

209
25-



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"

ANALISIS JURIDICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION DEL NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
DELFINO MIGUEL ZAMORA



SANTA CRUZ ACATLAN, EDO. DE MEX. 1992

TESIS CON FALLA DE ORIGEN



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.

INDICE

Pág.

INTRODUCCION	1
--------------------	---

CAPITULO I.

GENERALIDADES DEL CONTRATO.

1.1. A qué llamamos Teoría General del Contrato	1
1.2. El convenio y el contrato	4
1.3. Elementos de existencia del contrato.....	12
1.4. Requisitos de validez del contrato	26
1.5. El contrato como fuente de obligaciones	37
1.6. Clasificación de los contratos	38

CAPITULO II.

INTERPRETACION Y EFECTOS DEL CONTRATO.

2.1. Interpretación del contrato	42
2.2. Interpretación objetiva y subjetiva del contrato	42
2.3. Interpretación integrada	46
2.4. Efectos del contrato	47
2.5. Obligatoriedad de los contratos	50

CAPITULO III.

ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

3.1. El contrato de arrendamiento en el derecho Romano	52
3.2. El contrato de arrendamiento en el derecho Francés	56
3.3. El contrato de arrendamiento en el derecho Español	59
3.4. El contrato de arrendamiento en el derecho Mexicano	67

CAPITULO IV.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ACTUAL.

4.1. Definición o concepto	72
----------------------------------	----

4.2. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento	72
4.3. Elementos del contrato de arrendamiento	76
4.4. Tipos de arrendamiento	78
4.5. Derechos y obligaciones del arrendador	80
4.6. Derechos y obligaciones del arrendatario	83
4.7. Modos de terminar el contrato de arrendamiento	87

CAPITULO V.

ESTUDIO DE LOS ARTICULOS 2448 y 2448 INCISOS "C", "D", "F", "G", "H", "I" y "J" DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.	
5.0. Estudio del artículo 2448 del Código Civil.	94
5.1. Porqué es de Orden Público el contrato de arrendamiento de casa habitación	96
5.2. Porqué es de Interés Social el contrato de arrendamiento de casa habitación	103
5.3. Porqué las disposiciones en el Nuevo Código Civil, relativas a casa habitación, son irrenunciables	105
5.4. Duración de los contratos de arrendamiento de casa habitación	108
5.5. En qué porcentaje debe incrementarse la renta a la terminación del contrato de arrendamiento de casa habitación, tratándose de prórroga	109
5.6. Requisitos de los contratos de arrendamiento de casa habitación	111
5.7. Registro de los contratos para casa habitación	113
5.8. Cuándo y a quienes se subrogan los derechos y obligaciones en los contratos de arrendamiento de casa habitación	115
5.9. Cuáles son los derechos preferenciales de los arrendatarios para los contratos de arrendamiento de casa habitación	118
CONCLUSIONES	123
BIBLIOGRAFIA	131

INTRODUCCION.

I

La comprensión y estudio al tema que aquí tratamos, no es de fácil aprendizaje para quien adolece de su conocimiento, por ello siguiendo un orden sistematizado principiaremos con el estudio de la teoría a tratar, pero no cualquier teoría, sino al caso especial, la materia de que vamos a hablar, la Teoría General del Derecho (el todo) para disgregar en su oportunidad el tema que nos interesa estudiar, - la Teoría de los Contratos, misma que a través de sus componentes, - nos dará un conocimiento objetivo del mismo, como sería conocer la diferencia entre contrato y convenio; sus elementos de existencia; - sus elementos de validez; el contrato como fuente de obligaciones y como lo clasifican los tratadistas al respecto, ya sea por el motivo o fin de quienes intervienen, etc.

Interpretar un contrato, significa desentrañar el objetivo de éste, expresión que antes de exteriorizarla o dirigirla a alguien, - el emitente ya está convencido del tema a tratar y además debe ser capaz de darse a entender para esperar los efectos deseados; subjetivamente al darle formalización al contrato y esperar esos efectos -- deseados, es importante conocer cual fue la intención de los contratantes, pues su cumplimiento o incumplimiento, sólo a ellos obliga.

De ello deviene que ante el dominio del tema, se sostenga el -- principio de conservación del contrato, que además aún acordando las partes ciertas cláusulas u obligaciones, la ley establece cuales son materia de renuncia, claro que no hay que olvidar que ciertos contratos producen sus efectos mismos desde que se celebran y otros que -- quedan sujetos a una condición o término.

Los antecedentes históricos del arriendo por lo regular tienen las mismas connotaciones, pues de la lectura que se haga a los hechos y narraciones que se hicieron en Roma, Francia, España y México, el objetivo siempre fue el mismo, situación que se ha tratado de conservar y que aún se conserva hasta nuestros días con la respectiva actualización que priva a nuestra época moderna.

El contrato de arrendamiento, cuyo objetivo primordial es el uso y goce temporal o determinado de una cosa que además sea susceptible de darse en arriendo y que una persona da a otra mediante el pago de un precio cierto, hace que el mismo tenga un carácter oneroso.

Y dá a las partes, un derecho personal para terminarlo o rescindirlo ante el incumplimiento de éste.

La obligación no se pierde cuando hay transmisión de la propiedad, el nuevo propietario se subroga o asume las mismas obligaciones que tenía el anterior, y no es que quiera, sino que la ley lo impone.

También es importante hacer notar que aún siendo susceptibles de arriendo la cosa-objeto, la ley determina quien puede y quien no puede arrendar.

También veremos que el contrato de arrendamiento para casa habitación ya no se rige por la generalidad de las normas del derecho sustantivo, sino que el Estado a través del devenir histórico, hoy en día tutela al inquilino en sus derechos como tal por medio de un capítulo especial en materia de arrendamiento que ha sido producto del mismo cambio social y haciendo irrenunciables sus disposiciones; de igual forma le da a conocer que instituciones del sector público-

le pueden auxiliar para la obtención de una vivienda digna y decorosa para su familia a un precio de interés social; también indicamos en este trabajo el término mínimo y máximo que el inquilino puede -- usar y disponer de la cosa arrendada; por otro lado el pago de renta mensual a que esta obligado a cubrir, mismo que ya no queda al arbitrio del arrendador o casero como comunmente se le conoce; los requisitos mínimos que debe contener un contrato de arrendamiento para -- casa habitación; cuando y a quienes se subrogan los derechos inquilinarios en caso de fallecimiento del arrendatario (a); derecho de preferencia en el nuevo arrendamiento y el derecho a comprar la localidad que habita haciendo nula la compra venta de un tercero; temas -- todos ellos que dada su importancia en nuestros días, darán al estudioso del derecho nuevos horizontes para seguir corrigiendo y reformatando disposiciones jurídicas que ya no se apegan a nuestra realidad, que ya son obsoletas y que por lo mismo van quedando en el olvido.

CAPITULO 1

GENERALIDADES DEL CONTRATO.

1.1. A QUE LLAMAMOS TEORIA GENERAL DEL CONTRATO.

Para la elaboración del presente tema es conveniente conocer el significado de la palabra teoría, ello en virtud de comprender con mayor claridad el trabajo que vamos a emprender, y así tenemos que para el Diccionario Básico del Español de México, que edita el Colegio de México, conceptúa la palabra teoría, como un conjunto ordenado y organizado de proposiciones, relaciones y demostraciones con -- que se da una explicación acerca de cierto objeto considerado. Conjunto de conocimientos que se tiene acerca de algo, considerado aparte de su práctica. (1)

Para el Diccionario Porrúa de la Lengua Española, que edita la Editorial Porrúa, S.A., teoría, es el conocimiento especulativo considerado con independencia de toda aplicación. Serie de leyes que -- sirven para relacionar un determinado orden de fenómenos. Contemplación, reflexión o especulación. (2)

Para el maestro Rafael de Pina, en su Diccionario de Derecho, nos dice que teoría, es el conocimiento especulativo. Serie de leyes que sirven para relacionar determinado orden de fenómenos. Hipótesis cuyas consecuencias se aplican a una determinada rama de la ciencia. (3)

-
- (1) DICCIONARIO BASICO DEL ESPAÑOL DE MEXICO.- Ed. El Colegio de -- México, A.C., Primera edición. México, 1986. Pág. 512.
 - (2) DICCIONARIO PORRUA DE LA LENGUA ESPAÑOLA.- Ed. Porrúa, S.A. --- México. 1985. Pág. 739.
 - (3) DICCIONARIO DE DERECHO.- Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara. - Ed. Porrúa, S.A. México. 1989. 16a. edición. Pág. 455.

De las anteriores obras se desprende que la palabra teoría significa lo mismo, aunque no se escriban igual, luego entonces, con dicho conocimiento, es conveniente el estudio del presente tema de Teoría - General del Contrato, para poder comprender que en las diferentes Facultades y Escuelas de Derecho, se acostumbra que una vez que el alumno no aprueba el curso de Obligaciones, emprende el estudio de los con--tratos en particular, existiendo un problema que los alumnos aún no --conocemos a fondo para resolver con éxito los problemas de nuestra --realidad. Como sería, asimilar principios generales que deben ser ---aplicados a todos los actos y otros, a ciertos contratos determinados porque de no conocerlos en especial, se corre el riesgo de desfigurarse su análisis.

Para evitar esta deficiencia hemos de considerar que es necesaa--rio hacer una serie de disgregaciones para explicar los principios generales que vamos a aplicar, encausar nuestros problemas a un tema --central para no confundir al estudioso de derecho, porque de no ser --así, se produciría el fácil olvido.

Asimismo es oportuno un estudio de los contratos en general --- porque a ido creciendo la opinión de que la noción y la utilidad del contrato tienden a desaparecer, pues hay quienes proclaman la decadencia del contrato, el dirigismo contractual, la publicización del contrato, queriendo dar a entender con tales expresiones que hoy día la voluntad de las partes juega un papel muy limitado y secundario en la formación del contrato, por la intervención cada vez mayor del Estado en el contenido del mismo.

Así las cosas, comentaremos que la Doctrina General del Derecho- (el todo), para poner remedio a este mal tiende a dar al estudiante -

De las anteriores obras se desprende que la palabra teoría significa lo mismo, aunque no se escriban igual, luego entonces, con dicho conocimiento, es conveniente el estudio del presente tema de Teoría - General del Contrato, para poder comprender que en las diferentes Facultades y Escuelas de Derecho, se acostumbra que una vez que el alumno aprueba el curso de Obligaciones, emprende el estudio de los contratos en particular, existiendo un problema que los alumnos aún no conocemos a fondo para resolver con éxito los problemas de nuestra realidad. Como sería, asimilar principios generales que deben ser --- aplicados a todos los actos y otros, a ciertos contratos determinados porque de no conocerlos en especial, se corre el riesgo de desfigurar su análisis.

Para evitar esta deficiencia hemos de considerar que es necesario hacer una serie de disgregaciones para explicar los principios generales que vamos a aplicar, encausar nuestros problemas a un tema -- central para no confundir al estudioso de derecho, porque de no ser -- así, se produciría el fácil olvido.

Asimismo es oportuno un estudio de los contratos en general --- porque a ido creciendo la opinión de que la noción y la utilidad del contrato tienden a desaparecer, pues hay quienes proclaman la caducidad del contrato, el dirigismo contractual, la publicización del contrato, queriendo dar a entender con tales expresiones que hoy día la voluntad de las partes juega un papel muy limitado y secundario en la formación del contrato, por la intervención cada vez mayor del Estado en el contenido del mismo.

Así las cosas, comentaremos que la Doctrina General del Derecho- (el todo), para poner remedio a este mal tiende a dar al estudiante -

un conocimiento general de principios e instituciones que se van a aplicar a los contratos en particular y se diría que la Teoría General de los Contratos (lo particular), es en el orden histórico de su aparición, el medio que nos indicará el camino a seguir para su destino, buscando una solución didáctica desglasada de la siguiente forma:

Introducción general, que abarca desde la propia doctrina general del contrato hasta lo qué es el particular estudio del contrato; los elementos que lo constituyen, con todos sus requisitos esenciales y formales para su existencia y validez; formas de interpretación, objetiva y subjetiva, así como su combinación; los efectos que estos producen; clasificación de los mismos y la forma como éstos -- concluyen; que cosas pueden ser objeto de contrato y que no lo pueden ser; quienes pueden contratar y quienes no, temas todos ellos -- que de alguna forma serán tratados en el presente trabajo.

1.2. EL CONVENIO Y EL CONTRATO.

Partiendo de la base que el convenio y el contrato son conductas humanas que traen aparejada una sanción normativa, es conveniente analizar previamente lo que es un acto jurídico, (deríase hecho jurídico lato sensu).

El maestro Ernesto Gutiérrez y González en su libro de Derecho de las obligaciones, realiza un estudio muy tangible para el estudiante al exponer: "Se puede sentar como principio, el que todas las obligaciones tienen su fuente en los hechos jurídicos en su doble di visión de: actos y hechos jurídicos en estricto sentido.

Se han elaborado muchas doctrinas para decir qué son los hechos jurídicos, sin embargo la que orientó a nuestro Código, es la france sa, no obstante las múltiples críticas que se han elaborado contra ésta tésis.

Y al decir la tésis francesa de los hechos jurídicos, ésta esti ma que al lado de los fenómenos de la naturaleza que no producen efectos de derecho, y la mayor parte de las conductas humanas irrelevan tes en lo jurídico, se tiene a los hechos jurídicos que son los que sí producen efectos de Derecho.

Los hechos jurídicos lato sensu, son todas las conductas humanas o ciertos fenómenos de la naturaleza, que el Derecho considera para atribuirles consecuencias jurídicas". (4)

(4) Cfr. Gutiérrez y González Ernesto. "Derecho De Las Obligaciones" Edit. Cajica, S.A., 5a. Edición, México 1982. Pág. 122.

Por lo que el acto Jurídico según Bonnacase, "es la manifestación exterior de voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho, y que produce el efecto deseado por el autor, porque el derecho sanciona esa voluntad". (5)

De este concepto propuesto por Bonnacase, se desprende que el acto jurídico esta integrado por dos elementos:

I.- Uno psicológico, voluntario, personal, y

II.- Otro representado por el derecho objetivo.

Por ello un efecto de derecho, no se producirá en ausencia de cualquiera de esos elementos. Si falta la voluntad, no se puede producir el efecto por el sólo derecho objetivo; y por el contrario si falta éste, aunque se dé la voluntad, tampoco se producirá el acto, porque en este caso el Derecho no le reconoce efectos jurídicos. Son dos elementos vinculados estrechamente en la formación del acto jurídico.

De aquí resulta que los actos jurídicos, "son las conductas del hombre en que hay una manifestación de voluntad, con la intención de producir consecuencias de Derecho, siempre y cuando la norma sancione esa manifestación de voluntad, y sancione los elementos deseados por el autor". (6)

Por lo que hace a hechos jurídicos en stricto sensu, diremos, que es la manifestación de voluntad que genera efectos de derecho independientemente de la intención del autor de la voluntad para que esos efectos se produzcan, o un hecho de la naturaleza al que la ley vincula efectos jurídicos. (7)

(5) Ob. cit. Pág. 124.

(6) Ob. cit. Pág. 124.

(7) Cfr. Gutiérrez y González Ernesto. "Derecho de las Obligaciones" Edit. Cajica, S.A., 5a. Edición, México, 1982. Pág. 126.

Comentaremos y estamos de acuerdo con la exposición que realiza el maestro Ernesto Gutiérrez y González, en su obra Derecho de las Obligaciones, al distinguir atinadamente entre hecho jurídico lato sensu y hecho jurídico stricto sensu, manifestando que aquel se presenta cuando la voluntad del hombre se hace patente con el propósito y la intención de producir el efecto deseado, y a su vez, el hecho jurídico stricto sensu, aún interviniendo la voluntad del hombre, la intención de producir consecuencias de derecho, no se dan, es decir, los actos se dan con independencia de la voluntad humana y por una actividad natural.

Hecho el breve estudio de los hechos jurídicos, será más fácil la comprensión de lo que es el convenio y el contrato, para lo cual haremos mención de algunas tesis sustentadas por diversos autores -- que han aportado y enriquecido el tema a tratar.

También la primera consideración que hay que hacer es que no es posible dar un concepto general de contrato con validez universal, ya que éste varía necesariamente de país en país de época en época de acuerdo con sus leyes y costumbres. Así la connotación que puede ser justamente aplicada en Derecho Argentino, puede no corresponder a la que se le dé en Derecho Español o en Derecho Mexicano.

Así las cosas, procedamos a la exposición de los distinguidos maestros que en relación al tema han expuesto.

El maestro Leopoldo Aguilar Carbajal comenta, "que es fundamental para nuestro estudio empezar por la distinción entre convenio y contrato. El Código Civil nuestro nos da base para plantear esta distinción, que ha sido motivo de grandes discusiones. En efecto, el artículo 1793 claramente estatuye que toman el nombre de contratos -

los convenios que producen o transfieren obligaciones y derechos, y el 1792 define el convenio, como acuerdo de voluntades de dos o más personas para crear, modificar o extinguir obligaciones.

La Doctrina, después de muchas discusiones, llega a la conclusión de que el convenio define el fenómeno psicológico como acuerdo de dos o más voluntades para producir efectos de derecho y este --- acuerdo, cuando se le reviste con la forma que previene la ley, es el contrato". (8)

En otras palabras, el convenio es el acuerdo de dos o más voluntades, para transferir, modificar o extinguir obligaciones; en cambio, si ese acuerdo tiene como finalidad producir o transferir derechos u obligaciones, se llama contrato.

(8).- Aguilar Carbajal Leopoldo. "Contratos Civiles".
Edit. Porrúa, S.A., 3a. Edición. México, 1982. Pág. 9.

Para el maestro Miguel Angel Quintanilla, "el convenio y el contrato, ambos son una especie del acto jurídico o bien del negocio -- jurídico y consisten, el primero de ellos en el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones, según lo dispone el artículo 1792; y el contrato, es el acuerdo de - voluntades que produce o transfiere derechos y obligaciones, según - el artículo 1793". (9)

En consecuencia, el convenio es el género y el contrato es la - especie, pero ambos productores o generadores de derechos y obliga-- ciones. Con relación al doble efecto del contrato, podemos afirmar - que nuestro Código Civil ha seguido la tradición francesa, conside-- rando al contrato como una especie del convenio. Sin embargo, no -- todas las legislaciones han seguido este sistema tradicional, por -- ejemplo, en la Legislación y Doctrina Italiana encontramos: El con-- trato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o - disolver entre ellas una relación jurídica patrimonial. Esto supone- que el contenido del contrato se encuentra integrado no sólo por as- pectos constitutivos como en nuestro sistema, sino que le dan al contrato una acepción mayor y no lo consideran como especie del conve-- nio, sino como un negocio jurídico creador de obligaciones con los - efectos que ya vimos por lo que, para la Legislación Italiana lo -- mismo es hablar de convenio que de contrato, ya que el contrato tie- ne el efecto de modificar o de extinguir una relación obligato-- ria. (10)

(9).- Quintanilla Miguel Angel. "Derecho de las Obligaciones".
Edit. Cárdenas, 2a. Edic., México, 1981. Pág. 22.
(10).- Cfr. Ob. Cit.

" Para el Derecho Alemán los contratos tienen un contenido muy similar al del Derecho Italiano. Efectivamente los contratos son -- considerados también como negocios jurídicos y en virtud de ellos: Una relación obligatoria puede constituirse (contrato obligatorio), extinguirse (contrato liberatorio) o modificarse (contrato de modificación), cedarse un crédito o asumirse una deuda". (11)

(11).- Ob. Cit. Pág. 22.

El maestro Ramón Sánchez Medal, comenta "que el Código Civil -- distingue entre convenio y contrato, considerando a éste la especie y a aquél el género: convenio es el acuerdo de dos o más personas -- para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones (1792), y contratos son los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos (1793)". (12)

Esta distinción tiene su antecedente en el Código Civil francés que distingue la convención o acuerdo de voluntades, que es el género, del contrato que es el acuerdo de voluntades para dar nacimiento a una obligación. A manera de ejemplo, observa Pothier, cuyas ideas inspiraron en gran parte a dicho ordenamiento, que hay acuerdo de -- voluntades y no existe contrato, en la promesa que hace el padre a -- su hijo de recompensarle con un viaje, por el éxito en sus estudios, dado que en rigor no se crea una obligación jurídica a cargo de -- dicho progenitor.

Sin embargo la mencionada distinción no es ya reconocida en la actualidad, pues el vigente Código Civil italiano la ha eliminado -- (artículo 1321) y nuestro mismo Código Civil hace desaparecer toda -- importancia de ella el establecer que los principios relativos a los contratos se aplican a todos los convenios (1859), lo cual hace que en realidad resulta ya bizantina la diferencia entre convenio y contrato.

(12).- Sánchez Medal Ramón. "Contratos Civiles".
Edit. Porrúa, S.A., 5a. Edic., México, 1980. Pág. 4.

Por otra parte hay que tener presente que el contrato según la definición legal, no sólo puede dar nacimiento a obligaciones y a -- sus correlativos derechos de crédito, sino también puede crear o --- transmitir derechos reales (1793 y 2014), como ocurre en el contrato de hipoteca y en el de compra venta, respectivamente. Por ello se in dica que el contrato puede tener efectos obligatorios y efectos reales.(13)

Bien a manera de comentario, considero que todas las tésis, -- coinciden en afirmar que convenio es el género y contrato la espe--- cie. Sin embargo ambos productores y generadores de derechos y obli- gaciones; es muy importante para nosotros entender que no en todos - los países se entiende lo mismo por convenio y por contrato, porque- dichos conceptos varían según la época y según la localidad donde se apliquen; por lo que siguiendo con nuestra legislación, estamos de - acuerdo con la última tésis, o sea la del maestro Ramón Sánchez Me- del, en afirmar que el convenio y el contrato, según la definición - legal, de nuestro Código Civil, no sólo puede dar nacimiento a obli- gaciones de carácter personal, sino también puede crear o transmitir derechos reales, es decir, es correcta la visión jurídica de ir más alla de donde la ley no ha sido escrita por el legislador.

(13).- Cfr. Ob. Cít., Pág. 5.

1.3. ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO.

EL CONSENTIMIENTO.

El consentimiento es un concurso de voluntades en la celebración de los contratos y como elemento esencial de éste, consiste en el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos y que además tengan una manifestación exterior para su validez.

Hay ocasiones en que el consentimiento sólo es aparente y no existe en realidad, a esto le llamamos: ausencia de consentimiento, y para explicar esto, existen dos hipótesis a saber; a) Cuando hay un error sobre la naturaleza del contrato, así por ejemplo, una persona entrega a otra una cosa en la inteligencia de que se está presutando y la persona que recibe esa cosa, cree que la otra se la regala, es decir, se la dona; y b) Cuando hay error sobre la identidad de la cosa, por ejemplo, una persona dueña de dos cosas semejantes, cree estar vendiendo una de ellas y el comprador cree que está comprando la otra.

Por lo anterior, la ausencia del consentimiento hace que el contrato sea inexistente.

Ahora bien, si el concurso de voluntades se caracteriza o tiene su matiz en el contrato, también es cierto que esas voluntades deben externarse libres de toda coacción.

La noción de libertad individual se expresa habitualmente diciendo que todo lo que no está prohibido, está permitido. Esto es lo que en el dominio del Derecho se llama el principio de la autonomía de la voluntad.

Y de acuerdo con este principio, las partes son libres para celebrar o no celebrar contratos, y al celebrarlos obran libremente y sobre un pie de igualdad, poniéndose de acuerdo unos contratantes -- con otros, fijando los términos del contrato, determinando su objeto, sin más limitación que el orden público.

Pero que queremos decir cuando manifestamos que sin más limitación que el orden público, para el maestro Borja Soriano, en su libro de la Teoría General de las Obligaciones, expone: Esta limitación se encuentra consignada en términos generales en el artículo 6 del Código Napoleón; en el artículo 15 del Código de 1884 y en el artículo 6 del Código de 1928, según el cual: La voluntad de los -- particulares no puede eximir de la observancia de la Ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden reunirse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudica derechos de tercero.

Con lo anterior se quiere decir que los particulares pueden especificar en los contratos todo lo que no sea contrario a una ley, y aún pueden convenir en lo que sea contrario a la misma si ésta no es de interés público, sino supletoria de la voluntad de las partes.

Criticamos la anterior exposición, porque la libertad de contratar no siempre se cumple, pues frecuentemente los contratos bajo el imperio de necesidades, por ejemplo, el que necesita dinero y acude al capitalista para obtenerlo, tiene que aceptar las condiciones que éste le imponga. Sin embargo cuando hay abundancia de dinero (que es muy difícil), el capitalista tiene que reducir sus pretensiones.

Se ha dicho y creemos que es cierto que no siempre los contra--

tos se encuentran en un plan de igualdad. Tal es el caso del trabajador que se encuentra en condiciones de inferioridad respecto al patrón y sólo cuando los trabajadores se agrupan en sindicatos, la fuerza de ellos se equilibra con la del patrón y a veces supera a éste. (14)

Actualmente el principio de la autonomía de la voluntad no ha desaparecido sino que sigue siendo la base del derecho moderno en materia de contratos, pero esa autonomía esta ya considerablemente delimitada o debilitada, pues la ley impone cada vez mayor número de limitaciones a la libertad contractual bajo una doble influencia: la dependencia material cada día más estrecha del individuo con relación al medio en que vive, el sentimiento más claro de que ninguna sociedad puede quedar indiferente a los fines perseguidos por los contratantes y que debe velar por el mantenimiento de cierto grado de justicia, distributiva o conmutativa.

De lo anterior y de la exposición de motivos de nuestro Código Civil vigente en relación a la autonomía individual, se dice: La necesidad de cuidar de la mejor distribución de la riqueza; la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados; la desenfrenada competencia originada por la introducción del maquinismo y el gigantesco desarrollo de la gran industria que directamente afecta a la clase obrera, han hecho indispensables que el Estado intervenga para regular las relaciones-

(14).- Cfr. Borja Soriano Manuel. "Teoría General de las Obligaciones". Edit. Porrúa, S.A., México, 1985. Pág. 122. 11a. edición.

jurídico económicas, relegando a segundo término al no mucho triunfante principio de que la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos. En nombre de la libertad han sido inicuaamente explotadas las clases humildes. Es preciso socializar el derecho. Y socializar el derecho significa, extender la esfera del rico al pobre, del propietario al trabajador, del industrial al asalariado, del hombre a la mujer, del arrendador al arrendatario, sin ninguna restricción ni exclusivismo. Pero es preciso que el Derecho no constituye un privilegio o un medio de dominación de una clase sobre otra. (15)

(15).- Cfr. Ob. Cít., Pág. 123.

EL OBJETO

EL OBJETO (como elemento de existencia).

Que debemos entender como objeto del contrato ?

El artículo 1794 del Código de 1928 dice: "Para la existencia del contrato se requiere ... II. Objeto que pueda ser materia del contrato". Bien, su objeto directo es la creación o transmisión de obligaciones o derechos y el objeto de las obligaciones es una prestación positiva o negativa (un hacer o un no hacer).

El objeto de la obligación se considera también como el objeto in directo o mediato del contrato que la engendra. Así por ejemplo, el -- contrato de venta tiene por objeto crear la obligación de entregar la cosa vendida; la entrega de ella es el objeto directo de la obligación y el indirecto del contrato.

Teóricamente, el estudio del objeto corresponde más bien a la materia de las obligaciones en general; pero como la mayor parte de las cuestiones relativas al objeto se refieren a las obligaciones contractuales, los autores, por esta consideración práctica, tratan del objeto a propósito de los contratos.

PRESTACION DE COSAS. El artículo 2011 del Código de 1928, en el -- capítulo de las obligaciones de dar; dicen: "La prestación de cosas -- puede consistir: I.- En la traslación del dominio de cosa cierta; II.- En la enajenación temporal del uso de cosa cierta y III.- En la restitución de cosa o pago de cosa debida.

Este artículo es una reproducción literal del artículo 714 del -- Código Civil Portugués, refiriéndose al cual dice Díaz Ferreira: Diferentes son las reglas a que esta sujeta la prestación de cosa por efec

to del contrato, según consiste en la enajenación temporal del uso o goce en el arrendamiento, en la restitución de cosa ajena como en la prenda o en el pago de cosa debida como en el mutuo. Las palabras -- "cosa cierta", abrazan tanto las cosas ciertas y determinadas de que se habla en el artículo siguiente como las cosas indeterminadas de - cierta especie a que se refiere el artículo 716.

TRASLACION DE PROPIEDAD. Así como en Derecho Romano, la mancipatio, la in jure cessio y la traditio, fueron los procedimientos o modos que tenía el propietario para transferir voluntariamente su propiedad a otro lo que el objeto directo sería entonces la entrega del bien de una cosa hecha por el propietario a otra persona, es decir, - que para aquella época el dominio de las cosas se transfieran por la tradición, no por el sólo contrato, que únicamente sería para producir obligaciones.

El principio moderno como resultado de la evolución jurídica en el artículo 1436 del Código de 1884, dice: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario", y el artículo 2014 del Código de 1928, sustituye las palabras "salvo convenio en contrario" por estas, "debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público".

Ahora bien, según los artículos 3007 y 3042 fracción I del Código Civil, la transmisión del dominio sobre los inmuebles si no está registrada sólo producen efectos entre los otorgantes; pero no podrá producir perjuicios a terceros. Así también el artículo 2015 del Có

digo Civil de 1928 que a su letra dice: "En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá sino --- hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor".

Se dice que el contrato puede también tener por objeto la transmisión de un derecho, pero esto no es sino una apariencia: la traslación del derecho es la consecuencia de la creación de la obligación de dar, la cual se encuentra ejecutada tan pronto como es creada y - los contratos no son traslativos, sino porque son obligatorios. (16)

Opino, que el objeto en el contrato no es la cosa o el hecho. Estos son los objetos indirectos de la obligación, pero como el contrato la crea y ésta tiene como objeto la cosa o el hecho, la terminología jurídica, por razones prácticas y de economía en el lenguaje ha confundido, principalmente en los Códigos, el objeto de la obligación con el objeto del contrato, es decir, desde el punto de vista - doctrinario se distingue el objeto directo, que es crear o transmitir obligaciones en los contratos, y el objeto indirecto, que es la cosa o el hecho que asimismo son el objeto de la obligación que engendra el contrato. O en otras palabras, en la obligación, el objeto directo es la conducta del deudor, y el indirecto, la cosa o el --- hecho relacionado con dicha conducta, lo que se dá lo que se crea, - lo que se transmite, etc.

Hecho el estudio del consentimiento y visto que este no basta - aún para la existencia del contrato, el maestro Gutiérrez y González--- lez, también expone lo siguiente:

(16).- Cfr. Ob. Cit. Pág. 138.

El vocablo objeto tiene tres significados a propósito de la materia contractual:

1.- Objeto directo del contrato, que es el crear y el transmitir derechos y obligaciones. (artículo 1792 del Código Civil).

2.- Objeto indirecto es la conducta que debe cumplir el deudor, conducta que puede manifestarse de tres formas:

a) de dar; b) de hacer y c) de no hacer. (artículo 1824 del Código Civil).

3.- Finalmente se considera también como objeto del contrato, - la cosa material que la persona debe entregar.

Para la comprensión de los dos incisos primeramente enunciados, veamos el siguiente diagrama.



Y para la comprensión del tercer inciso pongamos como ejemplo - el siguiente:

Pedro celebra con Alberto un contrato de compra venta por una casa cuyo costo es de un millón de pesos. Aquí el objeto directo, es crear entre Pedro y Alberto una obligación para los dos. El objeto indirecto, es que se realice una conducta de dar en cada sujeto: es decir, Pedro crea la obligación que tiene por objeto "dar" la casa a

Alberto, y éste crea la obligación que tiene por objeto dar una suma de dinero a Pedro, éste es el objeto indirecto. Finalmente, la casa-misma y el dinero también, se le estima objeto en su tercera acepción. (17)

Veamos el contenido del artículo 1824 del Código Civil, en el cual se regulan tres supuestos del objeto:

"Artículo 1824

I.- La cosa que el obligado debe dar;

II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer". (18)

(17).- Cfr. Gutiérrez y González Ernesto. Derecho de las obligaciones. Ed. Cajica, S.A., 5a. edición, México, 1982, Pág. 228.

(18).- Código Civil para el Distrito Federal. Ed. Porrúa, S.A., --- 57a. edición, México, 1989. Pág. 329.

LA FORMA

La forma, en términos generales es la manera de exteriorizarse el consentimiento en el contrato y comprende todos los signos sensibles que las partes convienen o la ley establece para lograr esa exteriorización.

Si la voluntad es la exteriorización de la intención o resolución de realizar un acontecimiento que actualice un supuesto jurídico y las voluntades acordes de dos o más sujetos forman el consentimiento, si no existe esa forma o manera de exteriorizarse no se podrá hablar del acto contrato.

En otro sentido, es necesario e imprescindible que se emplee alguna manera de proyectar o exteriorizar la voluntad y por lo tanto el consentimiento, y si esa manera de exteriorizarse es la forma, -- ésta por necesidad lógica será un elemento de existencia del contrato.

De lo anterior, el maestro Miguel Angel Zamora y Valencia, considera válidamente, que la forma es una parte integrante de la voluntad, por ser la manera de exteriorizarse o socializarse la intención para formar esa voluntad, y por tanto, también parte integrante del consentimiento, por ser esta la conjunción de voluntades. Pero no obstante esa consideración, se refiere conceptuar a la forma como un elemento por separado, por la importancia práctica y didáctica que tiene su estudio en el análisis de los contratos en particular. (19)

(19).- Zamora y Valencia Miguel Angel. "Contratos Civiles".
Edit. Porrúa, S.A., 3a. Edic., México, 1985. Pág. 29.

Consideremos que todo contrato debe tener forma, ya que sin ---
ella es inconcebible su existencia. Hablar de la forma en los contra
tos, es exteriorizar la manifestación de voluntades, al mundo que --
nos rodea, de tal suerte que la visibilidad del acto, abstraída de -
su contenido, si no se manifiesta, no tiene razón de ser y diríamos-
que la voluntad de las partes, nunca estuvo acorde en la celebración
del acto que se realiza.

LA FORMA O SOLEMNIDAD

El contrato, como ya vimos requiere siempre de dos elementos de existencia (consentimiento y objeto), pero de manera eventual la ley en algunos contratos establece un elemento más: la solemnidad.

El maestro Ernesto Gutiérrez y González, la define de la forma siguiente:

"La solemnidad es el conjunto de elementos de carácter exterior, sensible, que rodean o cubren a la voluntad de los que contratan, y que la ley exige para la existencia del acto.

El efecto de esta forma, es darle existencia al acto jurídico, y así por el contrario ante su falta por ministerio de la ley, la voluntad de los que desean contratar no produce los efectos deseados y el acto no existe". (20)

En verdad, son pocos los casos en donde la ley exige este elemento de existencia, como son el contrato de matrimonio, que así lo cataloga el Código Civil y también la Constitución Política Mexicana, la compra venta de bienes inmuebles, los arrendamientos de casa-habitación y comercios, etc.

Pero la solemnidad es más palpable en el contrato de matrimonio, porque no bastan los elementos de existencia ya estudiados, sino que se requiere además de una solemnidad.

(20).- Gutiérrez y González Ernesto. "Derecho de las Obligaciones". Edit. Cajica, S.A., 5a. Edic., México, 1982. Pág. 24.

Podrá cualquier pareja comparecer ante un sacerdote de la iglesia cuya religión profesen, pero esa conducta es irrelevante para la ley, ya que el acto no se realizó en la forma solemne de comparecer ante el Juez del Registro Civil, y no se cumplió por lo mismo, con externar las voluntades en la forma que prevee aquella para dar existencia al acto y diría yo, no surtiría efectos contra terceros.

Por lo anterior, se considera que el artículo 1794 del Código Civil, no está cumplimentado, quizá por no ser la solemnidad un elemento consistente en todos los contratos, pero de incluirse este elemento, el artículo en cita quedaría de la siguiente forma:

Para la existencia del contrato se requiere:

- I.- Consentimiento;
- II.- Objeto que pueda ser materia del contrato, y
- III.- Cumplir en su caso, con la solemnidad que la ley exige.

Claro que no dejamos de observar lo dispuesto por el contenido de los artículos 1832, 1833 y 1834 del Código Civil, que hablan precisamente de la formalidad de los contratos, en los casos expresamente designados por la ley para que estos revistan el carácter de exigibilidad que las partes les quieran dar.

Pero veamos que el legislador, precisamente al no ser constante éste elemento en los contratos, en el artículo siguiente que es el 1795 en su fracción IV del Código Civil, que dice:

"El contrato puede ser invalidado ...

Frac. IV.- Por que el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece".

Pero veáse que tal situación entra dentro del ámbito de los requisitos de validez de los contratos, es decir, situación ajena a -- los elementos de existencia, contrariando el sistema que sigue el Código Civil.

Considero que la forma de los contratos va de la mano con el -- consentimiento, ya que si la forma es la manera como se manifiestan exteriormente los contratos, diremos que nos encontramos con dos figuras que conocemos como consentimiento expreso y consentimiento tãcito.

Serã expreso cuando se manifieste el consentimiento, por escrito o por signos inequívocos.

Serã tãcito cuando se manifieste por hechos o actos que lo presupongan. Para ejemplificar este último, supongamos un contrato del arrendamiento que ha llegado a su término impuesto, pero que se prórroga por el hecho de que el arrendatario siga en el uso y goce del bien y el arrendador siga percibiendo las rentas (tãcita reconduc---ción).

1.4.- REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO.

Además del consentimiento, el objeto y la forma, que son imprescindibles para que pueda hablarse de contrato, la ley exige otros requisitos que deben darse en la formación del contrato, para que éste produzca plenamente sus efectos y para que no pueda ser anulado.

Tales requisitos deben darse y existir aún antes del contrato - mismo, los que se contienen en el artículo 1795 del Código Civil y - podemos numerar de la siguiente forma:

- 1.- Capacidad de los contratantes.
- 2.- Ausencia de vicios en el consentimiento.
- 3.- La licitud en el objeto, motivo o fin.
- 4.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

1.- La capacidad como presupuesto de validez; es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones y para hacerlos valer por sí mismas en el caso de las personas físicas o por conducto de sus representantes legales, en el caso de las personas - morales.

Del concepto anterior se desprende la clasificación de la capacidad en:

- a) Capacidad de goce, y
- b) Capacidad de ejercicio.

La capacidad de goce es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones, mismas que se adquiere con el nacimiento y se pierde con la muerte, aún hay autores que manifiestan que dicha capacidad se adquiere en el mismo momento de la concepción, es decir, del concebido y no nacido.

La capacidad de ejercicio es la aptitud de las personas para hacer valer sus derechos y sus obligaciones, ya sea por sí mismas en el caso de las personas físicas o por conducto de sus representantes legales, en el caso de las personas morales.

En el derecho mexicano, que sigue una tendencia ideológica sustentada en la libertad humana, la capacidad tanto de un tipo como de otro (de hecho y de derecho), se presume. Lo que significa que toda persona es capaz mientras no existe una disposición normativa que le niegue esa capacidad.

Por otra parte, la ley puede imponer o establecer incapacidades de hecho, de ejercicio o de obrar en términos generales (como lo establece el artículo 450 del Código Civil), pero no podría señalar in capacidades de goce, de derecho o jurídicas generales sin atender -- contra la dignidad humana o sin negar la personalidad jurídica.

Para entender lo anterior, es conveniente transcribir el contenido del artículo 450 del Código Civil, mismo que a su letra dice:

"Art. 450.- Tienen incapacidad natural y legal:

- I.- Los menores de edad;
- II.- Los mayores de edad privados de inteligencia por locura --- idiotismo o imbecilidad, aún cuando tenga intervalos lúcidos;
- III.- Los sordo-mudos que no saben leer ni escribir;
- IV.- Los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso immoderado de drogas enervantes". (21)

(21).- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Editorial Porrúa. Edición 57a. Pág. 127.

Por otra parte, aunque una persona no sea apta para hacer valer por sí misma sus derechos o para cumplir con sus obligaciones, no -- significa que no los tenga o que no pueda hacer ejercicio de los primeros o que no deba cumplir con las segundas, sino sólo que no pueda hacer ejercicio de ellos por sí misma, por lo tanto requerirá de --- otra persona para que en su representación lo haga; de ahí la necesidad jurídica de la representación, a que sin ella sería lo mismo el tener o el no tener derechos, a que si no se pueden hacer valer ni -- por sí ni por otro, desde un punto de vista lógico significa que no los tiene, y se volvería al punto de partida, al indicar que falta-- ría la personalidad jurídica de ese ente.

De lo anterior se desprende que no puede hablarse de una incapacidad sin ley.

Las incapacidades generales del ejercicio las establece el Código Civil en su artículo 450. Las personas señaladas en ese precepto-- pueden ser titulares de derechos, lo que no pueden es hacer valer -- sus derechos por sí mismas, sino que requieren que otra persona, en su representación los haga valer.

Respecto a las incapacidades de goce, acorde con lo antes ex-- puesto, la ley no las establece en forma general, sino sólo señala -- en forma particular quien o quienes no tienen aptitud de ser titula-- res de ciertos derechos.

La ley establece incapacidades de goce en los siguientes tres -- casos:

A. Los extranjeros no tienen aptitudes de ser titulares de derechos de propiedad sobre bienes inmuebles cuando éstos están ubicados dentro del territorio nacional en la llamada zona prohibida, misma --

a la que hace referencia el artículo 27 Constitucional.

B. Los tutores, mandatarios, albaceas, representantes del ausente y empleados públicos, no tienen aptitud para ser titulares del derecho de propiedad, como compradores de los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados, como lo dispone el artículo -- 2280 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

C. Los ministros de los cultos, no tienen aptitud de ser titulares de derechos hereditarios derivados de un testamento otorgado por ministros del mismo culto o de particulares con quienes no tengan parentesco dentro del cuarto grado (Artículo 130 Constitucional y 1325 del Código Civil).

Por otra parte el maestro Miguel Angel Zamora y Valencia, nos habla también de dos tipos de capacidades: la general y la especial.

Por lo que hace a la capacidad general, se entenderá como la -- aptitud para poder intervenir por sí en un contrato y para poder adquirir la titularidad de los derechos que se originen como consecuencia de su otorgamiento, sin requerir que el sujeto tenga una calidad específica de tipo personal o en relación al bien que eventualmente puede constituir el contenido de su prestación de dar.

Por capacidad especial debe entenderse, además de la aptitud -- para poder intervenir por sí en un contrato y para poder adquirir la titularidad de los derechos que se originen como consecuencia de su otorgamiento, la calidad o una calidad específica relacionada con el bien como contenido de su prestación de dar. (22)

(22).- Cfr. Zamora y Valencia Miguel Angel. "Contratos Civiles". Editorial Porrúa, S.A., 2a. Edic., México, 1985, Pág. 36.

Por ejemplo, en la celebración de un contrato de arrendamiento, el arrendador, además de la capacidad general, requerirá la especial de poder transmitir el uso o goce temporal de la cosa sobre la que recaiga el contrato, ya que si no tiene esa calidad relacionada con el bien no podría conceder el uso o goce, como acontece con un nudo-propietario o con un usuario o un habituario. En cambio el arrendatario, por regla general sólo requerirá la capacidad general.

Si se celebra un contrato por incapaz con incapacidad de ejercicio, el contrato será anulable, o sea, estará viciado de una nulidad relativa, lo que origina que sólo él pueda invocar esa incapacidad (artículo 2230 del Código Civil); el contrato puede ser confirmado por sus representantes legales (si los hay) si tienen facultades o para ese efecto o por el mismo incapaz cuando haya cesado su incapacidad del tiempo prescribe la acción de nulidad (artículo 2226 del Código sustantivo).

Por el contrario, si se celebra un contrato por un incapaz con incapacidad de goce, el contrato será nulo de pleno derecho, o sea que estará viciado de nulidad absoluta, lo que origina que de ella puede prevalecerse todo interesado, inclusive el Ministerio Público y el vicio no desaparece por confirmación ni por prescripción.

Veamos los siguientes ejemplos para dar convicción a lo antes expuesto:

Si se celebra un contrato de compra venta por el cual un menor de edad vende un bien inmueble, el contrato estará viciado de una nulidad relativa y por lo tanto puede confirmarse por el interesado al llegar a su mayoría de edad o por quien ejerza sobre él la patria potestad, si obtienen previamente la autorización o declaración jurídica

ca; por lo que sólo el menor puede invocar la nulidad y la acción -- para hacerla valer puede prescribir.

Si se celebra un contrato de compra venta respecto de un bien -- ubicado en zona prohibida por un extranjero como comprador, el con-- trato estará viciado de nulidad absoluta, lo que origina que no pue-- de nunca confirmarse, la acción para pedir la nulidad nunca prescri-- birá y la puede hacer valer en todo momento cualquier interesado, in clusive el Ministerio Público.

Así las cosas, considero que las incapacidades de ejercicio se - establecen en protección de interés individual, ya sea de los meno-- res o de las personas que por circunstancias personales no tienen fa cultad normal de razonar y por ello la calificación de un contrato - celebrado por ellas, será la nulidad relativa, misma que fundaríamos en términos de los artículos 450 y 2230 del Código Civil, entre ---- otros.

En cambio, las incapacidades de goce, se establecen en protec--- ción de interés de orden público, en normas de carácter imperativo o prohibidas y por lo tanto su incumplimiento o violación se traducirá en un hecho ilícito y por ende la calificación de un contrato cele-- brado en contravención de tales disposiciones será la nulidad absolu-- ta.

2.- Ausencia de vicios en el consentimiento.

Para que un acto sea válido, se requiere que el consentimiento - no este viciado, porque de lo contrario la realización del mismo se diría que esta incompleto o defectuoso y por ende cabría invocar una nulidad atendiendo a su gravedad que podría ser relativa o absoluta.

Tradicionalmente se han considerado como vicios del consentimien to al error, al dolo, a la violencia y la lesión.

EL ERROR. Es el conocimiento equivoco de la realidad y no debe confundirse con la ignorancia, porque ésta es una falta de conocimiento. Y para que el error pueda considerarse como un vicio de la voluntad, el mismo debe recaer sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contrata. (artículo 1813).

Por ejemplo; se celebra una compra venta respecto de unos cubiertos en el entendido que deben ser de plata y resulta que son de otro material.

Se celebra una compra venta respecto de un automóvil en el entendido que debe ser último modelo y resulta de un modelo anterior.

Así, si la falta de identidad entre la realidad y el motivo determinante de la voluntad del sujeto recae sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad misma de la cosa como objeto del contrato, técnicamente no puede ser considerada como un vicio, sino como una falta de consentimiento, ya que las voluntades no serían coincidentes en los términos previstos por la norma jurídica, para formar un consentimiento y al faltar éste, por ser uno de sus elementos, no existiría el contrato.

Por otra parte existen errores que la ley considera como causas de nulidad en el contrato, como son el que no recae sobre el motivo determinante de la voluntad y el error de cálculo que sólo da lugar a rectificación, mismos a los que se refieren los artículos 1813 y 1814 del Código Civil.

EL DOLO. Es el empleo de cualquier medio ilegal para inducir o provocar el error y así obtener la voluntad de una persona en la formación de un contrato.

El dolo siempre supone una intención de dañar o engañar, por lo

que el hecho de alabar las cualidades de una cosa para determinar a una parte a celebrar un contrato, si no hay esa intención de daño, - tradicionalmente se ha llamado "dolo bueno" y no es una causa de nulidad del contrato, pues así lo ha considerado el legislador en su artículo 1821 del Código Civil.

LA VIOLENCIA. Hay violencia cuando se emplea fuerza física o -- amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, desconyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus pa--- rientes colaterales dentro del segundo grado para determinar a una - persona a celebrar un contrato. (artículo 1819 del Código Civil).

La violencia cuando se convierte en una fuerza física irresistible, configura ya no un consentimiento viciado, sino una falta absoluta de él.

Tradicionalmente se ha considerado que, para que la violencia - sea un vicio del consentimiento se requiere:

- a) Que sea grave.
- b) Que sea actual o inminente.
- c) Que sea injusta o sea ilícita.
- d) Que sea el motivo determinante de la voluntad del sujeto al - contratar; y
- e) Que provenga de una persona y no de un hecho dañoso, ya que - en este caso se estaría en presencia de un estado de necesidad.

LA LESION. La lesión es el perjuicio que sufre una persona de la cual se ha abusado por estar en un estado de suma ignorancia, notaria inexperience o extrema miseria, en la celebración de un contrato, --

consistente en proporcionar al otro contratante un lucro excesivo en relación a lo que él por su parte se obliga.

La lesión para que se considere como un vicio se requiere una desproporción entre las prestaciones.

Al analizar los fines que se persiguen por una parte la lesión y por otra los vicios del consentimiento, se encuentran diferencias más profundas. Aquella trata de proteger a una persona en forma individual y en una relación jurídica determinada. Esta debe ser un Instituto Social o sea un camino que conduzca a la protección del hombre productivo para hacer su existencia digna. (23).

3.- La licitud en el objeto, motivo o fin. El objeto como ya lo hemos anotado por separado, como una prestación o abstención, debe ser lícita de la prestación, también debe ser lícito.

No es posible hablar de licitud referida a la cosa como contenido de la prestación de dar, ya que las cosas en sí mismas no pueden ser lícitas sino que la conducta referida a esas cosas es la que puede ser lícita o no, según este acorde o contradiga lo preceptuado -- por una norma imperativa, es decir, la conducta de los contratantes será lícita si se establece conforme a lo dispuesto por una norma, o simplemente si no contraviene una disposición de carácter imperativo; y será lícita si el pacto constituye una contravención a una norma de interés público.

Ahora bien, esa conducta debe ser lícita y en ese sentido debe entenderse el objeto lícito.

(23).- Cfr. Ob. Cit. Pág. 43.

También los motivos y fines del contrato deben ser lícitos lo que quiere decir que no estén en contradicción con una disposición normativa de carácter imperativo o prohibitivo.

Los motivos son las intenciones internas o subjetivas del sujeto relacionadas directamente con la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

Conforme a la terminología del Código Civil vigente, los motivos pueden clasificarse de dos grupos: El primero comprende a los que la ley denomina motivos determinantes de la voluntad (artículo 1813); el segundo, a todos aquellos motivos que no sean en forma directa, determinantes de la voluntad del sujeto al contratar. (24)

Los motivos que una persona puede tener para contratar, son móviles internos, personados de cada parte contratante y que a menudo son desconocidos, no sólo para los terceros sino que escapan aún al otro contratante y por ende, cuando éste son ilícitos rara vez puede demostrarse esa circunstancia.

Los fines son las intenciones de destino último en que pretende utilizar el contratante la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

Debido al elemento subjetivo que implican estas figuras, en la mayoría de los casos en que existe un motivo o un fin ilícito es muy difícil lograr que se declare nulo el contrato.

(24).- Cfr. Ob. Cit. Pág. 46.

Además, cuando la obligación es de dar, se restringe aún más su aplicación, debido al mismo interés de las partes en que subsista el acto y en su renuncia al devolverse las prestaciones al declararse el contrato nulo. En las obligaciones de hacer es más fácil percatarse de esa ilicitud y mediante la prevención jurídica o administrativa, evitar la consumación del contrato.

El motivo determinante y los móviles, aunque internos, deben -- estar directamente relacionados con el objeto como contenido de las prestaciones de las partes para que su ilicitud pueda ser causa de nulidad del contrato y esta circunstancia es la que distingue claramente el motivo de los fines.

1.5.- EL CONTRATO COMO FUENTE DE OBLIGACIONES.

Es obvio que toda obligación tiene una fuente jurídica, es decir, que existe un acto o un hecho que siendo jurídicos, son la causa generadora de las obligaciones.

Las fuentes de las obligaciones han sido clasificadas desde diversos puntos de vista por lo que, pudieramos llamar clásica o tradicional la del Derecho Romano, que señala como tales al contrato, al delito, al causicontrato, al cuasidelito y a la ley.

Con algunas semejanzas a esta clasificación, en orden a la naturaleza de dichas fuentes, el derecho moderno las ha clasificado de la siguiente forma:

1.- Contrato. 2.- Declaración unilateral de voluntad. 3.- Enriquecimiento ilegítimo. 4.- Gestión de negocios. 5.- Actos ilícitos, etc.

Por lo que nuestro interés respecta sólo hablaremos en este tema, lo relativo al contrato como fuente de obligaciones, y decimos: Que el contrato, acto jurídico por excelencia, se realiza por la voluntad de las partes, la cual funcionando como ley suprema en él, -- tiene la virtud de generar obligaciones y derechos en la forma en -- que los contratantes quisieron hacerlo y en los términos que aparecen en el contrato celebrado. En consecuencia, es característica --- esencial del contrato la existencia de un acuerdo de las voluntades -- que a él concurren con una finalidad mutua.

(25).- Cfr. González Juan Antonio. "Elementos de Derecho Civil". Editorial Trillas, 10a. Edición., México, 1983, Pág. 139.

1.6.- CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.

Existen diversidades de clasificaciones de contratos, como de autores, por lo que nos acogemos a una clasificación muy acertada, que corresponde a la que hace el maestro Ernesto Gutiérrez y González en su libro de las Obligaciones, la que clasificamos y trataremos de explicar:

- A.- Contrato nominado e innominado;
- B.- Contrato típico y atípico;
- C.- Contrato unilateral y bilateral o sinalagmático;
- D.- Contrato oneroso y gratuito;
- E.- Contrato conmutativo y aleatorio;
- F.- Contrato real y consensual;
- G.- Contrato consensual, formal y solemne;
- H.- Contrato principal y accesorio; e
- I.- Contrato instantáneo, sucesivo y de prestaciones diferidas.

A.- Contrato nominado.- Es aquel que se encuentra regulado en el Código Civil, y no como pudiera pensarse por la apariencia gramatical, que es aquel que tiene su nombre. Innominado, es el que teniendo o no una denominación especial, carece de una reglamentación particular o específica, como por ejemplo, el contrato de energía eléctrica, de estacionamiento de vehículos, etc., que si bien tienen un nombre, carecen de una reglamentación específica, aunque de toda ley que se les mencione, pueden llegarse a desprender de ésta.

B.- Contrato típico.- Es el que aparece regulado en el Código Civil, o en otras leyes y es coincidente en su esencia con el nomi-

nado. Atípico, es aquel que teniendo una denominación especial, carece de reglamentación particular o específica.

C.- Contrato unilateral.- Es aquél cuando una sólo de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. Bilateral, es el que hace nacer obligaciones recíprocas para las partes que en él intervienen.

D.- Contrato oneroso.- Es aquél en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos. Gratuito, es aquél en que el provecho es solamente de una de las partes.

E.- Contrato conmutativo.- Esta no es una clasificación autónoma, sino una subclasificación del contrato oneroso, pero se anota -- porque es de gran interés para el jurista. Oneroso conmutativo.- Se dá cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Por --- ejemplo, el contrato de compra venta, que desde el momento de la celebración, el comprador sabe que tendrá que cubrir una suma determinada y el vendedor sabe cual es exactamente el objeto que debe entregar a cambio del precio estipulado. Oneroso aleatorio, éste se dá -- cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto -- que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida , sino hasta que ese acontecimiento se realice, por ejemplo, la compra de esperanza, de renta vitalicia, contrato de juego y apuesta, etc.

F.- Contrato real.- Es aquél para cuyo perfeccionamiento, se requiere de la entrega de una casa, de tal forma que mientras ésta no se reciba, el contrato no puede surtir sus efectos. El Código sólo conserva el contrato de prenda en su artículo 2358 del Código Civil. Consensual, es aquel que se perfecciona por el sólo acuerdo de las voluntades sobre un objeto cierto, sin necesidad de que se haga entrega de la cosa. (Artículo 2249 del Código Civil).

G.- Contrato consensual.- Es aquél en que el consentimiento de las partes se externa exenta de vicios, sin necesidad de que revisitan una forma específica. Formal, para que estos contratos se den, la ley exige que la voluntad de las partes se externe en la forma que ella dispone. Si la forma no se cumple, el acto existirá pero no podrá surtir la plenitud de sus efectos jurídicos, en especial contra terceros. Solemne, es aquél en donde la ley exige como elemento de existencia, que la voluntad de las partes se externe con la forma prevista por ella y si la forma no se cumple, el acto será inexistente como por ejemplo: el matrimonio.

H.- Contrato principal.- Es el que para su validez y cumplimiento, no requiere de un acto adlātare que lo refuerce, pero de existir ese acto adlātare, no implica menoscabo en la fuerza propia del acto principal. Autónomos, sin necesidad de figuras adicionales que lo refuercen. Accesorio, es aquél que tiene vida y existe en razón y medida que sirve para dar fuerza o garantizar el cumplimiento de un derecho de crédito o derivado de un acto principal. Por ello su razón de ser y existir va en función y medida de la vida de esa obliga

ción.

I.- Contrato instantáneo.- Es el que se perfecciona y se ejecuta en un sólo momento, ejemplo: compra venta al contado. Sucesivo, es el que perfeccionado el acto, el contrato no concluye, sino que las partes se siguen haciendo prestaciones continuas o periódicas, ejemplo: el arrendamiento. Prestaciones diferidas, es el contrato que se perfecciona en un momento, y se ejecuta y extingue en otro posterior, es decir se cumple en dos momentos diversos. (26)

(26).- Cfr. Gutiérrez y González Ernesto. "Derecho de las Obligaciones". Edit. Cajica, S.A., 5a. Edición, México, 1962. Páginas - 187-95.

CAPITULO II

INTERPRETACION Y EFECTOS DEL CONTRATO.

2.1.- Interpretación del contrato.

"Interpretar significa desentrañar el sentido de una expresión de voluntad. Los contratos (los actos jurídicos en general) necesitan ser interpretados para establecer el alcance preciso de la voluntad común contenida en sus cláusulas. Cuando las formas utilizadas por las partes contratantes son claras y congruentes, no hay problema de interpretación; en realidad, ésta surge cuando la expresión de voluntad es ambigua, incierta o contradictoria". (1)

Por tanto el problema de la interpretación del contrato se plantea cuando la voluntad de las partes no ha sido expresada en forma precisa o cuando hay una discrepancia entre la expresión de la voluntad que ha sido externada y la verdadera voluntad de las partes que no fue transmitida con propiedad o sea, que hay una voluntad exteriorizada, una declaración de voluntad que parece contener el querer de las partes y otra intención que no trascendió el exterior y que está en abierta contradicción con la declaración. Qué debe predominar ?, la voluntad real ?, la declarada ?, etc.

2.2. Interpretación objetiva y subjetiva del contrato.

OBJETIVA.

Las normas que nos sirven para eliminar dudas o ambigüedades en las palabras, términos o cláusulas de los contratos, les llamamos -- normas de interpretación objetiva o abstracta.

(1).- Sánchez Medel Ramón. "De los Contratos Cíviles".
Edit. Porrúa, S.A., 5a. Edic. México, 1960. Pág. 61.

Dentro de este grupo de normas para la interpretación objetiva del contrato hay que mencionar el principio de la conservación del contrato, del cual debe considerarse como una importante aplicación la siguiente regla: "Si alguna cláusula de los contratos admitiera diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efectos. (artículo 1853 del Código Civil). "La justificación de esta norma es evidente, pues resulta más sensato sostenerlo cuando las partes celebraron un contrato, lo hicieron para que produjera algún efecto y no simplemente para realizar algo completamente inútil y desprovisto de todo efecto. Sin embargo, esta misma regla no autoriza a interpretar el contrato, en caso de ambigüedad, en el sentido más adecuado para que produzca el máximo efecto, sino simplemente para que produzca efectos jurídicos y no sea algo carente de todo efecto y enteramente inútil.

Muy frecuente es la aplicación de este principio de la conservación del contrato a diversas situaciones, por lo que veamos como ejemplo lo establecido por el artículo 2226 del Código Civil, que según éste, la nulidad del contrato no impide que produzca éste provisionalmente sus efectos, o cuando se ha celebrado un contrato sin llenar la forma exigida por la ley, si una de las partes demanda la nulidad del contrato por defecto de forma (2228) y la otra parte contrademanda el otorgamiento de la formalidad omitida (1833 y 2232), por lo que debe prevalecer esta acción reconvenzional por virtud al principio de la conservación del contrato.

Tenemos otro ejemplo como el del arrendamiento de un inmueble destinado para casa habitación, que se pacta por un término mayor de diez años (2398), dicho contrato no debe declararse nulo, sino redu-

cirse su duración al tope legal máximo de diez años, en aras del --- principio de conservación del contrato.

Asimismo, para la interpretación objetiva del contrato hay que seguir la misma regla que para la interpretación de las normas jurídicas, observándose al respecto la llamada interpretación sistemática, por virtud de la cual "las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, es decir, las palabras que puedan tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato (1855)". Es también muy importante que el uso y la costumbre de un país, se tengan en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos.

La naturaleza de los contratos depende no de la designación que le hayan dado las partes al contrato, la que puede ser errónea, sino de los hechos y actos consentidos por las mismas en relación con las disposiciones legales aplicables.

Como por ejemplo de calificación equivocada podemos citar las siguientes (especialmente sobre lotes de terreno, sobre casas o sobre condominios) en las que se trata de encubrir con el nombre inexacto "promesa de venta" verdaderos contratos de compra venta, puesto que las partes comienzan desde luego a ejecutar las obligaciones derivadas de éste, como son la entrega y posesión de la cosa al comprador y pago parcial del precio estipulado al vendedor. Situación que también se presenta con las hoy llamadas "compañías arrendadoras", que, bajo el falso nombre de arrendamiento celebran verdaderos contratos de compra ventas en abonos (principalmente de equipo o maquinaria de vehículos), con el fin de evitar impuestos más altos al

Fisco Federal, pero que, para el caso de rescisión por incumplimiento de pago de las exhibiciones periódicas deben quedar sujetas a las reglas de las compra ventas en abonos y no a las de un arrendamiento (2311 y 2314). (2)

SUBJETIVA.

El hecho fundamental que sirve para interpretar el contrato es la voluntad interna o la intención común que las partes han exteriorizado a través de las palabras, de los términos o de las cláusulas que han empleado ellas al celebrar el contrato. Debido a esto cuando "los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se estará al sentido literal de sus cláusulas (1851)". Por esta misma razón lo que ante todo debe buscarse - al interpretar el contrato es la "intención de los contratantes", -- siempre que se trasluzca ella a través de los términos claros empleados por los contratantes, pues si las palabras usadas fueran contrarias a la intención de las partes, deberá prevalecer esta intención sobre aquellas palabras; pero aún en este caso de divergencia entre las palabras y la intención, se trata de una voluntad interna que ha sido declarada o manifestada aunque sea en forma inadecuada, esto -- es, con palabras impropias hacia el exterior.

Tiene tanta importancia la intención común o la voluntad interna de los contratantes en la interpretación del contrato que cuando no es posible descubrir frente a las dudas, equívocos o ambigüedades de las palabras o cláusulas empleadas por los contratantes, cual fue

(2).- Cfr. Ob. Cit. Págs. 62-63.

la voluntad interna o la intención común de los mismos, el contrato se considera nulo, dado que en el fondo no hubo en ese caso el acuerdo de voluntades.

Otro reconocimiento explícito de que para la interpretación del contrato tiene la máxima importancia la intención común de los contratantes, se encuentra en la regla de la hermenéutica acogida en nuestra legislación: "Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar (1852)" (3)

2.3.- La interpretación integrada.

Muy ligada a la interpretación del contrato es la cuestión relativa a la integración del contrato, ya que como hace notar Planiol, es muy raro que las partes al celebrar el contrato tengan presentes todas las consecuencias, alcances y efectos que va a tener el mismo contrato, por lo que es indispensable integrar el contrato, completando con normas supletorias establecidas por el juzgador, las omisiones o lagunas que las cláusulas convenidas por las partes hubieren dejado. Para tal efecto, en la integración del contrato hay que tomar en cuenta que las cláusulas que se refieren a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, deben tenerse por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas cuando lo permita la ley. Sobre este particular, cabe mencionar que las cláusulas de un contrato pueden ser esenciales, cuando no pueden suprimirse ni por convenio so pena de ---

(3).- Cfr. Ob. Cit. Pág. 63.

hacer desaparecer el contrato de que se trate, por ejemplo, pretender eliminar en lo absoluto la obligación de conceder el uso o goce temporal de la cosa dada en arrendamiento; naturales, cuando son consecuencia ordinaria del contrato, por lo que se tienen por puestas, salvo pacto en contrario como es, por ejemplo, la obligación del arrendador de hacer reparaciones a la cosa arrendada; y accidentales, que requieren el pacto expreso, y las obligaciones que imponen sólo existen en la medida de ese pacto y no en función de normas supletorias, como por ejemplo, la autorización al arrendatario para ceder sus derechos a un tercero.

La ausencia de normas supletorias específicas o propias en los contratos innominados o atípicos plantan un importante problema de integración e interpretación de tales contratos, cuya solución se estudia expreso al tratar de esta clase de contratos.

Si las cláusulas convenidas entre las partes y las normas supletorias establecidas por la ley a propósito de cada contrato en especial resultarán todavía insuficientes, la integración deberá continuarse con las consecuencias que deriven de la buena fé, del uso o de otras disposiciones legales y finalmente con los principios generales de derecho, y en especial los fundados en la equidad. (4)

2.4.- Efectos del contrato.

Los efectos del contrato son las consecuencias jurídicas que dimanar de éste, efectos que se producen ordinariamente al momento mismo en que se perfecciona el contrato (nacimiento o transmisión de

(4).- Cfr. Ob. Cit. Págs. 65-66.

obligaciones y transmisión o constitución de derechos reales); pero que también se generan en ocasiones hasta que se ejecuta el contrato, como ocurre por ejemplo, en el caso en que las obligaciones quedan sujetas a un término o a una condición; o bien, en el contrato de obra a precio alzado, en que hay que esperar a la terminación de la obra encomendada.

En nuestro concepto podemos clasificar a esos efectos del contrato en cinco modalidades a saber:

- A) Obligatoriedad del contrato.
- B) Intangibilidad del contrato.
- C) Relatividad del contrato.
- D) Oponibilidad del contrato, y
- E) Seguridad en los contratos.

A).- Obligatoriedad del contrato, éste como primer efecto del contrato, o sea que el acuerdo de voluntades de los contratantes tiene fuerza de ley entre las propias partes, expresión esta que no debe entenderse literalmente, pues aún la misma revocación del contrato por voluntad bilateral de ambos contratantes no es omnipotente, ya que sólo produce efectos para el futuro y no retroactivamente y, además cuando el contrato ha creado derechos reales, deben éstos retransmitirse. La mencionada expresión que equipara la ley general al contrato como una ley de las partes, hay que aceptarla sólo en forma metafórica, en el sentido de que ninguna de las partes puede sustraerse el deber de observar el mismo contrato, sino que ha de cumplirlo y respetar la palabra dada "pacta sunt servanda". En síntesis, la obligatoriedad del contrato, es el vínculo que obliga a las

partes a cumplir con determinada prestación o abstenerse de la misma.

B).- Intangibilidad del contrato, esto quiere decir que una de las partes, por voluntad unilateral no puede disolver o modificar el contrato, salvo casos específicamente previstos por la ley, veamos -- como ejemplos la revocación de donación entre esposos, (233), la terminación por preaviso unilateral de cualquiera de las partes en el -- arrendamiento por tiempo indefinido (2478), el desistimiento del dueño de la obra en el contrato de obra a precio alzado (2635) y el desistimiento análogo del cliente en la prestación de servicios profesionales.

C).- Relatividad del contrato, consiste en que el contrato sólo aprovecha o perjudica directamente a las partes y sólo también para ellas crea derechos y obligaciones (1796), conforme al principio latín "res inter alios acta, aliis neque prodosse, neque nocere potest", es decir, los derechos y obligaciones dimanados de un contrato sólo aprovechan o perjudican directamente a las partes, nunca a terceros y ya sea que hayan actuado éstas por sí o por medio de representante suficiente, excepción hecha para causahabientes a título universal, --- pero no aprovechan ni perjudican directamente ni a los causahabientes a título particular de las mismas partes.

D).- Oponibilidad del contrato, porque del contrato derivan efectos reflejos o indirectos con respecto a terceros cuando tiene un objeto cosa, o sea, que los terceros tienen que respetar las transmisiones o constituciones de derechos reales derivados de los contratos, - tal es el cambio de propietario del inmueble arrendado (2409).

E).- Seguridad en los contratos, consiste en que no esta permitida la revisión del contrato. (5)

(5).- Cfr. Ob. Cit. Págs. 67 y 73.

2.5.- Obligatoriedad de los contratos.

Celebrado un contrato, nos preguntamos ¿ y a que obliga el contrato una vez celebrado por las partes ?

A este cuestionamiento, la respuesta nos las da el artículo 1796 del Código Civil, que a su letra dice: "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obliga a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o la ley". (6)

Veamos que del artículo anterior se desprenden tres importantes hipótesis, mismas que deben considerarse para su mejor entendimiento- una breve exposición:

- A) La ley,
- B) El uso, y
- C) La buena fe.

A).- El contrato se debe cumplir conforme a la ley.

Las partes además de cumplir con lo expresamente pactado deben cumplir también con el régimen jurídico complementario que la ley establece para el contrato que se efectúe y de ahí que, en todo lo que sea omisa la voluntad de los otorgantes, deben cumplir de acuerdo con lo que disponga la ley.

(6).- Código Civil para el Distrito Federal, citado por Gutiérrez y González Ernesto. "Derecho de las Obligaciones". Edit. Cajica, 5a. Edición. México, 1982. Pág. 363.

B).- El uso, será la práctica establecida entre dos o más personas y conforme a la cual han regido parte o la totalidad de sus relaciones jurídicas, y opera y se plasma en forma de una cláusula tácita en los convenios similares que celebren.

C).- La buena fé, que será un estado de ánimo que debe ir conforme a la creencia que se profesa, en una época y en una colectividad determinada, acorde a la razón y a la ley, considerado útil y a propósito para la convivencia humana, que de hecho implica que no se cometa abuso con pretensiones jurídicas formal o aparentemente fundadas, en otras ocasiones la buena fé impone en el contrato un contenido más amplio que las obligaciones pactadas o derivadas de la ley. (7)

(7).- Cfr. Gutiérrez y González Ernesto. "Derecho de las Obligaciones". Edit. Cajica. 5a. Edic. México, 1982, Pág. 375.

CAPITULO III

ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

3.1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.

"El contrato de arrendamiento es un acto por el cual una persona compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada merces. El que se obliga a suministrar la cosa o trabajo se llama locator; hace una locatio y tiene contra la otra parte la acción locati o ex locato. El que debe el precio del alquiler o merces, toma el nombre de conductor; hace una conductio, y puede ejercitar contra el locator la acción conducti o ex conducti.

Los romanos distinguen dos clases de arrendamiento: a) El arrendamiento de cosas, locatio rerum; que era la aplicación más importante de este contrato, y b) El arrendamiento de servicios denominado locatio operarum u operis.

En fin en el Bajo Imperio el arriendo de cosas tomó en ciertos casos un carácter especial y se convirtió en un contrato que tenía sus reglas propias.

El arrendamiento presenta gran analogía con la venta, es un contrato perfecto por el sólo consentimiento de las partes, de cualquier modo que se manifieste. El escrito y las arras que pueden acompañar el arriendo no son más que medios de prueba, por lo que sólo con estos supuestos se da su formación y el consentimiento como elemento esencial del arrendamiento.

Los efectos del arrendamiento para aquel entonces, pues era un contrato sinalagmático perfecto, que produce como la venta, obliga--

ciones recíprocas a cargo de ambas partes, diríase una a conceder el uso y disfrute de la cosa y la otra a pagar la merces o cantidad de dinero por ese uso". (1)

El acuerdo de las partes debe recaer sobre la cosa objeto del arrendamiento y sobre un precio, que son elementos esenciales del contrato.

En general, " el arrendamiento puede tener por objeto cualquier cosa mueble o inmueble, corporal o incorporeal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares. Hay que exceptuar sin embargo, las servidumbres prediales que no pueden ser arrendadas sin el terreno al que pertenecen y las cosas que se consumen por el uso, a menos que sean arrendadas como cuerpos ciertos. Pero nada impide arrendar la cosa ajena, pues el arrendador puede perfectamente otorgar permiso o no al inquilino". (2)

El precio del alquiler debe representar los mismos caracteres que el precio de venta, debe pues, ser cierto, debe constituir en dinero, si por el disfrute de una cosa se ha prometido una remuneración de otra naturaleza, no hay más que un contrato innominado. Sin embargo cuando se trata del arrendamiento de un fundo de tierra, la renta podía ser fijada en especie. En fin el precio debía ser serio; si no, no hay arrendamiento; pero puede haber, según los casos, un comodato o una donación.

(1).- PETIT, EUGENE. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO.
Edit. Nacional, México, D.F., Traducción de D. JOSE FERNANDEZ
GONZALEZ. 1961. Pág. 401.

(2).- Ob. Cit. Pág. 402.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

- A) El arrendador debe entregar la cosa.
- B) Procurar al inquilino el uso y disfrute de la cosa durante la duración del arrendamiento.
- C) Garantizar al arrendamiento la evicción en favor del inquilino.
- D) Indemnizar al arrendatario, si enajena el inmueble arrendado.
- E) El arrendador debe también garantía al arrendatario por razón de los defectos ocultos que disminuyen la utilidad de la cosa arrendada.

El arrendador es responsable no solamente de su dolo, sino también de toda falta, pues esta interesado en el contrato. Pero no responde de los casos fortuitos. La acción conducti basta al arrendatario. (3)

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

- A) Debe pagar el precio convenido. (merces)
- Pero la merces en un precio único, pagadero en una sola vez para toda la duración del arriendo. Se descompone en una serie de prestaciones periódicas, cada una de las cuales, se llama pensio y que sólo es exigible en el plazo convenido, muy frecuentemente a fin de cada año. Además como la merces es el equivalente del disfrute que el ----

(3).- Cfr. Ob. Cit. Págs. 402 y 403.

arrendatario saca de la cosa arrendada cesa de deberla desde el día - en que su disfrute se ha hecho imposible sin culpa suya. Por consi-
guiente cuando quien arrienda un fundo rural y ha hecho una mala cose-
cha por caso fortuito o fuerza mayor, tiene derecho a una reducción -
del alquiler del año, salvo compensación con los años siguientes, si
dan un excedente de cosechas.

B) A restituirla al expirar el arriendo (la cosa).

C) Es responsable por todo deterioro sobrevenido por dolo o cul-
pa suyos, pues debe usar de la cosa como un diligente padre de fami-
lia.

El arrendador puede exigir la ejecución de las obligaciones del
arrendatario ejercitando contra él la acción locati.

EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO.

Como el arrendamiento sólo esta destinado a suministrar al arren-
datario el disfrute temporal de la cosa arrendada, éste contrato tie-
ne por tanto, necesariamente una duración limitada.

Así tenemos:

- 1a. La expiración del tiempo convenido.
- 2a. La pérdida de la cosa arrendada.
- 3a. El mutuo disentiimiento, es decir, el acuerdo de las partes -
para resolver el contrato, y
- 4a. La anulación obtenida por el arrendador, quien tiene derecho
a hacer cesar el arriendo cuando el arrendatario abusa del disfrute,-
o queda dos años sin pagar la merces, y cuando quiera habitar la cosa
él mismo. (4)

(4).- Cfr. Ob. Cit. Pág. 404.

3.2. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO FRANCÉS.

El tratadista Bonnecase señala que en el Derecho Francés, el --- arriendo de cosas se conceptúa como: " Un contrato por el cual una persona se obliga a procurar a otra, el goce de una cosa mueble o inmueble, durante un tiempo determinado y mediante cierto precio, -- quien se obliga a procurar el goce se llama arrendador y arrendatario al que lo disfruta ". El arrendamiento de cosas forma parte de los - actos de administración. (5)

El arriendo puede celebrarse verbalmente o por escrito, en tanto que, la cosa objeto del contrato puede ser mueble o inmueble y su duración en cuanto a las cosas se refiere si excede de 99 años, el contrato se considera nulo, ya que los tribunales no pueden reducir su - plazo. Si las partes omiten señalar término al arriendo, la ley establecerá su duración según el caso, así por ejemplo, si el arrendamien- to se concertó de manera verbal, el arrendador no puede desahuciar al inquilino sin ajustarse a los plazos usuales de la localidad prolon- gándose el contrato hasta el momento del aviso de desocupación.

(5).- Cfr. BONNECASE JULIEN. Elemento de Derecho Civil. Trad. por -- José M. Cajica Jr., Tomo II, Ed. José M. Cajica Jr., México, -- s/f, Título VIII, Cap. II. Págs. 541

EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO.

Toda vez, que el contrato trae consigo obligaciones recíprocas - entre el arrendador y el inquilino, nos referiremos a cada uno de --- ellos por su orden respectivo.

El arrendador esta obligado: a entregar la cosa arrendada en -- buen estado y conservarla de acuerdo con el uso al que estuviere destinada, realizando en consecuencia, todas las reparaciones pertinentes, hecha excepción de las que corren a cargo del arrendatario; a ga rantizar al inquilino por todos los vicios o defectos ocultos que pre sente la cosa y que impiden su uso aún cuando hayan sido ignoradas -- por él al concertar el arriendo y en su caso, indemnizarlo si tales - motivos le resulta una pérdida.

El arrendatario debe por su parte, pagar la renta convenida; ser virse de la cosa conforme a su destino; vigilar por la conservación - de ella; realizar las reparaciones locales y devolverla al finalizar el arriendo. Tiene la facultad de subarrendar o ceder el arrendamien to a terceros si no existe cláusula expresa en contra que lo prive - total o parcialmente.

En tanto que el arrendamiento de bienes urbanos corresponde al - arrendatario: amueblar suficientemente la cosa a fin de que el mobi-- liario responda del pago de la renta; en caso de desobediencia, podrá ser lanzado por el arrendador, salvo que se otorgue garantía sufi--- ciente a criterio de éste; si no hay cláusula en contrario, hará las reparaciones locales y las de conservación, salvo que sean originadas por vejez o fuerza mayor.

FORMAS DE EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO.

Cuando se haya celebrado por escrito, fenece en el tiempo estipulado; vencido el contrato si el inquilino continúa en posesión de la cosa sin oposición del arrendador, se considera prorrogado, ---- rigiéndose en lo futuro por las disposiciones de los arrendamientos- verbales; también puede terminar por rescisión ya sea por pérdida de la cosa o por incumplimiento de cualquiera de las partes a lo pactado, cabe aclarar que el arrendador no puede rescindir el contrato -- por el hecho de querer ocupar por sí mismo la cosa, salvo pacto en -- otro sentido; la muerte del arrendador o del arrendatario, no es -- causa bastante para la terminación del contrato, menos aún la venta excepto si se reservó ese derecho en el contrato. (6)

3.3. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ESPAÑOL.

" La idea de arrendamiento que hemos recibido de la tradición - romanista constituye uno de los ejemplos más ilustrativos de los movimientos que deriven de una excesiva generalización. La LOCATIO CONDUCTIO comprendía tres supuestos diferentes: utilización de una cosa ajena, prestación de servicios y realización de una obra todo ello - a cambio de un precio. Schulz dice que se trataba del contrato consensual por el que una parte (locator) ponía una cosa, una tarea o - sus servicios a disposición de la otra parte (conductor) para determinada finalidad, por cuya razón el locator o el conductor prometían una remuneración ". (7)

EL ARRENDAMIENTO DE COSAS.

Para nuestro trabajo es importante definir que lo único que nos interesa es el arrendamiento de cosas, por tanto el concepto romano de la locatio conductio rei, es el siguiente: el contrato consensual por el que una parte (locator) conviene en entregar a otra (conductor) una cosa para el uso a cambio de una remuneración. (8)

(7).- FRITZ SCHULZ; Classical Roman Law, Oxford 1951, Pág. 544.
Obra citada por JOSE PUIG BRUTAU, en su obra FUNDAMENTOS DE DERECHO CIVIL. Tomo II.- Contratos en particular. BOSCH CASA EDITORIAL. BARCELONA, ESPAÑA. 1956. Pág. 243.

(3) Cfr. Ob. Cit. Pág. 247.

Tal vez más exactamente puede afirmarse que es el contrato consensual por el que una parte se obliga a proporcionar a la otra el uso o aprovechamiento de una cosa no consumible a cambio de una remuneración proporcional al tiempo de duración.

Afirma corrientemente la doctrina que es un contrato consensual, bilateral, oneroso, conmutativo y temporal. El arrendamiento está concebido como un contrato de contenido obligacional; pero enseña se advierte que no basta un solo cambio de prestaciones. Es un contrato que no puede limitarse a un tracto único, sino que es de tracto sucesivo o continuado.

En el arrendamiento sucede que las prestaciones recíprocas y de tracto continuado tienen por objeto asegurar a una de las partes el aprovechamiento inmediato de una cosa durante cierto tiempo. Y la tradición romanista ofrece de peculiar que el carácter inmediato del aprovechamiento desde el punto de vista económico y social no está acompañado por el carácter inmediato del derecho del arrendatario sobre la cosa, pues no tiene un derecho real, sino un derecho personal contra el arrendador.

Cuando se nos dice que en Derecho romano el arrendatario no era poseedor de la cosa, sino un simple detentador, por cuya razón no gozaba de la protección de los interdictos, nos encontramos ante una manera de razonar que presenta en forma invertida el fenómeno que describe.

Lo que en realidad importa es darse cuenta de que el arrendatario estaba en Roma económicamente supeditado al arrendador, por cuya razón sólo éste tenía reconocidos los intereses que podían defenderse con los interdictos posesorios. Resulta verdaderamente más exacto

afirmar que no era poseedor el arrendatario porque no podía utilizar personalmente la protección de los interdictos, que la afirmación contraria de que no les podía ejercitar porque no poseía la cosa. (9)

CONCEPTO Y CONSTITUCION DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS EN EL DERECHO POSITIVO ESPAÑOL.

El artículo 1543 del Código Civil, dice: " En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto ".

En realidad se trata del contrato de tracto sucesivo por el que una de las partes se obliga a mantener a la otra en el goce o uso de la cosa durante un tiempo determinado a cambio de un precio cierto. (10)

LOS REQUISITOS DE LA COSA Y EL PRECIO.

A parte de las modalidades que ofrece el arrendamiento por razón de la cosa sobre que recae, hay que tener en cuenta que no pueden ser objeto de este contrato no los bienes fungibles que se consumen por el uso (artículo 1545), no los derechos de carácter personalísimo o intransmisible.

(9).- Cfr. Ob. Cit. Pág. 249.

(10).- Cfr. Ob. Cit. Págs. 260 y 261.

Respecto al precio, ha de ser cierto, tanto si consiste en dinero. Pero estos no podrán consistir en ningún caso en una parte alícuota de los que obtengan de la finca, pues tal supuesto implicaría un contrato de aparcería cuyo régimen, según el artículo 1579 del Código Civil, dice que " cuando hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio viable o convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole por el tiempo que la haya disfrutado el precio que se le regule ". (11)

TERMINO.

Es importante que el arriendo se haga por tiempo limitado, --- porque de lo contrario el arrendador, no sólo se habría desprendido de las expresadas facultades, sino incluso de la de disposición.

No es posible admitir, por tanto, arrendamientos por tiempo indeterminado sin que la relación jurídica quede de hecho desvirtuada; pero esto no significa que siempre deba estar pactado de manera expresa un plazo determinado, pues el mismo Código contiene normas supletorias. Según el artículo 1577, el arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de frutos. Por su parte con referencia al arrendamiento de predios urbanos, dispone el artículo 1581, que " si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por --

(11).- Ob. Cit. Pág. 247.

meses cuando es mensual, por días cuando es diario. En todo caso, - - cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial cumplido el término ".

FORMA.

En cuanto a las formalidades que han de observarse para la celebración de este contrato, rigen las reglas generales de la contratación. Las partes quedarán obligadas cualquiera que sea la forma en -- que se haya celebrado (artículo 1278) y sólo deberá constar en escritura pública el arrendamiento de bienes raíces por seis años o más, - siempre que deba perjudicar a terceros. (12)

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

A) Obligaciones que incumben al arrendador.

a) Ha de entregar o poner la cosa a disposición del arrendata---
rio.

b) No puede perturbar con actos personales el derecho de uso del arrendatario.

c) Ha de hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el -- uso a que ha sido destinada (artículo 1454). Precisamente resulta que

(12).- Cfr. Ob. Cit. Pág. 272.

la obligación de sanear vicios ocultos, cuyo cumplimiento puede exigirse al arrendador en virtud de lo que dispone el artículo 1553, se refiere incluso a los que aparecen o sobrevienen durante la vigencia del contrato en conformidad con la relación de tracto sucesivo que ésta engendra.

Una de las disposiciones especiales para el arrendamiento de predios urbanos contenida en el Código Civil, expresa que en defecto de pacto especial, se estará a la costumbre del pueblo para las reparaciones de los predios urbanos que deben ser por cuenta del propietario.

d) Ha de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento en todo tiempo del contrato. (13)

B) Obligaciones que incumben al arrendatario.

a) Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.

b) Debe usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra (artículo 1555 núm. 2º).

c) Esta obligado a pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato. Artículo 1555 núm. 3º .

d) Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente en la cosa arrendada que no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, tiene el arrendatario obligación de tolerar la

(13).- Cfr. Ob. Cit. Pág. 273.

obra, aunque le sea muy molesta y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca. Así lo determina el primer párrafo del artículo 1558, cuyos otros dos párrafos, señalan los límites de esta obligación de tolerancia, según incluso son pauta para tratar de la reducción de la renta y de la rescisión del contrato.

e) El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario en el más breve plazo posible, toda usurpación dañosa -- que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada -- y la necesidad de separar todas aquellas situaciones que perjudiquen el inmueble, so pena de recaer la responsabilidad de daños y perjuicios que por negligencia del arrendatario se ocasionaren al propietario.

f) Tiene la obligación de devolver la finca al concluir el arriendo, tal como la recibió.

g) El arrendatario es responsable por el deterioro o pérdida de la cosa arrendada, con la particularidad, en cuanto al deterioro causado que la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. Asimismo, es responsable del deterioro causado por las personas de su casa.

h) En las disposiciones especiales de arriendo de predios rústicos, existe un precepto que impone a los arrendatarios saliente y entrante, a permitir a éste al uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente, y recíprocamente, el entrante, tiene obligación de permitir al colono saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, todo con arreglo a las costumbres del pueblo. (14)

(14).- Cfr. Ob. Cit. Págs. 276 y 279.

EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

Es fácil señalar en términos generales las causas de extinción del contrato de arrendamiento. Si necesariamente ha de tratarse, como hemos visto de un contrato de duración limitada, terminará al expirar el plazo correspondiente. Si en definitiva consiste en una relación de uso o disfrute sobre cosa determinada, la pérdida o destrucción de ésta igualmente señalará el fin de la relación. Si nadie está legitimado para conceder derechos más extensos que los propios, tendremos otra causa de extinción en la resolución del derecho del arrendador. Además, puesto que la concesión de uso que forma el contenido de este contrato depende de la efectividad de unas contraprestaciones, tendremos que podrán señalarse los casos en que una de las partes podrá solicitar la cesación de los efectos del contrato por incumplimiento de las obligaciones a cargo de la otra parte. Finalmente el Código Civil, todavía considera como causa de extinción del arriendo la enajenación de la finca arrendada por parte del arrendador, si lo pide el comprador.

Con facilidad podrían señalarse otras causas de extinción del arriendo, como son: la denuncia de la relación jurídica cuando esté administrada por el contrato o por el uso; el convenio entre el arrendador y arrendatario que ponga término al arrendamiento; la confusión de derechos, etc. Pero las señaladas en el párrafo anterior, son las más características de este contrato. (15)

(15).- Cfr. Ob. Cit. Págs. 293.

obra, aunque le sea muy molesta y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca. Así lo determina el primer párrafo del artículo 1558, cuyos otros dos párrafos, señalan los límites de esta obligación de tolerancia, según incluso son pauta para tratar de la reducción de la renta y de la rescisión del contrato.

e) El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario en el más breve plazo posible, toda usurpación dañosa -- que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada -- y la necesidad de separar todas aquellas situaciones que perjudiquen el inmueble, so pena de recaer la responsabilidad de daños y perjuicios que por negligencia del arrendatario se ocasionaren al propietario.

f) Tiene la obligación de devolver la finca al concluir el arriendo, tal como la recibió.

g) El arrendatario es responsable por el deterioro o pérdida de la cosa arrendada, con la particularidad, en cuanto al deterioro causado que la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. Asimismo, es responsable del deterioro causado por las personas de su casa.

h) En las disposiciones especiales de arriendo de predios rústicos, existe un precepto que impone a los arrendatarios saliente y en trante, a permitir a éste al uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente, y recíprocamente, el entrante, tiene obligación de permitir al colono saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, todo con arreglo a las costumbres del pueblo. (14)

(14).- Cfr. Ob. Cit. Págs. 276 y 279.

EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO.

Es fácil señalar en términos generales las causas de extinción del contrato de arrendamiento. Si necesariamente ha de tratarse, como hemos visto de un contrato de duración limitada, terminará al expirar el plazo correspondiente. Si en definitiva consiste en una relación de uso o disfrute sobre cosa determinada, la pérdida o destrucción de ésta igualmente señalará el fin de la relación. Si nadie está legitimado para conceder derechos más extensos que los propios, tendremos otra causa de extinción en la resolución del derecho del arrendador. Además, puesto que la concesión de uso que forma el contenido de este contrato depende de la efectividad de unas contraprestaciones, tendremos que podrán señalarse los casos en que una de las partes podrá solicitar la cesación de los efectos del contrato por incumplimiento de las obligaciones a cargo de la otra parte. Finalmente el Código Civil, todavía considera como causa de extinción del arriendo la enajenación de la finca arrendada por parte del arrendador, si lo pide el comprador.

Con facilidad podrían señalarse otras causas de extinción del arriendo, como son: la denuncia de la relación jurídica cuando esté administrada por el contrato o por el uso; el convenio entre el arrendador y arrendatario que ponga término al arrendamiento; la confusión de derechos, etc. Pero las señaladas en el párrafo anterior, son las más características de este contrato. (15)

(15).- Cfr. Ob. Cit. Pág. 293.

3.4. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO MEXICANO.

En el pueblo Azteca prácticamente no existía la propiedad privada sobre la tierra que se poseía, pues sólo la clase privilegiada, -- por ejemplo, el monarca y su familia, los sacerdotes y los guerreros, poseían la tierra como modernamente conocemos a título de "propiedad-privada", pero esta posesión a excepción de la del monarca, era concedida por el rey mexicana.

Por lo que respecta a las otras tierras, estas eran poseídas en forma mancomunada por los habitantes, y cuyo derecho a disfrutarlas -- no derivaba de algún derecho individual de propiedad, sino del hecho de ser vencido y de la utilidad que para el monarca reportaba el trabajo de ese y todos los demás vecinos de la tierra.

Las distribuciones de tierra que realizaba el monarca a sus familiares, a sus servidores y empleados; a los caciques de los pueblos, -- ha querido ver un derecho de propiedad, aunque no era tal derecho, ya que sólo era una autorización que el monarca concedía a tales personas para cobrar el tributo a quienes lo cultivaban. Esta autorización no es sino una institución jurídica denominada "encomienda", que posteriormente en tiempo de la conquista, los españoles supieron aprovechar muy bien en base a que los indios durante siglos habían atorgado tributos al monarca.

En cuanto a las tierras del rey mexicana, podemos afirmar que este sí tenía calidad de propietario sobre las tierras del reino y como -- tal, podía disponer de las mismas a su arbitrio.

Una descripción admirable y objetiva sobre el habitat o viviendas que eran utilizadas por los aztecas antes de la conquista españo-

la, nos la proporciona Manuel Orozco y Berra, en la siguiente narración:

" La generalidad de las casas eran bajas y de adobe, pero con su terrado o azotea, y encalados de madera que tenían buen parecer. Las casas de los señores principales estaban construídas con mayor gusto y no carecían de elegancia...Los palacios y los templos eran ya dignos de ver. Las casas como ya dije antes, tenían salida a los canales, en aquellas que se veían patios grandes y bien ventilados, y casi no faltaba en ninguno algún sembrado de flores...Cuentan los historiadores ciento y veinte mil casas, entre chicas y grandes, al tiempo de la conquista, con tres, cuatro y hasta diez habitantes; si esto es verdad, el México antiguo tenía una población dupla de la actual..." (16)

Desprendemos de esta descripción de Orozco y Berra, que a la llegada de los españoles, el Valle de Anáhuac ya se encontraba tremendamente poblado y que no creemos que el problema de habitación fuera desconocido para los aztecas.

Esto demuestra que desde el nacimiento de la gran ciudad de México, ésta contaba con una enorme población que maravillaron a los conquistadores, quienes conociendo grandes ciudades se sorprendieron de tal situación.

Como ya indicamos, el pueblo común azteca no poseía la tierra en propiedad individual o particular, tal y como la conocemos actualmente, lo que les privaba de usar y abusar de ella por la carencia de título.

(16).- OROZCO Y BERRA, MANUEL: Historia de la Ciudad de México, (Desde su fundación hasta 1854) Editorial SEP-SETENTAS. México, 1973. Pág. 19.

MEXICO EN LA COLONIA.

El derecho colonial aplicado a la Nueva España, le daba el nombre al arrendamiento de " LOCACION CONDUCCION " y se definía como: " El contrato por el cual se dá el uso de alguna cosa por cierto tiempo o las obras por una cantidad determinada que sirve de paga ". (17)

El concepto que de arriendo nos proporciona JOSE MARIA ALVAREZ, trae dentro de sí su clasificación tomando en cuenta que encierra dos contratos en uno sólo, como lo es primeramente el contrato de LOCACION CONDUCCION DE COSA, que tiene lugar cuando se concede el uso de las mismas por cierta "merced" como paga, así por ejemplo una cosa, - un vestido, una mesa, etc.

En segundo lugar tenemos el contrato de LOCACION CONDUCCION DE OBRAS, que tiene verificativo cuando se realizan algunas mecánicas y se conviene en el estipendio (o pago), verbigracia, la confección de un vestido, la construcción de un edificio.

ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO.

Los elementos de este contrato fueron: EL CONSENTIMIENTO, LA COSA O LAS OBRAS QUE SE PRESTEN Y EL ALQUILER O MERCED de los cuales hablaremos a continuación:

Por lo que respecta al consentimiento y dado que este contrato es consensual, se perfecciona por el sólo mutuo consentimiento, fuente de donde surgen los derechos y obligaciones para las partes a par-

(17).- ALVAREZ, JOSE MARIA.- Instituciones de Derecho Real de Castilla y de Indias. Tomo II. Edición Andromeda, S.A., 1a. edición México, 1982. Pág. 141.

tir del momento en que convienen en la cosa y la merced, además pueden celebrar este contrato todos los que pueden comprar y vender, tomando en cuenta que pueden disponer libremente de sus cosas.

La cosa u obra que se alquila, era todo lo que estaba en el comercio ya fueran muebles o raíces, y aún más las cosas eclesiásticas y las que pertenecían al patrimonio de la Ciudad, salvo las fungibles, por tanto que en tal situación, no solamente se concedería el uso, sino también el dominio.

Finalmente se encuentra la " merced " o alquiler que debía consistir en dinero al contado y en efectivo, pues de lo contrario si los contrayentes pactaban en que la merced se hiciere con frutos o ganado, ya no era LOCACION CONDUCCION, sino un contrato innominado - "DO UT DES o DO UT FACIAS" (doy para que des o doy para que hagas). A mayor abundamiento el precio debía ser verdadero, de lo contrario, de generaría en comodato y por último debía ser justo o sea, que debía arreglarse conforme a las leyes del lugar o a la costumbre. (18)

EFFECTOS DEL CONTRATO.

Las obligaciones que el contrato acarrea para las partes que lo habían concertado, se enumeran de la siguiente forma:

EL CONDUCTOR (arrendatario), se obligaba a pagar el alquiler o la pensión en el lugar y tiempo estipulado y no existiendo acuerdo al respecto, lo debía hacer al finalizar cada año; debía usar la cosa para lo convenido y restituirla al término del arriendo; debía pagar-

(18).- Cfr. Ob. Cit. Págs. 142 y 143.

los daños que sufriese el arrendador por los defectos o que por su culpa sufiere la cosa a excepción del caso fortuito o fuerza mayor, al cual nadie estaba obligado.

EL LOCATOR (arrendador), se obligaba a entregar la cosa al conductor en estado de servir para el uso convenido; no debía estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada; respondía de los daños que sufriese el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, quedando a elección del arrendatario si la pérdida era total, el que fuere indemnizado o que se le proporcionase otro lugar en donde poder habitar, y en caso de daños parciales, podía rescindir el contrato o bien pedir una disminución en el alquiler.

FORMAS DE EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

El contrato podía concluir: por haber fenecido el término estipulado; por convenio; por rescisión; por pérdida total o parcial de la cosa o por caso fortuito o fuerza mayor. (19)

Como se puede apreciar, las formas de dar por terminada la relación contractual de arriendo en la época colonial, permanecen vigentes hasta nuestros días, tan es así, que nuestro actual Código Civil, los contempla en su totalidad adicionando además: la terminación por nulidad; por confusión; por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública, que además tiene su fundamento superlativo en el artículo 27 Constitucional, segundo párrafo, y por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

(19).- Cfr. Ob. Cit. Págs. 145 y 146.

CAPITULO IV.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ACTUAL.

4.1. DEFINICION O CONCEPTO.

Se define al arrendamiento "como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto". (1)

El Código Civil en su artículo 2398, conceptúa al arrendamiento de la siguiente forma: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto". (2)

4.2. NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Las características especiales del arrendamiento han hecho pensar, si realmente constituye un derecho de naturaleza mixta (real y personal), o bien un derecho personal como tradicionalmente se sostuvo desde el derecho romano o finalmente como opinan algunos autores, principalmente Troplong, si las facultades jurídicas del arrendatario están organizadas con las características fundamentales del derecho real.

-
- (1).- Rojina Villegas Rafael. "Compendio de Derecho Civil, Contratos" Edit. Porrúa, S.A., 13a. Edic., México, 1981. Pág. 214.
 - (2).- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, COLEC. PORRUA, Edición - 57a. Ed. Porrúa, S.A., México, 1989. Págs. 416 y 417.

Veamos, en los casos de enajenación, el arrendamiento subsiste, por consiguiente, es oponible el derecho del arrendatario al nuevo adquirente; asimismo, éste se subroga en los derechos del arrendador, - situación que se hace visible en el artículo 2409 del Código Civil, - que a su letra dice: "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. Respecto al pago de rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el -- contrato desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que en adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento". (3)

¿ Se deroga la regla fundamental de que los contratos sólo surten efectos entre las partes que los otorgan ?

El adquirente, como tercero, no debería respetar el contrato de arrendamiento; sin embargo la ley le impone las mismas obligaciones del arrendador. También este efecto del contrato pone a prueba la regla fundamental de los derechos personales, en el sentido de que --- éstos son siempre relativos y nunca absolutos.

El carácter relativo de los derechos personales significa que -- sólo son oponibles al deudor, en tanto que la naturaleza absoluta de los reales quiere decir que son oponibles a todo el mundo.

(3).- Ob. Cit. Págs. 416 y 417.

En el caso del arrendamiento, el arrendatario opone su derecho al nuevo adquirente. En los derechos reales existen dos efectos principales: la oponibilidad del derecho, y la acción persecutoria de la cosa. En el arrendamiento existe la oponibilidad al derecho.

No sólo el arrendatario opone su derecho al adquirente, sino que también éste, por virtud de la enajenación, se subroga en los derechos y obligaciones del arrendador y opone, por consiguiente, su derecho para exigir el pago de la renta y el cumplimiento de todas las demás obligaciones que el contrato impone al arrendatario. Nuevamente, aquí hallamos otra derogación a los principios clásicos que regulan la transmisión de los derechos de crédito. En el arrendamiento hay una transferencia no sólo de los derechos, sino de obligaciones, sin el consentimiento del acreedor. En la cesión de derechos, no existe nada anormal; el acreedor puede ceder sus derechos sin consentimiento del deudor y, por tanto, el arrendador al vender la finca o el bien materia del contrato, puede ceder sus derechos o exigir el cobro de la renta y demás prestaciones a cargo del arrendatario, pero no puede ceder sus obligaciones. La regla que consagra el Código vigente y todos aquellos que aceptan la cesión de obligaciones, impone al cedente, deudor en la relación jurídica, la obligación de obtener el consentimiento expreso o tácito de su acreedor. Es lógico que no puede substituirse el deudor sin obtener la conformidad del acreedor: la solvencia patrimonial y moral del deudor es esencial en la relación jurídica. En el arrendamiento, por virtud de la enajenación, el arrendador cede sus obligaciones, sin el consentimiento del arrendatario que es su acreedor.

Por otro lado, es importante anotar que el arrendamiento, cuando

pasa de cierto plazo, para bienes inmuebles, debe inscribirse como -- los derechos reales.

Y la competencia respecto del arrendamiento de bienes inmuebles-- se finca tomando en cuenta la ubicación de la cosa, es decir, se --- sigue la misma regla que para los derechos reales sobre inmuebles, en cambio para los derechos personales, la competencia se determina por regla general, por el domicilio del deudor. (4)

Por lo anterior se infiere que el contrato de arrendamiento tie-- ne como características las siguientes:

Es principal.- Independiente, no necesita de otros para existir.

Es bilateral.- Porque engendra derechos y obligaciones recípro-- cas, es decir, hay concesiones por ambas partes (uso y goce de una -- cosa y el pago de precio cierto).

Es oneroso.- Porque impone derechos y gravámenes para ambas par-- tes.

Es formal.- Porque requiere para su validez constar por escrito, excepcionalmente, cuando el valor de la renta anual sea inferior a -- cien pesos, también excepcionalmente y en fincas rústicas, se exige - la escritura pública como formalidad, cuando el monto de las rentas - anuales pase de cinco mil pesos.

Es consensual.- Porque las partes de alguna forma al suscribir - el contrato de arrendamiento, lo hacen expresando su consentimiento - de esa forma.

(4).- Rojina Villegas Rafael. "Compendio de Derecho Civil, Contratos" Edit. Porrúa, S.A., 13a. Edic. México. 1981. Pág. 223.

4.3. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

De elementos esenciales, tenemos que el objeto, es el elemento más importante para este tipo de contratos porque el consentimiento sigue esto, las reglas generales relativas a su formación.

Por tanto el objeto, exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, todos los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales pueden ser objeto de contratos de arrendamiento. Lógicamente se impone como limitación, que los bienes corporales o incorporales materia del arrendamiento sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario. Es sobre todo tratándose de bienes incorporales o derechos, como se advierte la necesidad de que sean susceptibles de dar una ventaja al arrendatario. En los derechos, desde luego deben excluirse todos aquellos que son estrictamente personales, pues no son susceptibles de darse en arrendamiento.- El artículo 2400 del Código Civil, reconoce esta posibilidad general de dar en arrendamiento los bienes incorporales o derechos: "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales". (5)

En cuanto a los bienes corporales, impone el Código dos limitaciones:

1o.-Para los bienes que se consumen por el primer uso, supuesto que el arrendamiento implica la restitución de la cosa misma y, además la concesión del uso debe ser de tal naturaleza que no afecte

(5).- Ob. Cit. Pág. 217.

la forma o substancia del bien. Lógicamente aquellos no pueden ser -- dados en arrendamiento, a no ser que se altere el destino natural del bien y se le dé otra aplicación.

2o. También el artículo 2400, prohíbe dar en arrendamiento determinadas cosas exceptuadas expresamente por la ley.- Por ejemplo los bienes que constituyen el patrimonio ejidal, los bienes del Estado no pueden darse en arrendamiento a los funcionarios públicos o empleados que los administren; los bienes del incapaz no podrán darse en arrendamiento al tutor, a su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales. También dentro de esta prohibición de la ley, están las cosas no determinadas o determinables, y las que se hallen fuera del comercio, es decir, los bienes de uso común y los destinados a servicios públicos.

De los elementos de validez, luego entonces, tenemos que juega un papel muy importante el de la capacidad, por lo que podemos decir en términos generales, que tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos, esta autorización puede ser conferida -- por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real o por autorización expresa de la ley. O en otras palabras quienes pueden arrendar con supuesta capacidad son: 1o. Los propietarios. 2o. -- Los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce. 3o. -- Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos, y 4o. Los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos.

Nótese que no cualquier persona puede arrendar, por ejemplo el artículo 2403 del Código Civil, establece que no pueden arrendar el propietario de cosa indivisa, sin consentimiento de los otros copropietarios, (los menores de edad y los incapaces entre otros).

Así como tampoco pueden recibir en arrendamiento, en virtud de la incapacidad marcada por la ley, como son los magistrados, jueces y cualquiera otros empleados públicos tratándose de bienes que sean objeto de litigios en los que intervengan o que estén bajo su administración. (Artículos 2402 y 2405 del Código Civil).

La forma es otro requisito de validez del contrato de arrendamiento, por tanto y por lo regular es formal y excepcionalmente consensual, cuando el monto de la renta anual no pasa de \$100.00 (cien pesos), en cuyo caso bastará la manifestación verbal del consentimiento. Cuando exceda de esa cantidad, el contrato es formal y es suficiente otorgarlo en un documento privado. Pero tratándose de fincas rústicas cuando el monto de la renta anual pasa de \$5,000.00 debe otorgarse en escritura Pública.-(Artículos 2406 y 2407 del Código Civil). (6)

4.4. TIPOS DE ARRENDAMIENTO.

Desde otro punto de vista, el arrendamiento se clasifica como civil, mercantil o administrativo.

El carácter civil se determina por exclusión: cuando no es mercantil o administrativo, será civil. Es mercantil exclusivamente

(6).- Ob. Cit. Págs. 219 y 221.

cuando recae sobre bienes muebles, existiendo según el artículo 75 -- del Código de Comercio, el propósito de especulación comercial: "La ley reputa actos de comercio: I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados, con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados". (7)

No puede haber en nuestra legislación vigente, arrendamiento mercantil de bienes inmuebles. A pesar del propósito de especulación comercial, el arrendamiento de bienes inmuebles es civil y esto porque el artículo 75 citado, expresamente se prefiere a los alquileres de cosas muebles realizados con propósito de especulación comercial. Por ejemplo, los alquileres de mobiliario a una negociación mercantil, -- mostradores, vitrinas, etc., el alquiler de mercancías como muestras en un comercio, etc.

Se estima que el arrendamiento es administrativo, en atención a la naturaleza de los bienes cuando estos pertenecen a la Federación, a los Estados o Municipios, es decir, cuando se trata de bienes propios del Estado. Tiene interés el arrendamiento administrativo, por cuanto hace a las prohibiciones especiales respecto de los funcionarios o empleados públicos que tienen en administración esos bienes, y que no pueden tomarlos en arrendamiento, siendo nulos de pleno derecho el contrato que ejecuten en contra del precepto prohibitivo correspondiente del Código Civil: Art. 2411.- Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que -

(7).- Código de Comercio, Edit. Porrúa, S.A., 50a. Edic. México. 1988. Pág. 25.

estuvieren, a las disposiciones de este título. (8)

4.5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Para hablar primero de un derecho, considero que es necesario hablar primero de la obligación para poder exigir posteriormente el reclamo de un derecho.

Por tanto, las obligaciones del arrendamiento consisten sustancialmente en entregar la cosa en buen estado para el uso convenido o natural de la misma cosa, conservar la cosa en ese buen estado y garantizar dicho uso.- Esta triple obligación la resumen así Colín y Capitant: entregar, mantener y sanear.

Nuestro legislador guiado por el Código Civil Portugués de 1867 - (Art. 1606) que por el Código Napoleónico (Art. 1719), enumera cinco obligaciones del arrendador cuyo comentario concentrado conjuntamente con el de otras obligaciones eventuales del arrendador, se presenta a continuación:

1a.- Obligación (deben de entregar). Es una obligación compleja : el arrendador debe entregar la cosa, debe entregarla con todas sus pertenencias, y debe entregarla en estado de servir para el uso convenido o natural de la misma cosa. (Art. 2412 F.I).

¿Porqué es importante la entrega? Esta entrega es esencial en el arrendamiento, dado que por regla general la renta debe pagarse por el arrendatario desde el día en que la cosa es recibida (Art. 2426) hasta el día en que la devuelva al arrendador (Art. 2429). Si no hay entrega

(8).- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. "Compendio de Derecho Civil, Contratos" Edit. Porrúa, S.A., 13a. Edic. México. 1981. Pág. 216.

de la cosa, tampoco hay obligación de pagar renta.- Y la falta de --- pago de renta da derecho al desahucio o rescisión del contrato.

2a.- Obligación (deben de conservar).- El arrendador debe conservar la cosa en ese mismo estado, o sea en estado de servir para el -- uso convenido, y, a falta de un destino pactado, para el uso que sea conforme a la naturaleza de la cosa (Art. 2412 Frac. II).

Es importante que el arrendatario, quien es el que esta en con-- tacto directo de la cosa, notifique oportunamente al arrendador la necesidad de hacer las reparaciones inmediatas, la omisión impide al -- arrendatario que por virtud del contrato pueda exigir al arrendador - el reembolso de los gastos que el propio arrendatario hubiere eroga-- do, si procedió éste a hacer por sí mismo tales reparaciones.

Cualquier variación a la localidad arrendada, sin previo aviso,- da derecho al arrendador para reclamar la rescisión contractual.

3a.- Obligación (deber de garantizar).- Tiene el arrendador la - obligación de garantizar al arrendatario el uso convenido o el uso natural de la cosa arrendada, puesto que con razón se hace notar que el arrendador debe proporcionar un uso útil y garantizado, además de responder por los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada, sean - ellos anteriores al contrato o que hayan aparecido después pero sin - culpa del arrendatario, pero siempre a condición de que impiden ellos el uso convenido de la cosa arrendada o el uso que sea conforme a la naturaleza de la misma (derechos del arrendatario para pedir la disminución de la renta).

4a.- Obligación (reembolso de mejoras).- Por regla general, pue-- de el arrendatario hacer mejoras en la cosa arrendada, ya que quien - tiene facultad para usar la cosa, puede adaptar ésta a un mejor uso -

de la misma y hacer obras que mejoren la utilidad de la misma cosa -- (Art. 2423 Fracc. II), pero sin perjuicio de su obligación de restablecer la cosa al estado en que la recibió, al momento de devolverla (Art. 2442). Sin embargo, hay dos casos en que por excepción, no puede el arrendatario hacer mejoras en la cosa arrendada.

a) Cuando se trate de mejoras de tal manera importantes que varíen la forma de la cosa arrendada (Art. 2441), o ponga a ésta en peligro de destrucción o deterioro, ya que para hacer este tipo de mejoras requiere el arrendatario de "consentimiento expreso del arrendador".

b) Cuando el contrato de arrendamiento expresamente se haya prohibido al arrendatario hacer toda clase de mejoras u obras en la cosa arrendada (Art. 1796).

Fuera de estas dos limitaciones y casos de excepción, en los que las obras realizadas por el arrendatario no le dan a éste ningún derecho de reembolso, pueden las demás obras realizadas por el arrendatario engendrar la obligación a cargo del arrendador de reembolsar o de pagar al arrendatario el importe de tales obras:

1o. Si el arrendador en el contrato o posteriormente autorizó hacerlas y se obligó a pagarlas.

2o. Si el contrato es por tiempo indefinido y se autorizaron las mejoras para que el arrendatario quede compensado.

3o. Si las mejoras eran útiles y por culpa del arrendador rescindió el contrato.

4a. Obligación (preferir al arrendatario).- Finalmente, a ciertos arrendamientos, los que han durado más de cinco años y siempre -- que el inquilino haya hecho mejoras de importancia y se encuentre al

corriente en el pago de sus rentas, debe el arrendador conceder al arrendatario un derecho de preferencia, en igualdad de condiciones, frente a terceras personas para el caso de venta o de nuevo arrendamiento de dicha finca (Art. 2447). (9)

4.6. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

De la misma forma que enunciamos en el tema anterior es pertinente hacer notar primeramente las obligaciones para posteriormente de su cumplimentación desprender los derechos que se tienen.

Por regla general hay seis obligaciones que el arrendatario debe cumplir:

- 1a. Pagar la renta;
- 2a. Usar debidamente la cosa;
- 3a. Conservar la cosa;
- 4a. Avisar de las reparaciones necesarias
y de las novedades dañosas;
- 5a. Permitir ciertos actos al arrendador; y
- 6a. Devolver la cosa.

Primera obligación.- Pagar la renta en la forma y tiempo convenido, esta obligación es la principal porque constituye ella la contraprestación fundamental por el uso de la cosa (Art. 2412), de manera que cuando se priva de ese uso al arrendatario, se suspende también el pago de la renta (Art. 2425 Fracc. I, 2431 a 2434 y 2435 del Código Civil).

(9).- Sánchez Medel Ramón. "Contratos Civiles". Edit. Porrúa, S.A., 7a. edición, México. 1980. Págs. 203 y 209.

La renta debe ser cierta y determinada, aunque no forzosamente sea determinable en dinero, pues puede consistir de otros bienes ---- (Art. 2399) o especies.

A que da derecho el pago de la renta puntual al arrendatario, -- pues le da derecho a la prórroga de la localidad arrendada.

El monto de la renta, en principio puede fijarse libremente por las partes en un contrato de arrendamiento, salvo cuando se trate de arrendamientos sujetos al Decreto Sobre Prórroga de Arrendamientos -- del 24 de diciembre de 1948, contratos que hallándose vigentes el 31 de diciembre de ese año, estaban destinados a habitación con una renta no mayor de trescientos pesos mensuales o estaban destinados a comercio o a industria con renta de cualquier monto.

Estos últimos contratos, por una excepción a dicha regla gene--- ral, quedaron prorrogados por Ministerio de Ley, sin alteración de -- ninguna de sus cláusulas, y por consiguiente, sin posibilidad de au-- mentarse el monto de las rentas.

No puede el arrendatario retener y disponer del importe de la -- renta a pretexto de que no se le han hecho reparaciones a la casa --- arrendada y que él tuvo que hacerlas directamente, ya que cuando el - arrendador incumple su deber de hacer reparaciones, a pesar de haber-- sido avisado de la necesidad de ellas el derecho del arrendatario per-- judicado consiste en optar o por la rescisión del contrato, devolviendo la cosa arrendada o bien por ejercitar la acción de cumplimiento - para que el juez obligue al arrendador a hacer las reparaciones (Art. 2416 y 2445). Sin embargo, podría también suspender el pago de la renta mientras no se hagan las reparaciones necesarias oportunamente so-- licitadas y repeler en forma provisional con la excepción dilatoria -

de "exceptio non adimplenti contractus" la demanda sobre pago de rentas que intentara en su contra el arrendador.

Segunda obligación.- El arrendatario esta obligado a hacer ese uso precisamente para el uso convenido o en su defecto, para el que sea conforme a la naturaleza de la misma cosa. En esto el arrendatario se distingue del comodatario, quien sólo está facultado y no obligado a usar la cosa; del acreedor prendario, quien puede estar facultado, pero tampoco está obligado a usar de la cosa; y del depositario, quien no está facultado para usar de la cosa.

Porqué decimos que la cosa se debe de usar para lo convenido, es decir, si se rento para habitación, no se le puede destinar para comercio, ello implica causa de rescisión.

En los arrendamientos urbanos, la ley del Desarrollo Urbano del D.F., impone a las dos partes en el contrato, bajo sanción de nulidad de éste, el deber de pactar expresamente en el mismo contrato el uso a que va dedicarse el inmueble arrendado y la exigencia de que tal uso coincida con el que a dicho bien la haya asignado en concreto el Departamento del D.F., siempre que dicho uso imperativo, que es una limitación al dominio, se haya publicado en el Diario Oficial y se haya inserto como anotación preventiva en el Registro Público de la Propiedad. (Arts. 10 y 11 de dicha ley).

El uso de la cosa arrendada debe hacerlo personalmente el arrendatario o sus familiares dependientes económicamente de él, empleados o personas allegadas a él, a condición de que no encubra un subarriendo o una cesión de arrendamiento, aunque sea a título gratuito, ---- porque al arrendatario le está prohibido subarrendar o traspasar (Art. 2469 Fracc. III y 2480), si no es con la conformidad del arrendador.

Tercera Obligación.- Consiste en conservar en buen estado la cosa arrendada y responder de los perjuicios que sufra la misma por culpa o negligencia del arrendatario o por las de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios (2425-II), obligación compleja que involucra tanto obligaciones de hacer como obligaciones de no hacer.

Obligaciones de hacer como efectuar reparaciones menores o locativas, estas reparaciones menores se imponen al arrendatario porque regularmente se trata de deterioros de escasa importancia causados por las personas que habitan la finca y porque el deber de efectuarlas induce el arrendatario a ser discreto y cuidadoso en el uso de la cosa arrendada.

Por otra parte las obligaciones de no hacer que pesan sobre el inquilino se incluye, desde luego, la de no abandonar la cosa arrendada para evitar daños a esta, no realizar obras nocivas, es decir, no variar la forma de la cosa, siempre y cuando se hagan mejoras que sirvan para mejoras de la finca, serán permitidas.

Cuarta Obligación.- Poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones que en concreto exija la cosa arrendada, así como avisarle de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado.

Quinta Obligación.- Permitir al arrendador determinados actos tales como reparaciones en la cosa arrendada, cuando sean urgentes e indispensables y respecto de las cuales el propio arrendatario hubiere puesto en conocimiento del arrendador, de tal suerte que la localidada para la estancia del arrendatario, esté en condiciones de habitabilidad.

En fincas urbanas, debe el inquilino permitir al arrendador que

ponga cédulas en éstas para anunciar su venta o un nuevo arrendamiento y mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla con tal fin. Aquí no hay que olvidar que por disposición expresa de la ley, - el inquilino tiene derecho al derecho de preferencia en el nuevo alquiler siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, haya hecho mejoras y haya estado por más de cinco años, así como el derecho del tanto para los casos de compraventa.

Sexta Obligación.- Devolver la cosa arrendada al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. (2442). El incumplimiento tardío de la cosa, entraña la obligación de pagar daños y perjuicios que pueden ser superiores a la renta. (2443).

Para impedir que el arrendatario burle impunemente esta obligación, suele pactarse una pena convencional periódica que ha de pagarse en caso de mora en el incumplimiento de esta obligación, pena -- que validamente puede ser mayor que la renta, porque no indemniza la falta de pago de ésta, sino la falta de puntual devolución de la cosa arrendada. (10)

4.7. MODOS DE TERMINAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Nuestro Código Civil, señala en su artículo 2483 los siguientes modos de terminar el arrendamiento:

- 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; (2448 C y F, 2458 y 2484).

(10).- Cfr. Ob. Cit. Págs. 209 - 219.

- II.- Por convenio expreso;
- III.- Por nulidad;
- IV.- Por rescisión;
- V.- Por confusión;
- VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor;
- VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por la causa de utilidad pública;
- VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

VEAMOS SU EXPLICACION:

I.- Desde luego, el vencimiento del plazo (2483-I), que es la causa normal o natural de terminación del arrendamiento, por ser éste de carácter esencialmente temporal de acuerdo con su definición (2398). Esta terminación opera de pleno derecho pues no requiere de un aviso o notificación previos para darlo por terminado. Sin embargo, si el arrendador no reclama expresamente la devolución de la finca arrendada dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato, -- opera la tácita reconducción o prórroga tácita del contrato conforme a la jurisprudencia (Tesis número 98 de la Jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1975).

Quando las partes no han señalado plazo de duración al arrendamiento o han convenido en que su duración sea indefinida o por tiempo voluntario, cualquiera de ellas puede darlo por concluido mediante un preaviso fehaciente dado a la otra parte con dos meses de antelación-- si se trata de un predio urbano o de un año si el inmueble es rústico (2478).

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

La prórroga convencional, puede resultar de un pacto expreso -- entre las mismas partes que acuerdan prolongar por más tiempo la vigencia del contrato.

La prórroga legal del contrato existe en dos casos: 1) en los -- contratos de inmuebles a plazo fijo y sujetos al régimen común de --- todo arrendamiento tiene derecho el arrendatario a solicitar que se - le prorrogue por un año más la duración de dicho contrato (2485), --- aquí hablamos de un local comercial y si hablamos de casa habitación, la prórroga ocurre a petición y voluntad del arrendatario hasta por - dos años más, siempre y cuando esté al corriente en el pago de sus -- rentas, prórrogas además que están sujetas a las siguientes condiciones:

a) Es un beneficio del arrendatario, quien debe solicitarla expresamente, si desea hacer uso de ella.

b) La petición de prórroga por el arrendatario debe hacerse --- antes y no después de que fenezca el plazo del arrendamiento.

c) Para que proceda esta prórroga legal de un año, es menester - que el inquilino se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, - al momento de solicitar dicha prórroga. (2485 y 2448-C).

Y 2) ciertos contratos de arrendamiento que se hallaban en vigor al entrar a regir el Decreto sobre prórroga de arrendamientos del 24 de diciembre de 1948, quedaron prorrogados por tiempo indefinido y -- por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas. (11

(11).- Ob. Cit. Págs. 219-222.

II.- LA RESCISIÓN DEL CONTRATO.

Por ser el arrendamiento un contrato bilateral cabe la resolución del mismo en dos supuestos: por incumplimiento de las obligaciones del arrendador o por el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

Por lo que hace a las obligaciones del arrendador para dar por rescindido un contrato, tenemos tres casos específicos a saber:

a) El incumplimiento del arrendador a la obligación de hacer reparaciones, después de haber sido avisado de la necesidad de las mismas por parte del arrendatario, de opción a éste a rescindir el contrato o a pedir al juez el cumplimiento del mismo y por tanto, que el mismo juez estreche al arrendador a la ejecución de tales reparaciones (2416).

b) La imposibilidad objetiva del arrendador de dar cumplimiento a su obligación de conservar al arrendatario en el uso útil de la cosa, en los casos de que dicho arrendatario se ve privado total o parcialmente del uso de la cosa, por caso fortuito o por fuerza mayor (2431 y 2432), por causa de evicción de la cosa arrendada (2434), o por estarse efectuando reparaciones en la misma cosa arrendada (2445) sólo da derecho al arrendatario a pedir judicialmente la rescisión del arrendamiento, cuando dicha pérdida parcial o total del uso se prolongue por más de dos meses (2490, 2431, 2434, y 2445), lo cual constituye una segunda peculiaridad de la rescisión en el arrendamiento, no cualquier falta de cumplimiento, por pequeña que sea, da origen a la rescisión del contrato.

c) Finalmente, es de mencionarse como causa que el arrendatario puede invocar para exigir del arrendador en la vía Judicial la rescisión

sión del contrato, el hecho de que el arrendador se oponga: "sin motivo justificado" al subarriendo (2492).

Asimismo por lo que hace a las obligaciones del arrendatario --- para ser causante de rescisión, dedica el legislador un precepto especial a tres casos, como son: dejar de pagar la renta en la forma y -- tiempo convenidos; cuando el arrendatario destina la cosa a un uso -- distinto al convenido o cuando subarrienda la cosa sin permiso del -- arrendador (2489).

Pero no son los únicos casos, porque también pueden ser causa de rescisión el ceder o traspasar sus derechos arrendaticios a un tercero sin consentimiento del arrendador, o cuando el arrendatario varía la forma de la cosa arrendada y existe aún más otro caso de rescisión, cuando el inquilino sin consentimiento del dueño, hace excavaciones en la cosa arrendada para buscar tesoros. (12)

III.- Por nulidad.

Se refiere a la invalidez del contrato por causas anteriores a - su celebración como vicios del consentimiento, falta de forma exigida por la ley, imposibilidad jurídica del objeto (como por ejemplo el -- arrendamiento de tierras ejidales).

IV.- La rescisión.

Opera tanto por el incumplimiento de una de las obligaciones con traídas por una de las partes a la celebración del contrato o la impo

sibilidad física del arrendador de dar cumplimiento a sus obligaciones cuando por este motivo se priva al arrendatario del uso de la cosa por más de dos meses (2431).

V.- La confusión.

Es una forma de extinguir las obligaciones por reunirse las dos calidades de acreedor y deudor en una misma persona. Así, si el arrendatario adquiere por cualquier título la propiedad de la cosa arrendada, el arrendamiento se da por concluido.

VI.- La pérdida o destrucción total de la cosa arrendada.

Es una circunstancia distinta a la pérdida temporal del uso señalado en el artículo 2431.

En este caso se trata de la pérdida de la materia del contrato. Al perderse la cosa, el arrendatario pierde su uso y goce, por tanto desaparece uno de los elementos esenciales del contrato y éste debe darse por terminado.

VII.- La expropiación.

La expropiación por causa de utilidad pública, también da por terminado el contrato de arrendamiento, a diferencia de la transmisión de la propiedad por venta, donación, sucesión, etc. (2409 y 2410).

VIII.- Por evicción.

Es causa de terminación del contrato, porque el tercero que tiene mejor derecho recuperó a través de una sentencia judicial la cosa arrendada no tiene porqué respetar la transmisión temporal de uso y goce (efecto de un contrato) por alguien que no estaba legitimado -- para hacerlo. (13)

(13).- Cfr. CODIGO CIVIL COMENTADO. Miguel Angel Porrúa, Librero Editor, Tomo V, 1a. Edic. México. 1988. Pág. 156.

CAPITULO V.

ESTUDIO DE LOS ARTICULOS 2448 y 2448 INCISOS "C", "D", "F", "G", "H", "I", Y "J" DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El capítulo sobre el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, que se inicia con el artículo 2448 del Titulo sexto, Capítulo Cuarto del Código Civil vigente, fue una respuesta del legislador a la corriente de opinión que sobre este problema generó la reforma del artículo 4o. Constitucional de 1983.

En todos los foros se discutía sobre la incongruencia entre el derecho constitucional que toda familia tiene de gozar de una vivienda digna y decorosa y la regulación civil del arrendamiento.

El legislador no podía desatender por más tiempo estas voces que llegaron desde distintos ámbitos y procedió a reformar una serie de normas, entre ellas el capítulo a que se hace referencia, para dar un paso adelante en la solución del ancestral problema entre el derecho de propiedad y el derecho a una vivienda digna y decorosa.

Estas reformas traducen la intención del legislador de establecer una relación más justa y sana entre arrendador y arrendatario a través de la conducción de la voluntad contractual; por ello inicia el capítulo con la declaración de que se trata de normas de orden público e interés social, con lo cual en esta materia la autonomía de la voluntad se encuentra limitada por las disposiciones que el propio capítulo comprende.

La contravención a estas normas no invalida el contrato, simplemente los pactos contrarios a ellos se tiene por no opuestos. Su claro propósito es la protección del arrendatario quien se puede ver --

obligado a renunciar a sus derechos por la necesidad imperiosa de obtener una vivienda para sí y su familia. Si se anulare el contrato el inquilino perdería su derecho a la vivienda y en el caso se pretende impedir que el contrato de arrendamiento sirva de instrumento para -- perjudicar al arrendatario. (1)

Por tanto el artículo 2448 del Código Civil vigente, ha quedado de la siguiente forma:

"ART. 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". (2)

De lo anterior concluyo que en el caso se trata de una ley especial para aplicarse precisamente a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, exclusivamente, cuya observancia es de estricto derecho, pues a ello autoriza el artículo 11 del Código Civil, que preceptúa que las leyes que establecen excepciones a las reglas generales no son aplicables a caso alguno que no esté expresamente especificado en las mismas leyes.

(1).- Cfr. CODIGO CIVIL COMENTADO.-Libro cuarto segunda y tercera -- partes de los contratos.- Tomo V.- Ed. Miguel Angel Porrúa, --- librero editor, México. 1988. Págs. 126 y 127.
(2).- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.- Ed. Porrúa, S.A., 57a.- edición. México. 1939. Pág. 423.

5.1. PORQUE ES DE ORDEN PUBLICO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA-HABITACION.

La LII Legislatura del H. Congreso de la Unión a través del informe que rindió al Pleno de la Cámara de Diputados en Comisión Especial sobre inmuebles en arrendamiento, llegó al convencimiento de que el problema a estudio a nivel nacional es consecuencia de muy diversas causas, según se atiende a las zonas urbanas o a las zonas industriales en donde la carencia de viviendas en arrendamiento es de mayor significación. Por lo mismo consideró que no pueden sugerirse medidas homogéneas, legislativas o extralegislativas, para hacerle frente al nivel nacional y por lo mismo requiere de planteamientos singulares según la zona o la ciudad en que el problema se pretende enfrentar.

Por dichas razones decidió el Pleno limitar el estudio de la Comisión al problema más representativo de la falta de vivienda en arrendamiento, concretando el problema al que se presenta en la ciudad de México y zona conurbada.

Por ello la promoción de gestionar el problema de vivienda y proponer proyectos de construcción específicos fue abordado por diversas agrupaciones del sector social como son sindicatos, federaciones o confederaciones de trabajadores y opinión pública en general para aliviar las necesidades habitacionales.

El proceso de distribución de los créditos y viviendas consiste básicamente en asignar a los diversos organismos del gobierno, una dotación de viviendas disponibles de acuerdo a la membresía de cada uno.

De esta manera se crearon tres fondos nacionales: El Instituto -

del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) siendo el más importante por el volumen de recursos que maneja - cinco veces ma yor que FOVISSSTE, y por su proyección hacia todos los trabajadores - de las 149 empresas privadas inscritas en éste Instituto.

La segunda institución pública en importancia es el Fondo de Vivienda para los Trabajadores al Servicio del Estado (FOVISSSTE), restringido al sector a que alude su nombre.

En igual tenor lo es el Fondo de Vivienda para los Militares --- (FOVIMI).

Es conveniente aclarar que dichos fondos promueven y construyen viviendas en todo el país, pero la LII Legislatura únicamente examinó las acciones realizadas en la zona metropolitana de la ciudad de --- México.

Pero que pasa en realidad cuando existe población que no trabaja para el sector público o que difícilmente es aceptado en factorías, - es ahí donde verdaderamente encontramos el problema de vivienda y --- esto obviamente resulta de la encuesta que se realiza no a las agrupa ciones legalmente constituídas, sino a la población común, la que carece de un empleo fijo y que muchas veces son inmigrantes del inte--- rior de la República sin oficio y a los que los fondos creados para - satisfacer las necesidades de vivienda nada han hecho por ellos, --- mismos que incluso han sido insuficientes para desahogar el problema habitacional.

Motivo por el cual el Estado, visto que la vivienda en arrenda--- miento se ha convertido en uno de los problemas más graves hoy en --- día, ya que el incremento de las rentas no corresponde a la capacidad de pago de la mayoría, ha tratado de poner una regulación a los altos

Índices de controversias en esta materia.

Al efecto se han atendido los incrementos al salario mínimo y -- para las reformas del artículo 2448 del Código Civil, se tomó en consideración las rentas promedio de la última década, por lo que a principios de 1984 la renta promedio era de \$ 37,423.00, en cambio en --- 1980, era de \$ 6,529.00 lo que significa que las rentas aumentaron -- 4.7 veces más. En este período se observan incrementos constantes debido principalmente al proceso inflacionario de la economía, así como al libre juego de la oferta y la demanda de viviendas en arrendamiento.

Comparando la renta promedio con el número de días de salario mínimo necesarios para cubrir dichas rentas, se observa que la renta -- promedio de 1980 equivalía a 38.4 días de salario mínimo (d.s.m.). En cambio diez años antes, la renta promedio representaba 35.7 d.s.m. Es decir que entre 1971 y 1980, las rentas registraron aumentos ligeramente superiores a los salarios mínimos. Empero durante los últimos - cinco años, para cubrir las rentas promedio el inquilino debe dedicar mayor número de días de salario mínimo. Así tenemos que entre 1980 y 1984, los días de trabajo necesario para solventar los gastos de renta se incrementaron de 38.4 a 55.1 (d.s.m.).

Estos aumentos de renta afectan primordialmente a los sectores - de población que obtiene bajos salarios, que en el Distrito Federal , son la mayoría, ya que deben destinar mayor porcentaje de su ingreso al pago de renta, que en condiciones normales debe ser alrededor de - un treinta por ciento del total de sus ingresos, limitándose por tanto, en el consumo de alimentos, vestido, salud, recreación, etc.

Importa decir en que actualmente existe una tendencia a la pará-

lisis en la producción de vivienda para arrendamiento. En 1977, solamente se construyó un edificio de departamentos para renta; en 1978 - fueron tres y hasta septiembre de 1979 no se había solicitado ningún permiso para edificar este tipo de inmuebles.

Resulta importante señalar que mientras descende el número de departamentos en las delegaciones centricas del Distrito Federal, se observa un aumento de ellos en las delegaciones periféricas.

Las viviendas que se ofrecen en las colonias populares e irregulares, se definen bajo la categoría de arrendamiento periférico. Este tipo habitacional no es producido por el sector privado, sino por la población de ingresos medios y bajos que construyen su morada, por lo cual el arrendamiento periférico se ubica en el marco de los denominados asentamientos humanos irregulares, en donde en una primera fase - la vivienda es sólo habitada por sus propietarios. Posteriormente, -- dado sus bajos ingresos, es rentada en parte por regla general.

Las viviendas en arrendamiento periférico comúnmente no pasan de un cuarto sin servicios. Así pues se trata de habitaciones de baja calidad, autoconstruidas o semiconstruidas de todo tipo, que no cumplen con los requisitos mínimos.

Mención especial merece la vivienda en arrendamiento de la zonacéntrica (vecindades). En esta categoría se encuentran la mayoría de las vecindades que cuentan con viviendas de renta congelada, quienes pagan por concepto de renta cantidades menores a los \$ 300.00 mensuales, por inmuebles que estan altamente deteriorados, por ser de antigua construcción y por no tener mantenimiento.

La Comisión recogió las ideas más importantes que los diferentes grupos parlamentarios expresaron en las nueve iniciativas que son --

materia del proyecto de ley, informe y dictamen final.

Asimismo, la Comisión recogió las sugerencias aportadas por los diferentes organismos de inquilinos, colonos, propietarios, administradores inmobiliarios, Colegios de profesionistas, Cámara de Industria y de Comercio, Universidades y estudiosos de las materias urbanísticas y habitacional.

La información obtenida del sector gubernamental fue igualmente importante, material ilustrativo para la Comisión.

En consecuencia, la Comisión acordó proponer a la Soberanía de la Honorable Cámara de Diputados diversos proyectos de modificaciones al derecho común vigente en el Distrito Federal, con objeto de tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios, y al mismo tiempo armonizar los derechos de estos y los arrendadores, con el propósito de conseguir mayor equidad en la relación jurídica que se establece por virtud del contrato de arrendamiento de fincas para habitación. Asimismo la Comisión tuvo presente la necesidad de estimular la inversión de los sectores público, social y privado para arrendamiento.

Con tales propósitos se estudiaron diversas alternativas para reformar o adicionar, entre otros ordenamientos legales los siguientes:

- El Código Civil para el Distrito Federal.
- El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- La Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.
- La Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado.
- El Decreto de 30 de noviembre de 1948 que prorrogó por ministerio de ley los contratos de arrendamiento sin alteración de --

ninguna de sus cláusulas.

- La Ley Federal de Protección al Consumidor.
- Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condomino de Inmuebles - para el Distrito Federal.
- La Ley Federal de Vivienda.
- La Ley de Obras Públicas.
- La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

La Comisión, previa deliberación, estimó conveniente someter al conocimiento de la Soberanía de la Honorable Cámara de Diputados el proyecto del decreto necesario para modificar los textos legales mencionados, a fin de ofrecer soluciones factibles para enfrentar y resolver el problema objeto de su estudio.

Se advierte que no se formula proyecto de reforma legal en relación con el decreto de 24 de diciembre de 1948, que prórrogo por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas los contratos de arrendamiento pues se considero que este problema es por ahora menor al gran problema de la falta de vivienda para arrendamiento y también porque se carece de información veraz y suficiente en relación con el número de contratos o de viviendas afectas a las disposiciones del mencionado decreto.

Como se verá fueron varios los factores que obligaron al gobierno del Estado a realizar un estudio pormenorizado del gran problema habitacional en la ciudad de México, y aún con los grandes intentos de crear una balanza equitativa entre arrendador y arrendatario, la gran demanda de controversias en este orden por ante los Tribunales, no tiene, ni ha tenido pronta solución ya que a diario son miles de demandas que en contra del inquilino se presentan, con la advertencia

de que algún día éstos y sus familias se verán obligados a desalojar y emigrar sin rumbo desconocido. (3)

(3).- Cfr. Proyecto de ley de LII LEGISLATURA DE LA CAMARA DE DIPUTADOS. 1983.

5.2. POR QUE ES DE INTERES SOCIAL EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE --- CASA HABITACION.

Corresponde al gobierno y le interesa a la sociedad que el inquilino y su familia dispongan de una morada digna y decorosa, además -- provista de los servicios indispensables de primera necesidad que es un derecho componente esencial del bienestar social, cuyo disfrute de factores básicos son el claro impacto que éstos tienen en la salud de la población.

"En este campo hay sensibles rezagos y desigualdades que deben ser aminorizados y corregidos con un amplio esfuerzo de colaboración social, resultado de la conciencia y la responsabilidad compartidas, el Estado a través del Plan Nacional de Desarrollo, publicado en el Diario Oficial de la Federación, del 31 de mayo de 1989, en su activa función de contribuir al desarrollo social, indicó que promovería la ampliación de la disponibilidad y el acceso a vivienda, agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y saneamiento.

De igual forma dice el Plan Nacional de Desarrollo, que se impulsará la construcción de viviendas para arrendamiento. Para ello se, mantendrán los programas oficiales de financiamiento para éste fin: se promoverá en concertación con los sectores sociales y privados, la revisión del marco jurídico que influye en la construcción de la vivienda para arrendamientos; se fomentará la participación de recursos económicos del sector privado en la construcción de viviendas de interés social y de nivel medio, así como de vivienda para renta; se operarán programas para la adquisición de edificios de viviendas, muchas de ellas con renta congelada, transformando a los actuales inquilinos

en propietarios; y se promoverá la actualización de los Códigos, tanto Civil como el de Procedimientos Civiles para que la Procuraduría - Federal del Consumidor intervenga en la solución de los problemas inquilinarios". (4)

Como se verá de todo lo anterior se deduce el por que del interés social, que se resume a otorgar a todos los mexicanos el uso del derecho de tener el libre acceso a todos los beneficios que como ciudadanos les corresponde, es decir de disfrutar de una morada "digna y decorosa".

(4).- DIARIO OFICIAL. Tomo CDXXVIII. S.P.P. Miercoles 31 de mayo de - 1989. Págs. 50 y 51.

5.3. PORQUE LAS DISPOSICIONES EN EL NUEVO CODIGO CIVIL RELATIVAS A --
CASA HABITACION, SON IRRENUNCIABLES.

Efectivamente antes de las reformas de 1985, lo relativo a arrendamientos era manejado con las normas comunes en igualdad de condiciones, es decir, el derecho se aplicaba por igual a locales comerciales que a locales destinados a la habitación.

Por ejemplo, sólo se tenía derecho a un año de prórroga en términos del artículo 2485 del Código Civil, claro siempre y cuando el inquilino se encontrara al corriente en el pago de sus rentas y que el contrato se encontrara vigente, situación ésta última que aún sigue vigente.

Otro ejemplo lo es, que terminada la vigencia del contrato y no habiendo oposición expresa por el arrendador para su uso (tácita reconducción), el casero podía notificar al inquilino, que éste tenía de quince a treinta días para desocupar en forma voluntaria la localidad arrendada, situación que no obstante haberse firmado en esas condiciones el contrato, muchas de las veces lo era bajo la ignorancia del arrendatario, lo que motivo incluso que el artículo 2478 del Código sustantivo, también pasara a formar parte del Capítulo especial -- para los arrendamientos de casa habitación, por lo que hoy en día es muy frecuente observar que muchas controversias cuyo término del aviso indubitable de dar por terminada la relación contractual menor de dos meses, el arrendatario siempre es absuelto de las prestaciones reclamadas por terminación de contrato.

Otro caso, lo era que ante la necesidad de vivienda, el casero -- rentaba localidades insalubres y poco decorosas, por tal motivo el --

nuevo capítulo de controversias de fincas destinadas a la habitación en su artículo 2448 "A" del Código Civil, establece: "No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia". (5)

Y aún más, el artículo 4o Constitucional, establece que toda la familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa y que la ley debe establecer los instrumentos y apoyos necesarios --- para ello.

Uno de estos instrumentos es la prohibición de dar en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad que establece el anterior precepto.

Yo comento, que es cierto que ya antes de las reformas se contaba con un precepto similar. La crisis de viviendas, aunado al problema que se ha presentado en los casos de locales de renta congelada, - ha hecho ineficaz esta disposición, por lo que considero que las autoridades administrativas deben crear dispositivos idóneos para devolver a esas viviendas su dignidad y decoro.

Por otro lado, también era común que el incremento a las rentas fuera hecho en forma desorbitante, a ello el artículo 2448 "D" del Código Civil, hoy establece en que porcentaje deben incrementarse las rentas, el cual no podrá exceder del 85 % del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue.

(5).- CODIGO CIVIL. PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ed. Porrúa, S.A., 57a. edición. México. 1989, Pág. 423.

Por tal situación y en defensa del inquilino el artículo 2448, - termina diciendo que cualquier estipulación en contrario se tendrá -- por no puesta, a ello obedece la conjunción también del orden común y el interés social que dan relevancia a la irrenunciabilidad de las -- disposiciones del nuevo Código Civil, específicamente por lo que se - trata a la materia de casa habitación.

5.4. DURACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION.

El artículo 2448 inciso C del Código Civil, establece:

" Art. 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 sus rentas ". (6)

El legislador consideró necesario imponer una duración especial a este tipo de contratos, complementando lo establecido en el artículo 2398, a fin de garantizar la estabilidad de la familia en su casa-habitación.

Consagra así uno de los tres aspectos que comprende el derecho a la vivienda: el derecho a conservarla. Derecho de naturaleza tanto patrimonial como extrapatrimonial. La tutela patrimonial es evidente -- pues se puede estimar el valor pecuniario que implica el cambio constante de vivienda (gastar tanto en mudanza como en instalación y adaptación a las nuevas habitaciones).

La protección extrapatrimonial se requiere principalmente porque el hogar es un espacio donde el individuo forma sus hábitos, en donde se autodetermina y forja su carácter y la inestabilidad de ese espacio puede generar una falta de ubicación y un sentimiento de falta de pertenencia que a su vez pueden ser origen de desajustes psíquicos.

(6).- CODIGO CIVIL COMENTADO, Libro IV. De los contratos. Ed. Miguel-Angel Porrúa, Librero editor 1988. Pág. 128.

5.5. EN QUE PORCENTAJE DEBE INCREMENTARSE LA RENTA A LA TERMINACION - DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION, TRATANDOSE DE PRORROGA.

El artículo 2448 inciso D del Código Civil, establece:

"Art. 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". (7)

En este precepto se introducen dos medidas de control para proteger, en lo posible la economía familiar del arrendatario: por una parte se obliga a las partes a estipular la renta en moneda nacional, y por la otra, se indica el incremento de la misma en función del salario mínimo general vigente en la zona.

¿Qué es lo que sucedería si a pesar de esta disposición se pacta la renta en moneda extranjera ?

La respuesta lógica es que el arrendatario podrá pagarla en moneda nacional, pero no al tipo de cambio que se tenga al momento del pago o al vencimiento del plazo convenido, sino al que tenía al momento de celebrarse el contrato. Cualquier otra interpretación va en contra del espíritu que priva en este capítulo y a las intenciones expresamente señaladas en el artículo 2448.

(7).- Ob. Cit. Págs. 128 y 129.

Grandes discusiones ha generado este precepto por la obscuridad del término "el año en que el contrato se renueve o se prorrogue" ya que genera la duda de si se trata del año que inicia en enero y termina en diciembre o a los doce meses que duró el contrato que se renueva o se prórroga. La intención del legislador fue que tanto la renta como el salario se incrementaran simultáneamente. Tal afirmación la necesitamos con fundamento en el cambio que se realizó a última hora en el anteproyecto de reformas, en donde se hablaba del incremento al salario mínimo en el año anterior. Se considera que esa fue la intención, pero al legislador se le escapó el hecho de que los contratos de arrendamiento se renuevan en diferentes épocas del año y el salario se revisa en fechas precisas, es decir, el aumento se calculará tomando en cuenta lo que haya aumentado el salario mínimo entre la fecha de iniciación del contrato o su prórroga y la renovación que deba tener por disposición de este artículo.

5.6. REQUISITOS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION.

El artículo 2448 inciso F del Código Civil, establece:

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

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I.- Nombre 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 en la ley". (8)

El contrato de arrendamiento que recaiga sobre bienes inmuebles destinados a la habitación es necesariamente formal, es decir, ha de celebrarse por escrito y con las estipulaciones que señalan este artículo, amén de lo dispuesto en el numeral 2448 L.

(8).- Ob. Cit. Pág. 130.

La expresión: "la falta de esta formalidad se imputará al arrendador", implica que, sobre él recae la carga de probar los términos del contrato. Es importante destacar, al respecto, que en el mismo decreto del 7 de febrero de 1985, se adicionó el Código de Procedimientos Civiles, para introducir un capítulo especial para los juicios de arrendamiento. En él se establece, para que el arrendador pueda ejercitar cualesquiera de las acciones previstas en el capítulo cuarto del título séptimo de este ordenamiento que deberá presentar el contrato respectivo con su escrito inicial de demanda, requisito que no es aplicable al arrendatario (Art. 958 c.p.c.).

A la afirmación de que con estas disposiciones se deja en desprotección al arrendador, cabe replicar por un lado que, es él quien fija inicialmente y por lo general, las condiciones del contrato y por otro que, en todo caso, tiene acceso a la acción para exigir, en los términos del artículo 1833 del Código Civil, que se dé la forma legal al contrato en la vía ordinaria civil y después ejercitar la acción que desee en los procedimientos especiales del arrendamiento-inmobiliario.

Ahora bien considero que en estos casos el contrato si es válido aunque no se celebre en la forma prescrita por la ley.

Se funda esta afirmación precisamente en la expresión "la falta de formalidad se imputará al arrendador" y en el hecho de que el requisito que exige el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles, supone la falta de personalidad cuyo cumplimiento impone al arrendador el Código Civil.

Ambas disposiciones se refieren a la falta de la forma prescrita por la ley, pero no hacen referencia alguna a la invalidez del contrato.

5.7. REGISTRO DE LOS CONTRATOS PARA CASA HABITACION.

El artículo 2448 inciso G del Código Civil, establece:

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

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

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su co pia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal". (9)

El registro del contrato tiene dos fines: el primero es el con trol hacendario para los efectos del impuesto que ha de cubrir el - arrendador por los ingresos que obtenga; el segundo es la protec--- ción registral, tanto para las partes contratantes como para terce ros de buena fe.

Por el momento la única "autoridad competente" es la Tesorería del Distrito Federal que es una autoridad hacendaría cuyo registro no es público y por tanto no puede cumplir los fines que persiguen con este tipo de inscripciones.

(9).- Ob. Cit. Pág. 131.

La intención fue crear un sistema registral que ofreciera garantías y protección a las partes contratantes. Un sistema que tuviera las características de publicidad, inscripción, especialidad, tracto sucesivo, rogación, prioridad, legalidad y fe pública propias del sistema registral aplicable a la propiedad y demás derechos reales adaptadas a las necesidades de este tipo de contratos de arrendamiento.

La realidad es que este sistema aún no existe.

5.8. CUANDO Y A QUIENES SE SUBROGAN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES EN -
LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION.

El artículo 2448 inciso H del Código Civil, establece:

"Art. 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.

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 subrogarán 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 ocupan el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo". (10)

Aunque la muerte de una de las partes contratantes no es, ni ha sido causa de la terminación del contrato de arrendamiento, en este capítulo el legislador hace explícita esta circunstancia y señala -- quiénes han de subrogarse en los derechos del arrendatario si éste -- muere que es además, el caso más conflictivo ya que a la muerte del arrendador el titular del contrato continúa en el uso de la casa --- arrendada y basta si ello es necesario, que depósite las rentas en -- especie para que la sucesión se solucione y se haga la adjudicación del inmueble correspondiente.

(10).- Ob. Cit. Pág. 132.

La muerte del arrendatario dejaba un vacío en cuanto a la titularidad de sus derechos y obligaciones frente al contrato. Con la explicitación a que se hace en este numeral, se señala quiénes han de subrogarse en esos derechos. Como se trata de la protección de la -- "vivienda familiar" los causahabientes del arrendatario necesariamente han de ser: el o la cónyuge; el concubino o la concubina, los hijos o sus ascendientes tanto por consanguinidad como por afinidad. Esta subrogación surtirá sus efectos siempre y cuando el familiar de que se trata haya habitado "real y permanentemente" el inmueble en vida del arrendatario.

Además se requiere que la calidad con la que hubiere habitado sea precisamente la de familiar del arrendatario de tal manera que -- aunque fuere pariente dentro de los grados mencionados, pero habitar el inmueble en calidad de subarrendatario no podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario. Así lo dispone expresamente el último párrafo de este precepto.

Si bien es cierto que es útil el señalamiento expreso de la subrogación que se hace en este numeral, se lamenta la falta de cuidado que se tiene en los diferentes pasos del proceso legislativo. Nos referimos a la expresión "..., los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad...". La consanguinidad y la afinidad no son líneas, sino tipos de parentesco diría yo (art. 292) y las líneas son la recta y la colateral. Aparentemente el legislador conoce estos conceptos básicos de derecho familiar, pero, desafortunadamente la realidad es otra: descuido. El anteproyecto de esta reformas expresamente rezaba: "...los ascendientes en línea recta ya sea por consanguinidad o por afinidad", de ello desprendemos que en algún momento --

alguien omitió la expresión "recta ya sea" y nadie se tomó la molestia de revisar los originales y así quedó un notorio error.

5.9. CUALES SON LOS DERECHOS PREFERENCIALES DE LOS ARRENDATARIOS ---
PARA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE CASA HABITACION.

El artículo 2448 inciso I del Código Civil, establece:

"Art. 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. Asimismo, tendrá derecho del -- tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada". (11)

El derecho de preferencia que tiene el arrendatario para un nuevo arrendamiento y el del tanto en caso de venta tiene como único requisito el que esté al corriente en el pago de la renta.

Cuando se trata de inmuebles destinados a la habitación no es - necesario que haya transcurrido un cierto plazo (art. 2447), basta - que siendo inquilino se esté al corriente en el pago de su renta, -- para que se le prefiera, en igualdad de condiciones, a otro interesado en la venta o en el nuevo arrendamiento.

A fin de poder determinar las condiciones en caso de un nuevo - arrendamiento éstas deberán ser notificadas al arrendatario en forma cierta. No lo expresa así el legislador, pero se debe sobreentender- pues de otra manera se prestaría a maquinaciones dolosas que harían- ineficaz esta disposición y en este respecto deberá aplicarse por -- analogía lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305 del Código sustan- tivo.

(11).- Ob. Cit. Pág. 133.

Asimismo el artículo 2448 inciso J del Código Civil, establece:

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

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

II.- El o los arrendatarios dispondrán de 15 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 15 días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo -- esta obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

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

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

VI.- La compra-venta y su escrituración realizadas en contra- vención 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, precluíra su derecho".(12)

Tratándose del derecho del tanto el legislador especifica un ca tálogo de requisitos para su ejercicio cuando el arrendamiento es de casa habitación. Este cuidado no implica, como se llegó a decir en - algunos foros populares, que el arrendamiento termina con la venta - del inmueble. Lo único que se manifiesta en este detallismo es el in terés que el legislador mexicano tiene de que los arrendatarios ten- gan la opción de comprar las habitaciones que rentan.

En caso de venta del inmueble sí se expresa que ha de darse -- aviso en forma indubitable al arrendatario del deseo de que el arren dador tiene de vender. En dicho aviso deberá detallarse todas las mo dalidades de la compra-venta a fin de que aquél pueda manifestar a - su vez y también en forma indubitable, si desea o no hacer uso de su derecho. El legislador no expresa que el aviso tenga que ser por es- crito, notarial o judicial; se requiere que sea indubitable nada --- más. Lo que nos enfrenta nuevamente a la dificultad de la prueba en - caso de conflicto. Pues el aviso indubitable puede ser incluso en for ma verbal si el arrendatario también lo acepta o bien por vía telefó nica. Si no se presenta ninguna dificultad, eso bastará; en caso con trario deberán presentarse testigos de que ese aviso se dió o un --- principio de prueba por escrito. Esto es válido también para la res- puesta del arrendatario.

(12).- Ob. Cit. Pág. 134.

A fin de que el arrendatario tenga conocimiento cierto de las condiciones de la venta, el arrendador deberá dar aviso en caso de algún cambio en forma indubitable de la oferta inicial, para que el arrendatario cuente a partir de entonces, con otros 15 días para el ejercicio del derecho del tanto. Si se trata de una variación que solamente lo fuere en el precio, el nuevo aviso sólo se requiera cuando dicha variación es de más de un 10% de la oferta inicial, la razón substancial es no correr el riesgo de congelar un inmueble en este proceso del ejercicio del derecho del tanto, es decir que pudiera imposibilitar su venta.

A los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio que estuvieren arrendados no se les aplica lo dispuesto en este numeral, sino lo que establece el artículo 15 de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, es decir, en caso de que el arrendador o condómino desee vender su propiedad, deberá notificar al inquilino y en su caso a la institución oficial que haya construido o financiado el condominio, su deseo de vender. Esta notificación la hará a través del administrador del inmueble, de un notario o de un juez. En la notificación deberá expresarse el precio ofrecido y todas las modalidades del negocio.

A fin de garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, se responsabiliza a los notarios (frs. V y VI), para que antes de proceder a la escrituración de una compra-venta, deberán constatar que se ha cumplido con este precepto. Además se establece como sanción, la nulidad de la compra-venta, dándose al inquilino seis meses contados a partir de que tuvo conocimiento de la operación para que ejercite la acción correspondiente.

La sanción contenida en la fracción VI es una expresión que se traduce como la fuerza de intereses políticos que se movieron durante la reforma o de otra forma no se explica el término de "nulidad de pleno derecho", que viene a sumarse a los conceptos de anulabilidad, nulidad absoluta y nulidad relativa.

Parece ser que se quiso manifestar la fuerza de la sanción calificándola de "pleno derecho", sin embargo, es un calificativo que carece de utilidad práctica, porque la acción correspondiente prescribe a los seis meses como cualquier nulidad relativa.

Además, desde el punto de vista técnico, es irrelevante que se anule o no una escritura que se refiere a un contrato ya anulado -- por sentencia judicial, y en todo caso se hablaría de la cancelación de la inscripción del negocio en el Registro Público de la Propiedad.

CONCLUSIONES

- 1.- Las generalidades del contrato, se rigen por una serie de leyes que sirven para relacionar determinado orden de fenómenos, cuyas consecuencias se aplican a una determinada rama de la ciencia y el no conocerlas, se corre el riesgo de desfigurar su análisis, por ello a cada ciencia, es conveniente realizar una disgregación cuando la generalidad es vasta y se desea conocer un tema en particular que es importante y de sumo interés para el estudio del derecho, con el deseo de llegar fácilmente al objetivo deseado.
- 2.- Hechos jurídicos, son todas las conductas humanas o ciertos fenómenos de la naturaleza que el derecho reconoce para atribuirles consecuencias jurídicas, por lo que acto jurídico en estricto sentido nos advierte que por cada acto volitivo que realice el sujeto, el derecho le atribuirá su consecuencia jurídica ya sea que celebre un convenio o un contrato.
- 3.- Los elementos de existencia, tienen gran importancia en nuestro trabajo porque de ellos depende la integración objetiva del contrato, pero veamos que el consentimiento, ya no se maneja como esencia del contrato, pues el estado ha restringido su alcance por lo que la teoría, solo quedó en eso.

Algunos tratadistas aún manifiestan que la autonomía de la voluntad no ha desaparecido, sino que sigue siendo la base del derecho moderno en materia de contratos cosa que no es cierto, -- pues el legislador le ha dado otra interpretación, tan es así -- que ya la legislación a su muy personal forma de interpretación, dejando el criterio del particular en un plano de sometimiento --

forzoso.

El objeto como elemento de existencia, no debemos entenderlo -- propiamente en el sentido literal que le demos a la palabra, -- sino que el objeto dentro del ámbito jurídico debemos entenderlo de dos formas: como objeto directo, que es la conducta volitiva de las partes para crear o transmitir derechos y obligaciones, y como objeto indirecto, que es el hecho de hacer o no --- hacer de los contratos, relacionado con la conducta del objeto-directo.

La forma o solemnidad en los contratos es la manifestación externa de la voluntad que las partes han querido externar y al realizar un acto jurídico, mismo que si en antaño era un requisito sino obligatorio pero si para dar realce al acto, hoy en día decimos que para los contratos de casa habitación, si se -- hace exigible, además que debe de contener un mínimo de requisitos que al efecto señala el artículo 2448 F del Código Civil, y la falta de esa formalidad no es imputable al arrendatario, -- sino al arrendador.

- 4.- Por otra parte los contratos no sólo son válidos porque contengan en sí los tres elementos de existencia, sino que la manifestación externa de la voluntad debe ser exteriorizada por personas capaces que no esten impedidas en sus facultades, que el -- consentimiento no se otorgue con vicios, que el objeto del contrato se encuentre dentro del ámbito de la licitud y que el contrato sea otorgado en la forma que establece la ley, puntos claves que la teoría los ha agrupado como elementos de validez fundamentales para que un acto jurídico sea válido.

- 5.- Hablar del contrato como fuente de obligaciones y atendiendo a la variedad de los contratos, su cumplimiento y observancia -- sólo obliga a quienes lo han celebrado en la forma y términos que así quisieron hacerlo, pero al caso el legislador ha propuesto quienes deben subrogarse en los derechos y obligaciones como excepción y ya sea por las características propias de --- cada uno, los autores y el estudioso del derecho lo enmarcará en la clasificación que le corresponda.
- 6.- Interpretar un contrato, significa que las partes que lo celebran utilizan formulas claras y congruentes, es decir que no - haya una declaración de voluntad que pareciera contener el --- querer de las partes y otra la intención que no define y que - esta en abierta contradicción.

Interpretación objetiva.- Las normas que nos sirven para eliminar dudas o ambigüedades en las palabras, términos o cláusulas de los contratos, les llamamos normas de interpretación objetiva, por ello el principio de la conservación del contrato, establece que si alguna cláusula de los contratos admitiera diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efectos.. (1853)

Interpretación subjetiva.- El hecho fundamental que sirve para interpretar el contrato, es la voluntad interna o la intención común que las partes han exteriorizado a través de las palabras, de los términos o de las cláusulas que han empleado --- ellas al celebrar el contrato.

Y tiene tanta importancia la intención común de los contratantes, que cuando no es posible descubrir frente a las dudas, --

equivocos o ambigüedades de las palabras o cláusulas empleadas, cual fue la voluntad interna o la intención común de los mismos, el contrato se considera nulo dado que en el fondo no hubo en ese caso el acuerdo de voluntades.

Interpretación integrada.- Es muy raro que las partes al celebrar el contrato tengan presentes todas las consecuencias, alcances y efectos que va a tener el mismo contrato, por lo que es indispensable integrar el contrato para la conservación del mismo.

7.- Los efectos del contrato, son las consecuencias jurídicas que dimanen de éste y cuyos efectos para mejor comprensión, los clasificamos de la siguiente forma:

- a) Obligatoriedad del contrato.- El acuerdo de voluntades tiene fuerza de ley entre las propias partes y los obliga a cumplir con determinada prestación o abstenerse de la misma.
- b) Intangibilidad del contrato, esto quiere decir que una de las partes, por voluntad unilateral no puede desolver o modificar el contrato.
- c) Relatividad del contrato.- El contrato sólo aprovecha o perjudica directamente a las partes y sólo también para ellas crea derechos y obligaciones.
- d) Oponibilidad del contrato.- Los terceros tienen que respetar las transmisiones o constituciones de derechos reales derivados de los contratos, tal es el cambio de propietario 2409 del Código Civil.
- e) Seguridad.- No está permitida la revisión del contrato.

8.- Así como el derecho español, el derecho francés y muchos más, -

el derecho mexicano a adoptado el concepto universal de contrato de arrendamiento que dice es el acto por el cual una persona llamada arrendador (locator) se obliga a procurar a otra (conductor) el uso y goce temporal de una cosa mueble o inmueble durante un tiempo determinado y mediante cierto precio (merces, remuneración, etc.); ello en virtud que de acuerdo con nuestra historia en la época de los aztecas, no existía la propiedad privada y las tierras eran poseídas en forma mancomunada por sus habitantes, cuyo derecho a disfrutarla, no se derivaba de algún derecho individual, sino del hecho de ser vencido y de la utilidad que para el monarca reportaba el trabajo de ese y todos los demás vecinos de la tierra.

- 9.- Si un contrato de arrendamiento es aquel acto jurídico por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto; luego entonces, las obligaciones y derechos que nacen entre ambas partes para exigir su cumplimiento, requieren que se haga valer una acción personal por cualquiera de ellas en caso de incumplimiento a las cláusulas convenidas.
- 10.- El contrato de arrendamiento es un contrato principal por su autonomía; es bilateral, porque se necesita de dos o más personas para su celebración; es oneroso, porque debe reportar una utilidad; es formal, porque debe ser suscrito por las partes conforme a las reglas establecidas por la ley; es consensual, porque la voluntad de las partes sea externada sin vicio alguno y de tracto sucesivo, porque necesita también de una duración deter-

minada para que pueda tener vigencia, pues todo arrendamiento que rebase el término expresamente fija por la ley, es nulo.

- 11.- Si toda familia tiene el derecho de gozar de una vivienda digna y decorosa, es necesario que para que esto se dé, se modifiquen las disposiciones legales existentes en materia de --- arrendamiento para casa habitación.

Por ello la s^óla reforma al artículo 40. Constitucional, no -- podía ser privativa, cosa que el legislador para equilibrar el problema entre el derecho de propiedad y el derecho a una vivienda digna, tuvo la necesidad de modificar al caso concreto las disposiciones que establece el capítulo cuarto, título sexto del Código Civil, resumiendo que las contravenciones que a estos contratos, se produzcan no las invalide, simplemente que los pactos contrarios a dichas disposiciones se tienen por no puestas, concluyendo que por su destino, las normas sean de interés social, de orden público e irrenunciables.

- 12.- Pero, efectivamente la intención del legislador fue resuelta - con las nuevas disposiciones aprobadas, se dice que ello fue - resultado de una consulta popular a diversas agrupaciones del Sector Social como son los Sindicatos, Federaciones, Confederaciones de Trabajadores y Opinión Pública en general, pero realmente al inquilino se le pidió su opinión; hoy en día, los trámites judiciales duran menos tiempo que en antaño, y no es que querramos proteger a unos y otros, sino que aplicamos la ley o la aplicamos y ya, claro no es mi pesimismo, pero desde que un estudiante ingresa a la facultad de derecho, se le inculca que la voluntad, como elemento de existencia y de validez, es ley-

máxima en la celebración de contratos, incluso autores diversos, aún sostienen tal postulación, pero la experiencia nos ha dictado todo lo contrario, es por ello que este trabajo no tiene a modificar una ley aprobada, sino a realizar una verdadera reflexión y veáse como ejemplo:

Art. 2448. C. La duración mínima de todo contrato es de un año forzoso, que será prorrogable a voluntad del --- arrendatario por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas.

Art. 2448. D. La renta sólo podrá ser incrementada anualmente hasta en un 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general en el Distrito Federal en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue..

Art. 2448. F. El contrato deberá contener cuando menos las siguientes disposiciones:

I. al VIII. por escrito. (Ver página 111).

Art. 2448. G. El arrendador deberá registrar el contrato ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal.

Sólo al Estado interesa ese registro porque sólo así capta el ingreso del particular para poder cobrarle impuestos, al arrendatario, ni lo perjudica ni lo beneficia.

Art. 2448. H. El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, no termina por la muerte del ----

arrendador o arrendatario, sino por los motivos establecidos por la ley, sino que le suceden con exclusión de cualquier otra persona el cónyuge -- o la concubina, los hijos, los ascendientes por consanguinidad o los parientes por afinidad.

Art. 2448. I. Preferencia si está al corriente en el pago de -- rentas, tendrá derecho a que se le prefiera a --- otro interesado en el nuevo arrendamiento, asimimo tendrá derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada. Por lo que se refiere a un nuevo arrendamiento, - no hay discusión, pero que pasa para el caso de - venta, hay operaciones que actualmente se reali--zan, incluso hay tésis jurisprudenciales que establecen que la compra venta no es nula, sino sólo-- causa daños al afectado.

Art. 2448. J. Dar aviso en forma indubitable para la venta del inmueble arrendado; un término de 15 días para -- ejercitar el derecho, los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento previamente a la autorización de la escritura de compra venta, la compra - venta y escrituración si no se cumple con esta -- disposición, será nula; es cierto ? no, y tampoco se puede ejercitar dicho derecho porque muchas de las veces, se pide una cantidad monetaria que ni se ha tenido ni se tendrá.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO.- Contratos Civiles.- 3a. edición - Editorial Porrúa, S.A., 1982.
- 2.- ALVAREZ, JOSE MARIA.- Instituciones de Derecho Real de Castilla y de Indias. Tomo II. Editorial Andromeda, S.A., México - 1982. 1a. edición.
- 3.- BONNECASE, JULIEN.- Elementos de derecho civil.- Traducción -- por José Ma. Cajica Jr. Tomo II, Título VIII, Capítulo II. - Editorial José Ma. Cajica Jr. México, s/f.
- 4.- BORJA SORIANO, MANUEL.- Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa, S.A., México 1985, 1a. edición.
- 5.- DICCIONARIO BASICO DEL ESPAÑOL DE MEXICO; Editorial El Colegio de México, A.C., México 1986, 1a. edición.
- 6.- DICCIONARIO PORRUA DE LA LENGUA ESPAÑOLA.- Editorial Porrúa, - S.A., México, 1985. 31a. edición.
- 7.- DICCIONARIO DE DERECHO.- Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara, Editorial Porrúa, S.A., México 1989. 16a. edición.
- 8.- Diario Oficial de la Federación.- Tomo CDXXVIII. S.P.P. 1989.
- 9.- GONZALEZ, JUAN ANTONIO.- Elementos de Derecho Civil. Editorial Trillas, México, 1988. 10a. edición.
- 10.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO.- Derecho de las Obligaciones. Editorial Cajica, S.A. México, 1982, 5a. edición.

- 11.- OROZCO Y BERRA, MANUEL.- Historia de la Ciudad de México - - -
(desde su fundación hasta 1854). Ed. Sep-setentas, México ---
1973.
- 12.- PUIG BRUTAN, JOSE.- Fundamentos de Derecho Civil.- Tomo II.- -
Contratos en particular.- Bosch casa editorial, Barcelona, Es-
paña. 1956.
- 13.- PETIT, EUGENE.- Tratado elemental de derecho romano. Editorial
Nacional, México, 1961.- Traducción de D' José Fernández Gonzá
lez.
- 14.- Proyecto de Ley de la LII Legislatura de la Cámara de Diputa--
dos. 1982.
- 15.- QUNTANILLA, MIGUEL ANGEL.- Derecho de las obligaciones.
Ed. Cárdenas, México, 1981.- 2a. edición.
- 16.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- Compendio de derecho civil (Contra--
tos), Tomo IV.- Ed. Porrúa, S.A., México, 1981. 13a. edición.
- 17.- SANCHEZ MEDAL, RAMON.- Los contratos civiles.- Editorial Po---
rrúa, S.A., México, 1980, 5a. edición.
- 18.- ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL.- Contratos civiles, Editorial-
Porrúa, S.A., México, 1985, 2a. edición.

LEGISLACIONES

- 19.- CODIGO CIVIL COMENTADO.- MIGUEL ANGEL PORRUA, LIBRERO EDITOR.-
Tomo V.- CONTRATOS.- México, 1988, 1a. edición.
- 20.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.- Editorial Porrúa, S.A.
México, 1989.- 57a. edición.

- 21.- Código de Procedimientos Civiles.- Editorial Porrúa, S.A., -- México, 1989.- 35a.edición.

- 22.- CODIGO DE COMERCIO .- Editorial Porrúa, S.A., México, 1988, - 50a. edición.