

Nº 7
255



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ARAGON

**“ANALISIS JURIDICO PROCESAL DE LA
ACCION DE PRORROGA DEL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO”**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ANGELICA ALBA SANDOVAL

SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEX.

1992

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E .

	Pag.
INTRODUCCION	
CAPITULO I.	
LOS CONTRATOS EN GENERAL.	
A.- CONCEPTOS.	1
B.- ELEMENTOS DEL CONTRATO.	4
C.- CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS SEGUN EL CODIGO CIVIL VI- GENTE PARA EL D.F.	31
CAPITULO II.	
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.	
A.- NOCIONES.	41
B.- NATURALEZA JURIDICA.	45
C.- DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE GENERA EL CONTRATO DE ARRENDA- MIENTO PARA LAS PARTES.	56
CAPITULO III.	
LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	
A.- DEFINICION DE PRORROGA.	69
B.- PRESUPUESTOS NECESARIOS PARA OTORGAR LA PRORROGA DEL CONTRA- TO DE ARRENDAMIENTO, AL ARRENDATARIO.	70
CAPITULO IV.	
ANALISIS JURIDICO PROCESAL DE LA ACCION DE PRORROGA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	
A.- LA ACCION DE PETICION DE PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDA- MIENTO.	77

B.- FUNDAMENTO JURIDICO DE LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	86
CAPITULO V.	
CONCLUSIONES.	93
BIBLIOGRAFIA.	97

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

La función económica y jurídica del arrendamiento tiene tal importancia que su reglamentación se aparta de los principios generales que regulan otros contratos civiles.

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados para habitación no sólo implican una relación jurídica de orden privado si no de orden público. Merced a ello, el arrendamiento se ha convertido en un problema social, político y económico.

Las normas jurídicas que regulan el arrendamiento contienen una serie de restricciones a la libertad contractual eliminando en mucho los principios generales que regulan la libertad de contratación, estas normas jurídicas se han matizado de conceptos filosóficos, sociales y políticos. Celebrar un contrato de arrendamiento en la actualidad ya no constituye una convención de orden privado sino de orden páblico al generarse un status político en el arrendatario por efecto - del contrato. Desde el momento en que el arrendatario suscribe el - contrato queda protegido por normas de orden público y principios de orden político.

Las leyes de emergencia en materia de arrendamiento se han dictado con el fin de imponer restricciones a la temporalidad del contrato o la inmovilidad de las rentas, aunque estas leyes por esencia son -- transitorias, éstas se prolongan de tal manera que con el tiempo se -

equiparan en permanencia a las normas jurídicas ordinarias y ya nadie se atreve a tocarlas aunque se vuelvan *ineficientes u obsoletos*.

También se han creado tribunales especializados para substanciar las acciones derivadas del arrendamiento, reflejando con esto el *tratamiento social, económico y político y la importancia que se le ha dado a este contrato*.

En muchos países el problema habitacional se ha convertido casi en un problema de *economía política*, problema que muchas veces se pretende resolver con normas jurídicas y no con medidas económicas. La *economía política* entendida así trata de convertirse en una rama del derecho público. Por otra parte, la *explosión demográfica* trae aparejado un desequilibrio notorio en relación a la construcción de vivienda aunado muchas veces al problema del reducido espacio territorial.

En el año de 1918, el estado francés emitió un decreto de emergencia que prorrogó por ministerio de ley los contratos de arrendamiento con el fin de resolver la crisis habitacional provocada por su estado beligerante. Este ejemplo fue seguido en gran medida por muchos países, ya que en cierto modo la *problemática habitacional* se convirtió en un fenómeno homogéneo. Este decreto fue renovado sucesivamente, pues aunque la emergencia habla cesado el problema habitacional continuaba.

En materia de arrendamiento cada país ha dictado sus leyes de - -

arrendamiento tratando de resolver el problema habitacional. Es tal la cantidad de leyes especializadas de arrendamiento que en muchos casos se ha roto con el principio de codificación, ya que estas normas, difícilmente encuadran en los principios sistemáticos en que se sustenta la codificación civil.

En el año 1942, México al igual que otros países, decretó la prórroga por ministerio de ley de los contratos de arrendamiento destinados a casa habitación y comercio. Posteriormente, este decreto fue modificado por otro del 30 de diciembre de 1948. En 1985 fueron publicadas una serie de reformas y adiciones al Código Civil en materia de arrendamiento, entre las que destacan la temporalidad mínima, la prórroga obligatoria y el derecho del tanto. Estas reformas se auto-califican como normas de orden público e interés social como si las disposiciones restantes de la codificación civil quedaran excluidas de esta categoría.

C A P I T U L O I

LOS CONTRATOS EN GENERAL

A).- CONCEPTOS

El *Diccionario de Derecho Usual*, define al contrato de la siguiente manera:

"Es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico, y el contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones". (1)

A continuación el *Diccionario de Legislación y Jurisprudencia* define en los siguientes términos al contrato:

"Es una convención por la cual una o más personas se obligan, para con otra u otras a dar, hacer o dejar de hacer alguna cosa". (2)

Savigny, dice que el Contrato "es el concierto de dos o más voluntades sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos". (3)

Por otra parte, el contrato se define como un acuerdo de volunta

(1).-*Diccionario de Derecho Usual*. Cabanellas, Guillermo. Editorial -- Heliasta. Buenos Aires, Argentina, 1974. Tomo I. 8a. Edición. -- pág. 497.

(2).-*Diccionario de Legislación y Jurisprudencia*. Escriche, Joaquín. - Cárdenas Editores. México, 1975. pág. 506.

(3).-*Diccionario de Derecho Usual*. Op.cit. pág. 498.

des para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie - dentro del género de los convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos; por lo tanto, el convenio tiene dos funciones: una positiva, que es crear o transmitir obligaciones y derechos, y otra negativa: modificarlos o extinguirlos.

Dentro de la terminología jurídica se ha hecho una distinción entre contratos y convenios en sentido estricto: al contrato se le ha dejado la función positiva, es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y al convenio en sentido estricto, le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones. [4]

Así, el Artículo 1792 del Código Civil vigente en el Distrito Federal: "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, -- transferir, modificar o extinguir obligaciones." El Artículo 1793 del citado Código: "Convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos."

En la doctrina y en las legislaciones es frecuente descubrir -- cierta ambigüedad en cuanto al concepto y uso de convenio y contrato: "Todo lo clara -dice Ruggiero- que fue entre los romanos la distinción entre contrato, convenio, pacto (a pesar de las muchas controversias dogmáticas e históricas que se agitan en torno a estos concep-

[4]. -Cfr. Rojina Villegas, Rafael. Contratos. Editorial Porrúa. México, 1987. Tomo IV. 18a. Edición. pág. 9

tos) es imprecisa y confusa en la terminología moderna. Todo acuerdo entre dos o más personas que tengan por objeto una relación jurídica, puede ser designado indiferentemente, contrato o convenio y también - pacto, ya que estos términos perdieron el primitivo significado técnico y preciso que les atributa el lenguaje jurídico romano". (5)

En realidad, la diferencia se pone de manifiesto en que el convenio en sentido amplio es el acuerdo de voluntades para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones. En cambio, el contrato es el acuerdo de voluntades entre dos o más personas para -- crear y transmitir derechos y obligaciones.

Nuestro Derecho Positivo en el Código Civil de 1928 para el Distrito Federal, confirma lo que acabamos de decir anteriormente en sus artículos 1792 y 1793, ya mencionados.

Nuestros Códigos anteriores sólo se ocuparon de determinar el alcance del término contrato. Así el Código de 1879 en su artículo - - 1388 preceptuaba:

"Contrato es un convenio por el que dos o más personas se transfieren algún derecho o contraen alguna obligación".

El Código de 1884 se limitó solamente a reproducir la misma disposición en el artículo 1272. El maestro Manuel Borja Soriano (6) expre

- (5).-Ruggiero, Roberto. Instituciones de Derecho Civil. Traducción de - la 4a. Edición Italiana. Editorial Reus. Madrid, España, 1944. Tomo II. Volumen I.
- (6).-Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa. México, 1974. 7a. Edición. pág. 130.

sa que el origen de esta disposición se localiza en el artículo 641 - del Código portugués el cual dispone:

"Contrato es el acuerdo en cuya virtud dos o más personas transfieren entre sí algún derecho o se sujetan a alguna obligación".

Y que, además, dicho artículo coincide en esencia con el 1101 -- del Código de Napoleón, según el cual:

"El contrato es un convenio por el cual una o varias personas se obligan hacia una o varias otras a dar, a hacer o no hacer alguna cosa".

Añade el antiguo catedrático de la Facultad de Derecho que ni el Código de Napoleón, ni el Código de 1884, y es claro que ni el de -- 1870, expresan lo que debe entenderse por convenio; apuntando además, que la definición de contrato del Código de Napoleón es demasiado similar a la acuñada por Pothier, la cual dice: "Un convenio cuyo término sinónimo es pacto, es el consentimiento de dos o varias personas, habido para formar entre ellas alguna obligación o para destruir una precedente o para modificarla". (7)

B).- ELEMENTOS DEL CONTRATO

CONSENTIMIENTO

Todo contrato necesita para existir de la concurrencia de dos elementos, que son: el consentimiento y el objeto que pueda ser materia del contrato, según se desprende del texto del artículo 1794 del Cód-

(7).-Citado por Borja Soriano, Manuel. Op.cit. Tomo I. pág. 130.

go Civil en vigor, mismo que reza de la siguiente manera:

"Art. 1794. Para la existencia del contrato se requiere:

I. Consentimiento;

II. Objeto que pueda ser materia del contrato".

Comenzaremos por citar las definiciones que dan algunos autores, respecto del consentimiento:

Rojina Villegas. Dice: "el consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tienen por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones; todo consentimiento, por tanto implica la manifestación de dos o más voluntades y el acuerdo de esas voluntades sobre un punto de interés jurídico"; (y agrega el autor citado) "si existe la manifestación de voluntades pero no existe el acuerdo, no habrá consentimiento; además la manifestación de voluntades que lle--gan a un acuerdo, deben versar sobre un punto de interés jurídico, -- porque de no ser así, tampoco habrá consentimiento". [8]

Borja Soriano Manuel. Este autor define el consentimiento de la siguiente manera: "el consentimiento consiste en el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesario que estas voluntades tengan una manifesta--ción exterior". [9]

[8].-Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa, México, 1980. Tomo II, 5a. Edición. pág. 310.

[9].-Borja Soriano, Manuel. Op. cit. 191.

Planiol y Ripert. Estos autores dicen al respecto: "la palabra - consentimiento, nos ofrece una doble acepción, en primer lugar en sentido etimológico, cum sentire, expresa, el acuerdo de las voluntades de las partes en cuanto al contrato proyectado; y la otra acepción -- más restringida, designa el asentimiento dado por cada una de las partes, a las condiciones del contrato proyectado, con la voluntad de -- hacerle producir, efectos jurídicos; a fin de reunirse y de establecer entre ellos la relación de derecho; debiendo expresar las partes su adhesión individual". (10)

Louis Jossierand, al hablar de los contratos paritarios, arguye: "En el tipo tradicional y clásico del contrato, se pesan, discuten y establecen en el momento del trato las cláusulas y las condiciones, y a esta tarea ambas partes cooperan igual y libremente... no parece -- que una de las partes imponga su ley a la otra; el contrato es verdaderamente la obra de dos voluntades; se prepara y se termina de igual a igual..." (11)

Para la formación del consentimiento, es indispensable la exteriorización del acuerdo de voluntades, por medio de una oferta o policitación, en la que un contratante propone a otro las condiciones en que ofrece celebrar el contrato; y por su lado, la otra parte, manifiesta de una manera también externa, su aceptación a la relación ju-

(10).-Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge. Tratado de Derecho Civil Francés. Traducción. Editorial Cajica. La Habana, Cuba, 1946. pág. 121.

(11).-Jossierand, Louis. Derecho Civil. Traducción. Editorial Bosch y Cla. Buenos Aires, Argentina, 1950. Tomo II. Vol. I. pág. 31.

rdica que se le propone. Se hace de manifiesto entonces, que cronológicamente una voluntad se actualiza primeramente, esto es, la policitación; después la otra, o sea la respuesta que externará la aceptación o negativa a la propuesta.

En todo caso, para que se perfeccione el consentimiento, es inevitable la concurrencia de un acto de voluntad interna y además un acto de voluntad externa que tenga por objeto expresar objetivamente el consentimiento, en virtud de una declaración o la ejecución de ciertos actos que lo presupongan necesariamente. De otra manera no es posible crear una relación jurídica pues la voluntad, es la exteriorización del consentimiento; de otro modo, no pueden nacer obligaciones para persona alguna desde el punto de vista que nos ocupa, es decir, del Derecho.

Precisemos ahora qué significan los términos policitación y aceptación; policitación, dice Ernesto Gutiérrez y González en su obra -- "Derecho de las Obligaciones" es: "Una declaración de voluntad, recepticia, tácita o expresa, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, con la expresión de los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el proponente, seria y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad". Y por aceptación entiende: "Una declaración unilateral de voluntad expresa o tácita, seria, lisa y llana, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta y que se reduce a un 'sí' ". [12]

[12].-Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Editorial Cajica. México, 1971. 4a. Edición. pág. 149 a 152.

En rigor, en el contrato existe siempre la discusión de la oferta y de la aceptación. No obstante, puede ocurrir que el consentimiento se forme simplemente exponiendo una parte, las condiciones del contrato, y la otra, aunque tenga facultades para formular modificaciones, se resuelva a aceptarlas lisa y llanamente; pero a menudo sucede que la aceptación se otorgue condicionalmente o proponiendo modificaciones, en cuyo caso, las partes estudian, discuten y modifican el contenido del contrato hasta que llegan a un acuerdo común y se celebra el contrato.

El consentimiento puede darse a conocer por medio de dos vías: - de un modo expreso, o bien, tácitamente; así nos lo indica el Código Civil vigente en su artículo 1803:

"El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente".

Hay ausencia de consentimiento, cuando en un contrato, aunque parezca absurdo decirlo, el consentimiento en realidad no existe pues es sólo aparente; ello ocurre cuando hay una mala inteligencia debida a una a otra circunstancias que hace que el consentimiento quede excluido o destruido totalmente. Esta situación se manifiesta fundamentalmente en los siguientes casos: a) cuando el error recae sobre la naturaleza del contrato; b) cuando los contratantes sufren un error -

sobre la identidad del objeto; c) cuando el error se manifiesta sobre la identidad de un contratante, en los contratos *instiuto personae* -- que tienen por objeto prestación de servicios; d) cuando en un contrato una de las partes adolece de incapacidad de expresar voluntad; e) en los casos en que se hace uso de violencia absoluta; y f) en la simulación absoluta de los contratos. *Rojina Villegas* respecto de los contratos simulados absolutamente, nos comenta: "Existe la simulación cuando las partes declaran falsamente lo que en realidad no quieren - que se lleve a cabo, de manera que hay un contrato aparente en el que falsamente declaran su voluntad, y un acto secreto en el que se establece que aquella manifestación de voluntad no es real; que simplemente se realiza para los terceros, pero no para los contratantes". (13) Y añade, que tradicionalmente se ha considerado que la simulación en los contratos origina erróneamente, la nulidad y no la inexistencia - como debiera ser. Y no le parece extraño, además, que en este aspecto en los códigos de 70 y de 84 no exista la palabra inexistencia, ni tampoco su reglamentación jurídica; pero en cambio le causa sorpresa que en el Código Civil actual, el legislador incurra nuevamente en el error de llamar nulo al contrato simulado.

El cuerpo de leyes mencionado anteriormente establece dos categorías en cuanto a la simulación en los actos jurídicos: la absoluta, - cuando el acto simulado nada tiene de real; y la relativa, cuando a un acto jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter. En consecuencia, la simulación absoluta en donde se ad-

(13).-Rojina Villegas, Rafael. *Teoría General de las Obligaciones*. Editorial Porrúa. México, 1980. 12a. Edición. Tomo IV. pág. 83.

vierte un aparente consentimiento, produce la inexistencia por tratar se de un acto jurídico aparente.

Por cuanto toca a la formación del consentimiento entre presentes y no presente, cuando un particular propone a otro la celebración de un contrato señalando para tal efecto un plazo, durante el cual el aceptante puede otorgar su consentimiento, el primero queda obligado con el segundo hasta la expiración del plazo.

Estando las partes presente, el contrato se forma en el preciso instante en que el aceptante otorga su conformidad a la oferta que le formuló el proponente. Esta conformidad deberá ser lisa y llana, -- pues de otro modo, esto es, cuando el presunto aceptante introduce una modificación a las condiciones originales del contrato, se convierte en oferente en la medida de la modificación que ha ofrecido; a su vez, el primitivo oferente se convierte en posible aceptante en relación a esa misma modificación. Dado el caso de que la oferta no -- sea aceptada en los términos en que se haya formulado, desde el punto de vista jurídico, no implica para el proponente desde luego, quedar obligado a sostener su oferta.

Entre presente, cuando la oferta se hace sin que se haya fijado un plazo para la aceptación, y si el posible aceptante no manifiesta su conformidad en el acto mismo de la oferta, el oferente queda por lo tanto, desligado de su obligación.

Entre no presentes, cuando la oferta se formula sin fijación de -

plazo alguno, el oferente está obligado por su oferta durante tres --
 días más el tiempo que sea suficiente para la ida y vuelta regular --
 del correo público, o del que se juzgue bastante en el caso de que no
 haya correo público en razón de la distancia y las facilidades o difi-
 cultades que ofrezcan las comunicaciones.

El problema se presenta verdaderamente cuando el contrato ha de celebrarse entre no presentes, por cuanto se hace necesario precisar en qué momento queda perfeccionado el contrato, en virtud de que por ese hecho pueden devenir efectos jurídicos diferentes. Para resolver la cuestión se han elaborado cuatro diversos sistemas.

a) Sistema de la declaración, en el cual, el contrato queda formado en el momento en que el aceptante declara su voluntad manifestando conformidad con la oferta, sin que por ello sea necesario informar al oferente. Para los efectos jurídicos del contrato, en este caso - la ley aplicable es la del lugar del aceptante, porque ahí es donde se perfecciona el contrato.

b) Sistema de expedición que se forma cuando en el contrato además de haberse manifestado la declaración de la aceptación, es necesario dirigirla al oferente. En este caso no es suficiente la declaración del consentimiento, es preciso el desprendimiento material de la aceptación mediante la expedición de una carta o telegrama. En este sistema la ley aplicable es la misma que la del caso anterior.

c) Sistema de la recepción, que considera que el contrato se for-

ma cuando el documento que contiene la aceptación llega al oferente o policitante. Este sistema es el que ha sido aceptado por nuestros Códigos de 70, 84 y 28 acaso porque requiere de un fenómeno exterior y por ello posible de probarse, pues basta simplemente que llegue el documento conteniendo la aceptación al domicilio del oferente perfeccionándose así el consentimiento, no obstante que el oferente no llegue a enterarse de la aceptación.

d) Sistema de la información por medio del cual el consentimiento ha sido conocido cabalmente y de una manera recíproca por ambos --contrayentes. Factor de particular importancia, lo constituye el hecho de que en este caso el conocimiento debe ser mutuo entre las dos partes.

Como se desprende de la lectura del artículo 1807, el sistema -- que ha seguido nuestro Código Civil vigente es el de la recepción:

"El contrato se forma en el momento en que el proponente recibe la aceptación, estando ligado por su oferta según los artículos precedentes".

OBJETO

Analizaremos lo que es el objeto del Contrato.

El objeto del contrato no es sino la creación o transmisión de -- los derechos y de las obligaciones. En cambio, el objeto de la obligación es la prestación positiva o negativa del obligado; en otros --

terminos, la entrega de una cosa, el hecho que el deudor debe ejecutar o la abstención a que se ha sometido.

De lo anterior se deduce que el objeto del contrato, o sea la creación o transmisión de derechos y obligaciones, que son ni más ni menos, las obligaciones que nacen de él, vienen a ser el objeto directo del contrato; y el objeto de la obligación, o sea, la cosa o el hecho de la prestación o de la abstención, en fin, la determinada conducta que debe tener el obligado en la relación: jurídica, constituye a su vez, el objeto indirecto o mediato del contrato. Para hacer más asequible lo anterior, ha sido muy usual citar el ejemplo del contrato de compraventa. En este caso, el objeto directo del contrato es la transmisión del dominio de una cosa de una persona hacia otra, y a su vez, esta última el de pagar un precio cierto y en dinero. El objeto indirecto o mediato, resulta ser entonces, la cosa y el precio, esto es, la entrega de la cosa y del precio respectivamente.

"Todo contrato debe tener un objeto, y si este falla, aquél carece de valor; es objeto toda prestación consistente en dar, hacer, o no hacer, ya sea simple o compleja, ya se realice por una sola de las partes (contratos unilaterales), ya por ambas (bilaterales)". (14)

Nuestro Código Civil de 1928 enumera en su artículo 1824:

"Son objeto de los contratos:

1. La cosa que el obligado debe dar;

(14).-Ruggiero, Roberto. Op. cit. pág. 218.

II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

En cuanto a los requisitos del objeto, en las obligaciones de -- dar, cuando el objeto consiste en la entrega de una cosa, ésta debe -- ser física y jurídicamente posible.

Por físicamente posible se entiende, por cuanto existe en la naturaleza, de modo que todo aquello que no existe o no puede existir -- en la naturaleza, no es físicamente posible y por ende no puede nacer a la vida jurídica una relación contractual sobre un objeto inexistente. Sin perjuicio de este requisito, la ley permite y reglamenta la venta de cosas futuras, pese a que en un momento dado el objeto no -- exista, pero se tiene la certeza de que posteriormente sí existirá; -- en virtud de que la imposibilidad física a que se refiere la ley es -- absoluta y en la venta de cosas futuras no implica una imposibilidad absoluta.

Artículo 1825. La cosa objeto del contrato debe:

1° Existir en la naturaleza; 2° Ser determinada o determinable -- en cuanto a su especie; 3° Estar en el comercio".

Ahora bien, las obligaciones de dar pueden hacerse consistir en cuatro formas: a) traslativas de dominio; b) traslativas de uso; c) -- las que implican restitución de cosa ajena; y d) las que se refieren al pago de cosa debida.

física y jurídicamente posible. Al efecto el artículo 1827 señala:

"El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser:

I. Posible;

II. Lícito".

El artículo 1828 del mencionado Ordenamiento nos aclara la fracción primera del artículo antes citado diciendo que, un hecho es imposible cuando es incompatible con una ley de la naturaleza que necesariamente debe regirlo, y por tanto, constituye un obstáculo insuperable para su realización. Pero el artículo 1829 hace una salvedad - - agregando que el hecho que no pueda ser ejecutado por el obligado, pero sí por otra persona en su lugar, el hecho se considerará posible.

En cuanto a la licitud del hecho, Borja Soriano nos enseña que - nuestro Código Civil vigente adolece de un error técnico en su artículo 1828 al disponer que el hecho imposible jurídicamente es el que no puede existir porque es incompatible con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización. Apoyándose el autor supradicho en la opinión de Ferrera que propone: lo "imposible jurídico es aquello que por el ordenamiento del derecho positivo no puede verificarse y es incompatible y contradictorio con la existencia del derecho... nótese que con la acción jurídicamente imposible la ley no es sin embargo violada o - - transgredida, sino que se intenta en vano sustraerse a ella. Por lo mismo, lo imposible jurídico se resuelve... en una acción inútil... -

La imposibilidad jurídica no es la transgresión de la ley..." (15) Lo que quiere decir que, cuando una norma jurídica no autoriza a realizar tal o cual hecho, no impide desde luego, que el hecho pueda llegar a realizarse físicamente, pero en este supuesto, tal hecho ha de carecer de los efectos jurídicos que se pretendían obtener, pues se trata ni más ni menos, de un hecho ilícito. Lo imposible jurídicamente no existe, sino la ilicitud que precisamente implica la posibilidad de ejecución del acto, pero que se encuentra vedado o reprobado por el derecho.

ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO

Los elementos de validez en los contratos, son los elementos necesarios para que el contrato sea válido; por tanto la ausencia de uno de ellos, motivará la invalidez del contrato, que adolezca de uno de ellos; pero esta invalidez es susceptible de convalidarse: por confirmación y prescripción; pero sólo puede prevalecerse de ella la persona interesada.

CAPACIDAD

El primer elemento de validez es la capacidad jurídica. Se entiende por ello, la aptitud que la ley reconoce a una persona para ser titular de derechos y obligaciones así como para ejercitarlos. Un acuerdo de voluntades sólo puede ser perfecto cuando el consentimiento ha sido manifestado por personas capaces; por ello se dice que la capaci-

(15).- Citado por Borja Soriano, Op. cit. pág. 168.

dad es un atributo de la persona. La presencia de este elemento en el contrato no permite que pueda darse la incapacidad. Bajo este punto de vista la palabra incapacidad significa que determinadas personas se encuentran privadas de algunos derechos; este concepto es aplicable también a personas que, aunque poseen todos sus derechos, la ley les impide libremente su ejercicio en razón de ciertas y determinadas circunstancias. Estas consideraciones nos conducen a exponer el apotegma clásico de que en Derecho, la capacidad es la regla y la incapacidad la excepción.

La capacidad puede ser de goce y de ejercicio. La capacidad de goce es la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones. La capacidad de ejercicio consiste en hacer valer esos mismos derechos y contraer obligaciones. La persona por el solo hecho de serlo, tiene capacidad de goce, por lo que desde el momento en que es concebida es igualmente titular de derechos.

La capacidad de goce admite grados, en virtud de que puede ser total o parcial, razón por la cual en materia de obligaciones existen incapacidades generales, o mejor dicho, incapacidades más o menos extensas; así como también incapacidades especiales aplicables únicamente a cierta clase de contratos. Como necesaria consecuencia la incapacidad de goce puede ser parcial pero nunca total, pues de otro modo sería tanto como negarle valor a la persona y ésta quedaría prácticamente convertida en cosa; y no puede ser de otra manera, porque la capacidad de goce se adquiere desde el momento en que se es concebido.

En el lenguaje jurídico el uso del término *incapacidad*, hace presumir que se trata de incapacidad de ejercicio y es a esta incapacidad parcial o total de ejercicio de los derechos y las obligaciones, a la que se refiere el Código de la materia al emplear en su articulado dicho vocablo.

Siendo que la incapacidad es una excepción, es de observarse que aquella no puede considerarse sino en mérito de una disposición de la ley; por consiguiente, debe estimarse que no hay incapacidad sin texto.

Este criterio se ha mantenido en toda nuestra legislación civil, así el Código actual resume en su artículo 1798: que todas las personas no exceptuadas por la ley son hábiles para contratar.

No obstante que nuestra legislación civil positiva registra incapacidades especiales para la creación de ciertos contratos, no creemos necesario señalarlas dado el plan que nos hemos propuesto seguir; por ello, solamente apuntaremos las incapacidades generales que pueden ser: a) la de los menores de edad, los cuales aunque poseen voluntad, se encuentran privados de capacidad para contratar en virtud de que no pueden apreciar en razón precisamente de su minoría de edad, las posibles consecuencias de celebrar un contrato; b) asimismo, se hallan incapacitados los mayores de edad que padecen de falta de raciocinio ya sea por locura, idiotismo o imbecilidad sin importar que su estado anormal sea transitorio, debido a que en su voluntad reina un desorden psíquico que provoca la falta absoluta de coherencia mental que destruye la posibilidad de consentir normalmente; c) también a los sordomudo

dos que no saben leer ni escribir, la ley no les reconoce capacidad - para contrarar puesto que sus deficiencias orgánicas tienen la virtud de aislarlos del mundo exterior de tal manera que se hallan impedidos de concebir o entender la trascendencia de celebrar un contrato.

La sanción que debe aplicarse a la incapacidad varía según los - casos; cuando se trata de un contrato en que una de las partes adolece de incapacidad de expresar voluntad, como en los casos de demencia o de infancia y que Jossierand (16) denomina *incapacidades naturales*, - produce la inexistencia misma del acto jurídico. En los casos en que la incapacidad no impida que el acto jurídico exista, sino solamente afecta a su validez, a la que Jossierand llama *incapacidad civil*, engendra la nulidad relativa de aquél.

AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO.

Un acuerdo de voluntades emitido con la finalidad de crear un -- contrato, puede, en ciertos casos, no producir los efectos correlativos. Esto acontece cuando el consentimiento expresado por las partes se encuentra viciado en virtud de que el consentimiento no se manifiestó libremente; como necesaria consecuencia de las circunstancias en que éste se expresó. Los vicios del consentimiento: el error, el dolo, la violencia y la lesión, son las causas por las cuales un contrato puede ser invalidado.

(16).- Jossierand, Louis. op. cit. pág. 81.

EL ERROR.—Es una creencia que no está de acuerdo o en concordancia con la realidad; o bien, es una noción contraria o no conforme -- con la verdad. La ausencia de todo conocimiento, o más claramente, -- la ignorancia, tiene los mismos efectos en Derecho que el error. En todo caso, cuando las partes contratan sobre alguna cosa que es dis-- tinta a la realidad o la verdad, su voluntad se encuentra viciada por error.

El error puede ser de cálculo, de hecho o de Derecho. El error de cálculo o aritmético, sólo da lugar a su rectificación o reparación. El error de hecho recae sobre hechos materiales. El error de Derecho recae sobre una regla de Derecho o su interpretación. El -- error, a juzgar por su gravedad, puede presentar tres grados con arre glo a los cuales sus efectos varían: a) el error obstáculo; b) error nulidad, y c) error indiferente.

El error obstáculo impide necesariamente la formación del contrato, porque destruye la voluntad de los contratantes al no permitirles llegar a un acuerdo, ya sea en cuanto a la naturaleza del contrato, -- respecto a la identidad del objeto o respecto a la identidad de la -- persona en el caso de los contratos intuitu personae que tienen por -- objeto prestación de servicios. Este error es común a ambas partes, por lo que origina la inexistencia del contrato, dado que se trata en realidad, no de un vicio del consentimiento, sino aún más, es decir, de ausencia del consentimiento.

sobre el motivo determinante de voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo, o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró este en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa. El Código de 1884 distinguió del error que es común a ambos contratantes, sea cual fuere la causa de que proceda, del error de uno solo de los contratantes cuando recae sobre el motivo o el objeto del contrato; en cambio, el Código de 1928 considera que el error común a ambos contrantes no es causa de nulidad si no es determinante de la voluntad.

El error indiferente ejerce su influencia sobre las cualidades secundarias del objeto, sobre motivos no determinantes de la voluntad; se manifiesta frecuentemente cuando existe una falsa noción en rela-ción a circunstancias accidentales del contrato, por lo que no invalda el contrato porque la ley no supone que produzca su nulidad.

El error de Derecho tiene lugar cuando la causa determinante de la voluntad se basa en una falsa creencia en relación a la existencia o a la interpretación de una ley, motivo por el cual las partes se decidieron a contratar. Nuestro Código de 1884 en el artículo 1296 disponía que el error de Derecho no anulaba el contrato; el Código ac-tual, por el contrario, considera que el error de Derecho si nulifica al contrato según lo dice el artículo 1813.

EL DOLO Y LA MALA FE.- Las diversas formas de error que preceden temente hemos enumerado, provienen de la ignorancia de la propia victima, o para mejor decir, es un error natural o fortuito. A diferencia

de Este, el dolo y la mala fe pueden ser provocados por actos de la -
 contraparte o por actos de un tercero, cuando la víctima es inducida
 a caer en el error por hechos u omisiones de los mismos para dejarle
 en una situación equívoca.

Nuestro Código Civil vigente, designa este concepto de la si- --
 guiente manera en su artículo 1815:

"Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o ar-
tificio que emplee para inducir a error o mantener en él a algu-
 no de los contratantes..."

y en segunda parte agrega:

"... y por mala fe la disimulación del error de uno de los contra-
tantes, una vez conocido".

El dolo y la mala fe participan de los mismo efectos jurídicos, pe-
 ro aquél, es activo, en tanto que ésta es pasiva. Suponen invariable-
 mente, premeditación, ánimo de engañar o de no desengañar. Es de ad-
 vertirse ciertamente; que en realidad el dolo y la mala fe no son vi-
 cios del consentimiento, sino más bien, causa de error.

Para que el dolo y la mala fe se constituyan en vicios del consen-
timiento y por tanto, provoquen la anulabilidad del contrato, es preci-
so que el error a que induzcan deba ser determinante de la voluntad.

Los elementos constitutivos del dolo son: en primer lugar, la in-
 tencionalidad para inducir a error, o más claramente, las maniobras o

maquinaciones que se emplean a sabiendas para inducir o mantener en el error a la víctima; el segundo elemento, que el dolo sea reprehensible, o sea, que rebase los límites del "dolo bueno"; en tercer término, que el dolo tenga que ser determinante, es decir, que si no es -- por esas maniobras la persona inducida no hubiera contratado; y por último, el dolo no sólo debe presumirse para que deba tenerse en cuenta al surgir alguna controversia, sino además, debe ser probado.

VIOLENCIA.- Nuestro Código Civil vigente regula este vicio del consentimiento del artículo 1819 inclusive; el primero de ellos reza:

"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, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado".

En la esfera del Derecho de las Obligaciones, el término violencia entraña la idea de una acción directa, de fuerza o poder y de carácter injusto, de una voluntad sobre otra, con el objeto de que ésta última otorgue su consentimiento para crear un acto jurídico cualquiera. Pero es evidente que el consentimiento cedido como resultado de un estado de necesidad y bajo circunstancias en las cuales la voluntad no puede optar por otra decisión que no sea la de dar su consentimiento; como se advierte en seguida, en realidad no hay tal.

Vista más de cerca la cuestión, lo que verdaderamente altera la voluntad viciando en algunos casos y en otros destruyendo el consenti-

miento, no es la violencia misma, sino más bien, su efecto ordinario, esto es el temor.

La violencia puede ejercitarse física o moralmente. La violencia física es aquella que de una manera directa el contratante sufre material y corporalmente, una acción derivada de la fuerza que lo impulsa a contratar en menoscabo de su libertad de obrar, pues de otra manera, en situaciones normales, la voluntad no habría sido otorgada. La violencia moral, es la limitación a la libertad de contratar, con motivo del temor producido por un acontecimiento inminente que amenaza al contratante o a uno de sus seres queridos, que lo obliga a dar una decisión en contra de su voluntad.

Ahora bien, nuestro Código Civil actual le reserva una sanción a este vicio del consentimiento, al indicar en su artículo 1818 que los contratos serán nulos cuando fueren otorgados con violencia. Trátase aquí, sin duda, de la violencia moral que es por cierto la más frecuente y que, por ser de menor gravedad, el acto jurídico no es - inexistente sino solamente nulo aun y cuando el consentimiento ha sido dado de una manera forzada, violenta.

Así mismo la violencia absoluta cuando se ejerce mediante la ejecución de ciertos hechos con el deliberado propósito de producir dolor físico en la víctima, vicia la voluntad pues ésta fue consentida por el evidente deseo de evitar el sufrimiento causado por el dolor.

Pero la violencia absoluta, de la cual puede decirse que es difícil su práctica por su intensidad y gravedad, puede excluir toda no-

ción de consentimiento de la víctima, en virtud de la ejecución de -- ciertos actos de carácter inesperado, poderoso e inevitable que sufre la misma, desempeñando un papel decisivo y determinante a tal grado, -- que hace desaparecer todo concepto de voluntad; de suerte que el consentimiento pretende formarse con una voluntad aparente pero que no -- ha sido emitida al excluirla la violencia absoluta, por lo que el acto es inexistente.

En el artículo 1299 del Código de 1884, se usaba la palabra *intimidación* para designar lo que el Código Civil actual hace en el artículo 1819 con la palabra *violencia*; sólo que en el primero se colocaba en el punto de vista del paciente, es decir, de aquél cuyo consentimiento está viciado; y en el segundo, se coloca en el puesto del -- agente.

LA LESTON.- "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... han hecho indispensable que el Estado intervenga para regular las relaciones jurídico--económicas, relegando a segundo término al no ha mucho triunfante principio de que la 'voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos'... En nombre de la libertad de contratación han sido inicua--mente explotadas las clases humildes, y con una declaración teórica de igualdad se quiso borrar las diferencias que la naturaleza, la educación, una desigual distribución de la riqueza, etc., mantienen entre -- los componentes de la sociedad".

Este elocuente párrafo que acabamos de citar, forma parte de la Exposición de Motivos que el redactor del Código Civil vigente consideró conveniente extender para justificar la inclusión del último de los vicios de la voluntad: la lesión.

Es incuestionable que el legislador nos muestra en esta ocasión, una gran preocupación al tratar con mayor probidad y raciocinio los citados conceptos de igualdad, equidad y justicia. Nos presenta así mismo, la evidente intención de normar las relaciones contractuales - mediante un diferente y razonable criterio que tenga la propiedad de desterrar, en lo posible los perjuicios que las clases económicamente poderosas pudieran provocar en las clases patrimonialmente débiles, - así como también entre los ilustrados y los ignoros cuando se trata de celebrar actos jurídicos convencionales.

Claro exponente de lo que acabamos de decir, es el texto del artículo 17 del Código actual:

"Cuando alguno, explotado la suma ignorancia, notaria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la rescisión del contrato y de ser ésta imposible, la reducción equitativa de su - - obligación..."

Por otra parte, no debe dejar de reconocerse el hecho de que la lesión considerada desde luego como un vicio de la voluntad, no apa--

rezca considerada o comprendida dentro o al lado de las disposiciones legales que regulan los precitados vicios de la voluntad, como debiera ser si se hubiera querido llevar un orden lógico. Pero el legislador apartándose de la armonía, prefirió intercalar la lesión en los artículos preliminares del mismo Ordenamiento, debido tal vez, al nuevo carácter que le atribuyó. Pero si para nuestra legislación la lesión constituye un vicio de la voluntad, es justo que deba formar parte del Capítulo que comprende a los vicios del consentimiento con el recomendable propósito de evitar posibles confusiones.

LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN.

Al escribir sobre este elemento del contrato, en rigor la materia nos obligaría a tratar sobre la causa.

Para algunos autores, la causa representa un requisito para la formación del contrato, empero para otros, no lo es. Como consecuencia de ello, los códigos han sido clasificados en "causalistas" y "anticausalistas". Este calificativo les ha sido aplicado, en tanto que, entre sus requisitos, contengan o no a la causa como elemento del contrato. Este tema ha sido motivo de encendidas discusiones, de las que, desgraciadamente, no se ha podido llegar a un consenso para procurar determinar qué es la causa y cuál la función que desempeña en la formación de las relaciones contractuales. Pero en efecto, el verdadero problema consiste en poder determinar si es un elemento de esencia, o lo es de validez; o de que no sea un elemento necesario ni

para la existencia ni para la validez del contrato.

Nuestro Código Civil vigente debe ser agregado a la lista de los códigos no causalistas, porque entre las condiciones que exige el mismo para que el contrato sea válido, omite incluir a la causa como un elemento especial en la formación del contrato. El Código Civil de - 1928 en su artículo 1795 reza:

"El contrato puede ser invalidado...

III Porque su objeto, o su motivo o fin, sea illicito..."

En el mismo Ordenamiento, los artículos 1830 y 1831 nos indican que debe entenderse por illicitos:

"Es illicito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".

"El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contra-tan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres".

En este punto Borja Soriano nos hace el siguiente comentario que por interesante, de inmediato transcribimos: "El Código nuevo ha - - obrado con acierto agregando al objeto licito el motivo también lici-to, porque de esta suerte no habrá que hacer esfuerzo alguno de inter-pretación para nulificar aquellos contratos cuya finalidad sea illici-ta, no obstante que las prestaciones que constituyen su objeto, tomando esta expresión en sentido restringido, sean licitas en sí mis- - -

mas" (17)

La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto - trae como consecuencia la nulidad absoluta o relativa, según lo disponga la ley. Nuestros Códigos anteriores de 1870 y de 1844 tampoco mencionan al establecer las condiciones para que el contrato sea válido, la causa; por lo que no la consideran como elemento del contrato, sino que ella queda incluida, ya en el objeto, ya en el consentimiento.

LA FORMA

Para que un acuerdo de voluntades produzca un contrato válido es necesario que el consentimiento se manifieste exteriormente en los términos que para tal efecto la ley ha señalado; de manera que la manifestación exterior del consentimiento, es decir la forma, constituye un elemento extrínseco del contrato; por consiguiente, para que la voluntad de las partes surta sus efectos es indispensable que se exprese -- objetivamente. La forma es pues la manera dispuesta o permitida por la ley con arreglo a la cual la voluntad de los que contratan se exterioriza.

La exteriorización del consentimiento puede llevarse a efecto por distintos medios, ya sea verbalmente, ya por medio de la escritura, ya con ciertos signos o señas que presupongan necesariamente la manifestación de la voluntad. Por lo demás, el consentimiento puede exteriori-

zarse en forma expresa o tácita. Sin embargo hay contratos cuyo consentimiento debe ser por disposición de la ley precisamente expreso.

Mediante la palabra, escritura o a través de señas o gestos, es como se lleva a efecto el consentimiento expreso. Mediante la ejecución de ciertos actos que necesariamente impliquen la manifestación de voluntades, sin que por ello tenga que realizarse gesto o seña alguna, es como se lleva a cabo el consentimiento tácito.

El Derecho Romano eminentemente formalista donde la omisión de ciertas formalidades hacía nugatorio el vínculo jurídico, concibió a la forma como un elemento de vital importancia; después y a través del tiempo, este elemento fue despojado de su valor a tal grado que el riguroso concepto que se tenía de la forma, ya sólo es materia de aplicación a ciertos y determinados casos.

Para el perfeccionamiento de los contratos, actualmente, la forma es un elemento de validez y exclusivamente en los casos expresados en la ley, y fuera de estos casos, con el simple consentimiento según dispone el artículo 1832 del Código Civil vigente:

"En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley".

La sanción que nuestra ley ha señalado para aquellos contratos cuyo perfeccionamiento requiere el cumplimiento de determinada for-

malidad, es el de la nulidad relativa en los casos en que no se cumple con lo que preceptúan los artículos 1795 y 2228 respectivamente:

"El contrato puede ser invalidado...

IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece".

"la falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solmnes... produce la nulidad relativa del mismo".

C.- CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS SEGUN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL D.F.

Existen varias clasificaciones de los contratos, de todas ellas - nos inclinaremos por la que hace el Maestro Zamora y Valencia, desde - el punto de vista doctrinario tradicional y consecuentemente señalaremos cual es el orden en que nuestro Código Civil vigente ha clasificado a los contratos:

"I.- LOS CONTRATOS UNILATERALES Y BILATERALES.- Los contratos, - desde el punto de vista de las obligaciones que generan, se clasifican en unilaterales o bilaterales. Si genera obligaciones para ambas partes es bilateral; si sólo genera obligaciones para una de las partes - y derechos para la otra, es unilateral.

Para determinar la clasificación de un contrato en unilateral o - en bilateral, se debe analizar el contrato en el momento de su celebración; ya que existen contratos que en el momento de su celebración s6-

lo engendran obligaciones para una de las partes y por circunstancias posteriores ajenas al contrato aunque relacionadas con él, pueden originarse obligaciones para la otra parte, tal como acontece con el contrato de comodato en la legislación de 1884 en que era un contrato -- real y por lo tanto, como se perfeccionaba por la entrega de la cosa, no existía obligación del comodante de entregarla y sólo generaba obligaciones para el comodatario, consistentes principalmente en usar la cosa conforme a lo convenido, conservarla y restituirla a la terminación del contrato.

Estos contratos son técnicamente unilaterales, aunque la doctrina les ha llamado sinalagmáticos imperfectos; ya que a los contratos bilaterales también se les llama doctrinalmente contratos sinalagmáticos.

"II. LOS CONTRATOS ONEROSOS Y GRATUITOS.- Los contratos, desde el punto de vista de los provechos y gravámenes que genera, se clasifican en onerosos o gratuitos. Si genera provechos y gravámenes recíprocos es oneroso; si sólo genera provechos para una de las partes y gravámenes para la otra, es gratuito.

No deben de confundirse los contratos unilaterales con los gratuitos, ni los onerosos con los bilaterales. Una clasificación es desde un punto de vista estrictamente jurídico y la otra es desde un punto de vista económico; una atiende a las obligaciones y otra a los provechos y gravámenes que genera.

La compraventa es un contrato oneroso pues genera provechos y gravámenes recíprocos para las partes: Para el vendedor el provecho con-

siste en recibir el precio y el gravámen consiste en desprenderse de la cosa, y para el comprador el provecho es recibir la cosa y el gravámen pagar el precio.

La donación es un contrato gratuito, pues sólo genera provechos para el donatario consistentes en recibir la cosa y gravámenes para el donante consistentes en la cosa misma.

"III.- LOS CONTRATOS CONMUTATIVOS Y ALEATORIOS.- Esta es una subclasificación de los contratos onerosos. Los contratos, desde el punto de vista de la certeza de los provechos y gravámenes que genera -- se clasifican en conmutativos y aleatorios. Si los provechos y los gravámenes que genera para las partes son ciertos y conocidos desde la celebración misma del contrato, será conmutativo; si esos provechos y gravámenes no son ciertos y conocidos al momento de celebrarse el contrato, sino que dependen de circunstancias o condiciones posteriores a su celebración, será aleatoria.

El código civil vigente regula como contratos aleatorios la renta vitalicia, la compra de esperanza y los contratos de juegos y apuestas permitidos. Son contratos conmutativos, entre otros la compra-venta, la permuta, arrendamiento, etc.

"IV. LOS CONTRATOS SOLEMNES, FORMALES Y CONSENSUALES .- Desde el punto de vista de la manera en que puede o debe manifestarse la voluntad y por ende el consentimiento, los contratos se clasifican en solemnes, formales o consensuales.

Ya se indicó que la forma como elemento del contrato es la manera de manifestarse o exteriorizarse la voluntad o el consentimiento como acuerdo en los términos de un supuesto de las voluntades de las partes; que no puede concebirse un acto jurídico y por lo tanto un contrato -- sin forma y que por lo tanto esta es un elemento indispensable del acto jurídico y del contrato.

Cuando la ley exige una forma determinada y no otra diferente para que se produzcan ciertas y determinadas consecuencias y prevé que -- si no se satisface esa forma, no se producirán esas consecuencias el -- acto se califica de solemne. Si no se le da la forma impuesta al acto, pueden producirse y de hecho se producen otras consecuencias, pero no -- las previstas por la ley para ese acto. El mutuo subrogatorio es un -- ejemplo en derecho mexicano de contrato solemne. Dispone el artículo 1059, que "cuando la deuda fuere pagada por el deudor con dinero que -- un tercero le prestare con ese objeto, el prestamista quedará subrogado por ministerio de la ley en los derechos del acreedor, si el préstamo constare en título auténtico en que se declare que el dinero fue -- prestado para el pago de la misma deuda. Por falta de esta circunstancia

cia, el que prestó sólo tendrá los derechos que exprese su respectivo contrato".

Cuando la ley no exige forma determinada para la validez de un contrato, sino que deja a las partes la libertad más absoluta para darle la forma que ellas determinen. el contrato es consensual. sin - que esto signifique que el contrato pueda celebrarse sin forma.

Son ejemplos de contratos consensuales, la compraventa de bienes muebles (2316), la permuta de muebles (2331), el mutuo (1832), el - arrendamiento cuando la renta no pase de cien pesos anuales (2406), - etc.

El interés práctico de esta distinción, es: Primero, determinar qué efectos producen un contrato. Segundo, determinar cuándo es válido o nulo un contrato por falta de forma, y Tercero, determinar cuándo se puede confirmar un contrato al que no se le ha dado la forma pre vista por la ley, en los términos expuestos arriba.

"IV. LOS CONTRATOS REALES Y CONSENSUALES.- Desde el punto de -- vista de la entrega de la cosa como un elemento constitutivo del contrato o como una obligación nacida del contrato, se pueden clasificar en reales o consensuales.

Cuando la entrega de la cosa en los contratos en los que el contenido de la prestación de alguna de las partes sea transmitir el dominio o el uso o goce de un bien, sea indispensable para el perfeccionamiento del contrato, se clasifica con real.

Si la entrega no es un elemento constitutivo del contrato, sino que es una obligación que nace del mismo, se entiende que el contrato se perfeccionó por el simple acuerdo de voluntades y se clasifica como consensual.

En otras palabras, si la entrega o tradición de la cosa es indispensable para la existencia del contrato, este es real; si la entrega no es indispensable para el perfeccionamiento del contrato, sino que este se perfecciona por el acuerdo de las partes, el contrato será consensual y como consecuencia del mismo, nace la obligación de la entrega.

"VI. LOS CONTRATOS PRINCIPALES Y ACCESORIOS.- Desde el punto de vista de la dependencia o no de la existencia de una obligación, los contratos se clasifican en principales o accesorios.

Los contratos principales son aquellos que su existencia y validez no dependen de la existencia o validez de una obligación preexistente o de un contrato previamente celebrado; es decir, son contratos que tienen existencia por sí mismos.

Los contratos accesorios son los que no tienen existencia por sí mismos, sino que su existencia y validez dependen de la existencia o de la posibilidad de que exista una obligación o de un contrato previamente celebrado y en atención a esa obligación se celebra el contrato. Estos contratos también reciben el nombre de contratos del garantías, dado que se celebran para garantizar la obligación de la cual depende

su existencia o validez. Los contratos accesorios en derecho mexicano actual son los de fianza, prenda e hipoteca.

Son contratos principales todos los demás contratos reglamentados por el Código Civil.

El interés práctico de esta clasificación es determinar precisamente la existencia o validez de los contratos cuando dependen de una obligación preexistente y determinar los casos de terminación o extinción del contrato, cuando se efectúa por vía de consecuencia, por la terminación o extinción de la obligación garantizada de la cual dependen.

"VII. LOS CONTRATOS INSTANTANEOS Y DE TRACTO SUCESIVO.- Desde el punto de vista del cumplimiento en un solo acto o en un plazo determinado, de las obligaciones de las partes, los contratos se clasifican en instantáneos o de ejecución sucesiva también llamados de tracto sucesivo o de ejecución escalonada.

Son contratos de ejecución instantánea o instantáneos, aquellos en que las prestaciones de las partes se ejecutan o se cumplen en un solo acto, como en la compraventa lisa y llana.

Los contratos de tracto sucesivo, son aquellos en que las prestaciones de las partes o las de una de ellas se ejecutan o cumplen en un lapso determinado, como en el arrendamiento.

"VIII. LOS CONTRATOS DE MEDIOS Y DE RESULTADOS.- Desde el punto

de vista de la satisfacción de la intención de las partes en la celebración de un contrato, se clasifican en contratos de medios o de resultados.

Si como consecuencia de los efectos del contrato, la intención de las partes se ve satisfecha o colmada con la simple celebración -- del contrato, se dice que el contrato es de resultados. Así, una persona desea ser propietaria de un inmueble; por el efecto de un contrato de compraventa se puede transmitir la propiedad de ese bien; al celebrar esa persona el contrato de compraventa respecto de ese bien -- como comprador, por el simple efecto de la celebración del contrato, se convierte en propietario del inmueble y por lo tanto su intención se ve satisfecha o colmada con la simple celebración del contrato. - Por lo tanto, el contrato de compraventa, como el de permuta, de donación, etc., serán contratos de resultados.

"IX. LOS CONTRATOS NOMINADOS E INNOMINADOS.- Desde el punto de vista de la reglamentación que haga o deje de hacer un determinado ordenamiento de los contratos, se clasifican en nominados e innominados.

Si la ley reglamenta un contrato conceptuándolo y señalando sus elementos y determinando sus consecuencias y en su caso sus causas - de terminación, se dice que el contrato es nominado.

El que un contrato tenga un nombre no le da categoría de contrato nominado, así en el artículo octavo transitorio del Código Civil, se refiere a los contratos de censo y de anticresis y no obstante que tengan un nombre serán innominados por falta de reglamentación. La doctrina también puede dar un nombre a un contrato, pero si la ley no lo regula, será un contrato innominado, como los de lactancia, cohe-
ra, claque, etc., etc.

X. LA CLASIFICACION DEL CODIGO MEXICANO.- Por último, señalemos cuál es el orden en que el Código Civil vigente en el Distrito Federal ha clasificado los contratos que regula:

1. El contrato preparatorio o promesa de contrato.
2. Los contratos traslativos de dominio: La compraventa, la permuta, la donación y el mutuo.
3. Los contratos traslativos de uso: El arrendamiento y el comodato.
4. Los contratos de prestación de servicios: El depósito, el mandato, el de prestación de servicios profesionales, el de obra o precio alzado -el de porteadores y alquiladores- y el de hospedaje.
5. Los contratos asociativos: La asociación civil, la sociedad civil y la aparcería.
6. Los contratos aleatorios: El juego y la apuesta, la renta vitalicia y la compra de esperanza.

7. Los contratos de garantía: La fianza, la prenda y la hipoteca; y
8. El contrato de transacción". (18)

(18).-Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Editorial - Porrúa. México, 1985. 2a. Edición. pág. 178 a 184.

C A P I T U L O I I
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A).- NOCIONES

El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código, y por su constante aplicación en la práctica.

El arrendamiento, tal como está reglamentado en el derecho moderno y también como lo fue desde el Derecho romano, ha merecido la atención preferente del legislador, y así encontramos en los Códigos Civiles, reglamentados los principales problemas que la doctrina ha planteado a propósito de este contrato.

"La tradición romanística ofrece al derecho moderno una noción -- tan amplia del arrendamiento, que en ella se comprenden múltiples y diversas figuras contractuales. Objeto del arrendamiento puede ser una cosa (corporal o incorporal, mueble o inmueble), los servicios de una persona (manuales o mecánicos e intelectuales) o la actividad de una persona encaminada a producir un cierto trabajo que se suele distinguir (como distinguían ya los romanos) en arrendamiento de cosas -- (locatio conductio rerum) en que el arrendador concede a otro el uso -- de una cosa o el goce de un derecho y el conductor (arrendatario, inquilino, colono) promete en compensación una determinada suma de dinero (precio, merced, pensión, flete); un arrendamiento de obras (loca-

tio *conductio operarum*), en la que el artífice, el operario, el trabajador (arrendador) emplea durante un tiempo determinado una cierta -- energía de trabajo en favor de otro (conductor), a cambio de una cierta remuneración (salario, paga, honorarios); un arrendamiento de obra (*locatio conductio operis*), en la que una persona (arrendador, comitente) encarga a otro la ejecución de una obra, comprometiéndose a pagar a quien la ejecuta (conductor, empresario, contratista) un precio determinado."(19)

Se define el 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. Por tanto, son elementos de la definición del contrato, los siguientes: 1º La concesión del uso o goce temporal de un bien. 2º - El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce, y 3º La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce. Artículo 2398: del Código Civil vigente del Distrito Federal. "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."

"La función jurídica del arrendamiento consiste, por tanto, en -- transferir el uso o goce de los bienes. Propiamente debe hablarse de transmisión de uso o goce, porque en nuestro derecho se trata de una obligación de dar, a diferencia del Derecho francés en que es de -- (19).- Ruggiero, op. cit. Vol. II. pág. 455 y 456.

hacer. La doctrina francesa dominada principalmente por la terminología que emplea el Código Napoleón, dice que el arrendador está obligado a "hacer gozar" al arrendatario de una cosa, y por esto se dice -- que la obligación del arrendador es ejecutar un hecho: hacer gozar -- la cosa.

En nuestra tradición jurídica, desde el Código de 1870, esta -- obligación se clasifica dentro de las obligaciones de dar. Han enumerado nuestros códigos como tales: 1° La transmisión del dominio de -- cosa cierta. 2° La enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta. 3° La restitución de cosa ajena, y 4° El pago de cosa debida. -- En el capítulo referente a obligaciones de dar o prestaciones de cosas, estatuye el artículo 2011: La prestación de cosa puede consistir: I. En la translación del dominio de cosa cierta. II. En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta. III. En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida." (20)

"El contrato de arrendamiento se clasifica como principal por -- cuanto que tiene existencia independiente. Es bilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocos, es decir, concesión del -- uso o goce de una cosa y el pago de un precio. Es oneroso, porque -- impone provechos y gravámenes para ambas partes, respectivamente. Su característica onerosa no depende de que sea bilateral.

"En el arrendamiento, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario (20). --Cfr. Rojina Villegas, Rafael. Op. cit. pág. 549.

tario tiene el provecho de gozar del uso o goce de la cosa, y el gravamen de pagar una renta. Se trata, además, de un contrato generalmente formal, que requiere para su validez constar por escrito. Excepcionalmente puede ser consensual.

"Por su naturaleza, el arrendamiento es un contrato conmutativo.

"El carácter conmutativo no depende del dato económico de la ganancia o pérdida en la operación celebrada, sino de que los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato.

El arrendamiento es el contrato que se ha considerado como tipo de los llamados contratos de tracto sucesivo, por cuanto que necesita por su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia. El arrendamiento no es concebible como contrato instantáneo. Su naturaleza de contrato de tracto sucesivo tiene efectos jurídicos interesantes en la nulidad y en la rescisión, ya que no existen consecuencias restitutorias. Hay un impedimento material para -- restituir el uso ya consumado y, por consiguiente la interdependencia de estas obligaciones recíprocas impedirá la restitución de la renta; en tanto que en los contratos instantáneos, la nulidad o la rescisión origina la restitución de prestaciones, en los de tracto sucesivo no puede existir esa restitución. En los casos de lesión, podrán aumentarse o disminuirse las rentas pasadas, si así se reclamó, tomando en cuenta la explotación indebida que hubiere sufrido el arrendador o el arrendatario. Si la nulidad se fundare en error, dolo, o violencia, estos vicios de la voluntad pueden influir también en un aumento o --

disminución de las rentas pasadas." (21)

B).- NATURALEZA JURIDICA

"Emergen a través del Derecho Romano bajo la Codificación llevada a efecto por Justiniano y resumida en el Corpus Juris Civile, sufren - la influencia bizantina, el atemperamento del Derecho Canónico y Germánico; cuatro formas de fuentes de las obligaciones: contrato y delito, cuasi-contrato y cuasi-delito. ("Los juristas clásicos sólo distinguen las obligaciones contractuales y las delictuales.") (22)

"Los contratos revestían alguna de las formas siguientes: Obligaciones quae re fiunt (contrato real), Obligatio quae verbis fit (contrato verbal), Obligatio quae literis fit (contrato literal) y Obligaciones quae consensu fiunt (contrato consensual)." (23)

Esta última categoría que no era nada formalista ni solemne, sino tan solo consensual, englobaba cuatro contratos, a saber: Compra-venta (Emptio venditio), Arrendamiento locatio conductio rei, locatio conductio operis, colonia partiaria), Sociedad (societas) y mandato.

"El contrato de arrendamiento ofrece tres modalidades, según que recaiga sobre cosas, servicio u obras. El arrendamiento de cosas o locatio conductio rei consiste en la cesión remunerada del uso de una cosa. Si ésta es fructífera y el contrato tiene por finalidad aprove-

(21).-Rojina Villegas. Op. cit. pág. 551 y 552.

(22).-Shom, Rodolfo. Instituciones de Derecho Privado Romano. Editora Nacional. México, 1973. 17a. Edición. pág. 354.

(23).-Shom, Rodolfo. Op. cit. pág. 358.

char sus frutos, denominase arrendamiento en sentido estricto "aparce^{ra}rla", colonia partiaria, se dice cuando el arrendatario abona una parte de los frutos en concepto de renta... El arrendamiento de servicios o locatio conductio operarum consiste en la prestación, también remunerada, de una cantidad de trabajo... el arrendamiento de obra o locatio conductio operis, versa sobre la ejecución, asimismo remunerada, de "un trabajo"... aquí no basta desplegar una cierta actividad o cantidad de trabajo... sino que debe alcanzarse el resultado apetecido.

La locatio conductio rei era fundamentalmente un contrato de "bona fides". Daba origen a dos acciones importantes: una a favor del arrendador llamada "actio locati", mediante la cual se exigía el pago de la renta, la devolución de la cosa a su debido tiempo y si el arrendatario ocasionaba daños y perjuicios por culpa -culpa levis-, pedir la reparación; la otra acción correspondía al arrendatario, llamándose "actio conducti" pudiéndose lograr por ella que el arrendador facilite el uso de la cosa arrendada y le mantenga en él. La "inventa et illata", hipoteca legal que el arrendatario constituía con los objetos introducidos en la casa por él, -"si era finca urbana o sobre frutos, si era una finca rústica"- . Habla el principio que la venta cancela el arrendamiento. Esto daba origen a una indemnización del arrendador a favor del arrendatario por los daños que esa cancelación podía producirle, o bien, el nuevo propietario causahabiente del arrendador no quedaba obligado a respetar el arriendo anterior ni ningún otro compromiso personal que pese sobre la cosa adquirida por

El. (24)

Las definiciones legales que del contrato de arrendamiento han -
 dado el Código Civil anterior y el vigente son: Art. 2936.- "Se llama
 arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o
 el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cier-
 to. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento, y arren-
 datario el que la recibe." El Art. 2398 del Código Civil en vigor di-
 ce: "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. El arrendamien-
 to no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habita-
 ción; de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte pa-
 ra las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

En ambas definiciones preinsertas, notamos una similitud bastan-
 te notable, aunque hay que abonar a favor del texto vigente una mayor
 precisión. Tomando en cuenta lo preceptuado en el texto positivo, --
 son tres los elementos constitutivos de este contrato, a saber: 1.-El
 consentimiento del uso o goce de una cosa; 2.-Que ese uso o goce sea
 temporal y 3.-Que se pague por el uso o goce un precio cierto. La --
 falta de cualquiera de estos elementos, que son de esencia, no inte--
 gran el contrato. La segunda parte del artículo 2398 del Código Ci-
 vil, acentúa la temporabilidad de este contrato, con el fin --según en-
 tendemos-- de que los bienes dados en arrendamiento no permanezcan --

(24).-Sohm, Rodolfo, Op. cit. pág. 395 a 397.

mucho tiempo fuera del comercio jurídico, aunque de dichos términos - se puede decir que han sido fijados por el Legislador con cierta arbitrariedad. En otros Sistemas Positivos encontramos el mismo o mayor término para estos contratos, habiendo fijado la Corte de Casación -- Francesa que no se puede celebrar contrato de arrendamiento cuando el término de duración exceda de noventa y nueve años, pues de lo contrario sería una concesión perpetua, que compromete el futuro de la cosa y que lesiona el valor que ella encierra.

Analizando los elementos que constituyen el contrato de arrendamiento, tenemos:

a).- El consentimiento del uso o goce de una cosa. El consentimiento de las partes puede recaer en las prestaciones que cada una está dispuesta a proporcionar a la contraria: así vemos que el arrendador está dispuesto a proporcionar la cosa arrendada al arrendatario - para que se sirva de ella conforme a su naturaleza mediante la prestación de un cierto precio. Siendo un contrato de buena fe y eminentemente consensual, se estará a lo convenido por los contratantes por - lo que respecta a la ejecución del mismo y a la forma de terminación. Hay el requisito mínimo que señala el artículo 2406 de que el contrato de arrendamiento debe celebrarse por escrito cuando la renta anual exceda de cien pesos y el artículo 2407, también del Código Civil en vigor, que sea elevado a escritura pública dicho contrato cuando la - renta anual exceda de cinco mil pesos. Desde luego, estos preceptos están en relación con lo que previenen los artículos 1832, 1833, 1834,

2228 y 2229, todos estos mandamientos del Código Civil vigente; por lo que debe colegirse que la falta de forma de su otorgamiento no es inoperante, teniendo la acción cualquiera de los interesados para pedir sea llenado este requisito. Sin embargo creo que, siempre atento a las nuevas corrientes de las nulidades, es posible que un contrato de esta índole no produzca plena validez jurídica.

Es la obligación de dar la que engendra la celebración de este contrato, tal como lo preceptúa el artículo 2011. La prestación de cosa puede consistir: "Fracción II-En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta". En esta virtud, pueden celebrar este contrato con validez aquellas personas que tengan la propiedad de la cosa y que sean aptas para contratar y obligarse, así como las que, no siendo propietarias, tengan autorización para ello ya sea mediante un poder del propietario o por disposición de la ley, esto por lo que respecta como arrendador y como arrendatario todo aquel que pueda contratar y obligarse. Sin embargo, es pertinente hacer notar que en los casos en que celebre el contrato como arrendador un administrador, Este no debe tener una duración larga, pues para ello necesita autorización especial dado que ya no es una simple medida de administración, sino que puede llegar a constituir a los ojos de la ley como un acto de disposición para lo cual no está capacitado: "entonces en todo caso si necesitará el representante una autorización especial para -- ello, y para saber en qué casos se debe pedir la autorización especial; atendiendo a la duración del contrato hay que acudir a lo establecido en el artículo 411 de la Ley sobre Relaciones Familiares, que

dispone: "Los tutores no podrán dar en arrendamiento los bienes del menor por más de cinco años, si no es con autorización judicial, considerándose que el arrendamiento que excede de ese plazo no es un simple acto de administración, sino de disposición." Igual disposición encontramos en el artículo 346 del Código Civil, cuando el padre ejerce la administración de los bienes de los hijos.

b).-Que el uso o goce sea temporal. Ya hemos insistido antes en la temporabilidad del arrendamiento. Sin embargo, este problema se encuentra completamente delimitado en la disposición legal relativa que dispone que no puede exceder de diez años cuando verse sobre finca para habitación, de quince cuando recaiga sobre una finca rústica y de veinte cuando sea en una finca destinada al ejercicio de una industria. Esta diferencia de términos para un mismo contrato de igual índole hace presumir la intención del legislador, ya que no es posible ni costeable el cambio periódico de situación de una finca rústica ni industrial, de las cuales depende muchas veces el éxito de la explotación de la ubicación, por la cercanía de los centros en donde se abastecen de materias primas y proximidad de los mercados consumidores. Además, esta disposición los coloca en la posibilidad de contratar con estas ventajas, no priva tampoco al propietario o interesado en la cosa de la oportunidad de tenerle en cierto modo dentro de la "dinámica jurídica" y del comercio. Por lo que respecta al término legal señalado para el arrendamiento de fincas destinadas para habitación, nosotros la entendemos en un sentido restringido a casa habitación, en donde se asienta la intimidad diaria y continua de la --

evidente necesidad de un sitio en donde permanecer con aquellos que forman nuestra familia y con aquello que es nuestro mobiliario. Entiendo este precepto positivo en lo relativo a la habitación, como entiende el vulgo la palabra domicilio, fuera de toda noción jurídica.

Para determinar la temporalidad del arrendamiento, los contratantes pueden recurrir, al formular el contrato, cualesquiera de los modos siguientes: queda la convención sujeta a una vigencia perfectamente determinada con señalamiento de un día fatal de vencimiento, como lo previene el artículo 2484 del Código Civil; o bien, si el contrato es por término voluntario, concluirá por acuerdo de cualquiera de las partes, previo aviso a la contraria, teniendo dos meses más de vigencia el contrato si se trata de finca urbana o un año si es rústica -- (Artículos 2478-2479 Código Civil).

Existe la posibilidad señalada en el artículo 2485 de prorrogar el contrato de arrendamiento si así lo desea el arrendatario hasta -- por un año más, esto siempre que se encuentre al corriente en el pago de las rentas; por su parte, el arrendador tiene la posibilidad de -- aumentar el precio del arrendamiento hasta un diez por ciento más de la renta anterior, en el caso que demuestra que los "alquileres en la zona de que se trate, han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento."

Es de importancia para estos desarrollos, hacer resaltar lo preceptuado por el referido artículo 2485 del Código Civil al enunciar--lo: "Vencido un contrato de arrendamiento..."

Además, es inoperante la condición de encontrarse el inquilino o arrendatario al corriente de las rentas para los efectos de la prórroga del contrato, siempre que el arrendador quiera habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido, dice la parte final del mismo artículo anteriormente citado. Indiscutiblemente que este precepto emplea aquí la palabra "habitar" con otra connotación que la que se usó en el artículo 2398 en su segunda parte; pues de lo contrario resulta que el beneficio de la prórroga está circunscrito por el artículo referido, sólo a los casos de arrendamiento de casa destinada a habitación y a fincas rústicas. Sería inconsecuencia de nuestro Legislador, excluir de este beneficio a aquellos que arriendan una -- finca destinada al ejercicio de una industria, cosa que no parece palpable pese a la omisión señalada. La razón la creemos encontrar en la misma ley, procediendo a la interpretación de sus preceptos. Primero estatuye el plazo de los arrendamientos según la naturaleza de -- que sea objeto el contrato, ya finca para habitación, comercial o industrial; luego el Capítulo IV del Título Sexto de la Parte Segunda -- del Código Civil trata del arrendamiento de fincas urbanas; en el Capítulo V del arrendamiento de fincas rústicas; en el Capítulo VI del arrendamiento de bienes muebles; olvidando la primera disposición y su clasificación, en atención a que ella misma ha quedado involucrada en lo que concuerda con las disposiciones referentes a las fincas urbanas o rústicas, según el caso.

Por ello afirmamos, que el artículo 2485 en su parte final, al emplear la palabra "habitar la casa o cultivar la finca" puede y debe

comprender a la distinción señalada por el artículo 2398 de fincas destinadas al comercio a la industria, o bien, finca destinada para habitación. Pero a la vez, señalamos la acepción más lata que en el precepto tiene la misma palabra, tanto gramaticalmente en atención al -- uso que se le da en la oración, como lógicamente cabe deducirlo y nada se opone y sí parece conveniente resolverlo dentro de una interpretación jurídica ponderada.

c).- Que se pague por el uso o goce un precio cierto. Así reza la parte final de la definición de arrendamiento, atento a lo cual -- previene el artículo 2399 que ese precio puede consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada. Entre las obligaciones señaladas a cargo del arrendatario se encuentra la de pagar la renta convenida (artículo 2425 Fracción I).- El artículo 2430 previene que si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos... lo que hace plausible la interpretación de que no sólo en efectivo puede pagarse esta prestación.

Cuando el contrato de arrendamiento recaiga en un predio, rústico y el precio del arrendamiento deba satisfacerse en especie, hay -- que poner atención al caso concreto para distinguirlo o asimilarlo -- al contrato de aparcería, según las circunstancias especiales que revisa.

Nos interesa precisar lo que debemos entender por precio cierto y determinado. ¿Será acaso esta disposición por el carácter comutativo que es anejo al arrendamiento, en atención a la clasificación --

que emplea el texto positivo en el artículo 1838? No, desde luego po demos afirmarlo. La naturaleza de los contratos que son bilaterales, llevan implícita la posibilidad para las partes que el incumplimiento de su obligación por una de ellas, traiga el derecho de la otra de pe dir la rescisión del contrato mediante la acción de "non adimpleti con tractus". El artículo 2489 Fracción I, determina la facultad del - -- arrendador de rescindir el contrato por falta de pago de las rentas se gún lo convenido o preceptuado por la ley; el artículo 2483 Fracción - IV prevé la rescisión como forma de terminar el contrato de arrenda- miento; y por lo que previenen las fracciones I, II, IV, del artículo 2412 como obligaciones del arrendador, sin cumplimiento de las cuales no es posible la existencia del contrato en su ejecución.

Ahora bien, creemos que por cierto y determinado precio, se en- tiende aquél que es conocido desde el momento de celebrarse el contra- to o que será conocido en el momento del vencimiento de las prestacio- nes, teniendo en cuenta el carácter periódico de las mismas que El en- gendra!

Nos urge completar este pequeño primer capítulo. señalando aque- llos requisitos sin los cuales no hay contrato de arrendamiento. Son ellos "presupuestos contractuales". Así el objeto sobre que recaiga - el arrendamiento, puede ser un mueble o inmueble, material o inmate- rial, corpóreo o incorpóreo; verbi gracia, un automóvil, una casa, un derecho de usufructo, etc. Ya no es posible pensar, como lo hicieron los romanos, que el arrendamiento recaiga en servicios manuales presta- dos por personas, pues ellas no son nunca objeto de derecho. "Menos -

absurda aparentemente, pero más que la venta, es la proposición de mirar el contrato de trabajo como un arrendamiento... Pero se afirma - que en el contrato de trabajo no se alquila el hombre, sino su actividad... ¿Es posible alquilar el uso de una casa, la actividad de un -- animal, independientemente de la casa o del animal?... El arrendamiento sin posesión material de la casa; y como esto no es posible y el contrato de trabajo no da la posesión al patrón de la persona del trabajador, la asimilación es totalmente absurda". (25)

Tampoco existe actualmente el principio que regía en Derecho Romano, respecto a que la venta resolvía el arrendamiento; nuestro texto positivo sigue la tendencia de otras legislaciones y deja existente el contrato a pesar de la traslación de dominio operada en la persona del arrendador, según lo establecen los artículos 2408 y 2409 del Código Civil.

La antigua forma de la "colonia partiaria", hoy se encuentra fuera del arrendamiento, dando origen según el caso a un contrato de -- aparcería rural, ya sea agrícola o ganadera.

Por lo expuesto, podemos concluir que el contrato de arrendamiento es consensual, de mínimas exigencias formales y eminentemente de - buena fe. Lo podemos clasificar como un contrato bilateral, oneroso y conmutativo.

(25).- Castorena, J. Jesús. Manual de Derecho Obrero. Editorial Panorama. México 1970. 4a. Edición. pág. 59.

C.- DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE GENERA EL CONTRATO DE - -
ARRENDAMIENTO PARA LAS PARTES.

a.- Obligaciones cuyo cumplimiento incumbe al arrendador.

Cinco son las obligaciones principales que el Código Civil vigente señala al arrendador, derivadas todas ellas de su obligación general de procurar al arrendatario el goce de la cosa dada en arrendamiento y de una manera sucesiva, ya que esta obligación, se prolongará durante toda la duración del contrato.

El Código Civil no establece ninguna distinción entre las diversas obligaciones que corresponden al arrendador, y se limita a prescribir que éste estará obligado, aunque no haya pacto expreso, a entregar al arrendatario la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso que se hubiere convenido; a conservar la cosa en el mismo estado durante el arrendamiento haciendo para ello -- las reparaciones que fueren necesarias; a no estorbar ni embarazar en modo alguno el uso o goce de la cosa; a garantizar el uso pacífico de la misma, finalmente a responder de aquellos daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos que tuviere la cosa, siempre y cuando estos defectos o vicios hayan sido anteriores a la celebración del contrato y desconocidos para el arrendatario; aún más, esta garantía abarcará todos los vicios que aparezcan en el curso del arrendamiento si éstos sobrevienen sin culpa del arrendatario.

dador, la entrega de la cosa deberá hacerse en el tiempo convenido, y a falta de estipulación expresa, tan pronto como el arrendador sea requerido por el arrendatario, debiendo hacerse la entrega con todas -- sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido. Acerca del uso a que se ha de destinar la cosa, la Exposición de Motivos -- del Código Civil de 1870 decía sobre el particular: "si no se ha convenido expresamente el uso a que se destina la cosa, deberá suponerse que la intención de los contratantes ha sido que la cosa se emplee de una manera conforme a su propia naturaleza, y por lo mismo el arrendador en tal caso debe entregarla de modo que sirva a su objeto; lo contrario sería desnaturalizar el contrato". La misma idea transcrita -- está consagrada en el artículo 2412, fracción 1, de nuestro Código Ci--vil ya que establece que si no hubo convenio expreso acerca del uso -- a que se ha de destinar la cosa, Esta deberá usarse conforme a su nat--uralidad.

La obligación que corresponde al arrendador de conservar la cosa en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello los reparaciones necesarias, implica a su vez, la obligación para el arrendatario de poner en conocimiento del arrendador, y a la mayor brevedad posible, de todos aquellos desperfectos que sufra la cosa y que -- ameriten una reparación, bajo pena, si no lo hace, de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause. Ahora bien, si el dueño de la cosa arrendada, una vez que tuviere conocimiento de esas reparaciones, -- se negare a hacerlas, tendrá facultad el arrendatario para elegir o -- la rescisión del contrato, o bien recurrir a la vía judicial para que

el juez en este caso, estreche al arrendador a cumplir con su obligación, así como para que según las circunstancias del caso, decida sobre la indemnización por daños y perjuicios que se hubieren causado - al arrendatario por la no oportunidad de esas reparaciones.

En ciertos casos previstos por la ley, la necesidad de reparaciones urgentes da lugar o a la disminución de la renta, o más radicalmente, a la rescisión del contrato, ya que como veremos más adelante, existe la obligación de pagar el precio en tanto subsiste el uso y goce de la cosa; si desaparece una de ellas, desaparecerá la otra. La necesidad de estas reparaciones para la conservación de la cosa, interrumpe por lo tanto la obligación del arrendador de no estorbar ni embarazar en modo alguno el uso de la cosa y correlativamente, la obligación del arrendatario de pagar la renta. La ley, previendo todos - los casos que pueden presentarse con este motivo dice que el arrendatario que por causa de reparaciones se ve privado de una manera total del uso de la cosa, tendrá derecho, a que no se le cobre renta mientras dura el impedimento; si la privación del uso es parcial podrá el arrendatario pedir una reducción de la renta, y aún más la rescisión del contrato, si la privación siendo parcial dura más de dos meses.

La obligación del arrendador a garantizar el uso y goce pacífico de la cosa durante el tiempo del arrendamiento, comprenderá únicamente las vías de derecho, es decir, aquellos casos en los que un tercero pretenda ejercer sobre la cosa arrendada un derecho real, como por ejemplo un derecho de propiedad, de servidumbre, etc. El Código Ci--

vil conforma lo dicho al establecer en su artículo 2418 que la garantía del uso y goce pacífico de la cosa, no comprenderá las vías de hecho de terceros, y que no aleguen un derecho sobre la cosa arrendada. El arrendatario en esos casos únicamente tendrá acción sobre los autores de los hechos pero nunca sobre la persona del arrendador. Igualmente no estarán comprendidos en la garantía que presta el arrendador los abusos de fuerza. Planiol al examinar esta cuestión, dice que -- cuando un tercero pretende ejercer sobre la cosa una vía de hecho, el arrendador no es responsable de la perturbación causada al arrendatario, este por el contrario, deberá defenderse él mismo, demandando la ayuda de la policía. Es el caso de un ladrón que penetra a una casa y se robara algún objeto. No sucederá lo mismo tratándose de las vías de derecho, o sea cuando el tercero pretenda ejercer sobre la cosa arrendada un derecho real (propiedad), o bien, pretenda el ejercicio de una acción (reivindicatoria). En este último caso, la acción estaría mal intentada si se dirigiera contra la persona del arrendatario, ya que es de la incumbencia exclusiva del arrendador el garantizar el uso y goce pacífico de la cosa. (26)

Es lógico suponer, que a su vez el arrendatario tendrá la obligación de informar al arrendador, y a la mayor brevedad posible, de toda usurpación o novedad daños que provenga de un tercero, en pena, de pagar los daños y perjuicios que se causen por su omisión.

Para terminar con el punto relativo a las obligaciones del arrendador, examinaremos aquella que consiste en responder de los daños y (26) Cfr. Planiol, Marcel y Ripert, Jorge. op. cit. pág. 615.

perjuicios que sufra el arrendatario por causa de los defectos o vicios ocultos de la cosa.

El artículo 2421 del Código Civil dice acerca de la mencionada obligación: "El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque El no los hubiese conocido, o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada". Esta obligación del arrendador abarca no solamente la garantía contra vicios o defectos de la cosa que sean anteriores al arrendamiento, sino los que sobrevengan en el curso del mismo ya que como vimos anteriormente, el arrendador tiene la obligación de "hacer gozar" al arrendatario de la cosa arrendada durante la duración del contrato, haciendo desaparecer todo obstáculo que se oponga a esta finalidad.

Para terminar con las obligaciones del arrendador, mencionaremos aquellas que consisten, la primera, en hacer la devolución, si lo hubiere, de saldo a favor del arrendatario una vez terminado el contrato, y la segunda en pagar al arrendatario, las mejores hechas por Este; ahora bien, los gastos que haga el arrendatario para la conservación de la cosa, pueden ser útiles, es decir, gastos que sin ser necesarios, sin embargo aumentan el precio de la cosa; necesarios, que son indispensables para la conservación de la cosa en buen estado; vo

luntarios, que son aquellos gastos que hace el arrendatario para su mayor comodidad pero que no son requeridos como indispensables. Para los dos primeros casos, consideramos que el arrendador debería estar obligado a pagar al arrendatario los gastos por las mejoras útiles y necesarias, ya que si el dueño del predio arrendado reporta un beneficio, justo es que el arrendatario a su vez, obtenga algo en compensación. La ley no admite esta obligación de una manera absoluta, ya -- que dice, que únicamente en tres casos subsistirá aquella: si en el contrato, el arrendador autorizó al arrendatario para hacer las mejoras y se obligó a pagarlas; si las mejoras fueren útiles y el contrato se rescindiese por culpa del arrendador; cuando el contrato fue re por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera las mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el último, goce del uso de las mejoras, el arrendador da por concluido el contrato. Para los dos últimos casos, la ley previene que, aún habiendo estipulación en contrario, el arrendador -- estara obligado a pagar esas mejoras.

b. → Obligaciones que debe cumplir el arrendatario.- El arrendatario estará obligado en primer lugar, a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; a responder de los perjuicios que la cosa -- arrendada sufra por su culpa o negligencia de sus familiares, sirvientes o también en ciertos casos, por culpa de sus subarrendatarios; finalmente, deberá servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

Si bien es cierto, que estas tres obligaciones que consigna el

Código Civil, son las principales, no son las únicas, puesto que el Ordenamiento mencionado, obliga al arrendatario a responder del caso de incendio, siempre y cuando Este, no provenga de caso fortuito, - fuerza mayor o vicios de construcción; así mismo, también existe para el arrendatario la obligación de poner en conocimiento del arrendador en el plazo más breve, de toda novedad dañosa o usurpación que otro - hubiere hecho o también que prepare en contra de la cosa arrendada, - bajo pena, de la correspondiente indemnización por daños y perjuicios; por último, aunque el Código no la consigna expresamente, el arrendatario deberá hacer al arrendador, la restitución de la cosa una vez - terminado el contrato.

La primera de estas obligaciones cual es la de pagar el precio - convenido, es de las más importantes, ya que el propietario consentirá en privarse del uso de la cosa, en cuanto que el arrendatario paga el precio que se convino; es pues, uno de los elementos esenciales -- del arrendamiento y sin el cual no podría existir Este. En consecuencia, podemos establecer, que existe la obligación del arrendatario de pagar el precio, en cuanto se halle en posesión de la cosa arrendada y en aptitud de destinarla al uso para que la arrendó; no existiendo tal obligación, sino desde el día en que el arrendatario recibe la cosa, no estando por lo tanto obligado a pagar la renta sino a contar - desde el día antes indicado.

Nuestra legislación positiva a partir del Código Civil de 1870, consigna idénticos preceptos respecto a tiempo y lugar del pago del precio convenido. Dice el presente que el arrendatario no estará --

obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa -- arrendada, salvo pacto en contrario; respecto al lugar del pago, la ley ordena que se está a lo estipulado en el contrato, y a falta de ella, aquél deberá hacerse en la casa habitación o despacho del arrendatario. Por lo que toca al tiempo de hacer el pago, también se estará a lo estipulado por las partes en el contrato; ahora bien, si aquellas han omitido esta cláusula, la ley sustituyendo a la voluntad de los contratantes, señala para arrendamientos de fincas urbanas, -- que el pago deberá hacerse por meses vencidos si la renta excede de cien pesos, por quincenas también vencidas si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos. Tratándose de fincas rústicas, el pago deberá -- de hacerse por semestres vencidos.

Contrariamente al principio establecido en el Derecho Romano de que el precio únicamente podía consistir en dinero, el Derecho Moderno, en su constante evolución, admite el pago del precio en especie, y así tenemos la disposición de nuestro Código vigente que obliga al arrendatario a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido, si el precio del arrendamiento debiera de pagarse en especie y el arrendatario no lo hiciera en el -- tiempo debido.

Hemos visto, cómo la obligación del arrendatario de pagar el -- precio existe en cuanto está en posesión de la cosa arrendada y en aptitud de disfrutarla. ¿Qué sucederá pues, si por caso fortuito o fuerza mayor, se impide al arrendatario el uso o goce de la cosa?, si

el arrendamiento tiene por objeto el uso o goce de la cosa arrendada - mediante el pago de un precio convenido, es claro que si se impide al arrendatario aquel goce de la cosa, cesará la causa por la cual se obligó a pagar ese precio; ahora bien, el impedimento proveniente del caso fortuito o la fuerza mayor, puede ser total o parcial, impedir el goce por un tiempo más o menos largo, etc. Nuestro Código da distintas soluciones a cada uno de estos casos, puesto que establece que si el impedimento es total no se causará renta mientras dure aquél, - pero si este dura más de dos meses, podrá el arrendatario pedir la rescisión del contrato; si el impedimento es sólo parcial el arrendatario tendrá derecho a que se le reduzca, a juicio de peritos, la renta, si dura más de dos meses, procederá la rescisión. De la misma manera, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato, si el impedimento dura más de dos meses, o bien no pagar la renta, mientras no se halle en posesión de la cosa, en aquellos casos en que la privación del uso provenga de la evicción del predio, debiendo además el arrendador, pagar daños y perjuicios si ha obrado con manifiesta mala fe.

Nosotros no nos adherimos a la opinión sustentada por el Código vigente, antes bien creemos, que en todos estos casos el arrendatario deberá pedir la rescisión del contrato, ya que el goce de la cosa no existe para él y por lo tanto cesa su obligación de pagar el precio.-

Bajo la vigencia de los Códigos de 1870 y 1884, no encontramos disposiciones semejantes, puesto que en los casos precitados el arrend

dador únicamente tenía el derecho de no pagar la renta si por caso fortuito o fuerza mayor se viere privado totalmente del uso de la cosa -- arrendada, existiendo tal derecho durante todo el tiempo que durara el impedimento; si este fuere parcial el arrendatario tenía derecho a pedir una reducción de la renta.

La segunda obligación del arrendatario consiste en responder por los perjuicios que la cosa sufra sea por su culpa o negligencia, o -- bien, de la de sus familiares, sirvientes, o subarrendatarios. Dentro de esta obligación un poco abstracta nosotros estudiaremos el caso concreto de incendio.

Dice el Código Civil en su artículo 2435 que el arrendatario es responsable del incendio a no ser que provenga de caso fortuito o vicio de construcción. Siempre se le considerará responsable mientras no -- pruebe lo contrario; es una presunción juris tantum, es decir, se crea una presunción de culpabilidad en su contra, ya que como sostienen algunos autores, si el arrendatario está obligado a restituir la cosa una vez terminado el arrendamiento, y no lo hace, estará obligado a probar que la destrucción de la misma se debe a una causa ajena a su voluntad o más bien, la ausencia de culpa de su parte.

El artículo antes citado, señala el caso fortuito, la fuerza mayor y los vicios de construcción como hechos cuya prueba eximen de toda responsabilidad al arrendatario. Si el incendio ha sido propagado por una casa vecina, y el arrendatario tomó las precauciones necesarias para evitarlo, aun que sin conseguirlo, con la prueba de este hecho bastará

para quedar excluido de toda responsabilidad.

Como vimos anteriormente, se presumirá responsable del incendio al arrendatario a menos que pruebe que éste provino de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción; ahora bien, algunos autores sostienen que esta enumeración de los hechos que eximen de responsabilidad al arrendatario son limitativos o restrictivos, otros en cambio sostienen la tesis contraria y afirman que estos hechos tienen un carácter enunciativo. Los que sostienen la primera de estas teorías, limitan el derecho del arrendatario a defenderse al admitir únicamente como excluyente de responsabilidad en caso de incendio, la prueba de que éste fue provocado por alguno de los hechos que señala el Código Civil en su artículo 2435. Los defensores del segundo punto de vista, se fundan en la libertad más absoluta de defensa para el demandado, toda vez, que el incendio puede ser provocado por una causa extraña y de ningún modo imputable al arrendatario, así por ejemplo, si el incendio se verifica en la ausencia de éste o de cualquiera persona a quien pudiera imputársele culpa o negligencia.

Finalmente, existe para el arrendatario la obligación de restituir la cosa al terminar el arrendamiento. ¿En qué estado deberá hacerse la restitución?; en el estado en que se recibió la cosa, haciendo para ello las reparaciones de aquellos desperfectos de poca importancia que hayan sido causados por las personas que habitaron el edificio. El Código Civil, no consigna disposición alguna acerca de esta obligación, sin embargo de la definición que da del contrato aludido

do el artículo 2398 diciendo que el arrendamiento es un contrato por el que una persona concede a otra el uso o goce temporal de una cosa, se infiere la obligación del arrendatario de restituir la cosa una -- vez que haya vencido el plazo convenido para la duración del contrato; si el arrendatario no tuviere tal deber, el contrato cambiaría de naturaleza y se transformaría en una venta.

Los Códigos anteriores, tanto el del 70 como el de 84, eran más explícitos sobre el particular, puesto que consignaban en sus artículos 3126 y 2994 respectivamente, la obligación para el arrendatario de restituir la cosa al terminar el arrendamiento. Como dijimos, tal obligación trae consigo la de hacer esa restitución en el mismo estado en que la cosa se recibió, salvo aquél demérito natural que haya sufrido. En cuanto a la época de la restitución, ésta, deberá hacerse el día de la terminación del arrendamiento, o más bien, el día pre fijado si el contrato ha sido celebrado por tiempo determinado; si el contrato se celebró por tiempo indeterminado, éste concluirá el día - que previamente fijen las partes, ya que la ley establece para estos contratos, que terminarán a voluntad de cualquiera de los contratantes previo aviso con dos meses de anticipación si el predio es urbano, con un año si se trata de un predio rústico. Generalmente, y para -- los efectos de la restitución, que como vimos deberá hacerse en el es tado en que la cosa se recibió, se acostumbra hacer constar en el con trato una descripción de las partes de que se compone la finca arrendada, si ésta se omite, se presumirá que el arrendatario la recibió - en buen estado, salvo prueba en contrario.

Si el arrendatario, una vez terminado el contrato, se rehusa a devolver la cosa, el arrendador podrá exigirla mediante la acción llamada reivindicatoria, pues como lo establece el Código de Procedimientos Cíviles, puede ser demandado en reivindicación "el que está obligado a restituir la cosa". Ahora bien la ley concede al arrendatario un derecho de preferencia sobre cualquier otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca, si al terminar el contrato, este haya durado más de cinco años si el arrendatario hizo en la finca mejoras de alguna importancia y también, si está al corriente en el pago de las rentas. Igualmente, tendrá el arrendatario el derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca, esto es, se le preferirá sobre cualquier otro comprador que se presente.

C A P I T U L O I I I

LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

A.- DEFINICIÓN DE PRORROGA.

El Diccionario para Juristas, define a la prórroga, "como la --
continuación de una cosa por un tiempo determinado. concesión de un
plazo mayor antes de que expire."(27)

El ya referido Diccionario de Legislación y Jurisprudencia, la
define de la siguiente manera: "ampliación o extensión de jurisdic-
ción a caso o personas que no comprendía y la dilatación o continua-
ción del término señalado para alguna cosa."(28)

Para el Diccionario de Derecho, esto significa prórroga: "Apla-
zamiento de la realización de un acto o diligencia para su celebra-
ción en un momento posterior a aquel que estaba señalado para ser --
llevado a efecto."(29)

También el Diccionario enciclopédico Larousse Usual conceptúa -
a la prórroga en los siguientes términos: "Prolongación, duración -

(27).- Diccionario para Juristas. Palomar de Miguel, Juan. Ediciones
Mayo. México 1981. pág. 1095.

(28).- Diccionario de Legislación y Jurisprudencia. op. cit. pág. - -
1399.

(29).- Diccionario de Derecho. De Pina, Rafael. Editorial Porrúa. Mé-
xico 1984. 12a. Edición. pág. 402.

más larga del tiempo que se habla fijado en un principio. Plazo que se concede a un mozo para terminar sus estudios o por cualquier otro motivo antes de incorporarse a filas. Prolongar el tiempo que se habla otorgado o fijado para hacer algo". (30)

B).-PRESUPUESTOS NECESARIOS PARA OTORGAR LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, AL ARRENDATARIO.

El artículo 2485 del Código Civil vigente establece que "Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre -- que esté al corriente en el pago de sus rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trata han sufrido un alza después de -- que se celebró el contrato de arrendamiento.

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

Dos problemas, principalmente, presenta la aplicación del precepto anteriormente citado:

El primero de ellos estriba en determinar si el derecho que este

(30.-Diccionario Enciclopédico Larrouse Usual. García, Ramón-Pelayo y Gros. Ediciones Larousse. México, 1985. 6a. Edición. pág. 525.

artículo concede a los arrendatarios, puede ejercitarse tanto en los contratos por tiempo determinado como en los de por tiempo indefinido; o sí, únicamente, es aplicable en una de estas dos clases de contratos de arrendamiento.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver los primeros amparos que ante ella se interpusieron y en los que se planteaba el problema que estamos comentando, admitió que la prórroga a que se refiere el artículo 2485 del Código Civil procedía tanto en los contratos de arrendamiento por tiempo determinado, como en los de por tiempo indeterminado. En este sentido pronunció las ejecutorias publicadas en el Semanario Judicial de la Federación, cuyos sumarios a continuación se citan:

ARRENDAMIENTO, PRÓRROGA DEL.- La Ley Civil previene que el inquilino tiene derecho a que se le prorrogue su contrato de arrendamiento, cuando el mismo se haya vencido; este vencimiento puede ser fatal, a virtud de haberse convenido el tiempo de la duración del contrato o verificarse por la voluntad de alguno de los contratantes, manifestada con la antelación que se indica en el contrato o, en su defecto, con la que establece la propia Ley; de donde se concluye que el derecho de prórroga para el inquilino, debe entenderse, en general, para todos los arrendatarios, sin distinguir si el contrato de arrendamiento se celebró por tiempo determinado o indeterminado, supuesto que esta distinción no se deriva, ni directa, ni indirectamente del texto del precepto relativo.- (Tomo XLV.- Pág. 3593.- Gómez Tirzo.- Agosto 26

de 1935).

ARRENDAMIENTO PRORROGA DEL.- ... el derecho de prórroga del arrendamiento opera tanto en los contratos cuya duración se ha fijado por los contratantes, cuanto en los contratos por tiempo indefinido, porque cuando la Ley establece que vencido el contrato de arrendamiento, el inquilino tendrá derecho siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, el término o vocablo vencimiento debe entenderse en el sentido de conclusión del contrato, que es fatal cuando se ha señalado un día cierto para ella, y que se realiza cuando se ha notificado al inquilino por tiempo voluntario, el fin de las relaciones contractuales.-(Tomo XVII.- Pág. 1022.- Peretzky Jaime.- Julio 30 de 1938).

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL.- La Ley establece que el inquilino -- tendrá derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento, cuando este se haya vencido; el vencimiento de los contratos de arrendamiento puede ser fatal, en virtud de haberse convenido el tiempo de su duración o -- que pueda verificarse por la voluntad de alguno de los contratantes, manifestada con la antelación que se indica en el contrato o en su defecto la que establece la misma Ley; en estas condiciones el derecho de -- prórroga del inquilino, debe entenderse, en general, para todos los -- arrendatarios, sin distinguir si el contrato de arrendamiento se celebró por tiempo determinado o indeterminado.-(Tomo LXIV.-Pág. 58.- R. de Díaz Dolores.- Abril 2 de 1940).

Pero, fueron las anteriores las únicas ejecutorias que en el sen tido apuntado pronunció la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ya que a partir de la dictada en el siguiente amparo en que se trató el problema, pronunciada el día 12 de febrero de 1943, nuestra máxima au toridad judicial cambió completamente su criterio respecto a la mate- ría que nos ocupa, para establecer que el artículo 2485 del Código -- Civil del Distrito Federal sólo es aplicable tratándose de contratos de arrendamiento por tiempo determinado.

Ast, la Jurisprudencia definida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación (Apéndice al Tomo XCVII (1948) Tesis 132, pág. 302, hoy localizada en el Apéndice 1988, 2da. Parte, Salas, Vol. I, Tesis 234, pág. 426), dice:

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.- El artículo 2485 del - Código Civil del Distrito Federal, que dispone que vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al co- rriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un - año ese contrato, sólo es aplicable tratándose de arrendamientos por - tiempo determinado".

Considero que el criterio sostenido por la Suprema Corte de Justi- cía de la Nación, es el más apegado al espíritu de la Ley toda vez que las condiciones exigidas por el Código para que la prórroga pueda ope- rar son: 1a.-Que el arrendamiento haya vencido; y 2a.-Que el arrenda- ario se encuentre al corriente en el pago de sus rentas.

Pero de los términos en que se encuentra redactado el artículo 2485 del Código Civil no se desprende que este precepto se refiera -- exclusivamente a los contratos celebrados por tiempo determinado, ni que excluya tampoco a aquéllos que se han concertado por tiempo indefinido, debemos buscar si únicamente en una sola especie de estos contratos, o en ambas, se pueden reunir las condiciones exigidas por la ley para que la prórroga pueda operar.

Desde luego, vemos que en cualquiera de estas dos especies de -- arrendamiento puede el inquilino encontrarse al corriente en el pago de sus rentas.

En cuanto al otro de los requisitos exigidos, tenemos que, las -- dos clases de contratos tienen vencimiento, con la única diferencia -- de que en unos se conoce por anticipado, desde el momento de su celebración; y en otros se determina a voluntad de una de las partes mediante la notificación que en tal sentido hace a la otra, y tal modalidad no puede servir de base para hacer una distinción que la ley no ha hecho expresamente en el citado precepto.

Debe concluirse que la disposición contenida en el artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal es aplicable a toda clase de -- contratos de arrendamiento sin importar que se hayan celebrado a plazo fijo o por tiempo indeterminado, ya que, como hemos visto, en ambas clases de contratos pueden reunirse los requisitos exigidos por -- la ley para que la prórroga opere.

Por lo tanto, si el artículo 2485 se encuentra comprendido en un Capítulo cuyas disposiciones son aplicables tanto a los contratos celebrados por tiempo determinado, como a los convenidos por tiempo indefinido, debemos concluir que el derecho de prórroga que al inquilino concede el aludido precepto legal no se limita exclusivamente a -- los arrendamientos celebrados por tiempo determinado, sino que también es aplicable a los que se han celebrado por tiempo indefinido, pues el citado artículo no distingue ninguna clase de contratos en -- particular, sino que se refiere a los contratos de arrendamiento en -- general.

El segundo de los problemas que presenta la aplicación del artículo 2485 del Código Civil, consiste en determinar en qué tiempo debe de ejercitarse el derecho de prórroga que este artículo concede; antes de que haya vencido el contrato, o después?

De la simple lectura del precepto que comentamos parece desprenderse que hay que ejercitar el derecho de prórroga una vez cumplido -- el plazo del contrato de arrendamiento, ya que dicho artículo se encuentra redactado precisamente en esos términos: "Vencido un contrato de arrendamiento..." Aquí aparece el verbo vencer usado en participio pasado, por lo que, de acuerdo con la interpretación gramatical, podría deducirse que debe de ejercitarse la prórroga, una vez -- que el contrato de arrendamiento haya vencido.

La Suprema Corte de Justicia no considera correcta esta interpre

tación, y su Jurisprudencia definida a este respecto nos dice: "ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.- El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, -- porque lo que no existe no puede prorrogarse". (Apéndice al Tomo - - XCVII (1948) Tesis 131, pág. 299, Hoy.-Apéndice 1988, 2a. Parte, Sa-las, Vol. I. Tesis 233, pág. 425).

Creo que este criterio sostenido por la Suprema Corte es el correcto, por las razones expresadas, toda vez que un contrato de arrendamiento que ha vencido deja de tener existencia jurídica, siempre y cuando no opere la tácita reconducción. Y el término "vencido" que emplea el artículo 2485 debe interpretarse como el momento a partir del cual debe empezar a producir efectos la prórroga.

Por último, hay que agregar, que están exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa; y para esto, es suficiente su manifestación de voluntad, en tal sentido, para liberarse de aquella obligación. No es necesario que rindan prueba alguna, al respecto, porque siendo un hecho subjetivo no queda sujeta a prueba.

C A P I T U L O I V

ANALISIS JURIDICO PROCESAL DE LA ACCION DE PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A).- ACCION DE PETICION DE PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Comenzaremos este capítulo dando algunos conceptos de acción.

De esta manera, Eduardo J. Couture en su libro intitulado "Fundamentos del Derecho Procesal Civil", define a la acción como: "El poder jurídico que tiene todo sujeto de derecho, de acudir a los órganos jurisdiccionales para reclamarles la satisfacción de una pretensión." [31]

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en una de sus jurisprudencias nos dice que "la acción procede en juicio, aun cuando no se -- exprese su nombre, con tal que se determine con claridad cuál es la -- causa de la prestación que se exige del demandado". (Jurisprudencia -- 15, Apéndice al Tomo CXVIII, pág. 39).

"Para Windscheid, la acción es un derecho autónomo pero de carácter concreto, porque corresponde a quien le asiste la razón.

"Alsina, considera que la acción es un derecho público subjetivo - mediante el cual se requiere la intervención del órgano jurisdiccional

[31).-Couture, Eduardo J. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Edición Nacional. México, 1984. pág. 57.

para la protección de una pretensión jurídica. Ello es consecuencia de la prohibición de hacerse justicia por mano propia y de haber asumido el Estado a la función jurisdiccional.

"Calamandrei, conceptúa a la acción empíricamente, como la facultad de dar el primer impulso a la actividad del juez que de otra forma permanecería inerte; sino que es, además, el poder de preparar, -- por el juez, la materia y el programa de su providencia. No se trata solamente de un impulso para poner en movimiento, en virtud del cual la justicia, superada la fase de inercia, quede después en libertad de seguir su camino; se trata de una constante colaboración mediante la cual, durante todo el curso del proceso, al actor continúa señalando la ruta, a la cual el juzgador se debe atener.

"Por su parte, Carnelutti nos ofrece dos conceptos de acción, -- así tenemos: 1a. La acción es un derecho público subjetivo, que tiene el individuo como ciudadano, para obtener del Estado la composición del litigio; y 2a. La acción es un derecho público subjetivo del procedimiento judicial en general; pero no a la sentencia justa.

"Para Chiovenda, la acción es el poder jurídico de dar vida a la condición para la actuación de la voluntad de la ley, mediante la intervención de los órganos jurisdiccionales.

"La acción para Goldschmit, es un derecho público subjetivo dirigido contra el Estado para obtener la tutela jurídica mediante una --

para la protección de una pretensión jurídica. Ello es consecuencia de la prohibición de hacerse justicia por mano propia y de haber asumido el Estado a la función jurisdiccional.

"Calamandrei, conceptúa a la acción empíricamente, como la facultad de dar el primer impulso a la actividad del juez que de otra forma permanecería inerte; sino que es, además, el poder de preparar, -- por el juez, la materia y el programa de su providencia. No se trata solamente de un impulso para poner en movimiento, en virtud del cual la justicia, superada la fase de inercia, quede después en libertad - de seguir su camino; se trata de una constante colaboración mediante la cual, durante todo el curso del proceso, al actor continúa señalando la ruta, a la cual el juzgador se debe atener.

"Por su parte, Carnelutti nos ofrece dos conceptos de acción, -- así tenemos: 1a. La acción es un derecho público subjetivo, que tiene el individuo como ciudadano, para obtener del Estado la composición del litigio; y 2a. La acción es un derecho público subjetivo del procedimiento judicial en general; pero no a la sentencia justa.

"Para Chiovenda, la acción es el poder jurídico de dar vida a la condición para la actuación de la voluntad de la ley, mediante la intervención de los órganos jurisdiccionales.

"La acción para Goldschmit, es un derecho público subjetivo dirigido contra el Estado para obtener la tutela jurídica mediante una - -

sentencia favorable.

Por último, Hugo Rocco señala al respecto que se puede deducir -- que el derecho de acción es un derecho público subjetivo individual - del ciudadano frente al Estado, impersonal frente a los órganos jurisdiccionales, pertenecientes a la categoría de los derechos públicos - subjetivos de obligación, llamados derechos cívicos. Tal derecho tiene, como elemento sustancial, el interés secundario, y general del -- particular, en cuanto sujeto de derechos o persona, a la intervención del Estado para la eliminación de los obstáculos que, por una razón - cualquiera (incertidumbre, inobservancia), se oponen a la realización de los intereses de derecho material (derechos subjetivos o situaciones jurídicamente relevantes) protegidos por el derecho objetivo". (32)

Por todo esto, el individuo ve en la acción una tutela de su propia personalidad, la comunidad ve en ella el cumplimiento de uno de - sus más altos fines, o sea la realización efectiva de las garantías - de justicia, de paz, de seguridad, de orden, de libertad, consignadas en la constitución.

Vemos que desde el Derecho Romano, también existía otra figura que es la causa Petendi, es decir, la causa o derecho de pedir; aparece por primera vez en el Derecho Justiniano, referida tan sólo a las acciones reales. La doctrina posterior la fue extendiendo aun a

(32). - Citados por Obregón Heredia, Jorge. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Comentado y concordado. Editorial Porrúa. México, 1989. 7a. Edición. págs. 19 y 20.

las personales. Hoy se extiende a toda clase de relaciones jurídicas, aún a aquellas que no corresponden al derecho de las cosas o al de las personas.

La jurisprudencia ha acogido reiteradamente la idea de la doctrina de que la causa petendi es la razón de la pretensión, o sea el fundamento inmediato del derecho deducido en juicio.

La prórroga del contrato de arrendamiento está regida por el artículo 2485 de nuestro Código Civil vigente, el que prescribe lo siguiente: "Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido".

Un problema tan grave y de tanta trascendencia lo ha tratado nuestro legislador en la forma simplista que hemos dejado señalada, dando lugar a innumerables problemas.

La primera cuestión que se plantea, es la relativa al momento en que el arrendatario debe ejercitar su derecho de prórroga. Al respecto nuestros tribunales hablan sostenido que "De conformidad con lo que establece el artículo 2485 del Código Civil para el Distrito Federal, el derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento está supeditado al vencimiento de éste y a que el inquilino se encuentre al corriente

en el pago de sus rentas, siendo a partir del momento del vencimiento, cuando comienza la prórroga del contrato".

Empero, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sentado tesis jurisprudencial Núm. 131, según la cual: "Arrendamiento.-Prórroga - del contrato de. El derecho concedido al arrendatario para pedir que - se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse.

Tomo LXVII	Ramírez Palemón.....	Págs.	3757
"	LXXVII Castiello Rafael.....	"	94
"	LXXX Espinoza Chávez Alfonso..	"	1101
"	LXXXI Vega Josefina.....	"	4072
"	LXXXIX García Vda.de Mtez.Julieta	"	2442".

En segundo término, es preciso determinar la forma en que el inquilino debe hacer valer este derecho de prórroga sentado si sólo puede hacerlo como acción, o bien puede oponerlo como excepción al contestar la demanda que entable el arrendador exigiéndole la desocupación y entrega de la localidad arrendada o de la cosa en términos generales.

La propia Suprema Corte de Justicia de la Nación ha puntualizado que "Cuando el demandado pretende la prórroga de arrendamiento, debe -- contrademandarla al contestar la demanda, y no limitarse a oponerla como excepción o defensa. Ahora bien, la circunstancia de que el actor

se haya conformado con el acto que tuvo por opuesta esa excepción no concedía al juzgador la facultad de otorgar el derecho de prórroga, - ya que el resultado de una defensa de esa naturaleza, suponiéndola -- comprobada, sería sencillamente la absolución, pero no el otorgamiento de derechos no reclamados en la forma requerida por la Ley".

En tercer lugar, es preciso resolver si el derecho de prórroga a que alude el artículo 2485 de nuestra Ley Civil es aplicable a toda - clase de contratos, o sólo a los que se celebran por tiempo determinado.

Al respecto, existe tesis jurisprudencial Núm. 132, en el sentido de que: "El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, - que dispone que vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho - el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, sólo es aplicable tratándose de arrendamientos por tiempo determinado.

Tomo LXXX	Espinoza Chávez Alfredo....	Págs. 1101
" LXXXI	Vázquez Manuel.....	" 464
" LXXXV	Kurts Vda. de Michel Margarita.....	" 1141
" LXXXVII	Rodríguez de Ruiz Ma. Inés. Fca.de Medias Full Fashion	" 2292".

Consecuentemente, el artículo 2485 del cual nos estamos ocupando, se estima normativo de la fracción I del artículo 2483 del propio Códi

go Civil vigente y aplicable por tanto únicamente a los contratos celebrados por tiempo fijo o determinado.

Otra cuestión que debemos resolver es la relativa a si la norma contenida en el artículo 2485 de nuestro ordenamiento positivo civil, es o no renunciable.

Nuestro más alto Tribunal, ha sustentado el criterio de que el texto citado es renunciable, aduciendo que el mismo "no puede ser considerado como de interés público y por lo mismo irrenunciable. La circunstancia de que algunos preceptos legales sean de interés público, es la excepción y como tal debe ser destacada por el legislador, lo que no ocurre con el citado artículo que en consecuencia puede ser renunciado".

Por último, se suscita otro problema que consiste en puntualizar si en aquellos casos en que el propietario que pretenda ocupar la casa o cultivar la finca, a efecto de que no se conceda la prórroga que hubiere solicitado el inquilino está obligado a justificar su necesidad en ese sentido o basta con que exprese su deseo de "querer" habitar la cosa o cultivar la finca arrendada. Desde luego que la palabra QUITERAN que emplea nuestro legislador, hace pensar que no es necesario que se rinda ninguna prueba sobre el particular, toda vez que el querer es una cuestión meramente subjetiva. Así lo ha considerado nuestra Suprema Corte de Justicia, la que ha sostenido que "El artículo 2485 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siem--

pre que esté al corriente en el pago de las rentas a que se le prorrogue hasta por un año más, ese contrato; pero exceptúa de la obligación indicada, a los propietarios que quieren habitar la casa. Ahora bien, como la disposición legal de que se trata, no hace distinción alguna, debe estimarse que basta con que el propietario manifieste -- que quiere habitar la casa, para que sea procedente dar por concluido el contrato, una vez fenecido el término del arrendamiento".

Diferimos de este criterio, porque de acuerdo con el mismo, el cumplimiento de una obligación legal como es la de prorrogar en realidad se está dejando al arbitrio del obligado, al que le basta expresar que quiere habitar la casa o cultivar la finca arrendada, para hacer ugatorio el derecho del arrendatario el derecho del arrendatario, con los consiguientes perjuicios para éste. Esto ha dado lugar a que el propietario para aludir su obligación legal de prorrogar, exprese que quiere habitar el inmueble o cultivarlo, aún cuando no sea cierto, -- tan sólo para recuperar el bien arrendado y celebrar un nuevo contrato ya no con un diez por ciento de aumento sobre la renta anterior, -- sino en una cantidad superior todo lo cual nos parece altamente inhumano e ilícito.

En nuestro concepto debe exigirse en todo caso al propietario -- que compruebe que necesita habitar personalmente o le es indispensable cultivar la finca de que se trata, para que el Juez pueda examinar los motivos que tuviere, y pueda resolver si procede o no conceder la prórroga que el inquilino hubiere demandado.

Que nuestro punto de vista es correcto se comprueba con el hecho de que en el Decreto de prórroga de arrendamientos, de 30 de diciembre de 1948, se prevee que quedan exceptuados de tal prórroga los contratos que se refieran: "A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los Tribunales de este requisito". (Art. 2.º Frac. II).

Consideramos por lógica, que únicamente puede prorrogarse aquella que no ha vencido, razón por la cual afirmamos que la redacción actual del artículo 2485 del Código Civil para el Distrito Federal, es inadecuada y tendenciosa hacia el arrendador, toda vez que establece: "Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año...", la tan criticada reforma al artículo 2448 del aludido ordenamiento, en su inciso C, dispone: "... , que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de rentas", y de la simple lectura de ambos artículos, se deduce que existen dos -- importantes diferencias, en el 2448-C habla de 2 años de prórroga y en el 2485 menciona un plazo de un año, lo que significa una contradicción que da lugar a conflictos, no obstante es indiscutible que la diferencia esencial entre ambos numerales, estriba en que en el artículo 2448-C no se menciona la situación que guarda el contrato de arrendamiento, mientras que en el artículo 2485 sí habla de vencimiento, lo que nos permite suponer cierto avance en la reforma de mérito,

ya que no habla de que el contrato fenezca, y entonces reafirmamos -- nuestra postura, sólo aquello que no ha concluido, es susceptible de prorrogarse.

Refuerza nuestra postura, la siguiente tesis jurisprudencial que citamos textualmente:

Arrendamiento, prórroga del contrato de. Tiempo para solicitarla, interpretación del artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal.- De la interpretación que puede realizarse en este precepto legal, se desprende que el derecho que tiene el arrendatario -- para pedir la prórroga del contrato respectivo, es a partir de que -- vaya a concluir el término que se pactó originalmente y no después de éste se convierta en un contrato por tiempo indeterminado, por haber concluido el lapso original.

Amparo directo 1617/87 Laila Afiune Manzur. 10 de septiembre de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Miguel Vélez Martínez.

Informe 1987. 3ra. Parte, 3er. Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Ejecutoria 15, pág. 211.

B1).-FUNDAMENTO JURIDICO DE LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Tocando el punto que nos concierne, comenzaremos por comentar --

los modos de terminar el arrendamiento.

Como el contrato es de ejecución sucesiva, de tracto sucesivo, - es indispensable señalar cuáles son las causas de terminación. Nuestro Código Civil hace la enumeración muy completa; sin embargo, incluye, dentro de las causas de terminación del contrato, causas que son de terminación de cualquier contrato.

Dice el artículo 2483: "El arrendamiento puede terminar: 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; II.- Por convenio expreso; III.- Por nulidad; IV.- Por rescisión; V.- Por confusión; VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, -- por caso fortuito o fuerza mayor; VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento".

I.-CUMPLIMIENTO DEL TERMINO.- Este término, de acuerdo con la -- fracción I, puede ser convencional o legal; nuestro Código Civil tiene un capítulo, el VII, que se llama "Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado". De manera es que vamos a referirnos a cada uno de los términos: el que llamamos convencional o sea el fijado por las partes y el que llamaremos legal y con este queremos referirnos a las disposiciones que rigen a los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado.

Conviene saber cuándo debe el arrendatario pedir la -- prórroga, porque el artículo 2487 prevé el caso de que haya un contrato de arrendamiento vencido y sin embargo el arrendatario continde pacíficamente en el uso de la cosa y haga pago de renta; el arrendamiento se entiende entonces como si hubiese celebrado por tiempo indeterminado.

En cambio, el artículo 2485 de derecho al inquilino para pedir la prórroga de un año. Este artículo, en la práctica, se ha interpretado en el sentido de que el inquilino puede pedir la prórroga del contrato aun cuando éste haya vencido; parece que consagra para el arrendatario el derecho de pedir la -- prórroga una vez que el contrato ha vencido, y no fija plazo -- para el ejercicio de ese derecho.

Más aún, se ha considerado que si el arrendador demanda la desocupación de la cosa fundándose en el término del contrato el inquilino puede, por vía de reconvección, oponer este derecho de prórroga que le otorga el artículo 2485. El mismo -- artículo establece los casos en que el arrendador no está obligado a conceder el año de prórroga. ¿Cuáles son ellos? "Quedan exceptuados -dice el artículo en su parte final de la obligación de prórroga el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieren habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido."

También respecto a este párrafo se han planteado diversas controversias ante los tribunales y han resuelto éstos de manera diferente; mientras algunas sentencias del Tribunal Superior -las menos- han sustentado que el arrendador debe probar su deseo de ocupar la casa, para habitarla o de cultivar la finca para evitar la prórroga, la mayoría de las resoluciones judiciales sostiene que como se trata de un hecho futuro es imposible probarlo; que basta entonces la afirmación -del arrendador de que va a habitar la casa o a cultivar la finca para que no opere el derecho de prórroga establecido en beneficio del arren datario. Pero bien entendido que quedan a salvo de este último los de rechos para pédir una indemnización de daños y perjuicios si no se le concede la prórroga y el arrendador no habita la casa o cultiva la -- finca.

Derogación a esa regla general de que el arrendamiento termina en el día fijado. La señala el artículo 2486 que se refiere a lo que en Derecho Romano se conoció con el nombre de tácita recondución. Opera ba en Derecho Romano la tácita recondución, primero, no sólo tratándo se de propiedades rústicas, sino también de propiedades urbanas. Se-- gundo: la tácita recondución del Derecho Romano se concedía por un pe riodo igual al del contrato vencido; es decir, si el contrato vencido habla sido de cinco años y el arrendatario continuaba pacíficamente en el uso y goce de la cosa, se entendía prórrogado ese contrato, renova do por otros cinco años.

En cambio, en el Derecho Moderno la tácita recondución únicamen-

te opera cuando el objeto del arrendamiento es una finca rústica y, - en segundo lugar, no se entiende renovado el plazo por el mismo tiempo, sino por un año:

¿Cuál es la naturaleza de la tácita reconducción? Es un verdadero contrato en el que hay consentimiento no expreso, sino tácito; no podemos ver en la tácita reconducción una excepción a la regla jurídica de que el silencio no tiene consecuencias de derecho; no es el silencio de las partes lo que produce la consecuencia jurídica de que el contrato de arrendamiento queda renovado por un año; es un arrendamiento de consentimiento tácito; el arrendatario continúa pacíficamente, sin oposición. Encontramos una manifestación de voluntad tácita del arrendador y del arrendatario de que subsiste el contrato de arrendamiento.

Hay otra manifestación tácita de voluntad: el arrendatario hará el pago de la renta, como declara a ustedes, en vez de celebrar un contrato de manera expresa el consentimiento de los contratantes ha sido expresado en forma tácita. Nunca más que, precisamente por el carácter tácito de la manifestación de voluntad de los contratantes, esta tácita reconducción, que es un nuevo contrato de arrendamiento, no requiere ninguna formalidad para su validez; la forma consiste en esa voluntad de los contratantes manifestada en forma tácita.

Si se trata del arrendamiento de predios urbanos no podemos hablar de una tácita reconducción, porque el artículo 2487 determina: -

"En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba." Es decir, el único efecto es que el contrato no se termina. Por eso esta excepción a la regla del artículo 2484. Ha habido una manifestación, un acuerdo tácito de los contratantes de que continúe el contrato; pero no podemos hablar de tácita reconducción, porque el artículo 2487 determina únicamente que el arrendamiento continúa por tiempo indefinido y, en consecuencia debe regirse por las reglas de los artículos 2478-2479.

El único problema que nos plantea esta prórroga del arrendamiento es el de saber si las garantías que ha otorgado un tercero (en la práctica, por regla general, el arrendatario da un fiador), subsisten. A ello se refiere el artículo 2488 que dice: "Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento, y en los casos de que habla los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario."

Por último señalaremos lo que el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal comenta: "Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este Título el arrendador deberá exhibir el contrato de arrendamiento correspondiente con el escrito inicial de demanda. A falta de este requisito no se dará curso a su acción."

El Título Decimo cuarto bis del Código de Procedimientos Civiles

para el Distrito Federal, reza lo siguiente: "De las controversias - en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación", no obstante de la descripción efectuada por el artículo anterior, se entiende que quién tiene derecho a ejercitar alguna acción derivada - del contrato de arrendamiento es el arrendador, con lo que no estamos de acuerdo toda vez que el arrendatario también puede hacer valer acciones emanadas de tal relación y una de estas es la que se refiere a la prórroga que en nuestra opinión debe hacerse valer por la vía ordinaria civil, en un juicio denominado petición de prórroga del contrato de arrendamiento, la cual proponemos que se instrumente dentro de los 30 días naturales antes del vencimiento del contrato de arrendamiento y sugerimos que la prórroga sea única y exclusivamente por dos años como máximo y por una vez si se trata de los mismo sujetos de la relación contractual, refiriéndose al mismo bien inmueble, en virtud - de que permita que la solicitud de prórroga se formule de manera in-discriminada fomentará el abuso de sus derechos que comunmente llevan a cabo los arrendatarios y nuestra propuesta tiene como fin inmediato hacer más equitativa la relación entre el arrendador y arrendatario.

CONCLUSIONES

- PRIMERA.- El Derecho Romano reglamentó el arrendamiento como un contrato de carácter privado. Con este mismo carácter y siguiendo la influencia romana las legislaciones modernas incluyendo a las nuestras, han continuado regulando dicho -- contrato dentro del campo del derecho privado. Nuestros -- Códigos Civiles de 1870 y de 1884 que sirvieron de antecedente a nuestro actual Código Civil de 1928, lo contemplan de esta manera.
- SEGUNDA.- Tomando en cuenta las corrientes de seguridad y justicia social que imperan en nuestra época y ante el grave problema inquilinario que se confronta en las grandes ciudades, se -- impone la necesidad de que nuestro legislador vaya al fondo del problema y le busque una solución adecuada a la dura -- ción del contrato de arrendamiento en general y al sistema de prórrogas en particular: no se puede perder de vista -- que la tranquilidad pública y el bien común de grandes sectores de nuestra sociedad se encuentran en juego en torno -- de esta cuestión y que si las autoridades tienen una cons-- tante preocupación por la salud pública por la instrucción popular y por la seguridad social, el problema de la habitación no puede ni debe quedarse a la zaga puesto que la casa es el asiento de la familia y ésta a su vez el cimiento de la Patria.

- TERCERA.- Nuestro legislador debe conceder categoría "real" al derecho del arrendatario, para que éste pueda incorporar a su patrimonio los beneficios económicos que de ello derivan y lograr en tal forma una mayor seguridad en torno de los de rechos de familia.
- CUARTA.- Para ejercer la acción de Petición de prórroga debe llebarse a cabo antes del vencimiento del Contrato de Arrendamiento.
- QUINTA.- Debe crearse un organismo que fije y regule el valor de -- los arrendamientos sobre la base de su valor real y tomando en cuenta la rentabilidad apropiada que deben producir; considerando al mismo tiempo la ubicación, comodidad y demás características de cada localidad.
- SEXTA.- Dicho organismo se ocuparía también de formular un censo -- de inquilinos con todos los datos necesarios para juzgar -- sobre su situación personal y que al mismo tiempo supervisara la celebración de los contratos de arrendamiento, -- obligando a los propietarios de localidades desocupadas a boletinarlas para evitar que las mismas permanezcan vacías largo tiempo por la intransigencia de sus dueños o administradores.
- SEPTIMA.- En virtud de que gran número de jueces sigue la viciosa -- práctica de notificar las sentencias solamente por medio -- del Boletín Judicial, debe precisarse en el Código de Pro-

cedimientos Civiles, que deberá notificarse personalmente a las partes toda clase de sentencias, adicionando en consecuencia, la facción V del Artículo 114 de dicho Ordenamiento, para quedar en los siguientes términos: Artículo 114.-- Será notificado personalmente en el domicilio de los litigantes: V.-...; así como toda clase de sentencias.

OCTAVA.- El Juez al impartir justicia no es totalmente libre pero no está tampoco totalmente sumido en la ley; tiene cierto hábito de llamémosle absolutismo en que su prudente arbitrio -- inspirado por la equidad y su conciencia de lo justo, debe de reinar para llenar su misión humana. Este es un papel - olvidado que es necesario recordarle.

NOVENA.- Tanto en los arrendamientos por tiempo determinado, como en los de por tiempo indeterminado, se pueden satisfacer los - requisitos exigidos por el artículo 2485 del Código Civil - para que opere el derecho de prórroga a que el mismo se refiere. Por tanto, en ambas clases de contratos procede esa prórroga.

DECIMA.- Este derecho debe ejercitarse antes de que venza el contrato de arrendamiento, y es a partir del momento en que éste deba de vencer, cuando se empezará a computar el término - de un año, por el que se concede la prórroga.

DECIMA

PRIMERA.- El Decreto de 24 de diciembre de 1948, al prorrogar los con

tratos de arrendamiento a que se refiere, hace innecesario, respecto de estos contratos, el ejercicio del derecho de -- prórroga establecido en el artículo 2485 del Código Civil, por encontrarse suspendido el vencimiento de dichos arrendamientos.

DECIMA

SEGUNDA.- En este Decreto se debió establecer el término de su vigencia, pues al no hacerlo así se ha desnaturalizado la esencia de los contratos de arrendamiento que rige, al suprimir en ellos el elemento de temporalidad.

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

- 1.- BORJA SORIANO, MANUEL. *Teoría General de las Obligaciones*. Editorial Porrúa. México. 1974. 7a. Edición.
- 2.- CASTORENA, J. JESUS. *Manual de Derecho Obrero*. Editorial al Panorama. México 1970. 4a. Edición.
- 3.- COUTURE, EDUARDO J. *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*. Editora Nacional, México 1984.
- 4.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. *Derecho de las Obligaciones*. Editorial Cajica. México 1971. 4a. Edición.
- 5.- JOSSERAND, LOUIS. *Derecho Civil*. Editorial Bosch. Buenos Aires, Argentina. 1950. Tomo II. Vol. I.
- 6.- OBREGÓN HEREDIA, JORGE. *Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Comentado y Concordado*. - Editorial Porrúa. México 1989. 7a. Edición.
- 7.- PLANIOL MARCELO Y RIPERT, JORGE. *Tratado de Derecho Civil Francés*. Editorial Cajica. La Habana Cuba. Traducción. 1946.
- 8.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. *Contratos*. Editorial Porrúa. - México 1987. Tomo IV. 18a. Edición.
- 9.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. *Derecho Civil Mexicano*. Editorial Porrúa. México 1980. Tomo II. 5a. Edición.

- 10.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. *Teoría General de las Obligaciones*. Editorial Porrúa. México 1980. Tomo IV. 12. - Edición.
- 11.- RUGGIERO, ROBERTO. *Instituciones de Derecho Civil*. -- Editorial Reus. Madrid España 1944. (traducción). Tomo II. Vol. I. 4a. Edición.
- 12.- SHOM, RODOLFO. *Instituciones de Derecho Privado Romano*. Editora Nacional. México 1973. 17a. Edición.
- 13.- ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL. *Contratos Cíviles*. -- Editorial Porrúa. México 1985. 2a. Edición.

- ° -

LEGISLACION

- 1.- *Código Civil para el Distrito Federal*.
- 2.- *Código de Procedimientos Cíviles para el Distrito Federal*.

- ° -

JURISPRUDENCIA

- 1.- *Arrendamiento, Prorroga del Contrato de Apendice 1988*. 2da. parte, Salas. Vol. 1, Tesis 233, pág. 425.
- 2.- *Arrendamiento, Prorroga del Contrato de Apendice 1988*, 2da. parte Salas. Materia Cívil. Vol. 1. Tesis 234, -- pág. 426.

- 3.- Acción. Apéndice al Tomo CXVIII. Salas Tesis 15. pág. 39.
- 4.- Arrendamiento, Prorroga del Contrato de Tiempo para solicitarla, Interpretación del artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal. Amparo Directo - - 1617/87. Laila Afiune Manzur. 10 de Septiembre de 1987. 3ra. parte 3er. Tribunal Colegiado en Material Civil - del Primer Circuito, ejecutoria 15, pág. 211.
- 5.- Arrendamiento, Prorroga del Contrato de Apéndice al Tomo XCVII (1948) Tesis 131, pág. 299, Hoy Apéndice 1988, 7a. Parte, Salas, Vol. I. Tesis 233, pág. 425.
- 6.- Arrendamiento, Prorroga del Contrato de Apéndice 1988, 2a. Parte, Salas, Vol. I. Tesis 234, pág. 426.
- 7.- Arrendamiento, Prorroga del Tomo LXIV. pág. 58 - R. de Díaz Dolores. Abril 2 de 1940.
- 8.- Arrendamiento, Prorroga del Tomo XVII. pág. 1022. Perezky Jaime. Julio 30 de 1938.
- 9.- Arrendamiento, Prorroga del Tomo XLV. pág. 3593. Gómez Tinzo. Agosto 26 de 1935.

- - -
OTROS

- 1.- DICCIONARIO DE DERECHO. De Pina, Rafael. Editorial Porrúa. México 1984. 12a. Edición.

- 2.- DICCIONARIO DE DERECHO USUAL. Cabanellas Guillermo. - Editorial Heliasta. Buenos Aires, Argentina. 1974. Tomo 1. 8a. Edición.
- 3.- DICCIONARIO ENCICLOPEDICO LAROUSSE USUAL. García, Ramón - Pelayo y Gross. Ediciones Larousse. México 1985. 6a. Edición.
- 4.- DICCIONARIO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA. Escribete, Joaquín. Cárdenas Editores. México 1975.
- 5.- DICCIONARIO PARA JURISTAS. Palomar de Miguel, Juan. Ediciones Mayo. México 1981.