, según Schulz constituyó: "una insuficiencia de viviendas sencillamente pavorosa, siendo imposible construir más casas para la gente humilde, ni tampoco era factible la construcción lejos de la ciudad, por falta de medios de comunicación". (9)

Los arrendatarios de tierras (Coloni) eran gente de escasos recursos a los que el propietario solía dotar de muebles o implementos de labor.

Los arrendamientos de servicios (locatio - conductio operarum) no revistieron en Roma gran importancia durante mucho tiempo.

Poco a poco la locatio - conductio operis se va desarrollando a expensas de la locatio - conductio operarum, pues los trabajos que hacía un propietario bajo su dirección por sus mercenarios, son ejercitados después, por empresarios fuera de la vigilancia y dependencia de aquél.

El arrendamiento de cosas (locatio - conductio rei) era un contrato consensual sinalagmático perfecto y de buena fe, como tratamos anteriormente, pues éste es un negocio muy análogo a la compra venta.

Como habíamos dicho, la remuneración o precio del alquiler debe ser cierto y debe consistir en dinero, sin embargo cuando se trataba de un arrendamiento de un fundo de tierra, la renta puede estar fijada en especie.

En el arrendamiento de inmuebles, el arrendamiento es de finca urbana, el arrendatario recibe el nombre de inquilino (inquilinus), cuando es de finca rústica, el arrendatario se le denomina colono (colonus), la distinción entre finca rústica y urbana se hace principalmente con atención al destino de la misma, de vivienda o de producción .

El arrendatario es solo un detenedor (Possesor naturalis) que tiene la cosa a nombre del arrendador. Por consiguiente si es perturbado o violentado por terceros no goza de protección interdictal, sino que tendrá que solicitar la ayuda e intervención del arrendador, ya que no es Possesor Ad Interdicta.

(9) Fritz, Schulz.- Principles of Roman Law "History of Roman Legal Science, Oxford 1936. Citado por: Margadant S., Guillermo F. Derecho Romano "El Derecho Privado Romano". Editorial Esfinge S.A., 5a. edición, corregida y aumentada, Colima 220 - 503. México 7 D.F. 1960. pags. 131, 340 y 410 a 416.

1.5 - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR (LOCATOR). -

A) Poner a disposición del Arrendatario la cosa locada para que este la disfrute o goce (uti Frui licere Praestare), esta entrega debía ser en el tiempo y lugar convenidos, garantizando su libre goce.

B) Debe de garantizar al Arrendatario contra la evicción, si en base a la reclamación de un tercero, impidiéndole el goce y disfrute de la cosa locada y éste fuera por dolo o negligencia del locator, el arrendatario podía exigir la indemnización plena de todos los daños y perjuicios que le hubiere acarreado.

Quando no hubiere culpa del arrendador, éste no está obligado a indemnizar, pero no tiene derecho a reclamar la merces o canon arrendaticio.

C) Todos los gastos y reparaciones necesarias con el fin de que el arrendatario pueda disfrutar plenamente de la cosa arrendada durante el tiempo y en las condiciones convenidas.

D) Si lo arrendado no sirve para el uso acordado o si la cosa disminuye notablemente por vicios que no fueron manifestados al arrendador, éste se obliga a resarcir al arrendatario de los daños y perjuicios y puede pedir la rescisión del contrato.

E) Está obligado a sostener todas las cargas (gravámenes, tributos) que recaigan sobre la cosa.

F) Responder de la evicción que sufra el arrendatario de la cosa arrendada.

G) Está obligado a reembolsar al arrendatario:

Si el conductor hubiera aumentado, realizado cualquier obra necesaria a la cosa, no estando obligado a ello por las disposiciones generales de la Locatio - Conductio, ni por acuerdo expreso, podría reclamar judicialmente la compensación de sus desembolsos.

Si el arrendador se niega al reembolso, el arrendatario puede detener la cosa.

H) No sólo responde de su dolo y culpa, sino también por culpa leve.

Podía el arrendador vender la cosa arrendada, transfiriendo el dominio al adquirente, el cual podía desahuciar libremente al arrendatario, al menos que en el contrato se obligue a respetar el arrendamiento vigente.

Gayo nos dice que:

"El que dió en arrendamiento a alguien un fundo para que lo disfrute, o una habitación, si por cualquier causa vendiere el fundo o la cosa, debe procurar que también con el comprador le sea permitido al colono disfrutar y al inquilino habitar y a quien se le prohíba puede demandar al vendedor por la Actio Exconducto".
(10)

1.6 - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO (CONDUCTOR). -

A) Debe pagar la merces en el lugar, tiempo y forma convenida, siendo este pago en forma periódica al vencimiento de los plazos establecidos.

Si por causa mayor el arrendatario está imposibilitado de usar y disfrutar la cosa arrendada, no está obligado a satisfacer la merces.

La legislación Imperial estableció la Remissio Mercedis (fincas rústicas), es en la cual el canon se reduce por malas cosechas y obligándose a reintegrarla cuando estuviera buena la cosecha.

Cuando el arrendatario no abona la merces, incurre en mora, obligándose a pagarla con sus intereses siendo este pago en moneda corriente y en caso de tierras era por los productos producidos.

(10) Gayo, Cassio Longino.- L.25 & 1, D; Locat; XIX, 2.- Fr. Vat; & 44.- se consagra esta teoría; pero no hay que deducir de ella que el inquilino tenga hoy un derecho real.Citado por: Petit, Eugéne Idem pag. 502.

B) Debe cumplir la finalidad de la cosa arrendada, respondiendo de negligencias o deterioros.

C) Cuidar la cosa como un buen Pater Familias; ésta obligación resulta para él del contrato en el que está interesado; "No es, pues necesario que dé caución de disfrutarlo como un buen padre de familia, como debe hacerlo el usufructuario. El arrendador puede exigir la ejecución de las obligaciones del arrendatario ejercitando contra el la acción locati". (11).

Si la cosa locada se destruía fortuitamente, el arrendatario se libera de toda obligación (Periculum est Locatoris).

D) Cuidar la cosa arrendada hasta terminar el tiempo convenido.

En la constitución del Emperador Zenón, se dispuso que un arrendamiento que injustificadamente se opone a la restitución, se toma como invasión de posesión ajena y castigado al doble pago de la cosa locada.

E) No debe abandonar la cosa antes del plazo fijado, a no ser por causa justa y razonable a dicho abandono.

En el Derecho clásico, el arrendatario que abandona la cosa antes del término, está obligado a satisfacer la merces correspondiente a todo el tiempo acordado. Ya en el Derecho Justiniano sólo se pagaba los daños y perjuicios que se ocasionaban por su abandono.

En la constitución del Emperador Zenón (fincas rústicas), como medida protectora de la agricultura, estableció que si el arrendamiento era por más de un año.

F) Debe costear los gastos necesarios para la conservación de la cosa locada

(11) Petit, Eugène.- ídem pag. 503.

1.7 - RIESGOS DEL ARRENDAMIENTO. -

En principio los riesgos son para el arrendador, si la cosa pereciera por caso fortuito, el arrendatario queda libre, quedando sin pagar la merces, ya que es la remuneración de su disfrute, y siendo éste imposible ya no debe pagarla.

Las mismas soluciones son aplicables cuando se hace el contrato a plazo o bajo condición.

Locación tácita.- Generalmente el contrato de arrendamiento concluye por el vencimiento del plazo, si después de éste el arrendatario quería continuar en posesión de la cosa, se consideraba como una tácita renovación del contrato de naturaleza de la cosa locada. Todas las condiciones de contrato se renovaban, pero la obligación del fiador no continuaba igual. El arrendatario podía ser despedido antes de vencerse el plazo ya sea por falta de pago o por haber causado daños o mal uso de la cosa locada.

1.8 -ARRENDAMIENTO DE CASAS Y TIERRAS. -

Este contrato se hacia por el término que les convenía a los interesados.

A los Romanos, en cuanto a las tierras el término era el lustrum de cinco años. Si no había estipulación en contrario, los compromisos adquiridos pasaban a los representantes de ambas partes, y el arrendatario podía subarrendar la finca a otro.

1.9 - ACCIONES. -

El locator contaba para la tutela de sus Derechos Derivados del contrato, con la Actio locati, y ésta era en contra del arrendatario y sus herederos.

En finca rústica, con hipoteca legal sobre los frutos producidos.

En finca urbana, con hipoteca legal sobre los objetos introducidos en la casa por el inquilino - "Invecta Et Illata" - no es necesario que el arrendador sea propietario de la cosa locada.

El arrendatario para su defensa ponía sus Derechos de la Actio Conducti, ejercitable contra el arrendador y sus herederos. (12)

1.10 - EXTINCCIONES DE LA LOCATIO CONDUCTIO REI . -

Esta podía extinguirse por:

A) Vencimiento del término establecido en el contrato ya sea expreso o tácitamente. Cuando no hay término señalado puede ser revocada en cualquier momento.

No puede el arrendatario seguir utilizando la cosa locada en contra de la voluntad del arrendador; en los siguientes supuestos:

B) Por pérdida o destrucción de la cosa locada.

C) Por mutuo consentimiento (contrarius Actus), que es el modo general de extinción de los contratos consensuales.

D) Si el arrendatario no ha satisfecho las merces durante dos años, el arrendador puede solicitar la disolución, o en caso de abuso o deterioro, también cuando el arrendador necesita la cosa para habitarla o reparaciones urgentes de importancia (Corrigiere Domum).

E) El arrendatario puede negarse a continuar el arrendamiento cuando sin dolo o culpa sufre retardo en la entrega,

(12) Margadant S, Guillermo F. .- Idem pag.412.

o el uso sea impropio al que se destinó, y que tuviere el temor fundado de que si continuara sirviéndose de la cosa sufriría un daño considerable o un peligro.

F) Cuando se extingiera el Derecho del arrendador sobre la cosa arrendada.

Por muerte no se extingue el arrendamiento, ni cuando el arrendador enajene la cosa locada, es decir: " el arrendador que vendía una casa arrendada, transmitía al comprador un derecho real, más poderoso que el derecho puramente personal del arrendatario. Por tanto - en el derecho romano, no en el moderno - , el nuevo dueño podía, salvo acuerdo en contrario, lanzar al arrendatario. Esta conclusión es dogmáticamente correcta. Para el comprador el contrato celebrado entre el vendedor y el arrendatario era una res inter alios acta. Sin embargo, en caso de tener que desocupar la casa en las circunstancias descritas, el arrendatario podía reclamar al arrendador daño y perjuicios, de modo que el vendedor debía arreglarse con el comprador para que éste no molestara al inquilino durante la vigencia del contrato de arrendamiento en cuestión" (13)

(13) Margadant S, Guillermo F. - Idem pag 412.

C A P I T U L O I I

LEGISLACION COMPARADA VIGENTE

F R A N C I A

EN FRANCIA TENEMOS: ARRENDAMIENTO DE COSAS

2.1 - LEGISLACION. -

El legislador distingue dos clases de contratos de arrendamiento: (14)

- El de cosas
- El de obras

En el pasado y por circunstancias de la guerra, existía inestabilidad monetaria y escasez de vivienda, dando lugar a los arrendamientos de fincas rústicas y fincas urbanas, medidas legislativas, tendientes a restringir la libertad de los contratantes, desde el punto de vista de la fijación de los alquileres y de la duración de los contratos por los problema de las circunstancias señaladas con anterioridad.

2.2 - DEFINICION. -

El artículo 1709 del Código Civil Francés, lo define como " un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer disfrutar a otra de una cosa por cierto tiempo y mediante cierto precio que ésta se obliga a pagar a aquélla".

(14) Código Civil Francés, Títulos VII, del Libro III, Artículos 1708 a 1831.

2.3 - CARACTERISTICAS. -

A) A una de las partes se le denomina arrendador y a la otra se le llama arrendatario.

Obligándose recíprocamente, una a conceder el uso o goce de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce.

B) El arrendamiento de la cosa es por tiempo limitado. (artículo 1709 del C.C. Francés).

El uso o goce debe ser temporal, nunca permanente porque caería en una especie de compra venta, no en arrendamiento.

C) El precio adeudado por el arrendatario es proporcional al tiempo, el cual tiene que ser cierto y determinado.

D) Este contrato se realiza a través de bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

2.4 - OBLIGACIONES. -

1.- El arrendador se obliga a dar al arrendatario al disfrute de la cosa arrendada.

"Durante cierto tiempo" ya que si se diera a perpetuidad, excedería el alcance del arrendamiento, siendo equivalente a una enajenación, prohibiendo, los arrendamientos perpetuos. (15)

2.- Debe ser continuo.

3.- El arrendatario debe pagar un precio que recibe el nombre de alquiler (loyer) o renta (fermage) según la naturaleza del bien arrendado.

(15) Artículo 1o. del Decreto de 1829 de diciembre de 1790.

2.5 - CLASIFICACION. -

Algunos autores, en su mayoría, no utilizan el término de "clasificación", sino el de "características", sin embargo, y de acuerdo a la opinión del licenciado Ernesto Gutierrez y González, entre otros trata como "clasificación", tenemos que:

- . Es un contrato sinalagmático perfecto.
- . Onerosa.
- . Contrato de tracto sucesivo.
- . Y es un contrato principal.

2.6 - COSAS SUSCEPTIBLES DE ARRENDAMIENTO. -

Todas las cosas pueden ser arrendadas, (artículo 1713 del Código Civil Francés) a excepción de:

"No pueden arrendarse toda clase de bienes muebles y inmuebles, cuando su uso o disfrute se encuentran fuera del comercio o cuando sea imposible de disputar sin consumir su substancia".

Los bienes incorporeales son susceptibles de ser objeto de un arrendamiento, (artículo 595 del C.C.Francés) como los bienes corporales:

Según Troplong, el derecho de usufructo puede ser arrendado, sin embargo los artículos 631 y 634 del C.C.Francés prohíben lo anterior, ya que lo considera como un derecho estrictamente personal.

2.7 - CATEGORIAS. -

Se distinguen tres categorías:

"El arrendamiento de casas y el de bienes muebles o arrendamiento de loyer (de fincas urbanas y muebles) y el arrendamiento de fincas rústicas o arrendamiento a ferme, el arrendamiento de animales, cuyo provecho se reparte entre el propietario y a la persona a quien se le confía, o arrendamiento a cheptel". (16)

2.8 - ELEMENTOS ESCENCIALES DEL ARRENDAMIENTO. -

. Consentimiento.- se requiere el acuerdo de las partes.

. Modalidades.- En cuanto a la duración del arrendamiento que, de común acuerdo queda indeterminada y suspendida respecto a su limitación, a la decisión posterior de uno solo de los contratantes. Por tanto se ha formado válidamente y terminará cuando aquellas de las partes a quien sea reservado el derecho de terminar el contrato haga uso de ese derecho.

. Objeto.- Viene siendo el uso o disfrute de la cosa arrendada.

Deben estar en el comercio los bienes que se den en arrendamiento, deben de existir en la naturaleza y debe estar determinado lo que va ser objeto en arrendamiento.

(16) En Francia, al arrendamiento de fincas urbanas se le denomina Bail a Loyer y de fincas rústicas Bail a Ferme.

A L E M A N I A

2.9 - ARRENDAMIENTO DE USO. -

Contrato por virtud del cual, el arrendador se obliga a garantizar el uso de una cosa o de un local durante el tiempo del arrendamiento y el arrendatario a una contraprestación de cualquier clase.

"Por el contrato de arrendamiento de uso, el arrendador se obliga a conceder al arrendatario el uso de la cosa arrendada durante el tiempo del arrendamiento. El arrendatario está obligado a satisfacer al arrendador el alquiler estipulado".

El arrendador sólo garantiza al arrendatario el uso de la cosa arrendada.

Pueden ser objeto del arrendamiento de uso:

- . Las cosas muebles, no consumibles.
- . Los inmuebles.
- . Las viviendas y otros locales.

Para la habitación y otros locales, el art. 580 nos dice:

"Las disposiciones sobre arrendamientos de fincas vale también para el arrendamiento de locales habitables y otros locales".

Puede ser que la cosa arrendada sólo se determine por su género, que integra una cosa de clase y calidad media.

Es un contrato de tipo oneroso, debido a la prestación que rige esta característica que no sólo es en dinero, sino que puede ser de otra naturaleza.

2.10 - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. -

En el arrendamiento de cosas una de las partes se obliga a dar el goce o uso (arrendador) a la otra de las partes (arrendatario) por tiempo determinado a cambio de un precio cierto.

ARRENDADOR.

1.-) Entregar la cosa al arrendatario para uso y goce.

2.-) Conservarla en estado de servir para el uso a que se ha destinado.

3.-) Que el goce sea pacífico por todo el tiempo del contrato. (17)

4.-) No puede variar la cosa arrendada.

5.-) Abonar los gastos necesarios hechos a la cosa.

6.-) Hacerle sus reparaciones necesarias.

7.-) Soportar las cargas de la cosa.

2.11 - RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR. -

Podemos enmarcarlas en dos puntos:

1.- Si no se ha cumplido la obligación de dar y garantizar el uso de la cosa arrendada, o si fue cumplido de manera que no es la pertinente, se aplicará al principio de las disposiciones generales sobre la imposibilidad, la mora, la indemnización, etc.

(17) Si se trata de cosas para negocios, el arrendamiento comprende también la utilización de la fachada para anuncios en la extensión del local arrendado.

2.- Por vicios ocultos.- El arrendador responde de la cosa que se encuentre en estado de vicios, debiendo subsanar todos los vicios que impidan el uso convenido, si los vicios aparecen con posterioridad, el arrendatario es responsable.

2.12 - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. -

1.-) Está obligado a recibir la cosa para el uso convenido.

2.-) Cuidar la cosa. No puede eximirse de su responsabilidad de pagar la renta por el hecho de que deje de usar la cosa sin notificarle al arrendador.

3.-) Responde de toda culpa (18), pero no de los menoscabos o alteraciones fortuitas o producidas por el uso. (19)

4.-) El arrendatario no puede dejar el uso de la cosa arrendada a un tercero sin autorización del arrendador.

5.-) El arrendatario debe comunicarle al arrendador si se manifiesta un vicio de la cosa, la amenaza de un peligro imprevisto, o si un tercero se arroja un derecho sobre la cosa, si no lo hace está obligado a resarcir los daños derivados por su omisión y pierde su derecho a la reducción del precio, indemnización y denuncia sin plazo.

6.-) Pagar el precio que se estipuló en el contrato. Se puede pagar al final del arrendamiento, pero si es por periodos será al final de cada uno de éstos.

El alquiler de fincas, casas y otros locales que no se calculen por períodos mas breves, habrá de pagarse después del transcurso de los trimestres del calendario, el primer día hábil del mes siguiente. (20)

(18) Se resuelve según los usos del tráfico o las ordenanzas de policía, se incumbe al arrendador, el alumbrado y limpieza de las escaleras y riellos que no sean parte de la vivienda.

(19) Si no recibe la cosa, incurre en Mora accipiendi.

(20) Responde también por las personas recibidas en la casa. Igualmente el daño producido en la casa por culpa del transportador de los muebles.

7.-) Una vez terminado el arrendamiento, el arrendatario tiene que devolver la cosa con sus pertenencias sólo en muebles el arrendatario puede retenerla porque no se le cubrieron sus gastos.

Si el arrendatario ha cedido el uso de la cosa a un tercero (subarrendatario), éste tendrá que restituirla al arrendador.

El arrendatario y subarrendatario responden solidariamente de la devolución.

2.13 - PRESCRIPCION. -

1.-) La prescripción dirigida al alquiler de arrendadores profesionales de cosas muebles, se produce a los dos años, a partir del final del año siguiente al vencimiento. (art. 197, 201, 196 del C.C. Alemán).

2.-) Las pretensiones de indemnización del arrendador o alteración o menos cabo, prescriben a los seis meses desde el momento que ha de revocar la cosa, pero además prescriben con la pretensión de la devolución de la cosa.

3.-) Prescribe treinta años, todos los derechos relativos al deber de devolución o a la indemnización por pérdida culpable de la cosa arrendada.

2.14 - TERMINACION. -

A) Si se ha fijado el tiempo del arrendamiento a un plazo de renuncia.

B) Si no se ha convenido el tiempo del arrendamiento, ni el plazo de renuncia:

Si se trata de viviendas u otros lugares, la denuncia sólo es admisible por regla general, para el fin de un trimestre del calendario.

Si el alquiler se mide por mese, ha de hacerse a más tardar el día quince del mes.

Si éste es semanal, la denuncia es procedente para el final de una semana (el primer día hábil de una semana de calendario).

Si es diario es todos los días para el siguiente.

C) Se da derecho a la denuncia anticipada:

1.- El arrendamiento concluido sin formal escrito, por más de un año sobre fincas, viviendas u otros locales. Puede ser denunciado en el término legal regular, pero no para un tiempo anterior al término del primer año.

2.- Si muere el arrendatario, su heredero, como el arrendador están facultados para denunciar el arrendamiento en el plazo legal.

2.15 - PRORROGA DEL ARRENDAMIENTO. -

Una vez terminado el arrendamiento, si el arrendatario continúa con el uso de la cosa, la relación del arrendamiento sigue, tomándose como una prórroga de tiempo indefinido, es decir, se establece la presunción Iuris Et de jure.

Cuando termine el contrato por el tiempo determinado, no hay necesidad de requerimiento. Es causa de desahucio el haber expirado el término convencional, pero tendrá el arrendatario derecho a aprovechar los términos del uso tranquilo de la cosa.

Cuando el arrendador no se halla en la posibilidad de conceder el uso, estará obligado a indemnizar, la relación de arrendamiento no afecta al adquirente que puede por su derecho real exigir al arrendatario la entrega de la cosa.

2.16 - ARRENDAMIENTO DE USO Y DISFRUTE. -

Por este contrato de arrendamiento, el arrendador se obliga a conferir el uso y goce de los frutos de una cosa, y el arrendatario a una contraprestación de alquiler y especie.

Este arrendamiento se distingue del de uso por:

A) El arrendador no solo confiere el uso, sino también el goce de los frutos. (21)

B) Pueden ser objeto del arrendamiento de uso y disfrute los derechos de:

- . Minas
- . Caza
- . Pesca
- . Y de patente

La obligación del arrendador consiste en conferir la cosa en un estado tal que sea útil para la obtención de los frutos, el arrendador no responde si los frutos resultan malos.

En arrendamientos rústicos en caso fortuitos y extraordinarios, no asegurables, tales como guerra, inundación insólita, terremotos, se pierda parcial o totalmente la cosecha del año, la reducción de la renta será proporcional a la disminución correspondiente, pudiendo ser reducida con el 50% cuando sean casos fortuitos ordinarios no asegurables, de sequía o helada.

Cuando sea de casos fortuitos asegurables, dará derecho a la reducción de la renta, pero ambas partes podrán recíprocamente asegurar las cosechas contra esos riesgos, debiendo el arrendador satisfacer la prima correspondiente a la cantidad que perciba como renta y el arrendatario el resto, sin que afecte los plazos y condiciones del contrato.

Para la reducción, el arrendatario tuvo que haberle notificado al arrendador del suceso fortuito dentro de los ocho días siguientes.

E S P A Ñ A

2.17 - CONCEPTO. -

Juan Iglesia nos define al contrato de arrendamiento como el:

21) Estos frutos de la cosa arrendada pueden ser naturales o civiles.

"Contrato consensual, por el que, a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso o el uso y disfrute de una cosa - Locatio Conductio Rei -, o a prestarle determinados servicios - Locatio Conductio Operarum -, o a realizarle una obra - Locatio Conductio Operis -." (22)

Los códigos modernos tratan separadamente las especies más importantes y distintas del arrendamiento.

Se trata de un contrato consensual pues se perfecciona con el mero consentimiento, sin necesidad de entregar la cosa. Bilateral pues surgen obligaciones correlativas a cargo de ambas partes.

Es discutido el carácter real o personal del derecho de arrendamiento (23). Los arrendamientos de bienes raíces, que no se encuentren registrados, no surtirán efectos, éstos deben de tener una duración por más de seis meses.

2.18 - ELEMENTOS ESENCIALES. -

1) El precio cierto que se fija con relación al tiempo de duración del contrato, este es proporcional a la cosa.

2) En el arrendamiento debe haber una duración temporal y no perpetua, pero si establece reglas el código, para la duración del contrato para aquellos casos en que las partes no hayan fijado plazos.

Por otro lado, la doctrina y la práctica admiten aquellos arrendamientos en que el tiempo es indefinido, pero depende de una condición.

Aún el mismo requisito de duración temporal que no está muy de acuerdo con la costumbre de algunas regiones españolas, se interpreta en términos de bastante amplitud.

Covian nos dice que se debe poner un límite a la duración del arrendamiento, ya sea por vida de una persona o por las de varias sucesivas, hasta tres.

(22) Iglesias, Juan.- ídem pag. 395.

(23) En nuestra doctrina es en torno a la inscripción del arrendamiento en el Registro Público de la Propiedad, advirtiéndose que en caso contrario será un derecho personal, según el cual con relación a terceros no surtirá efectos.

Las circunstancias de la perpetuidad son un obstáculo legalmente insuperable para que el propietario pueda recobrar en ningún tiempo la posesión de aprovechamiento directo de la cosa locada, no son ni compatibles por la esencia del contrato de arrendamientos indefinidos o celebrados con la limitación de una o más generaciones, porque en tal supuesto el acreedor conserva la integridad de sus derechos para poder recobrar en determinado día o momento la finca arrendada. (24)

NATURALEZA JURIDICA.- Se discute si el arrendamiento crea a favor del arrendatario un derecho de naturaleza real o un simple derecho personal o de crédito.

En España Barrachina, incluye el arrendamiento entre los derechos reales o razón de disfrute.

Algunos autores como Sánchez Román, Manresa, De Diego, Valverde, etc.; toman como base de algunos textos del Código Civil y de la Ley Hipotecaria, distinguiendo el arrendamiento en no inscrito y el inscrito:

. No inscrito - derecho personal.

. Inscrito - cualidad del derecho real.

Esto es conforme al criterio que sentó la comisión redactora de la Ley Hipotecaria de 1861.

"Ni los arrendamientos por largo espacio de años ni aquellos en que se hayan hecho considerables anticipaciones, son generadores de un derecho real, quedando siempre limitados a una obligación personal".

El arrendamiento puede por virtud de la inscripción producir cierto efecto real, que consiste en obligar al adquirente de la finca a respetar el arrendamiento. Artículo 1571 del Código Civil.

Pérez y Alguer nos dice que este efecto parcial no modifica la naturaleza de la relación jurídica.

(24) Lo declaró la Sentencia del Tribunal Supremo del 2 de febrero de 1908.

"El contenido de los derechos del arrendatario, no se altera por su inscripción sino que únicamente quedan garantizados frente al adquirente ulterior. Por ello no pierde el arrendamiento su naturaleza de relación meramente obligatoria".

En la ley especial sobre arrendamiento rústico del 15 de marzo de 1935, se observa la tendencia a asentuar los matices e irradiaciones reales del derecho de arrendatario como la prueba del derecho de retracto, que concede a este el artículo 16 y la circunstancia de no ser siempre y por sí sola, causa de rescisión del arriendo la enajenación de la finca, según el artículo 27, pero a pesar de ella todavía no se atribuye al arriendo el propio carácter de *Ius In Re*, ya que el artículo 12 de la nueva ley produce el significativo texto del Código Civil.

2.19 - DISPOSICIONES GENERALES DEL CODIGO CIVIL RELATIVAS A LOS ARRENDAMIENTOS DE FINCAS RUSTICAS Y URBANAS. -

Las disposiciones generales del arrendamiento de inmuebles rústicos o urbanos, no regula los arrendamientos de bienes muebles o semovientes (25) y no habiendo duda de que son admitidos, ya que el artículo 1545 sólo excluye del contrato de arrendamiento los bienes fungibles que se consumen por el uso.

Hay que considerar aplicables, en general dichas disposiciones aunque solo sean por analogía, y si es posible a toda clase de arrendamientos.

Los artículos 1546 al 1553, se refieren a los elementos personales y formales del arrendamiento, al derecho de subarrendar y a la obligación del saneamiento.

2.20 - DISPOSICIONES ESPECIALES DEL CODIGO CIVIL RELATIVAS A LOS ARRENDAMIENTOS DE FINCAS RUSTICAS Y URBANAS. -

Para los arrendamientos de predios rústicos y para los de predios urbanos la legislación española no distingue las categorías del arrendamiento de uso y arrendamiento de uso y

(25) Sección Primera, Capítulo II, Título VI, del Libro IV del Código Civil.

disfrute, pero hace una gran diferencia entre los de predios rústicos y los predios urbanos.

. Fincas urbanas.- se arriendan solo por el uso.

.. Fincas rústicas.- se arriendan para el uso y disfrute.

No siempre es fácil determinar qué predios son rústicos y cuales urbanos, de ahí que clasificamos a las fincas urbanas como todas aquellas en las cuales su finalidad principal sea la habitación y la rústica cuyo principal destino sea el aprovechamiento directo del suelo.

Colín y Capiant, en términos generales dice que "hay que considerar como propios del arrendamiento urbano todos los objetos que no pueden producir frutos civiles". (26)

El artículo segundo de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1935 entiende por fincas rústicas aquellas "cuyo disfrute y aprovechamiento se ceda por una explotación agrícola, pecuniaria y forestal, con inclusión de las construcciones o edificaciones en ellas enclavadas, a menos que éstas se exceptúen en el contrato".

Por excepción priva a los solares edificables que estén enclavados total o parcialmente, dentro de un núcleo urbano, las tierras que sean accesorias de edificios destinados a habitación o a explotaciones forestales, industrias y comerciales, sea cual fuere el lugar de su emplazamiento y las tierras dentro o fuera de la zona y planes de ensanche de las poblaciones por su proximación a éstas.

(26) Colín, Capiant.- "Curso Elemental de Derecho Civil", Tomo IV, Madrid, 1942, Edición 2a., Editorial Reus.
(27) Artículo 2o. de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1935.

C A P I T U L O I I I

LEGISLACION NACIONAL COMPARADA

CODIFICACION ANTIGUA

MEXICO

- Código Civil de Oaxaca de 1827.
- Código Civil de Zacatecas de 1829.
- Código Civil de Oaxaca de 1852.
- Leyes de Reforma de 1859.
- Código Civil del Imperio Mexicano de 1866.
- Código Civil de Veracruz de 1868.

3.1 - PRIMER CODIGO CIVIL IBEROAMERICANO. -

Antes del Código Civil de Oaxaca, las antiguas Colonias Francesas de Lousiana y de Haiti expidieron sus legislaciones civiles: Código Civil de Lousiana de 1808 y Haiti de 1825. (28)

En el Continente Americano y concretamente de la América de lenguas Española y Portuguesa, ningún otro Código Civil tiene preferencia en el tiempo de Oaxaca.

Siendo el primer Código Civil de Iberoamérica, y no sólo, sino de todo el mundo de habla española y de lengua portuguesa, ya que ninguna nación de la Península Ibérica tuvieron el suyo propio.

Se expidió en 1868 el Código Civil del estado de Veracruz, "Código Civil del Imperio Mexicano". (29)

Los únicos Códigos existentes hasta entonces en Iberoamérica eran:

- El de Bolivia (22 de octubre De 1830)

(28) Constituyen una transcripción del Código de Napoleón, con algunas diferencias reducidas a la forma y no al fondo, debido a que esas diferencias radican en la división de materias.

(29) Libro Primero.- Relativo a las Personas, Libro Segundo.- Concerne a los bienes.

- El de Perú (28 de julio de 1852)

- El de Chile - El Código de Don Andrés Bello (14 de diciembre de 1855)

3.2 - CODIGO CIVIL DE OAXACA DE 1852. -

Oaxaca expidió en 1852 otro Código, que no conocemos, pero su bibliografía comprobadora de su existencia la encontramos en la biblioteca del Estado.

En este Código se alude en un Decreto del Presidente Santa Anna, destinado a entrar en vigor en 1852, es decir antes del de Veracruz de 1868-1869.

La Ley Oaxaqueña del 12 de marzo de 1825, está inspirada en dos viejos ordenamientos hispanos, aún después de consumada la Independencia:

1) El reglamento para las audiencias y Juzgados de Primera Instancia expedido por las Cortes de Cádiz, el 9 de octubre de 1812.

2) Las Ordenanzas de Bilbao del 2 de diciembre de 1737.

Las Leyes de Reforma fueron inspiración a las fuentes Oaxaqueñas: El Decreto del 11 de agosto de 1859 declaraba qué días deben tenerse como festivos y prohíbe la asistencia oficial de las funciones de la iglesia.

3.3 - LEYES DE REFORMA. -

Tenemos:

A) Ley Juárez del 23 de noviembre de 1855, promulgada en la ciudad de México por el Presidente Alvarez y refrenada por el Benemérito como Ministro de Justicia. (30)

B) La Ley Lerdo del 25 de junio de 1856, sobre desamortización de los bienes de manos muertas, promulgada en la Ciudad de México por el Presidente Comonfort y refrenada por el Ministro de Hacienda Don Miguel Lerdo de Tejada.

Las ocho siguientes fueron promulgadas por el Presidente Juárez, las seis primeras en Veracruz y las dos últimas en la capital de la República, a saber:

C) La Ley de Nacionalización de los bienes del clero y de separación de la iglesia y del estado, del 12 de julio de 1859.

D) Ley de Matrimonio Civil, del 23 de julio de 1859.

E) La Ley sobre el Registro del Estado Civil de las personas, del 28 de julio de 1859.

F) El Decreto que declara que cesa toda intervención del clero en los cementerios y camposantos, del 31 de julio de 1859.

G) El Decreto que declara qué días deben tenerse como festivos y prohíbe la asistencia oficial a las funciones de la iglesia. (31)

H) Ley sobre libertad de cultos, del 4 de diciembre de 1860.

I) El Decreto que declara que quedan secularizados los hospitales y establecimientos de beneficencia, del 2 de febrero de 1861 y

J) El Decreto por el que extinguen las comunidades religiosas del 26 de febrero de 1863.

(30) "Ley que arregla la administración de justicia en los Tribunales del Estado", (Suprimir Tribunales Especiales, con excepción de los Eclesiásticos y Militares).

(31) Por primera vez se llama Semana Mayor a la tradicionalmente Semana Santa del 11 de agosto de 1859.

Estas Leyes ponen de manifiesto separar los bienes del Estado de los de la iglesia y delimitar su campo de acción.

En la siguiente exposición veremos las diferencias que existen entre los Códigos de Oaxaca de 1827, de Zacatecas de 1829, Código Civil de 1868, Código Civil de 1884.

3.4 - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CONCEPTO. -

CODIGO DE OAXACA. -

Existen dos especies de locación

- _ La de cosas.
- _ Y la de obras.

"La locación de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa por algún tiempo y mediante cierto precio que ésta se obliga a pagarle". Subdividiéndose en muchas especies particulares:

Se llama alquiler al precio de la locación de casas y de bienes muebles.

Renta: Precio que se paga por el arrendamiento de las heredades rurales.

Flete: Al precio del transporte de las cosas de un lugar a otro.

Jornal o salario: El precio del trabajo o del servicio.

CODIGO DE ZACATECAS. - Lo define como:

"El alquiler de cosas es un contrato por el cual se concede el goce de una cosa durante un cierto tiempo por un precio o merced".

CODIGO DE VERACRUZ. - Da su definición al respecto, diciendo:

"El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goce o uso de una cosa o a prestarle un servicio personal por precio determinado".

CODIGO CIVIL DE 1870 Y 1884. - Lo define de esta manera:

Arrendamiento: Es 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.

EN CUANTO A LAS PARTES, EL CODIGO DE OAXACA, dice:

"Se llama locator al propietario que da el uso de la cosa o el que hace la obra por una cantidad determinada y Conductor o Locatario el que paga el precio de uso o de la obra. El Conductor de una cosa para su habitación se llama inquilino y arrendatario o colono al conductor de un fundo rústico" (1292).

EL CODIGO DE ZACATECAS, dice:

"El que da en arrendamiento es arrendador y el que recibe arrendatario" (1230).

EL CODIGO DE VERACRUZ, dice:

"Arrendador es el que da en arrendamiento alguna cosa, arrendatario es el que la recibe". El arrendatario de predios rústicos se llama colono, el de predios urbanos inquilino.

EL CODIGO DE 1870 Y 1884, dice:

"Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe".

3.5 - CLASIFICACION . -

1.- Es un contrato principal.- Debido a que no depende de otro contrato anterior.

2.- Es un contrato bilateral.- Existen dos partes: arrendador y arrendatario.

3.- Es un contrato oneroso.- por transmitir el uso y goce, se establece un precio determinado.

4.- Es un contrato conmutativo.

5.- Es un contrato consensual.

6.- Es un contrato formal.

7.- Es un contrato de tracto sucesivo.- Debido a que el pago es periódico.

3.6 -TERMINOLOGIA. -

CODIGO OAXAQUEÑO.-

"Los arrendamientos de los bienes del Estado, de los comunes en los pueblos y de estacionamientos públicos, están sujetos a los reglamentos particulares" (artículo 1293).

"Se puede alquilar o arrendar cualesquiera bienes muebles o raíces" (artículo 1294).

CODIGO DE ZACATECAS.-

"Todas las cosas que pueden ser objeto del comercio, excepto los fungibles o que se consumen por el uso, pueden ser materia de alquiler" (artículo 1229).

CODIGO DE VERACRUZ.-

"Los bienes fungibles que se consumen por el uso, no pueden ser materia de este contrato" (artículo 1902).

CODIGO DE 1870 Y 1884.-

Sólo señalan prohibiciones para contratar.

3.7 - ELEMENTOS. -

1) ESENCIALES.-

A) Consentimiento.

B) Objeto: transmitir el uso y goce temporal de una cosa, a cambio de una suma de dinero o alguna otra cosa siempre que sea cierta y determinada. (32)

(33) Todos los bienes que pueden usarse sin consumirse.

2) DE VALIDEZ.-

A) Capacidad de las partes.- artículo 1299 del Código de Oaxaca:

(32) Artículo 1234, Código Civil de Zacatecas; Artículo 3078 del Código Civil de 1870; Artículo 2945 del Código Civil de 1884.

(33) Artículo 1229, Código Civil de Zacatecas; Artículo 1902 del Código Civil de Veracruz.

"Los arrendamientos de bienes raíces pertenecientes a menores, interdictos o mujeres casadas no pueden celebrarse por más de dos años, si acabado este período de celebrarse nuevo arrendamiento aunque sea por otros nueve años, el nuevo arrendamiento será rescindido y quedará sin efecto, luego que el menor, el interdicto o la mujer casada haya adquirido la libertad de administrar por sí mismo los bienes".

CODIGO DE ZACATECAS.-

"No puede dejarse a su duración a arbitrio de una de las partes": (34)

CODIGO DE VERACRUZ.-

"Arrendador es el que da en arrendamiento alguna cosa, arrendatario es el que la recibe..." (35)

CODIGO DE 1870.-

"Pueden dar y recibir en arrendamiento los que puedan contratar". (36)

"El que no fuere dueño de la cosa, podrá arrendarla si tiene la facultad de celebrar este contrato, ya en virtud de autorización expresa del dueño, ya por disposición de la ley". (37)

En el artículo 3071 del Código Civil de 1870, nos habla que en el primer caso del artículo anterior, se sujetará a los límites que designe el convenio y en el segundo caso, a los que la ley ha fijado al marido, al tutor, al albacea y a los demás administradores de bienes ajenos.

(34) Artículo 1233 del Código Civil de Zacatecas.

(35) Artículo 1903 del Código Civil de Veracruz, no especifica capacidad alguna.

(36) Artículo 3069 del Código Civil de 1870.

(37) Artículo 3070 del Código Civil de 1870.

"No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa, o de quien lo represente". (38)

CODIGO DE 1884.-

Nos dice exactamente lo mismo del Código Civil de 1870, en los artículos 2937, 2938, 2939 y 2940, respectivamente.

B) Forma establecida por la ley:

CODIGO DE OAXACA, dice:

Artículo 1295, "se puede celebrar el contrato de locación, o por escrito o verbalmente".

CODIGO DE ZACATECAS, dice:

Artículo 1232, "El arrendamiento de bienes raíces no puede hacerse verbalmente sino por escrito".

CODIGO DE VERACRUZ.-

Artículo 1900, "A falta de pacto expreso y determinado, el uso o goce de la cosa arrendada se determinará por las costumbres del lugar".

CODIGO DE 1870.-

"El arrendamiento puede otorgarse por escrito cuando la renta pase de \$300.00 pesos anuales".

Si el predio fuere rústico y la renta pasare de \$1000.00 pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública. (39)

(38) Artículo 3072 del Código Civil de 1870.
(39) Artículo 3080 del Código Civil de 1870.

Las Ordenanzas Administrativas regirán los arrendamientos de los bienes nacionales y de cualquier establecimiento público. (40)

CODIGO DE 1800.-

Lo regula de la misma manera que el Código Civil de 1870 y son los artículos 2947, 2948 y 2949.

C) Ausencia de vicios en el consentimiento.

D) Objeto, motivo o fin lícitos.

3.8 - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. -

CODIGO DE OAXACA. Artículo 1300.-

"El arrendador o propietario está obligado por la naturaleza del contrato y sin que haya necesidad a alguna estipulación particular.

1.- A entregar al conductor la cosa alquilada.

2.- A mantener esta cosa en estado de servir en el uso o destino para que fue alquilado.

3.- Hacer gozar de ella pacíficamente al conductor durante el tiempo del arrendamiento; concordando con los artículos 1303, 1304 y 1305".

Artículo 1301 del Código Civil de Oaxaca.-

"El dueño está obligado a entregar la cosa en buen estado de reparaciones de toda especie.

(40) Artículo 3081 del Código Civil de 1870.

Debe hacer en ellas durante el arrendamiento todas las reparaciones que puedan ser necesarias y que no sean a cargo del conductor".

"... garantizar al conductor de todos los vicios o defectos de la cosa alquilada que impidan el uso de ella, aun cuando él no los hubiere conocido al tiempo del arrendamiento". (41)

CODIGO DE ZACATECAS.-

Artículo 1245.- "... a entregar el arrendatario la finca arrendada en el término convenido al tiempo del contrato. Si este término no se ha fijado, la entrega se hará luego que la reclame el arrendatario".

"... debe asegurar al arrendatario durante el tiempo del arrendamiento la pacífica posesión de la cosa arrendada. Debe contestar a las demandas que se pongan sobre propiedad, posesión o servidumbre de dicha finca, pero no está obligado a sostener al arrendatario en las vías de hecho, con que sin pretender derecho alguno sobre la finca, se vea atacado en su posición". (42)

Artículo 1247.- "... debe garantizar al arrendatario por los defectos ocultos de la finca arrendada que la hagan impropia para su uso a que se destinó, o que disminuyan sus productos y esto se entiende aún cuando el arrendador no haya conocido dichos defectos al tiempo del arrendamiento".

Artículo 1248.- "... a hacer en la finca todas las reparaciones necesarias para mantenerlas en el buen estado en que se entregó al arrendatario, pero sólo estará obligado a estas reparaciones cuando su necesidad no resulte de deterioros causados por culpa o falta del arrendatario, sino por caso fortuito o por una fuerza insuperable".

CODIGO DE VERACRUZ.-

expreso: "Está obligado el arrendador aunque no haya pacto

1.- A entregar al arrendatario la cosa que es objeto del contrato.

(41) Artículo 1302 del Código Civil de Oaxaca.
(42) Artículo 1246 del Código civil de Zacatecas.

2.- A conservarla durante el arrendamiento en estado de servir para el uso a que ha sido arrendada, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias. (43)

3.- A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento, por todo el tiempo del arriendo". (44)

CODIGO DE 1870 Y 1884.-

Artículos 3082 y 3950, respectivamente.

"El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

1.- A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias en estado de servir para el uso convenido y si no hubo convenio expreso para aquel a que por su misma naturaleza estuviera destinada, relacionado con el artículo 3083 y 2951 respectivamente a los citados códigos.

2.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

3.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, relacionado con el artículo 3084 y 2952, respectivamente.

4.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, relacionado con el artículo 3086 y 3956, respectivamente.

5.- A responder de los perjuicios que sufre el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento, relacionado con el artículo 3087 y 2597, respectivamente".

(43) Artículo 1905 del Código Civil de Veracruz.

(44) Artículo 1905 del Código Civil de Veracruz.

3.9 - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. -

CODIGO DE OAXACA .-

Artículo 1309.

"El conductor tiene dos obligaciones principales:

1.- Usar la cosa como buen padre de familia y según el destino que le haya sido dado por la locación, o en defecto de convención expresa según el destino que se presume de las circunstancias.

2.- Pagar el precio de la locación en los plazos convenidos." (45)

Artículo 1316.

"El conductor está obligado a las degradaciones y pérdidas que provienen del hecho de sus domésticos o de sus subarrendatarios".

CODIGO DE ZACATECAS.-

Artículo 1254.

"El arrendatario está obligado a pagar la renta en el plazo convenido al tiempo del arrendamiento. Si este plazo no se ha fijado, se arreglará a las disposiciones que se establecerán en este tanto".

Artículo 1255.

"A conservar la finca en el estado en el que le ha sido entregada. No constituido éste por un inventario hecho al tiempo del arrendamiento, la cosa se presume en buen estado, salvo en derecho del arrendatario, para probar los defectos que ella tenía, y de que no se hizo mérito al tiempo del arrendamiento". (46)

(45) Relacionado con los Artículos 1310, 1311, 1312, 1314, del Código Civil de Oaxaca.

(46) Relacionado con los Artículos 1256, 1257, 1258, 1259 y 1260 del Código Civil de Zacatecas.

CODIGO DE VERACRUZ.-

Artículo 1906.

"Las principales obligaciones del arrendatario son:

1.- Pagar la renta del alquiler en los términos convenidos.

2.- Usar la casa como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado y a falta de pacto, al que racionalmente se refiera de la naturaleza de la cosa arrendada según los usos locales". (47)

Artículo 1927.

"El arrendatario es responsable de los deterioros causados por la persona de su casa".

CODIGO DE 1870.-

Artículo 3092.

El arrendatario está obligado:

1.- A satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenidos.

2.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, o la de sus familiares y subarrendatarios.

3.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella." (48)

"La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos, si el predio arrendado es urbano y por tercios también vencidos, si el predio es rústico".
Artículo 3094.

(47) Relacionado con los Artículos 1911, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1924, 1925 y 1926 del Código Civil de Veracruz.

(48) Relacionado con los Artículos 3093, 3095, 3097, 3098, 3099, 3100, 3101, 3103, 3104, y 3106 del Código Civil de 1870.

Artículo 3102.-

"Si sólo se impidiere en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir reducción parcial de la renta a juicio de peritos".

"El arrendatario del predio rústico no tiene derecho de exigir disminución de la renta, si durante el arrendamiento se pierde en todo o en parte los frutos o esquilmos de la finca". (49)

"El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que convenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción. Artículo 3107. (50)

Artículo 3113.-

"Está obligado a poner en conocimiento del propietario en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada". (51)

Artículo 3117.-

"No puede sin consentimiento escrito del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada, y si lo hace debe cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió, siendo además responsable de daños y perjuicios". (52)

CODIGO DE 1884.-

Son aplicables los mismos artículos, exactamente y en lo que varía es únicamente el número:

Artículos.- 2936, 2945, 2960, 2961, 2963, 2968,
2962, 3038, 3040, 2973, 3050, 2985,
2992, 2993, 3014, 2981, 2983 del
Código Civil de 1884.

(49) Artículo 3105 relacionado con el artículo 3106 del Código Civil de 1870.

(50) Relacionado con los Artículos 3108, 3109, 3110, 3111, del Código Civil de 1870.

(51) Relacionado con los Artículos 3114, 3115, 3116 del Código Civil de 1870.

(52) Relacionado con los Artículos 3124, 3125, 3126, 3127, del Código Civil de 1870.

3.10 - FINCAS URBANAS. -

Artículo 1327.

"La locación celebrada sin tiempo determinado de una casa, tienda o cuarto se presume hecha por un año".

Artículo 1328.

"El inquilino está obligado a hacer en la casa que habita, si no hay cláusula en contrario, las reparaciones de ..."

CODIGO DE ZACATECAS.-

Artículos 1261 y 1262.

"El derecho concedido al arrendador por el artículo 1249 para reclamar la renta de la finca arrendada, corresponde en los mismos términos al propietario de la finca arrendada para reclamar su alquiler".

CODIGO DE VERACRUZ.-

Artículo 1948.

"En cuanto a las reparaciones ligeras que deba hacer el inquilino por su cuenta, se estará a las costumbres del lugar".

Artículo 1949.

"El inquilino es responsable del incendio, a no ser que pruebe que vino de caso fortuito, de fuerza mayor o por vicios de construcción, o que se comunicó de una casa vecina a pesar de la vigilancia que acostumbra tener un diligente padre de familia, o que fue efecto de causa en que ninguna culpa tuvo el inquilino".
(53)

(53) Relacionado con el Artículo 1950 del Código Civil de Veracruz.

Artículo 1954.

"Cuando el arrendador de una casa o parte de ella destinada a la habitación, a una tienda, almacén o establecimiento industrial, arrienda también los muebles, el arrendamiento de éstos, se entenderá por el tiempo que dure el de las casas".

CODIGO DE 1870.-

Artículo 3132.

"Si una misma cosa se arrendare separadamente a dos o más personas se observará lo dispuesto en los artículos 3000 a 3003".

Artículo 3124.

"Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes en que se compone debe devolverla, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiere parecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable". (54)

CODIGO DE 1884.

Este código hace la misma ordenanza en sus artículos 3000, 2992, 2993 y 2994.

3.11 - FINCAS RUSTICAS. -

CODIGO DE OAXACA.-

Artículo 1333.

"Si el arrendatario de una heredad rústica no lo provee de animales y utensilios necesarios para el cultivo, sino las emplea o cultiva en otro asunto distinto de aquél para que ha

(54) Relacionado con los Artículos 3125 y 3126 del Código Civil de 1870.

sido destinado, o en general sino cumple las cláusulas del arrendamiento en daño del arrendador, éste puede según las circunstancias, hacer rescindir el arrendamiento.

En caso de rescisión proveniente de culpa del arrendatario, éste está obligado a los daños e intereses que resulte de la inejecución del contrato". (55)

Artículo 1343.

"El arrendatario que sale debe dejar la heredad en el mismo estado con las mismas prohibiciones que tenía cuando las recibió".

CODIGO DE ZACATECAS. -

Artículo 1234.

"La renta o merced que pague el arrendatario puede consistir en cierta cantidad de frutos que se asignará al tiempo del contrato".

CODIGO DE VERACRUZ. -

Artículo 1940.

"El arrendatario de una finca rústica no puede exigir rebaja alguna en el precio del arrendamiento, porque durante él, haya sido destruido en todo o parte de su recolección o cosecha por casos fortuitos, si no son por naturaleza extraordinarios e insólitos y cuyo acontecimiento no pudo razonablemente preverse o suponerse al tiempo del contrato... y aún para conseguir la rebaja, es preciso que la pérdida experimentada sea por lo menos de la mitad de la cosecha y que el arrendatario no hubiese pactado expresamente someterse a estos casos extraordinarios". (56)

(55) Relacionado con los Artículos 1334, 1335, 1336, 1337 1338, 1339, 1340, 1341, y 1342 del Código Civil de Oaxaca.

(56) Se relaciona con los Artículos 1941, 1943, 1944, 1945 y 1946 del Código Civil de Veracruz.

CODIGO DE 1870. -

Artículo 3126.

" El arrendatario no puede rehusarse a hacer la entrega del predio, terminando el arrendamiento, ni aún bajo el pretexto de mejoras, sean útiles o necesarias".

Artículo 3128. -

" En el arrendamiento de predios rústicos indeterminados, debe el arrendatario, en el último año agrícola que pertenezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño en su caso, el barbecho de las tierras que tengan desocupadas y en el que no pueda verificar ya nuevas siembras, así como el uso de los edificios y demás medios que fueran necesarios para las labores preparatorias del año agrícola siguiente".(57)

CODIGO DE 1884. -

Los menciona de la misma manera que el anterior en sus artículos 2994,2995,2996,2997 y 2999.

3.12 - TERMINACION. -

El contrato de arrendamiento puede terminar por alguno de los siguientes supuestos:

- 1.- Por terminación del plazo, ya sea convencional o legal.
- 2.- Por convenio expreso.
- 3.- Por nulidad del contrato.
- 4.- Por rescisión.

(57) Se relaciona con los Artículos 3129, 3130, y 3131 del Código Civil de 1870.

- 5.- Por pérdida o destrucción total de la cosa, por caso fortuito o fuerza mayor.
- 6.- Por evicción.
- 7.- Por incendio.
- 8.- Por nulidad.

Por regla general de estas maneras, se termina dicho contrato, ahora solamente citaremos los artículos de los correspondientes:

CODIGO DE OAXACA. -

Artículos.- 1299,1303,1305,1310,1320,1321,
1326,1330,1333,1341,1342.

CODIGO DE ZACATECAS. -

Artículos.- 1233,1285.

CODIGO DE VERACRUZ. -

Artículos.- 1912,1915,1916,1920,1932,1935,
1956, relacionado con el 1957
al 1962.

CODIGO DE 1870. -

Artículos.- 3134 al 3167.

CODIGO DE 1884. -

Artículos 3002 al 3031.

C A P I T U L O I V

LEGISLACION CIVIL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL

4.1 - CONCEPTO. -

Según Colin y Capiant, "El arrendamiento de cosas, es el arrendamiento propiamente dicho".

Debido a que la palabra arrendamiento ha tenido significación excesivamente lata, comprendiendo no sólo el de cosas, sino también los denominados de Obra y de Servicio.

El maestro Rojina Villegas se refiere a él, diciendo que: "El arrendamiento cumple normalmente la función económica de pedir el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues aún cuando se puede llegar a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación o mediante el contrato de comodato, la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es el título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento". (58)

Messineo.- Por su parte manifiesta que: "En el arrendamiento, el arrendador que es también propietario conserva el poder de goce, la atribución del goce de la cosa el arrendamiento es el elemento básico del contrato contribuye su sustrato económico. El goce de la cosa consiste en que el arrendatario usa de ella para una finalidad determinada". (59)

4.2 - DEFINICION. -

El artículo 2398 define al arrendamiento como:

"El contrato por virtud del cual el arrendador se obliga a conceder el uso, goce y disfrute temporal de una cosa al

(58) Rojina, Villegas Rafael. - "Derecho Civil". "Contratos", Tomo I, México 1944.

(59) Messineo, Francisco. - "Doctrina General del Contrato", R.O. Fontanarrosa, Santiago Sentis, Tomo I - 2, Buenos Aires, 1952, Edición Jurídica Europea - Americana.

arrendatario a cambio de un precio cierto". (Artículo 2398 del Código Civil).

En cuanto a su duración el arrendamiento para casa habitación no puede exceder de diez años, ni de quince para las destinadas a comercio y veinte para las destinadas a la industria, esto es por disposición expresa del legislador.

Es un contrato que no se rescinde por muerte, de ninguna de las dos partes, salvo se pacte lo contrario.

"Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo, se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato".

"Sin embargo, si es por causa de utilidad pública, queda rescindido el contrato rigiendo la indemnización debida a las partes por las disposiciones de la Ley de Expropiación.

4.3 - CLASIFICACION. -

- 1.- Es un contrato bilateral (obligaciones recíprocas).
- 2.- Es un contrato comutativo (surgen obligaciones ciertas y determinadas desde el momento en que se celebra el contrato)
- 3.- Es un contrato oneroso (impone gravámenes recíprocos).
- 4.- Es un contrato principal (no depende de otro).
- 5.- Es un contrato consensual (cuando recae sobre muebles o su renta es menor de \$100.00).
- 6.- Es un contrato de tracto sucesivo o de ejecución duradera (porque se perfecciona en el momento de celebrar el contrato y la ejecución se lleva a cabo por los pagos periódicos).
- 7.- Es un contrato parcialmente de pagos intuitu personae, por lo que se refiere al arrendatario, debido a que no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador (Artículo 2480 del Código Civil).

8.- Es un contrato formal (por lo que se requiere que sea por escrito).

4.4 - ELEMENTOS DEL ARRENDAMIENTO. -

A) ELEMENTOS PERSONALES.-

- Arrendador: Cede uso y disfrute de la cosa.
- Arrendatario: Es quien lo disfruta.

El derecho de dar la cosa en arrendamiento es por parte del propietario, y el que no sea dueño puede arrendar por autorización o por disposición de la Ley.

Los propietarios de cosa Indivisa, no pueden arrendar sin el consentimiento de los demás copropietarios. (Artículos 946 y 2403 del Código Civil).

"Se le prohíbe a los Magistrados, a los Jueces y a cualquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan". (Artículo 2404 del Código Civil)

"Se les prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren". (Artículo 2405 del Código Civil).

Ambos contratantes requieren capacidad general para contratar. (Artículo 1798 del Código Civil).

El arrendador debe tener legitimación sobre el bien que va a arrendar, y no puede tener limitación legal para celebrar determinados arrendamientos.

No pueden los tutores tomar en arrendamiento los bienes que manejan por razón de sus funciones. (Artículo 569 del Código Civil).

No puede el dueño arrendar, cuando la cosa arrendada esté hipotecada por un plazo mayor al de la hipoteca.

Si se celebrase en un término de sesenta días anteriores a un secuestro judicial que culmina después con la enajenación consiguiente de la cosa, dicho arrendamiento podrá darse por terminado anticipadamente. (Artículo 2495 del Código Civil).

En virtud de la ley o convenio, si una persona ajena tiene bajo su administración un bien, puede arrendarlo sujetándose a los límites fijados en la autorización, y a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos. (Artículos 2401 y 2402 del Código Civil).

Lo anterior puede dar por regla general, pero hay excepciones:

1.- Los contratos de arrendamiento hechos por larga duración o anticipos considerables, son actos de administración extraordinaria (actos de dominio) (60) por lo que una albacea necesita la autorización de los herederos, para arrendar por un plazo mayor de un año los bienes de la herencia, para que el albacea cumpla sus funciones en el mismo tiempo, y por tanto adjudicar los bienes relictos a los herederos y legatarios (Artículos 1721 y 1737 del Código Civil), los tutores necesitan autorización judicial para arrendar por un plazo de cinco años o recibir rentas adelantadas por más de dos años. (Artículos 436, 573, 574 del Código Civil).

Se entiende como "Enajenación todo arrendamiento de inmuebles, siempre que el término del contrato exceda de diez años".

2.- Los depositarios judiciales pueden arrendar las fincas urbanas embargadas, pero con rentas no menores de las vigentes al tiempo de verificarse el secuestro y sus garantías. (Artículo 553-1 del Código de Procedimientos Civiles).

3.- Los apoderados generales (en actos de administración) requieren cláusula especial para dar en arrendamiento, cuando sean anticipos de rentas por más de tres años o cuando sea el arrendamiento por más de seis años, debiéndose inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

(60) Sánchez, Medel Ramón.- "De los Contratos Civiles", México 1973, Segunda edición, Editorial Porrúa, S.A., pag. 180.

B) ELEMENTOS REALES. -

- 1.- Cosa.
- 2.- Precio o Renta.
- 3.- Tiempo.

1.- Con relación con este elemento, el anterior o el abrogado Código civil para el Distrito Federal y Territorios, en su artículo 2400 disponía que: "son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales". (El actual Código Civil en su artículo 1051 señala exactamente lo mismo).

Covian dice que: "Para que los derechos puedan arrendarse, es necesario que sean susceptibles de uso y goce".

No es necesario que sea un bien corpóreo.

También se puede dar en arrendamiento en géneros, pero será necesario, que se entreguen "como no fungibles", para ser restituidos idénticamente". (Artículo 2498 del Código Civil por analogía).

2- El precio.- Este no es sólo en dinero, sino puede ser también en especie, debiendo ser el precio cierto y determinado, en calidad y en cantidad (Artículo 2399 del Código Civil), es por ello que no puede pactarse que la renta consista exclusivamente en una parte de los frutos o ingresos de la cosa (pars quota), sino sería un contrato de aparcería agrícola, comercial o industrial, pero podría pactarse una cantidad determinada y una cierta participación en los frutos, productos o ingresos.

Existe diferencia entre precio incierto y precio indeterminado.- El incierto afecta a la existencia del precio; el indeterminado afecta directamente a la cuantificación del precio.

La renta consiste en dar periódicamente una cierta cantidad de dinero, durante la vigencia del contrato, exponiéndose el arrendador a la devaluación de la moneda, pero puede evitarse pactándose el aumento si la moneda sube como: "cláusulas a escala móvil".

3.- El tiempo.- (Elemento esencial).

En el derecho romano existían arrendamientos a perpetuidad, pero en el derecho vigenteno, porque sería una venta.

Actualmente se marca la máxima duración de los arrendamientos de inmuebles, señalados de modo imperativo que no puede exceder de diez años en habitación, quince si son fincas destinadas al comercio y veinte si es para fincas destinadas a la industria, incluyendo la agrícola. (Artículo 2398 del Código Civil).

La Comisión Redactora del Código Civil del 28, se expresó en la exposición de los motivos lo siguiente:

"Se fijó el máximo de la duración al contrato de arrendamiento para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguísimos plazos, al quedar prácticamente fuera del comercio, porque nadie tiene interés de alquilar bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro".

Inspirándose del Código Civil Argentino:

El artículo 1505. "El contrato de locación no puede hacerse por mayor tiempo que el de diez años. El que lo hiciere por mayor tiempo quedará concluido a los diez años.

Si las partes pactan un plazo mayor al establecido como límite legal, este contrato no es nulo, sino que se reduce al razzonico (plazo legal).

La Suprema Corte de Justicia de la Nación no pudo aplicar esta limitación temporal a los arrendatarios sujetos al Derecho de Congelación de Rentas de 1948.

C) ELEMENTOS FORMALES.-

Por regla general, el arrendamiento es un contrato formal cuando recae en bienes inmuebles.

El Código Civil exige la forma escrita cuando la renta estipulada exceda de \$100.00 pesos anuales. En los arrendamientos urbanos, puede ser celebrado escrito privado si excede de \$100.00

pesos anuales, y cuando es por escritura pública es que excede de \$5000.00 pesos anuales, en predios rústicos. (Artículo 2407 del Código Civil). Consideramos que este precepto en nuestros días es obsoleto.

4.5 - NATURALEZA JURIDICA. -

Ubicación legislativa del contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación en el Distrito Federal, en relación con el género.

- Poder determinar dentro de que género jurídico debemos contemplar a la figura jurídica del contrato de arrendamiento que nos ocupa. Para ello es menester que recordemos la división del derecho que hicieron los juristas clásicos romanos y la clasificación contemporánea de éste, para así estar en la posibilidad de pronunciarnos en favor de alguno de estos géneros jurídicos.

Recordemos que la clasificación dualista del Derecho según los juristas clásicos romanos, los romanos dividen al Derecho en dos grandes géneros a saber:

- 1.- Derecho Público.
- 2.- Derecho Privado.

El Derecho Público era aquél que se dedicaba a la Res Publicae, pudiendo definir actualmente al Derecho Público como:

"Conjunto de normas jurídicas que tienen por objeto regular las relaciones entre los particulares o gobernados y el Estado, interviniendo éste en dicha relación en su calidad de Ente Soberano".

En el Derecho Público el interés a tutelar a proteger, lo es el interés de la generalidad, de la comunidad, de las mayorías. En virtud de la tutela de que este interés en las relaciones de Derecho Público encontramos relación de subordinación de los gobernados o particulares frente al Estado, esta subordinación se entiende en relación del interés particular se va ha encontrar al interés general; ahora bien,-- ¿ Como cumple objetivamente el Estado con la satisfacción de este interés ?

Lo hace ministrando los diversos servicios públicos a la comunidad como son, verbigracia, dotando a la comunidad de alumbrado público, hospitales, introduciendo el drenaje, el agua potable, la energía eléctrica, carreteras, escuelas, parque, etc.

Por otro lado el derecho público, los romanos lo entendieron como un relativo a la res privata; todo lo que no era público fue delegado al derecho privado.

Al derecho privado lo podemos entender como el conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre los particulares; o bien entre éstos y el estado, cuando este interviene en la relación sin su calidad de ente soberano.

Dentro del derecho privado el interés a tutelar lo es el interés individual de cada persona, concebida esta como ser independiente en relación con todos los demás. En este tipo de derecho encontramos una relación de coordinación jurídica entre las partes; es decir de igualdad entre los contratantes; de ahí que dentro del derecho privado se diga que " La voluntad de las partes constituyen la ley suprema de los convenios "

CLASIFICACION MODERNA Y CONTEMPORANEA DEL DERECHO

A la postura anterior , existe otra de varios tratadistas modernos y contemporaneos como son verbigracia lo italianos Antonio Cicú, y Roberto de Ruggiero, el argentino Guillermo Cabanellas, los mexicanos José Barroso, Julian Güitrón Fuentevilla, Alberto Trueba Urbina, entre otros, que sostienen que actualmente es sostenible desde el punto de vista científico la división clásica del derecho público y privado, en razón de que la realidad social de la Toma clásica, y teniendo el derecho como objetivo fundamental regular a la realidad social cambiante, se precisa que ésto sea dinámico y es así como a la clasificación anterior estos autores agregan dos géneros más a saber:

- 1.- Derecho Público
- 2.- Derecho Privado
- 3.- Derecho Social
- 4.- Derecho Familiar

Los dos primeros ya han quedado definidos; al derecho social se le puede definir, según el maestro Alberto Trueba Urbina como " Conjunto de doctrinas, principios, instituciones y normas jurídicas que van encaminadas todas a tutelar, proteger, y reivindicar a todos aquellos que vienen de su trabajo y a los económicamente débiles ". De la anterior definición se desprende que el derecho social es protector de una determinada clase social ____¿Cuál? La clase trabajadora o proletaria.

El derecho familiar es " Conjunto de normas jurídicas que regulan el estado familiar de las personas, derivando de sus relaciones matrimoniales y extramatrimoniales, así como sus efectos personales y patrimoniales ".

Aquí el interés jurídico a tutelar es el núcleo familiar considerándose a la persona titular de la potestad familiar como un miembro de un todo familiar y no estimándosele como un ser particular.

Por otro lado nos cuestionamos ____¿Cuales son las características de las llamadas normas de orden público?; el primer problema que encontramos, es en el sentido en que los conceptos " orden público " o " interés público " no está desarrollando como conceptos legislativos, por lo que tenemos que comparecer o asistir con la doctrina, y ... así encontramos que las normas de orden público, son normas imperativas, es decir las que contienen mandatos absolutos e irrenunciables.

" La finalidad del derecho público es satisfacer un interés colectivo, en este derecho se regulan relaciones en las cuales uno de los sujetos tiene una cualidad especial de superioridad respecto del otro, lo que hace que se encuentren en un plano de desigualdad 'Teoría del Plus-Valor' " (Gabino Fraga).

Con lo anteriormente señalado creemos estar en la posibilidad de determinar la ubicación legislativa de la figura jurídica del arrendamiento que nos ocupa; nos cuestionamos si con el arrendamiento se satisface un interés general o un interés social, en nuestro concepto queda claro que no se satisface un interés general en razón a que el arrendamiento beneficia a sus contratantes, arrendador y arrendatario; dos particulares y en su caso secundariamente a sus respectivas familias pero no a la comunidad, naturalmente que nosotros estamos de acuerdo en que el estado otorgue vivienda a los que la necesitan, pero en todo caso consideramos que debe hacerlo con su propio patrimonio, y no con el de los particulares.

--- Por otro lado, ¿ El arrendamiento satisface un interés de Derecho Social?

Si ya quedó claro que el derecho social es protector de una determinada clase social, como lo es la trabajadora, en este sentido podemos contestar que el arrendamiento es una figura que no cae dentro del Derecho Social. Por otro lado, si por "...interés social..." debemos entender aquél interés encaminado a satisfacer a la sociedad, caemos en la reflexión, de que es en todo caso, el Estado, el que debe satisfacer pero con su propio patrimonio, recabado, al fin y al cabo a través de todo un conjunto de impuestos derechos, productos y aprovechamientos otorgándose por todos nosotros, en nuestra calidad de habitantes del Estado, pero nó con el patrimonio del particular, porque si continuamos con el contenido de la actual legislación en esta materia, concretamente con el contenido del capítulo IV "del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación del Código Civil para el Distrito Federal"; el arrendamiento terminará por desaparecer.

Concluimos que para nosotros es indiscutible que la ubicación legislativa correcta de esta figura lo es el Derecho Privado, de ahí que nos manifestamos en desacuerdo en que no considere a este tipo de arrendamiento y a sus disposiciones como de "... orden público e interés social..."

Porque tampoco el concepto de "interés social" es un concepto definido de nuestra legislación vigente, más bien consideramos que el uso de la palabra es de tipo político queriéndose decir que el arrendamiento es de interés para la sociedad lo cual caería otra vez al campo del Derecho Público; ahora tampoco esta figura en Derecho Social en su connotación exacta, manifestada por el Doctor Alberto Trueba Urbina porque no es protector de una clase social determinada, es producto lisa y llanamente de un acuerdo de dos voluntades privadas, razón por la que el legislador debería de dejar que esas "voluntades privadas" sean las que se obliguen como quieran, o bien, se límite el legislador con el ánimo de hacer más justa esta relación en establecer ciertas prerrogativas o derechos adicionales del arrendamiento sin llegar a perjudicar tanto al arrendador.

En la doctrina se discute si el arrendamiento produce en relación al arrendatario un Derecho Personal o uno real frente a la cosa dada en arrendamiento.

Dicho problema se plantea por primera vez en Francia por un tratadista francés TROPLONG, estudiando si era un Derecho Personal o Real, el derecho que tiene el arrendatario.

Para poder analizar qué clase de Derecho tiene el arrendatario, primero explicaremos qué significa Derecho Real y qué significa Derecho Personal, para encuadrar el por qué varios autores se inclinan por pensar que es un Derecho Personal y otros que es un Derecho Real.

DERECHO REAL.- "Facultad correspondiente a una persona sobre una cosa específica y sin sujeto pasivo individualmente determinado contra quien aquélla pueda dirigirse " (61)

DERECHO PERSONAL.- "Facultad correspondiente a una persona para exigir de otro sujeto pasivo individualmente determinado el cumplimiento de una obligación de dar, hacer o no hacer". (62)

Acerca de las diferencias existentes entre los derechos real y personal, la doctrina civil es profundamente contradictoria.

Rigaud establece las siguientes diferencias entre los derechos reales y los personales:

1) Desde el punto de vista de sus elementos constitutivos. En el derecho real, se encuentran sólo dos: un sujeto activo titular del derecho personal y una cosa objeto del mismo. En el derecho personal hay dos personas: El acreedor, sujeto activo y el deudor, sujeto pasivo, además del objeto del derecho, que consiste en un hecho positivo o en una abstención.

2) Desde el punto de vista de la sanción. Los derechos reales están protegidos por acciones reales que pueden dirigirse contra todos los poseedores de la cosa. Mientras que los derechos personales, sólo por acciones dirigidas contra el deudor.

3) Desde el punto de vista de las ventajas. El derecho real tiene dos ventajas, el derecho de perseguir la cosa en manos de cualquiera y la otra es de excluir a los demás del uso y disfrute de la cosa.

(61) De Pina Vara, Rafael.- "Diccionario de Derecho", Edición 9a., Editorial Porrúa, S.A., pag. 226.
(62) De Pina Vara, Rafael.- Idem pag. 223.

4) Desde el punto de vista de extinción. El derecho real (salvo casos excepcionales), es un derecho destinado a durar tanto como su objeto, mientras el derecho personal es, por esencia, un derecho temporal, porque se extingue por un acontecimiento previsto, que es el pago.

Toplong considera que el arrendatario tiene un derecho real, porque tiene las acciones persecutorias que corresponden a todo titular de un derecho real, además es oponible a terceros y nos dice que por ser inscribible en el Registro Público, cuya finalidad principal es la de que se inscriban derechos reales sobre inmuebles. (63)

Para Colín y Capiant lo considera como un derecho personal, ya que el derecho real del arrendatario "se ha ido abandonando actualmente". (64)

El Lic. Alberto Vázquez del Mercado nos dice que "cuando requiera ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, crea derechos reales".

Messineo nos dice que no puede ser real ya que el arrendatario no tiene un poder real sobre la cosa. (65)

En nuestra opinión personal nos inclinamos por pensar que es un derecho real, porque si el arrendamiento no se extingue con la muerte, éste demuestra que es un derecho real, además el arrendatario persigue la posesión de la cosa, no al arrendador.

Es decir, si el arrendador, celebrando un contrato de arrendamiento con el arrendatario, a los dos meses le quita la cosa arrendada, el arrendatario lo demanda por obtener la posesión de la cosa, no se va sobre el arrendador sino sobre la obtención de la cosa arrendada.

(63) Dr. Lozano, Noriega Francisco.- "Cuarto Curso de Derecho Civil", "Contratos", Obra editada por la Asociación Nacional del Notariado, A.C., México D.F., 1980, pag. 322.

(64) Colín y Capiant.- Curso Elementos de Derecho Civil, Tomo IV, Madrid, 1942, edición 2a, Editorial Reus.

(65) Messineo, Francisco.- Idem Tomo I y II.

4.6 - EFECTOS DEL CONTRATO. -

Este contrato genera un derecho de crédito y, por tanto, algunas obligaciones, las cuales pueden aumentarse o modificarse mediante un pacto expreso.

Como ya vimos, se discute su naturaleza jurídica, pero desde el Derecho Romano, que se considera como un Derecho personal, pero en Francia por Troplong, y por resoluciones judiciales, se dice que constituye un derecho real.

Troplong dice: "Esto se debe a que la naturaleza del derecho que tiene el arrendatario para usar y gozar de la cosa, es un derecho real, por eso puede oponer su derecho al tercer adquirente de la cosa arrendada". (66)

Troplong también nos dice:

"Como titular de un derecho real tiene las acciones persecutorias de la cosa: Los interdictos, pueden recuperar la tenencia y puede ejercer el interdicto contra cualquiera". (67)

El artículo 2419 del Código Civil; perfectamente aclara que el arrendatario, por ser poseedor, (68) tiene los interdictos en materia de posesión.

El Doctor Francisco Lozano Noriega lo critica, diciendo: "El arrendatario si tiene ese derecho de persecución de la cosa, pero no lo tiene como consecuencia de ser titular, sino como todo poseedor tiene ese derecho de ser mantenido en la posesión contra aquél que no alegue mejor derecho". (69)

(66) Dr. Lozano, Noriega Francisco.- ídem pag. 322 y 323.

(67) Dr. Lozano, Noriega Francisco.- ídem pag. 324.

(68) Nuestro Código Civil modificado al derogado de 1884, admite la teoría moderna de la posesión de INERING, que considera a la posesión como un hecho.

(69) Dr. Lozano, Noriega Francisco.- ídem pag. 325.

4.7 - DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE SE DERIVAN DEL ARRENDAMIENTO. -

A) DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Nota: Las obligaciones del arrendatario significan otro tanto de derechos al arrendador.

DERECHOS.-

1.- Tiene derecho a rescindir el contrato, por incumplimiento del arrendatario, por falta de pago de la renta, por no cumplir el uso convenido o por no pedir autorización en caso de subarrendamiento.

2.- Derecho a que el arrendatario le avise de usurpación dañosa que otro haya hecho o con la penalidad de pagar daños y perjuicios.

3.- Tiene derecho a que el arrendatario le pague en el tiempo y lugar convenido.

OBLIGACIONES.- Como en el Derecho Francés la obligación fundamental del arrendador es de dar.

1.- Conceder el uso y goce temporal de una cosa. (Artículo 2398 del Código Civil).

2.- Entregar la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido o el de su naturaleza. (Artículo 2412-I).

3.- Conservar la cosa en el mismo estado durante el tiempo del arrendamiento, haciendo las reparaciones necesarias para que esto se lleve a cabo.

El arrendador no está obligado a hacer reparaciones, cuando éstas sean menores o locativas para arreglar pequeños desperfectos que en la mayoría de las veces son causados por las personas que usan la cosa arrendada. (Artículo 2444 y 2467 del Código Civil)

4.- Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato. (Artículo 2412 - IV)

5.- No estorbar el uso de la cosa a menos por causa de reparaciones urgentes o indispensables. (Artículo 2412 - III)

6.- Debe responder de daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos, anteriores al arrendamiento. (Artículo 2412 - V)

Colín y Capiant . Reduce estas obligaciones sin conceder, garantizar y sanear. (70)

OBLIGACIONES ACCESORIAS. -

El arrendador tiene otras obligaciones accesorias que corresponden a derechos también accesorios por parte del arrendatario.

1.- No puede variar la forma de la cosa, sino repararla en el mismo estado, pues esta obligación no se agota sino hasta que termine el contrato.

Si por reparaciones el arrendatario pierde el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato.

Si la pérdida del uso dura más de dos meses el Artículo 2445 del Código Civil nos da tres opciones:

Primera . - Reducir la renta en caso de pérdida parcial del uso.

Segunda . - No pagar la renta, si la pérdida del uso es total.

Tercera . - Rescindir el contrato si la pérdida del uso dura más de dos meses.

2.- Está obligado a entregar la cosa en el tiempo convenido.

La entrega puede ser real o virtual, porque el arrendatario puede hallarse ya en posesión de la cosa, o bien este mismo puede ser previsto por un mandato por parte del arrendador, haber tomado a su cargo el desalojo de un tercero de la cosa.

3.- Obligación de abstenerse de toda clase de perturbaciones de hecho o de derecho de la cosa arrendada, impidiendo el uso de la cosa para garantizarle al arrendador el uso y goce.

4.- Reembolso de las mejoras.- El arrendador tiene que pagar las mejoras hechas por el arrendatario. Por regla general puede el arrendatario, hacer mejoras en la cosa arrendada, ya que tiene facultad para usar la cosa, pudiendo adaptar a ésta un mejor uso de la misma y hacer obras que mejoren la utilidad de la misma cosa, sin perjuicio de devolver la cosa en el estado en que la recibió, siempre y cuando no cambie la forma ni ponga en peligro su destrucción o deterioro, o en tal caso, que se estipule en el contrato.

5.- Preferir al arrendatario.- en los arrendamientos que hayan durado más de cinco años y siempre que el inquilino haya hecho mejoras de importancia y se encuentre al corriente del pago de las rentas debe dársele al arrendatario el derecho de preferencia, frente a terceras personas para el caso de renta o de nuevo arrendamiento, siempre que el inquilino tenga en arrendamiento toda la finca, no una parte. Por lo que respecta a esta obligación, con posterioridad hablamos en el presente trabajo de tesis del llamado Derecho del Tanto.

B) DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. -

DERECHOS. -

1.- Cuando el arrendador no haya hecho las reparaciones necesarias para el uso destinado, tiene el arrendatario derecho de rescindir el contrato o recurrir al juez para que obligue al arrendador al cumplimiento de dicha obligación.

2.- Cuando por causas de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir su reducción o rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, pudiendo usarse este derecho cuando sea por caso fortuito o fuerza mayor.

3.- Tiene derecho al vencimiento de su contrato, siempre que esté al corriente de las rentas. Que se prorrogue hasta dos años, con excepción de que el propietario quiera habitar la casa o cultivar la finca.

En caso de prórroga el arrendador puede aumentar hasta un 85% de la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres de la zona han sufrido una alza con posterioridad a la fecha del contrato.

4.- Cuando el arrendamiento ha durado más de cinco años y se le ha hecho mejoras, tiene derecho, si está al corriente de la renta, se le preferirá en un nuevo arrendamiento, gozando del derecho del tanto si se quiere vender la finca arrendada.

5.- Derecho a pedir la rescisión cuando el arrendador, sin motivo fundado, se oponga al subarriendo que pretenda hacer conforme a derecho.

OBLIGACIONES. -

(OBLIGACION PRINCIPAL)

1.- Pagar la renta.- satisfaciéndola en forma y tiempo convenidos, desde el día que reciba la cosa arrendada (salvo pacto en contrario). (Artículos 2425 y 2426 del Código Civil)

A falta de convenio, deberá pagarse en la casa habitación o despacho del arrendatario.

Debiendo ser la renta cierta y determinada y puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente.

El motivo de la renta puede fijarse libremente por las partes, salvo los arrendamientos sujetos al decreto sobre prórroga de arrendamientos del 24 de diciembre de 1948 que estaban destinados a habitación con una renta no mayor de trescientos pesos mensuales, o de comercio e industria con la renta de cualquier monto. Puede subir la renta cuando el contrato se haya terminado y legalmente se puede celebrar otro contrato.

En las fincas urbanas, la renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de éste, por meses vencidos, si la renta excede de cien pesos, por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos. (Artículo 2452 del Código Civil)

En arrendamientos rústicos por semestres vencidos (artículo 2464), y los argumentos de inmuebles, si se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se paga al vencimiento de cada uno de estos plazos. (Artículo 2461)

Para que se produzca la mora es necesario probar que se cobró al inquilino en su domicilio y a pesar de ello no pagó la renta.

En caso de ser impedido el uso por causas de fuerza mayor o por caso fortuito, por evicción parcial del predio, por evicción total, o por causas de reparaciones tiene derecho a pedir que se le exonere del pago de la renta, mientras dure el impedimento del uso de la cosa. (Artículos 2431, 2434, 2420, y 2445 del Código Civil)

2.- Uso de la cosa.- consiste en usar la cosa para el destino convenido o conforme a su naturaleza.

En el derecho comparado se considera como incumplimiento, el uso abusivo, inmoderado o deshonesto de la cosa arrendada.

3.- Conservar en buen estado la cosa.- consiste en que el arrendatario debe de conservar la cosa en buen estado, obligado a restituirla al arrendador, cuando se venza el contrato.

Debe hacer las reparaciones de los deterioros de poca importancia por el uso de la cosa arrendada, sin cambiar su forma, ni modificarla.

4.- Responsabilidad.- debe responder de los perjuicios de la cosa arrendada que sufra por su negligencia, la de sus familiares, la de sus sirvientes o subarrendatarios.

Es responsable del incendio de la finca, a no ser que provenga por caso fortuito o fuerza mayor, o vicios de la cosa, pagando al propietario y a terceros los daños y perjuicios que haya motivado el incendio. (Artículos 2435 y 2439) (71). Puede evitar el arrendatario esta responsabilidad cuando el incendio se comunicó de otra parte, a pesar de las precauciones tomadas, para evitar que se propagara el fuego. (Artículo 2486)

Cuando existan varios inquilinos, todos son responsables de acuerdo la proporcionalidad de la renta que pagan, si se prueba que el incendio comenzó en la habitación del inquilino, solamente éste se hará responsable, y si éste prueba que ahí no comenzó, quedará libre de responsabilidad.

(71) Estableciendo esta obligación desde el Código de 1870, en el Derecho Romano se conocía "incendia pierumque flunt culpe inhabitantiva".

5.- Poner en conocimiento al arrendador, a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones que exija la cosa arrendada, también en caso de usurpación o novedad dañosa por parte de un tercero, so pena de pagar daños y perjuicios al arrendador.

6.- Permitir al arrendador determinados actos en la cosa arrendada, antes del término del arrendamiento (reparaciones urgentes e indispensables), siempre que le dé el aviso oportuno al arrendatario. (Artículos 2412 - III, 2415 y 2445)

7.- Devolver la cosa arrendada al concluir el arrendamiento. (Artículo 2442 del Código Civil)

Al recibir la cosa del arrendatario, se hace una descripción expresa y éste debe devolverla tal y como está en la descripción, "salvo lo que hubiere perecido o si hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable", pero si la recibió sin dicha descripción, se presume "que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario". (Artículo 2443 del Código Civil)

Su cumplimiento o incumplimiento tardío de esta obligación provoca el pago de daños y perjuicios, que estos pueden ser superiores al monto de la renta. (Artículo 2429 del Código Civil)

Cuando la devolución de la cosa se hace antes del vencimiento del contrato, continúa obligado al pago de la renta hasta el vencimiento del plazo, salvo pacten lo contrario.

4.8 - ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS Y RUSTICAS. -

Las fincas urbanas son aquellas que se encuentran en una ciudad o país, a diferencia de las rústicas, es que estas se encuentran en las afueras de la ciudad o país, y se destinan, en su mayoría, al cultivo de la tierra.

A) FINCAS URBANAS.- No podrá ser objeto del arrendamiento, ninguna finca urbana que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por el Código Sanitario. Si el arrendador no hace las obras necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por ello.

La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de éste, por meses vencidos, si pasa de cien pesos por quincenas vencidas, si es de sesenta a cien pesos o por semanas vencidas, si es menor de sesenta pesos. (Artículo 2452 del Código Civil)

B) FINCAS RUSTICAS.- El propietario de una finca rústica tiene el deber de cultivarla durante todo el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad, y si no lo hace queda obligado a darlo en arrendamiento o en aparcería.

El arrendatario no tiene derecho a rebaja de la renta, por esterilidad de la tierra o por casos provenientes de la pérdida de frutos, en casos fortuitos ordinarios, pero sí en caso de pérdida por más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios: incendio, guerra, peste, inundación insólita, terremoto, etc; no pudiendo lo razonablemente prever rebajándose conforme a las pérdidas, no siendo renunciable este derecho por parte del arrendatario.

4.9 - RESCISION DEL CONTRATO Y DESOCUPACION DEL PREDIO. -

La prórroga no priva a los arrendadores del derecho de rescisión y desocupación del predio.

Procede en los siguientes casos:

- 1.- Por falta de pago de las rentas en la fecha convenida.
- 2.- Por no tener consentimiento expreso del propietario para el subarrendamiento, y éste se realice por el arrendatario.
- 3.- Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la conformidad expresa del arrendador.
- 4.- Por usos distintos de lo estipulado en el contrato.
- 5.- Cuando el arrendatario, familiares o sirvientes y subarrendatarios causen daños al inmueble arrendado que no sea la consecuencia de su uso normal.

6.- Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa soliciten con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento, respecto de algún o algunos de los inquilinos.

7.- Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos.

8.- Cuando, debido a las condiciones sanitarias, exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

La rescisión del contrato, por las causas anteriores, no dan derecho al inquilino de indemnización alguna, porque son generadas por su culpa.

4.10 - TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO. -

El arrendamiento puede terminar por:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.

Este término puede ser:

A) Convencional (fijado por las partes).

B) Legal (fijado por la Ley, Códigos, etc...).

A) PLAZO CONVENCIONAL.- Si el arrendamiento es por tiempo determinado, éste concluye, en el día prefijado, sin necesidad de juicio.

B) PLAZO LEGAL.- Acontecimiento futuro, pero cierto, cuya realización determina la efectividad o extinción de los efectos de un acto jurídico. El inquilino que esté al corriente en el pago de las rentas, tendrá derecho a que se le prorrogue hasta por dos años ese contrato, (72) (Artículo 2485 del Código Civil).

(72) Podrá el arrendador aumentar hasta un 85% la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trata han sufrido un alza después de que se celebró el Contrato de Arrendamiento.

"Quedan exceptuados de la obligación de prórroga el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido".

"Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el uso y goce del predio y este es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año". (73)

Quando en los contratos de inmuebles a plazo fijo y sujetos a régimen común, tiene derecho el arrendatario, a solicitar la prórroga por dos años más.

También cuando los contratos vigentes al regir el Decreto sobre Prórroga de Arrendamientos, quedando por tiempo indefinidos y por Ministerio de Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas.

La prórroga legal por dos años está sujeta a:

- A) El arrendatario debe solicitar expresamente.
- B) Dicha petición debe hacerse antes y no después de que fenezca el plazo.
- C) El arrendatario debe estar al corriente de las rentas.
- D) Ante la petición de prórroga, el arrendador puede optar por:

1.- Allanarse simplemente, sin firmar un nuevo contrato, dejando transcurrir la prórroga.

2.- Allanarse a dicha petición, con la exigencia del pago con un aumento del 85%, comprobando el alza de los inmuebles.

3.- Oponerse a la petición, manifestando el deseo de habitar la casa o de cultivar la finca, no se necesita probar lo anterior, pero si una vez obtenida la desocupación, no habita o cultiva la finca, puede ser demandado por el arrendatario de daños y perjuicios que le cause.

(73) En El Derecho Romano, se conocía con el nombre de tácita reconducción.

II.- Por convenio expreso.-

No es un caso específico de terminación del arrendamiento, sin embargo puede derivar de un conflicto judicial de las partes.

III.- Por nulidad.-

Como es un contrato de ejecución sucesiva, no produce efectos retroactivos, sino sólo cesación de efectos.

También por :

4.11 - RESCISIÓN DEL ARRENDAMIENTO. -

IV.- Por rescisión.-

El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

A) Por falta de pago de la renta, en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454 (ya citados).

B) Por usarse la cosa en contravención.

C) Por el subarriendo sin autorización del arrendador. (Artículo 2480)

D) Cuando el arrendatario se vea privado total o parcialmente del uso de la cosa, por caso fortuito o fuerza mayor (Artículo 2431); por evicción de la cosa arrendada (Artículo 2434), o por reparaciones, si se prorrogan estas por más de dos meses.

V.- Por confusión.-

Si el arrendatario llega a ser dueño de la cosa .

VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.-

Siendo un hecho distinto a la pérdida temporal del uso de la cosa arrendada. (Artículo 2431)

VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.-

"Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá, pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva".

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.-

La muerte de algunos de los contratantes no es causa de terminación del contrato, salvo pacten lo contrario.

La enajenación voluntaria o judicial del predio arrendado, tampoco es causa de terminación, a menos que ocurra en los sesenta días anteriores al secuestro, se dará por concluido el arrendamiento.

La quiebra de las partes puede ser causa de terminación del arrendamiento. (74)

(74) Artículos 139, 153 de la Ley de Quiebras.

CAPITULO V

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN ESTUDIO EN LA LEGISLACION REFORMADA DEL DISTRITO FEDERAL

5.1 - GENERALIDADES. -

En este capítulo nuestro interés es, fundamentalmente hacer un estudio comparativo de la legislación relativa derogada, con la legislación vigente en esta materia en el Distrito Federal, para concluir si las reformas al Código Civil en materia de arrendamiento sobre fincas urbanas destinadas a la habitación han sido benéficas o no, naturalmente desde nuestro particular punto de vista, de ahí que en seguida estudiemos la legislación antigua y la vigente para finalmente señalar las reformas en otras legislaciones concordantes con las del Código Civil en esta materia.

5.2 - REFORMAS A LOS ARTICULOS 2448 Y 3042 DEL CODIGO CIVIL. -

El cual señala en su artículo primero que: "Se reforma el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el Artículo 3042 del mismo Ordenamiento..."(75)

Así, el artículo 2448 de la legislación antigua señalaba:

CAPITULO IV

"DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS"

(75) Decreto del 7 de febrero de 1985 por el Diario Oficial.

El Artículo 2448 decía lo siguiente:

"No podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario".

Como puede apreciarse, si interpretamos el precepto del comentario simplemente se establecía que cualquier localidad que pretendiera arrendarse debía contar con las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario.

Este precepto pasó a ser en la legislación vigente el Artículo 2448 A.

Por otro lado, el capítulo en estudio actualmente se intitula:

"CAPITULO IV"

**DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS
DEDICADAS A LA HABITACION**

Y el vigente artículo 2448 manda:

Artículo 2448.- "Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta".

Como puede observarse con la última reforma legislativa la regulación de esta materia fue radical, pues, practica y legalmente el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, ha salido del Derecho Privado, y más concretamente del Derecho Civil para regularse por el Derecho Público de su especie de, pareciera Derecho Administrativo; al determinar el legislador que: "Las disposiciones de este Capítulo son de Orden

Público e Interés Social..."Estimamos que lo anterior es una aberración legislativa en razón a que se aniquila el principio de la autonomía de la voluntad propia de una relación jurídica de Derecho Privado y se constriñe al arrendador a prestaciones muy desventajosas en relación con las que se otorgan al arrendatario sin preocuparse el legislador, por el contrato por procurar que el arrendador obtenga algún beneficio como contraprestación que debiera dar, en este caso el Estado, como por ejemplo la reducción en el pago del impuesto predial del bien arrendado, o de cualquier otro pago del impuesto relativo al inmueble; sentimos que el tratamiento del legislador al arrendador ha caído en la parcialidad y en consecuencia, en la injusticia.

No negamos la gran demanda de vivienda en México, tampoco la Garantía Constitucional en el sentido de que todo trabajador como jefe de familia debe tener una vivienda digna (Artículo 123 Constitucional apartado A); sin embargo el particular no debe ser sacrificado al grado de llegar a la injusticia social ya que corresponde al Estado, en todo caso resolver el problema que nos ocupa, pero que no quiera abusar de su poder y sacrifique al particular en su patrimonio porque entonces el problema será mayúsculo: Sin errar podemos afirmar que si la regulación del arrendamiento permanece como está regulada en el capítulo que comentamos del Código Civil esta figura desaparecerá.

El Estado cuenta con una serie de ingresos como son los impuestos, los derechos, los productos y los aprovechamientos, sentimos que estos o por lo menos parte de estos los debe de invertir para la obtención de vivienda que sea adquirida a bajo costo y a interés social.

Así tenemos que las reformas a tal capítulo quedan como sigue indicando que nosotros aprovechamos para hacer nuestros comentarios al respecto:

REFORMAS A LOS ARTICULOS 2448 Y 3042 DEL CODIGO CIVIL

"CAPITULO IV

DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION"

"ARTICULO 2448.- Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta."

"ARTICULO 2448 A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia."

Como puede observarse, es necesario que la localidad que va a ser arrendada esté aseada y limpia para que se puedan evitar enfermedades a los que uno está expuesto, el arrendador estará exento de toda responsabilidad. Cuando el arrendatario o los que con él habiten llegaran adquirirlas será por su propio descuido o negligencia.

"ARTICULO 2448 C.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren por esa causa."

El arrendador como puede observarse está obligado a realizar todos los gastos necesarios que la autoridad dicte para que pueda finalmente arrendar.

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

Nosotros consideramos que el anterior artículo es desventajoso para el arrendador, en principio porque sentimos que no debiera establecerse imperativamente un plazo mínimo y forzoso para ambas partes de un año, y aún más estar por encima de la voluntad de las partes cuando parcialmente el legislador establece que este contrato será prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por 2 años más aún contra la voluntad del arrendador, con la única condición de que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de la renta.

Retornando el punto de la prórroga, aquí la Ley está rompiendo con la esencia del contrato, que es el consentimiento, pues solo menciona que será a voluntad del arrendatario, pero no

ESTA TESIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

habla sobre la voluntad del arrendador, haciendo el contrato unilateral no bilateral, como realmente debería ser.

Consideramos que dicho apartado debe de derogarse por ser opuesto a la esencia del contrato.

" ARTICULO 2448 D.- Para los efectos de este capítulo, la renta deberá estipularse en moneda nacional".

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente, en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue".

Consideramos en relación al artículo anterior que la moneda nacional está tan flotante y cambia tantas veces que es incierto establecer una base anual, de tal forma que en la actualidad muchas rentas se piden en dólares, que es una moneda mas segura y, claro está, rompe con este precepto legal.

Sentimos que debe hacerse un contrato condicionado a que si varia la moneda nacional, puede modificarse la renta sin necesidad de esperar el año.

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

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

En virtud del artículo anterior, restamos totalmente de acuerdo con este precepto legal, porque dicho artículo si esta de conformidad con la esencia y el objeto del contrato.

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

El contrato deberá contener, cuando menos, las siguientes estipulaciones:

- I .- Nombres del arrendador y arrendatario.
- II .- La ubicación del inmueble.
- III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan
- IV.- El monto de la renta.
- V.- La garantía, en su caso.
- VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado
- VII.- El término del contrato.
- VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas por la Ley."

Este precepto nos manifiesta que dicho contrato debe ser por escrito, aquí estamos totalmente de acuerdo en que así tiene que ser.

Pero en donde no estamos de acuerdo, es que la falta de tal formalidad se imputará al arrendador.

Aquí la legislación nos vuelve a marcar la parcialidad por el arrendatario porque realmente este contrato por escrito debe de incumbir a ambas partes.

"ARTICULO 2448 G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

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

En virtud del apartado anterior, se vuelve a ver la parcialidad de la Ley por el arrendatario, imponiéndole una obligación al arrendador, la cual debe ser para ambas partes, otorgándole derechos exclusivos al arrendatario, los cuales deben ser para ambos.

"ARTICULO 2448 H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes. (Ver tesis 31).

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

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

Una vez más, nos convencemos a nosotras mismas, que la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento crea un derecho real y no personal.

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

Volvemos a reiterar la parcialidad de la ley por el arrendatario, pues en este apartado se le otorga al arrendatario un

derecho de preferencia, el cual, en nuestra opinión, es injusto, por que no pone atención a la voluntad del arrendador. Tal vez el arrendador ya no quiera arrendarle a ese arrendatario y tiene que volverse a aguantar en seguirle arrendando al mismo.

Ahora bien, en el Derecho del Tanto, sí estamos de acuerdo, debido a que ya en caso de venta, el arrendador ya no va a tener nada que ver con la cosa locada, y no sería justo que el arrendatario, después de ocupar tanto tiempo la casa, y posiblemente haberle hecho algunas mejoras teniendo el dinero para comprarla, tuviera que dejarla por no haber sabido de su venta.

"ARTICULO 2448 J.- El ejercicio del Derecho del Tanto se sujeta a las siguientes reglas:

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

II.- El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el Derecho del Tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III.-En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un 10%.

IV.- Tratándose de bienes sujetos a régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.

V.- Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra venta.

VI.- La compra venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo, serán nulas de

pleno derecho y los Notarios incurrirán en responsabilidad, en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

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

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

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

En virtud del apartado anterior, se vuelve a limitar al arrendador (propietario) su voluntad de que puede ser cualquier persona que reúna los requisitos de fiador.

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

Sí estamos de acuerdo en que se transcriban, pero antes debe modificarse totalmente este capítulo, haciéndose una legislación imparcial.

Ahora bien el artículo 3042 decía lo siguiente:

"CAPITULO III

**DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DE
LOS TITULOS INSCRIBIBLES Y ANOTABLES"**

"ARTICULO 3042.- En el Registro Público de la Propiedad Inmueble, se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave, o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles.

II.- La constitución del patrimonio familiar.

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de renta por más de tres años.

IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados".

Se adicionó al artículo 3042 del código vigente para quedar como sigue:

"CAPITULO III

DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DE LOS TITULOS INSCRIBIBLES Y ANOTADOS".

"ARTICULO 3042.- En el Registro Público de la propiedad inmueble se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles.

II.- La constitución del patrimonio familiar.

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres años.

IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

NO SE INSCRIBIRAN LAS ESCRITURAS EN LAS QUE SE TRANSMITA LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO, A MENOS DE QUE EN ELLAS CONSTE EXPRESAMENTE DE QUE CUMPLIO CON LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 2448 I Y 2448 J DE ESTE CODIGO EN RELACION CON EL DERECHO DEL TANTO CORRESPONDIENTE AL ARRENDATARIO".

5.3. - REFORMA A LOS ARTICULOS 2, 16, 45, 53 Y 97, ASI COMO ADICION A LOS ARTICULOS 60-A, A 60-F DE LA LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL.

Se reforman los artículos 2, 16, 45, 49, 53 y 97 y se adicionan los artículos 60-A, 60-B, 60-C, 60-D, 60-E y 60-F de la ley Orgánica de los tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, como sigue:

"ARTICULO 2o.- La facultad a que se refiere el artículo anterior, se ejerce:

- Por los jueces del arrendamiento inmobiliario.

"ARTICULO 16.- Los Jueces de lo Civil, de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario, Penales y los de Paz del Distrito Federal, serán nombrados por el Tribunal Superior de Justicia en acuerdo de pleno."

"ARTICULO 45.- Las salas civiles, en los asuntos de los juzgados de su adscripción conocerán:

...IV.- De los casos de responsabilidad civil y de los recursos de apelación contra las resoluciones dictadas por los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario..."

"Nota del compilador: El primer párrafo y la fracción I, se reformaron de este dispositivo, así como se derogó la fracción IV, según el Diario Oficial del 21 de enero de 1985. Posteriormente, en el Diario Oficial del 7 de febrero de 1985, se modifica, el primer párrafo y se crea una nueva fracción IV; en

este Diario Oficial no aparece la fracción V que decía: "De los demás asuntos que determinen las leyes". Pera al fin en el Diario Oficial del 29 de marzo de 1985, regresa vigente esta."

"ARTICULO 49 .- Son Jueces de Primera Instancia, para los efectos que prescriben la Constitución y demás Leyes secundarias:

...V.- Los jueces de Arrendamiento Inmobiliario".

Como podemos apreciar, existe un desorden modificatorio de los Diarios Oficiales en quitar y poner y volver a poner lo quitado en fin, al final se imprime el acuerdo que establece la distribución de esos nuevos juzgados.

Consideramos que el legislador debe ser más cuidadoso al reformar o adicionar los preceptos legales.

"ARTICULO 53.- Los Jueces de lo Civil conocerán:

...IX.- Se exceptúa de su competencia todos los asuntos o controversias relativos al arrendamiento de inmuebles en que la competencia corresponde a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario".

"ARTICULO 97.- Los Jueces de Paz del Distrito Federal, en materia civil, conocerán:

I.- De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, así como de los demás negocios de jurisdicción contenciosa, común o concurrente, cuyo monto no exceda de 182 veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, a excepción de los interdictos y de los asuntos competencia de los Jueces de lo Familiar; y de los reservados a los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario...".

Como nos podemos dar cuenta, como dijimos al principio de este capítulo, el contrato de arrendamiento sobrepasa de todos los demás contratos; es tanto su auge que fue necesario separarlo de los juzgados civiles y formar nuevos juzgados de arrendamiento inmobiliario para sólo atender asuntos de Arrendamiento Inmobiliario, cosa que no pasa con los demás contratos.

Por otro lado también se adicionan los siguientes preceptos de la ley orgánica en comentario así, en su sección tercera; intitulada:

"DE LOS JUZGADOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO"
así tenemos:

"ARTICULO 60 A.-En el Distrito Federal, habrá el número de juzgados del Arrendamiento Inmobiliario que el Tribunal Pleno considere necesario para que la administración de justicia sea expedita".

"ARTICULO 60 B.-Los jueces del Arrendamiento Inmobiliario contarán con el personal a que se refiere el artículo 61 de la presente ley, además contarán con el número de conciliadores que el pleno del Tribunal Superior considera necesario para el eficaz desempeño de sus funciones".

Son tantos los problemas de arrendamiento que existen, por eso se tuvieron que ampliar estas disposiciones legales para poder dar un mejor servicio y dar terminación o conclusión a tanta problemática que existe.

Pero, -¿realmente se acabará tal problema?- rotundamente no, porque como desde un principio planteamos, debe de modificarse en la ley civil el capítulo relativo al tipo de arrendamiento que nos ocupa; respetándose desde un principio la esencia del contrato de arrendamiento y regulando este contrato imparcialmente.

"ARTICULO 60 C.- Para ser juez del arrendamiento inmobiliario se exige los mismos requisitos que el artículo 52 requiere para los jueces de lo civil, y será nombrado de la misma manera que éstos".

Este apartado es obvio, porque realmente no se está creando nada nuevo, sino sólo se está ampliando para darle mayor atención a los casos de arrendamiento inmobiliario.

"ARTICULO 60 D.- Los jueces del arrendamiento inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley".

"ARTICULO 60 E.- Los Secretarios de Acuerdos de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la presente ley señala a los Secretarios de los Juzgados de lo Civil. Serán nombrados de la misma manera y tendrán, en lo conducente, iguales atribuciones que éstos".

"ARTICULO 60 F.- Los conciliadores de los juzgados del arrendamiento inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la ley señala a los secretarios de los juzgados de lo civil y serán nombrados de la misma manera.

Son atribuciones de los conciliadores:

I.- Estar presentes en la audiencia de conciliación, escuchar las pretensiones de las partes y procurar su avenimiento.

II.- Dar cuenta de inmediato al titular del juzgado de su aprobación, en caso de que proceda y diariamente informar al juez los resultados logrados en las audiencias de conciliación que se le encomienden.

III.- Las demás que los jueces de esta ley les encomienden".

En el artículo primero transitorio del referido decreto se manda:

"Transitorio primero.- la sección tercera vigente de la ley orgánica de los tribunales de justicia del fuero común, denominada "De la organización interior de los Juzgados de lo Civil", pasará a ser "Sección cuarta"."

Cabe reiterar que, como dijimos anteriormente, no se está creando un nuevo contrato, sino se está ampliando de tal forma, que sigue teniendo las bases del Código Civil, pero, en nuestra opinión, sería bueno que se hiciera una ley exclusivamente para el arrendamiento, como es la Ley Federal del Trabajo, y completarse del Código Civil.

5.4 - REFORMA A LOS ARTICULOS 2 Y 5 Y DEROGACIONES DE OTROS ARTICULOS DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.-

Obviamente que con las reformas a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común para el Distrito Federal, se requirió ciertas reformas y derogaciones de otros preceptos del Código de Procedimientos Civiles, así tenemos que en el:

ARTICULO TERCERO.- Del decreto referido se dice: "Se reforman los artículos 2½ y 5½ y se derogan la fracción tercera del artículo 8½ y el artículo 36 del Título Especial de la Justicia de Paz del código de procedimientos Civiles para el Distrito federal, para quedar como sigue:"

"ARTICULO SEGUNDO.- La acción procede en juicio, aún cuando no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la base de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción.

Quando se trate de cuestiones de arrendamiento inmobiliario, serán competentes los Jueces de Arrendamiento Inmobiliario en los términos fijados por la ley".

"ARTICULO QUINTO.- Cada juzgado conocerá de los negocios relativos a predios ubicados dentro de su jurisdicción, cuando se trate de acciones reales sobre bienes inmuebles..."

En estas reformas se da la competencia que tienen los jueces de arrendamiento inmobiliario, y todas aquellas acciones reales sobre bienes inmuebles, podrán ser llevadas en los Juzgados de arrendamiento Inmobiliario.

5.5 - ADICION A LOS ARTICULOS 957 Y 968 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN EL DISTRITO FEDERAL.-

En el artículo segundo del decreto en estudio se dispone:

"Se adiciona al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el Título décimo cuarto bis para quedar como sigue:

"TITULO DECIMO CUARTO BIS"

"DE LAS CONTROVERCIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION"

"ARTICULO 957.- A las controversias que se versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el Capitulo Cuarto del Título Sexto del Código Civil, les serán aplicables las disposiciones de este título, excepto el juicio especial de desahucio al que se aplicarán las disposiciones del Capitulo IV, del Título Séptimo de este código.

El juez tendrá las más amplias facultades para decir en forma pronta y expedita lo que en Derecho convenga".

Se busca una simplificación para agilizar más los juicios de Arrendamiento Inmobiliario

"ARTICULO 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el arrendador deberá exhibir el contrato de arrendamiento correspondiente con el escrito inicial de demanda. A falta de este requisito, no se dará curso a su acción".

El contenido del anterior precepto es, en nuestro concepto una verdadera aberración legislativa porque con su lectura se concluye claramente la injusta parcialidad del legislador en

favor del arrendatario, ya el mas general de los conocimientos jurídicos adquirido en las aulas universitarias nos ha enseñado que el contentamiento en ciertos actos jurídicos puede manifestarse en forma tácita y no es imposible que el contrato entre las partes se hubiere celebrado verbalmente, por lo anterior también, el legislador ha destinado una parte del código de procedimientos civiles a los medios preparatorios a juicio civil; procedimiento através del cual procurará el interesado, si lo desea y antes de entablar su demanda una confesión judicial del futuro demandado con el fin de que éste ante la presencia judicial confiese, vebigracia, que celebró con el interesado un contrato verbal de arrendamiento y esto posteriormente le sirva al arrendador, por ejemplo como una prueba fehaciente de la existencia del arrendamiento; pero esto debe ser opcional para el interesado, sentimos que el artículo en comentario debe ser derogado porque bien puede demandar el arrendador cualquiera de las acciones relativas al arrendamiento independientemente de que exista o no el contrato por escrito, en todo caso que se siga la regla prevista por el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles lo señala, de lo contrario se está injustamente atando al arrendador al impedirle cualquiera de las acciones previstas en el capítulo en comentario, dando la pauta a que el inquilino abuse de este precepto legal.

" ARTICULO 959.- Una vez presentada la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada citando a las partes para que concurran en un término de 3 días al juzgado para que tenga verificativo la audiencia conciliatoria respectiva, emplazandolo para que en los 5 días siguientes a la celebración de dicha audiencia conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer su defensa en los términos del capítulo I, Título Sexto de este Ordenamiento".

" ARTICULO 960.- A la audiencia conciliatoria, las partes deberán comparecer personalmente o por medio de apoderado o representante legal, quien deberá acreditar tal carácter, así como facultades expresas para transigir, en los términos de Ley. Si alguna de ellas fuese persona moral, deberá concurrir su Administrador o quien legalmente la represente".

En la audiencia conciliatoria, el Juez a través del Conciliador escuchar las pretensiones de las partes y procurará una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de Ley, será aprobado por el Juez y tendrá efectos de sentencia ejecutoriada, dándose con ello por terminado el juicio".

" ARTICULO 961 .- Si el actor no concurre a la audiencia conciliatoria, se le tendrá por desistido de la demanda.

Si el demandado no concurre a la audiencia conciliatoria, o en ella no se logra la venencia de las partes, se asentará en autos, y en la misma audiencia el Juez citará al demandado para que, en el término de 5 días conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer sus defensas conforme a lo dispuesto por el Capítulo Primero, Título Sexto de este Ordenamiento".

ARTICULO 962.- En los casos en que el demandado oponga reconvencción, se correrá traslado con ella al actor, a fin de que conteste en un término de cinco días".

En caso de que el arrendatario no conteste a la demanda o la reconvencción, se entenderá en uno y otro casos negados los hechos".

En virtud del artículo anterior, se vuelve a ver la preferencia de la ley por el arrendatario, pues es bien sabido el dicho de que "el silencio otorga", y aquí se ve lo contrario, pues se toman como negados los hechos en caso de que no conteste, y no obstante lo anterior, si el demandado es el arrendador, de conformidad con el artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles se produce la Ficta confessio del arrendador, es decir se presume que el arrendador ha contestado la demanda en sentido afirmativo.

"ARTICULO 963.- Una vez transcurridos los plazos señalados en los artículos anteriores, se abrirá el juicio a prueba, siendo de diez días de que surta efectos del auto que tuvo por contestada la demanda o la reconvencción en su caso.

Las partes aportarán las pruebas que hayan ofrecido y deberán presentar a sus testigos y peritos. De manifestar bajo protesta de decir la verdad no estar en aptitud de hacerlo, se impondrá al actuario del Juzgado la obligación de citar a los primeros y de hacer saber su cargo a los segundos, citándolos para la audiencia respectiva, en la que deberán rendir su testimonio o su dictamen pericial. En dicha citación se hará apercibimiento de arresto hasta por 3 días de no comparecer el testigo o el perito que haya aceptado el cargo, sin causa justificada. Al Oferente se impondrá una multa de diez veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, en caso de que el señalamiento del

domicilio de los testigos o peritos resulte inexacto, sin perjuicio de que se denuncie la falsedad resultante.

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

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

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

En dicha audiencia, se observarán las reglas siguientes:

- I.- El Juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos.
- II.- Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el Juez determine, atento su estado de preparación.
- III.- Se oirán los alegatos de ambas partes.
- IV.- El Juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia.

"ARTICULO 965.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se sustanciarán con un escrito de cada parte, en los cuales deberán ofrecerse las pruebas. En el plazo improrrogable de 8 días, se celebrará la audiencia incidental, en la que el Juez decidirá sobre la admisión de pruebas, recibirá las que sean conducentes y escuchará los alegatos. La resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental".

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

"ARTICULO 967.- La apelación deberá interponerse en la forma y términos provistos por el Título Décimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles".

"ARTICULO 968.- En todo lo no previsto, regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan las disposiciones del presente título".

Aquí la ley nos marca lo que es, en sí, el procedimiento o, dicho de otra manera los pasos a seguir para llevar un juicio de Arrendamiento.

El artículo sexto del decreto en estudio señala:

" Se modifican los Artículos 2o. y 30 de la Ley vigente y se adicionan los Artículos 3 Bis, 57 Bis y 59 Bis de la Ley Federal de Protección al Consumidor, para quedar como sigue:

ARTICULO 2o.- Quedan obligados al cumplimiento de esta Ley los comerciantes, industriales, prestadores de servicios, así como las empresas de participación estatal, organismos descentralizados y los órganos del Estado, en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución de bienes o prestación de servicios a consumidores. Asimismo, quedan obligados al cumplimiento de esta Ley los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal.

Para los efectos del párrafo anterior, la presente Ley es de aplicación local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en arrendamientos para habitación".

El Artículo 3 Bis dice: "Para los fines del Artículo 2o., se entiende por arrendador y arrendataria a quienes, conforma a las disposiciones del Código Civil del Distrito Federal, se hayan obligado recíprocamente año a conceder el uso temporal de un inmueble destinado a la habitación y el otro a pagar por ello un precio cierto."

Al Artículo 30 se le adiciona lo siguiente:

"ARTICULO 30.- Los pagos hechos en exceso de la renta convenida, cuando se trate de arrendamientos para habitación en el Distrito Federal, son recuperables en los términos de la presente Ley..."

ARTICULO 57 Bis.- mando: "Tratándose de inmuebles destinados a la habitación, la Procuraduría Federal del Consumidor protege, asimismo, los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal cuando se trate de arrendamientos para habitación".

El Artículo 59 Bis.- "Tratándose de inmuebles destinados a la habitación ubicados en el Distrito Federal, la Procuraduría Federal del Consumidor tendrá las mismas atribuciones a que se refiere el artículo anterior, de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios".

El objetivo fundamental de la Ley de Protección al Consumidor, como su nombre lo dice, es proteger al consumidor, valga la redundancia, estamos de acuerdo en que sean todas aquellas personas que tengan que ver con comerciantes, industriales o empresas de participación estatal, etc., pero lo que no aceptamos es que protejan al arrendatario, porque, para nosotras el tratamiento contractual debe ser libre y equitativo para las partes celebrantes del contrato.

5.6 - REFORMA AL ARTICULO 126 DE LA LEY DE NOTARIOS DEL DISTRITO FEDERAL.

El artículo séptimo del decreto multicitado ordena:

"Se adiciona el inciso D) de la Fracción III del Artículo 126 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

ARTICULO 126.- Al Notario responsable del incumplimiento de sus obligaciones derivadas de esta Ley, sin perjuicio de las sanciones penales que le sean aplicables, será acreedor a las sanciones siguientes:

...III Suspensión del cargo hasta por un año...D)
Por autorizar la escritura de compra-venta de un bien inmueble sin haberse cerciorado de que el vendedor cumplió con las obligaciones que establecen los Artículos 2448 I y 2448 J del Código Civil..."

Por lógica, debemos entender que la fracción anterior era necesaria que se ampliara, pues el mismo Código Civil lo establece para los notarios en los artículos 2448-I y 2448-J, y si existe una ley de Notarios es imprescindible el anterior contenido en la ley en cita.

5.7 - REFORMA A LOS ARTICULOS 2,4,6,10 Y 11 DE LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA.-

El artículo Octavo del decreto en referencia dice: Se modificarán la Fracción VI del Artículo 4o., la Fracción V del Artículo 2o., la Fracción II del Artículo 6o., la Fracción III del Artículo 10 y la Fracción I del Artículo II, de la Ley Federal de Vivienda, para quedar como sigue:

ARTICULO 2o.- Los lineamientos generales de la política nacional de vivienda, son los siguientes:

...V.- La Coordinación de los Sectores Público, Social y Privado para estimular la construcción de vivienda en renta, dando preferencia a la vivienda de interés social;..."

Aquí la Ley nos dice que va a estimular la construcción de vivienda en renta, prefiriendo la de interés social, ¿ Que tan cierto es esto?

Simplemente nos damos cuenta que con estas nuevas reformas "a favor del arrendatario", no se estimula nada en relación con el sector privado para estimular la construcción de vivienda en renta, sino al contrario, en la actualidad cada día se hacen menos construcciones de vivienda en renta porque realmente no le conviene al arrendador, dada la legislación actual.

Ahora bien, si realmente quisiéramos que hubiera un estímulo para construir viviendas en renta, tendríamos que, primero, cambiar estos ordenamientos jurídicos.

Por su parte el artículo 4o. señala, en su parte relativa:

"ARTICULO 4o.- Los instrumentos y apoyos al desarrollo de la política nacional de vivienda que establece esta ley comprenden:

...VIII.- La promoción y fomento de la construcción de vivienda de interés social para destinarla al arrendamiento."

El Artículo 6o. de la ley en comentario señala que:

"Artículo 6o.-Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología:

...II.- Promover, coordinar o realizar los programas habitacionales que determinen el Ejecutivo Federal, estimulando la construcción de vivienda de interés social destinada al arrendamiento..."

Volvemos a hacer hincapié a nuestro comentario anterior, resolviendo que para que exista realmente este estímulo es necesario cambiar estas nuevas reformas, haciéndolas imparciales, como debe de ser realmente, por lo menos que el tratamiento al arrendamiento otorgando por el sector privado sea regulado de manera diversa a como actualmente está.

III.- Protección y mejoramiento de vivienda urbana, estimulando la construcción de la vivienda de interés social destinada al arrendamiento.

I.- Promover la canalización de los recursos financieros a tasas de interés social preferenciales compatibles con él.

Nota del compilador: En el D.O. del 7 de febrero de 1985, se había "derogado" las Fracciones III y XIII del Artículo 6, las Fracciones IV a X del Artículo 10, y las Fracciones II a VI del Artículo 11 de esta Ley. En el D.O. del 26 de marzo de 1985, se devuelve su vigencia, gracias a esta voluminosa "Fe de erratas".

5.8 - ACUERDO DE DISTRIBUCION DE EXPEDIENTES EN LITIGIO DE LOS JUZGADOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DEL 26 DE FEBRERO DE 1985.

Acuerdo aparecido en Boletín Judicial sobre Distribución de los Juzgados de Materia de Arrendamiento.

Se distribuyen expedientes a los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario; este acuerdo es del 26 de febrero de 1985.

Veinte de febrero de mil novecientos ochenta y cinco

Se ACUERDA: PRIMERO.- Con fecha veintiséis de febrero del año en curso, empezarán a funcionar quince JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, con jurisdicción en el Distrito Federal, y con sede en los edificios ubicados en Doctor Navarro y Claudio Bernard, Col. Doctores de esta ciudad, numerados progresivamente del Primero al Décimo Quinto y que se integrarán con el personal a que se refieren los artículos 60B, 60C, 60E, y 60F de la Ley Orgánica de referencia, fungiendo como Conciliadores los propios Secretarios de Acuerdos, hasta en tanto se designan a aquellos.

En la actualidad, dichos juzgados ya no están en la colonia Doctores, sino en la calle de Sullivan, por motivos que todos conocemos (el terremoto de 1985).

SEGUNDO.- Los Juzgados Primero, Cuarto, Octavo, Décimo, Décimo Primero, Décimo Segundo, Décimo Octavo, Vigésimo, Vigésimo Tercero, Vigésimo Sexto, Vigésimo Octavo, Vigésimo Noveno, Trigésimo Cuarto, Trigésimo Sexto y Trigésimo Séptimo de lo Civil, a partir de la fecha indicada dejarán de funcionar como tales y conocerán de todos los asuntos controversiales relativos al arrendamiento de inmuebles, con la denominación de JUZGADOS DEL

ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, en términos de lo dispuesto por la Sección Tercera, del Capítulo II, del Título Quinto de la mencionada Ley Orgánica, y se numerarán progresivamente del Primero al Décimo Quinto.

TERCERO.- A partir del veintiséis del actual, los Juzgados de lo Civil se numerarán progresivamente.

CUARTO.- En cumplimiento al artículo segundo transitorio del Decreto que reforma y adiciona el Código de Procedimientos Civiles y la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal citados, los veintiocho Juzgados de lo Civil mencionados en el punto anterior, remitirán a los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario los expedientes correspondientes a asuntos que versen sobre la materia de arrendamiento de inmuebles, a excepción de aquellos en los que se hayan desahogado la totalidad de las pruebas admitidas.

QUINTO.- Los quince Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario enunciados en el punto segundo de este acuerdo, a su vez, remitirán los expedientes que no sean de su competencia, excepto aquellos juicios en los que se hayan desahogado la totalidad de las pruebas admitidas.

SEXTO.- Los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, a partir del veintiséis de febrero del presente año, quedarán adscritos a las Salas

SEPTIMO.- Los Juzgados Civiles, a partir de la fecha indicada quedarán adscritos a las Salas.

OCTAVO.-Se hace la pertinente aclaración de que la distribución de expediente para cada uno de los Juzgados se hizo en la forma equitativa posible y atendiendo a la existencia de asuntos en los cuarenta y tres Juzgados Civiles que fungían en el Distrito Federal.

NOVENO.- Los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, quedarán ubicados en los mismos locales en los que dejarán de funcionar como Juzgados Civiles. Los Juzgados Civiles continuarán ocupando los mismos locales en que se encuentran actuando.

DECIMO.- Para los efectos legales correspondientes, gírense las comunicaciones relativas al C. Presidente de la República, al C. Presidente de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, al C. Secretario de Gobernación, al C. Jefe del Departamento del Distrito Federal, al C. Procurador General de la República y a la C. Procuradora General de Justicia del Distrito Federal.

UNDECIMO.- Para conocimiento de los demás funcionarios, litigantes y público en general, publíquese este acuerdo por tres veces consecutivas, en primera plana del Boletín Judicial.

Así lo acordó el Tribunal Pleno en la sesión secreta celebrada en la fecha y firman los CC. Magistrados que concurren a la misma, por ante el C. Primer Secretario de Acuerdos de la Presidencia y del Pleno, que da fe.

Firmas.

En este inciso de este último capítulo, podemos observar la distribución de expedientes para cada uno de los Juzgados, tratándose de hacer de una manera clara y equitativa.

Debemos recordar que, es tanta la importancia de este contrato de arrendamiento, que fué necesaria la creación de los Juzgados sobre Arrendamiento Inmobiliario ya referidos para el efecto de que en forma especializada se ocupen de la problemática que ha sido materia de estudio a lo largo de la presente tesis. En ninguna otra materia se han hecho Juzgados para atender solo asunto de otras materias.

Consideramos que con el estudio realizado, dejamos clara cual es nuestra postura en la presente tesis, la proposición la cual consiste fundamentalmente que es injusta y arbitraria la regulación que hace el legislador del Distrito Federal en el capítulo relacionado con el Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la habitación, toda vez que estimamos que tal capítulo no debe comprenderse dentro de las normas de orden público ni dentro de las normas de derecho social por lo menos en lo que respecta al arrendamiento otorgado por la iniciativa privada, consideramos que esta regulación debe estar dentro del campo de derecho priva, sentimos que esa es la naturaleza jurídica del

contrato en estudio, sentimos que el contrato está en declarada decadencia así como el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, lo que no debe ser dentro de una relación de derecho privado.

Son radicalmente onerosas las obligaciones que imperativamente establece el legislador en detrimento de los intereses del arrendador. La anterior conclusión la profundizamos en nuestras siguientes conclusiones generales.

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

GENERALES DE NUESTRO ESTUDIO

PRIMERA.- La gran mayoría de los tratadistas consultados afirman que el antecedente más remoto del arrendamiento lo es la Enfiteusis - Emphyteusis, la cual constituye la figura jurídica más similar a éste.

SEGUNDA.- sin embargo entre la Enfiteusis - Emphyteusis y el Arrendamiento existen substanciales diferencias que nos llevan a la conclusión de que se trata de instituciones diversas; mientras que en la Enfiteusis - Emphyteusis se trataba de un acto jurídico mediante el cual una persona llamada propietario otorgaba a otra llamada enfiteuta el uso perpetuo de una parcela mediante un canon o renta; en tanto que el Arrendamiento encontramos que la transmisión no es específicamente y en un principio necesariamente sobre una parcela, también podía tratarse de la Locatio Conductio Rei, Locatio Conductio Operarum, Locatio Conductio Operis, tampoco el uso se transmite en el Arrendamiento en forma perpetua.

Actualmente al Arrendamiento lo podemos entender como el acto jurídico mediante el cual una persona llamada arrendador otorga el uso y goce de una cosa a otra llamada arrendatario la cual a su vez se obliga al pago de una renta periódica por ese uso temporal.

TERCERA.- Las características fundamentales del Arrendamiento según la legislación del Distrito Federal son:

Es un contrato consensual, sinalagmático, perfecto, bilateral, conmutativo, principal, y de tracto sucesivo, oneroso.

CUARTA.- Pensamos que en un principio, realmente existía una igualdad entre las partes (arrendador y arrendatario), pero a medida que fue pasando el tiempo, la ley se ha ido inclinando a favor del inquilino.

En el Derecho Clásico Romano encontramos que: El arrendatario que abandonaba la cosa antes del término, estaba obligado a satisfacer la merced correspondiente a todo el tiempo acordado, en cambio en el Derecho Justiniano sólo se pagaban los daños y perjuicios que se ocasionaban por su abandono.

Como observamos la regulación del Arrendamiento fué transformándose hasta llegar a la regulación actual.

QUINTA.- Hicimos el estudio del contrato de Arrendamiento en diversas legislaciones de países extranjeros; encontrándose que el Código Civil Francés habla de dos clases de Arrendamiento:

- El de cosas.
- El de obras.

En tanto que el Código Civil Español se refiere a tres clases de contratos de Arrendamiento:

- El de cosas (Locatio Conductio Rei).
- El de servicios (Locatio Conductio Operarum), y
- El de obras (Locatio Conductio Operis).

Y el Código Alemán se enfoca por:

- El de cosas (casa habitación).

Podemos observar que realmente el contrato de Arrendamiento en su generalidad se basa al Arrendamiento de cosas y dentro de éstas, se encuentran, en su mayoría, a las fincas destinadas a casa habitación.

SEXTA.- En el Distrito Federal, el problema de la habitación, es sumamente grave, en razón a que existe una gran demanda de vivienda y una insuficiente oferta, en el Distrito Federal la vivienda es otorgada en su gran mayoría por la iniciativa privada a través del contrato sobre fincas destinadas a la habitación.

Como podemos observar, el Código de Oaxaca de 1827 es basado en el Código Civil Francés, siendo el primer Código de Iberoamérica.

SEPTIMA.- Actualmente el legislador del Distrito Federal a partir del 7 de febrero 1985 realizó radicales reformas al capítulo del Código Civil relativo al Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación estableciendo un tratamiento en

nuestro concepto injusto y parcial en favor del arrendatario; en razón a que:

A) Una relación de Derecho Privado la eleva a una relación de Derecho Público; cuando en la relación del Arrendamiento las partes son dos particulares.

B) Con la disposición del artículo 2448 C se viola la esencia misma del contrato, primero en razón a que se obliga a que la duración mínima del contrato sea por un año forzoso y segundo injusto porque además injustamente se deja a que el inquilino o arrendatario en forma unilateral pueda determinar la prorroga hasta por dos años más, sin tomarle parecer al arrendador con la única condición de que esté al corriente en sus rentas.

C) Si por cualesquiera razón el arrendador hubiera aceptado un contrato verbal no podrá intentar acción alguna por lo dispuesto en el artículo 2448 F que señala que el contrato del que hablamos tiene que realizar formalidad se imputará al arrendador y el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles adicionado el 7 de febrero de 1985 que dice que: "artículo 958.- "Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este Título, el arrendador deberá exhibir el contrato de Arrendamiento correspondiente con el escrito inicial de demanda. A falta de este requisito, no se dará curso a su acción".; esto es absurdo en todo caso que se deje la carga de la prueba al arrendador para que demuestre la existencia del Arrendamiento verbal pero que no se le prive de su Derecho a ejercitar la acción correspondiente.

Civiles de: OCTAVA.- Con el estudio que realizamos de los Códigos

OAXACA.

ZACATECAS.

VERACRUZ.

Código Civil de 1870.

Código Civil de 1884.

Nos percatamos de que algunos Códigos omiten ciertas disposiciones, mientras que otros códigos las señalan, sin embargo, el Código Civil del Distrito Federal engloba todas éstas.

NOVENA.- Con el tiempo se ha demostrado que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a Título oneroso, y mediante el contrato de Arrendamiento.

DECIMA.- Actualmente se marca la máxima duración de los arrendamientos de inmuebles (Artículo 2398 del Código Civil).

En nuestra opinión, es cierto que se fijó este plazo para evitar la depreciación que sufren en su valor los bienes alquilados por larguísimo plazos, pues debido a que nadie tiene interés de comprar bienes que por mucho tiempo permanecieron en poder de otro, pero si el arrendador ya no quiere rentar la cosa locada a determinada persona, nos preguntamos: ¿Que se tiene que aguantar una década?...

DECIMA PRIMERA.- En la doctrina se discute si el arrendatario adquiere un derecho personal o real frente a la cosa dada en arrendamiento.

Desde el Derecho de Enfiteusis, el Enfiteuta adquiere un Derecho Real. En España ya existía polémica si creaba un Derecho Real O Personal.

Para poder analizar qué clase de derecho tiene el arrendatario, explicaremos primero qué significa Derecho Real y qué significa Derecho Personal, para poder entender porqué varios autores se inclinan por la idea que es un Derecho Real el que se deriva y otros por lo opuesto.

DERECHO REAL: Es la facultad que tiene una persona sobre una cosa específica, sin ser determinado el sujeto a quien pueda dirigirse.

DERECHO PERSONAL: Es la facultad que tiene una persona para exigir de otra determinada el cumplimiento de una obligación de dar, hacer y no hacer.

TROPLONG considera que el arrendatario tiene un Derecho Real, al igual que el Licenciado Alberto Vázquez del Mercado. Por otro lado, Colín y Capiant, lo considera como un Derecho Personal al igual que Messineo.

Nosotras consideramos que el arrendatario tiene un Derecho Real porque:

A) Tiene las acciones persecutorias que corresponden a todo titular de un Derecho Real.

B) Porque el Arrendamiento no se extingue con la muerte.

Es decir, si en un contrato de Arrendamiento el arrendador a los dos meses le quita la cosa arrendada, el arrendatario lo demanda por obtener la posesión de la cosa (acción persecutoria), no se va sobre el arrendador, sino por la obtención de la cosa arrendada, dejándole de importar si todavía vive el arrendador, pues éste podría ser un descendiente y viceversa porque el descendiente del arrendatario también lo que persigue es la cosa.

DECIMA SEGUNDA.- En cuanto a las obligaciones y derechos, podemos notar que existe un círculo vicioso porque son obligaciones del arrendatario las mismas que son derechos para el arrendador y viceversa. Claro está, refiriéndose a los principales.

DECIMA TERCERA.- En cuanto a los elementos esenciales, tenemos el consentimiento, pues es un contrato consensual y bilateral, para entendernos mejor explicaremos que significa esto:

Desde Roma se extinguía el contrato, si el arrendatario seguía utilizando la cosa locada en contra de la voluntad del arrendador. (Artículo 1761 del Código Civil)

Esto surgía, como mencionamos antes, si no hay consentimiento, por parte del arrendador, el arrendatario no puede pasar por encima de dicho consentimiento y se extinguía el contrato, es decir, se requiere el consentimiento de ambas partes (bilateral), para que se lleve a cabo.

Ahora bien, en el Código Civil actual, en el Artículo 2448 C, se viola la esencia del contrato, debido a que nos habla de una prórroga a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas. Pero no se ve la voluntad del arrendador, es decir, no importa el consentimiento del arrendador, debe ser nula y también debe modificarse dicho artículo.

DECIMA CUARTA.- La Ley nos marca que al renovarse o prorrogarse un contrato, se le puede aumentar hasta un 10%, siempre y cuando demuestre que hubo una alza en los inmuebles de determinada zona.

EJEMPLO: Las casas de alrededor del ex-hotel de México.

El Artículo 2448 D, nos dice que la renta puede ser incrementada anualmente; dicho aumento no puede exceder de un 85%.

Como sabemos bien, en la actualidad la moneda está flotante, en un año puede cambiar tantas veces, que es injusto poner un límite a dicho incremento.

DECIMA QUINTA.- El artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, nos dice en el párrafo segundo:

"Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus PROPIEDADES, POSESIONES O DERECHOS, sino mediante juicio seguido ante los Tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho".

Como podemos darnos cuenta, una vez que haya transcurrido el plazo del primer contrato de Arrendamiento, este contrato ya no puede seguir funcionando, pero por terquedad del inquilino de seguir el la cosa locada, está violando una de las principales garantías individuales del arrendador, por el simple hecho de ser su propiedad.

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

AGUILERA Y VELASCO ALBERTO.- Código Civil Francés (Códigos Europeos), Tomo I, Edit. Establecimiento Tipográfico de la colección de los Códigos Europeos, Madrid, página 318 - 323, Título VIII, Capítulo I.

BONAFANTE.- Instituciones de Derecho Romano, página 496 a la 499.

BONNECASE JULIEN.- Elemento del Derecho Civil, Lic. José M. Cajicar, vol. XIV, Tomo 2, Puebla, Pue., Edición Española, Editorial Porrúa Hermanos y Compañía, página 540 - 559, artículo 1708 - 1831, Capítulo XVI.

CANDIAN AURELIO.- Instituciones de Derecho Privado, de la 2a. Edición Italiana por Blanca P.L. de Caballero, México, 1961, Edición 1a., Edición en España, Unión Tipográfica, Editorial Hispanoamericana.

COLIN Y CAPIANT.- Curso Elemental de Derecho Civil, Tomo IV, Madrid, 1942, Edición 2a., Editorial Reus.

CRISTOBAL MONTES ANGEL.- Curso de Derecho Romano, Universidad Central de Venezuela, Caracas, 1964, página 485 - 522.

DE PINA VARA RAFAEL.- Diccionario de Derecho, Edición 9a., Editorial Porrúa, S.A., página 223 - 226.

DE PINA VARA RAFAEL.- Elemento de derecho Civil Mexicano, Vol. 4^o, México 1966, Edición 2a., Editorial Porrúa, S.A., página 100 - 126.

DE RUGGIERO ROBERTO.- Institución de Derecho Civil, Teijeiro, Tomo I, Madrid 1944, Editorial Reus.

ESPIN CASANOVA DIEGO.- Derecho Civil Español. Obligaciones y Contratos, Vol. 3, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, página 428 - 444, Capítulo II, Contratos de Cesión de Uso Y disfrute.

GARCIA LEMUS RAUL.- Derecho Romano. Personas, bienes y sucesiones, Vol. I, México 1964, Editorial Limusa, página 233 - 240.

GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO.- Derecho de las Obligaciones, Editorial Cajica, Puebla, Pue., México. (1 $\frac{1}{2}$ de septiembre de 1960).

HEDEMANN J. W. .- Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales, José Luis Díaz Pastor y Manuel González Enríquez, Vol. 2, Madrid, Editorial Revistas de Derecho Privado.

IGLESIAS JUAN.- Derecho Romano, Instituciones de Derecho Privado, La Plata, Alfredo Di Prieto, Barcelona, 1965 Edición 5a., Editorial Ariel, página 403 - 409.

LARENZ KARL.- Derecho de las Obligaciones, versión Española de Jaime Santos Briz, Tomo II, Madrid, 1959, Editorial Revista de Derecho Privado.

LOZANO NORIEGA FRANCISCO.- Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos, Obra Editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México D.F., 1986, página 277 - 339.

LUDIWING ENNCURUS Y THIODOR RIPP Y MARTIN WOLFF.- Tratado de Derecho Civil, Derecho de las Obligaciones, Tomo II, Barcelona, Editorial Bosch, página 139 - 217.

MICHENZIE LORD.- Estudio de Derecho Romano, Santiago Innerarity, Madrid, 1876, Editorial Francisco Góngora, página 258 - 261.

MELON INFANTE CARLOS.- Código Civil Alemán , Barcelona, Editorial Bosch.

MESSINEO FRANCISCO.- Doctrina general del contrato, R.O. Fontanarrosa, Santiago Sentis, Tomo 1 - 2, Buenos Aires, 1952, Edición Jurídica Europea - Americana.

PEÑA GUZMAN LUIS ALBERTO.- Derecho Romano, Tomo I, página 147 - 150.

PETIT EUGENE.- Libro de las obligaciones. Tratado Elemental de Derecho Romano, José Fernandez González, México 1953, Editorial Nacional, S.A., página 401 - 405.

PLANIOL MARCELO Y RIPPERT JORGE.- Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Dr. Mario Díaz Cruz y Dr. Eduardo Le Rivereno B. Rosone, Tomo X, 1a. Parte, Título I, 1946 Edición Cuaturaka, Editorial Habana, página 477 - 925.

ROJINA VILLEGAS.- Derecho Civil, Contratos, Tomo I, México, 1944.

ROTONDI MARIO.- Institución de Derecho Privado, Madrid, 1953, Editorial Labor, S.A., página 422 - 429.

SANCHEZ MEDAL RAMON.- Derecho de los Contratos Cíviles. Teoría General de los Contratos, México 1976, Edición 3a., Editorial Porrúa, S.A., página 180 - 234.

SANTOS BRIZ J.- Legislación Civil Española (Código Civil), Vol. 2 - 3 Tomo I, Madrid 1965, Editorial Revista de Derecho Privado, página 839 - 863, Título VI, Capítulo 1 - 2.

SOHM RODOLFO.- Instituciones de Derecho Privado Romano. Historia y Sistema, Wenceslao RROces, México 1951, Edición 2a., Editorial antigua Librería Robrero.

TOBENAS CASTAN.- Derecho Civil Español Volúmen 2, Tomo II, Instituto Madrid, Editorial Reus, página 118 - 188.

TRABUCCI ALBERTO.- Instituciones de Derecho Civil, Tomo I, Madrid 1967, Editorial Revista de Derecho Privado, página 295 - 301.

VALVERDE Y VALVERDE CALIXTO.- Tratado de Derecho Civil Español, Derechos Personales o de Obligación, Tomo III, Valladolid, 1920, Editorial Talleres Tipográficos "Cuesta", página 414 - 435, Contratos Traslativos de Usos, Capítulo 22.

LEGISLACION CONSULTADA

Código Civil para el Distrito Federal, 57a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1, D.F., 1989.

Código Civil de Oaxaca 1827, Cuna de Codificación Iberoamericana. Nota Preliminar de Alejandro Gómez Arias. Editorial Porrúa, S.A., México 74, Raúl Ortiz Urquidi. Página 290 - 300.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 30a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1985.

Código Civil de Zacatecas de 1829. Congreso Constituyente del Estado Libre de Zacatecas. Por la Comisión encargada de redactarlo. Impreso en la oficina de gobierno. Rijola dirección.

Código de Comercio y Leyes Complementarias. Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos. Quinta parte. Título Tercero, capítulo IV, sección tercera, 48a. edición, Editorial Porrúa S.A., México 1987, página 408 - 411.

Código Civil de 1852, Oaxaca.

Código Civil del Imperio Mexicano, inspiración de Maximiliano, 1866.

Código Civil de Veracruz - Veracruz - Llave. 1868, 1870. Presentado en proyecto a la Honorable Legislatura, por el H. Tribunal Superior de Justicia, C. Lic. Fernando de Jesús Corona, Veracruz 1869. Imprenta del Progreso.

Código Civil del Distrito Federal y Terrenos de Baja California y Tepic, tomo IV romano, México 1883, talleres de la Ciencia Jurídica, libro III, título 20, página 442 - 456.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,
77a. edición, México 1985, Editorial Porrúa, S.A.,
Capítulo I, artículo 14, página 37 (1983).

Leyes de Reforma por Benito Juárez 1859. Propiciando
el Código Civil de 1870.

Reformas Legislativas de 1985, en materia de
Arrendamiento, editorial P.A.C., S.A. de C.V.