



318509

6
2ej

UNIVERSIDAD INTERCONTINENTAL

ESCUELA DE DERECHO
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
1982 - 1987

"IMPORTANCIA Y TRASCENDENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION"

TESIS:

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA
MARINA CHAVEZ BELLO

TRABAJE CON
FOLIA DE ORDEN

Asesor de Tesis:
Lic. Alejandro Lózano Botello



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	1

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTORICOS.

1.1. EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO	5
1.2. LA LOCATIO CONDUCTIO	6
1.3. DE LA ENFITEUSIS	14
1.4. REFLEXIONES	16

C A P I T U L O II

UBICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DENTRO DEL CAMPO DEL DERECHO CIVIL, CONCEPTO Y ESTRUCTURA.

2.1. DEFINICION DE LA OBLIGACION JURIDICA Y ESTUDIO DE SUS ELEMENTOS	18
2.2. CONCEPTO DE LAS OBLIGACIONES NATURALES	24
2.3. DIFERENCIACION ENTRE EL DERECHO PERSONAL O DE CREDITO Y EL DERECHO REAL	26
2.4. HECHOS Y ACTOS JURIDICOS QUE SON FUENTES DE OBLIGACIONES	30
2.5. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO FUENTE DE LAS OBLIGACIONES CIVILES	34
2.6. SU IMPORTANCIA	39
2.7. DEFINICION	40

2.8.	CARACTERIZACION O NATURALEZA JURIDICA	45
2.9.	DIVERSAS CLASES DE ARRENDAMIENTO	53
	a) ARRENDAMIENTO MERCANTIL	53
	b) ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO ...	54
	c) ARRENDAMIENTO CIVIL	56
	I. MUEBLES	56
	II. INMUEBLES	63
	- RURALES	65
	- URBANOS. FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION	69
2.10.	ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LAS FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION	83
	a) CONSENTIMIENTO	83
	b) OBJETO	85
2.11.	REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LAS FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION..	87
	a) CAPACIDAD DE LAS PARTES	87
	b) AUSENCIA DE VICIOS DE LA VOLUNTAD	95
	c) FORMA ESTABLECIDA POR LA LEY ...	98
2.12.	INEXISTENCIA Y NULIDAD DE LOS ACTOS JURIDICOS	99

CAPITULO III

OBLIGACIONES DE LAS PARTES CONTRATANTES
CONTENIDAS EN UN ARRENDAMIENTO DE FINCA
URBANA DESTINADA A LA HABITACION Y NATURALEZA
DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO.

3.1.	NATURALEZA DEL DERECHO DE ARRENDATARIO	106
------	---	-----

3.2.	TRANSMISION DE LA PROPIEDAD DURANTE LA VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO	122
a)	EN CASO DE VENTA DEL INMUEBLE	
b)	EN CASO DE EMBARGO DEL INMUEBLE	
c)	EN CASO DE EXPROPIACION DEL INMUEBLE	
3.3.	OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR	126
a)	TRANSMITIR EL USO O GOCE TEMPORAL DE UNA COSA	127
b)	ENTREGAR LA COSA ARRENDADA	128
c)	CONSERVAR LA COSA ARRENDADA	130
d)	NO ESTORBAR NI EMBARAZAR EL USO DE LA COSA ARRENDADA	133
e)	GARANTIZAR UN USO O GOCE PACIFICO	133
f)	GARANTIZAR UNA POSESION UTIL AL ARRENDATARIO	135
g)	RESPONDER DE LA EVICCION	137
h)	PAGAR LAS MEJORAS HECHAS POR EL ARRENDATARIO	139
i)	DEVOLVER EL SALDO QUE HUBIERE AL ARRENDATARIO AL TERMINO DEL CONTRATO	140
j)	PREFERIR AL ARRENDATARIO EN EL NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CONCEDERLE EL DERECHO DEL TANTO	143
3.4.	OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO	143
a)	PAGAR LA RENTA EN LA FORMA Y TIEMPO CONVENIDOS	143
b)	CONSERVAR LA COSA EN EL ESTADO QUE LA RECIBE	148
c)	USAR LA COSA ARRENDADA PARA EL DESTINO CONVENIDO	151
d)	RESPONDER DEL INCENDIO	153
e)	DEVOLVER EL SALDO A FAVOR DEL ARRENDADOR AL TERMINO DEL CONTRATO	157

f) RESTITUIR LA COSA ARRENDADA	157
--------------------------------------	-----

C A P I T U L O I V

MODOS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA DESTINADA A LA HABITACION, SU PRORROGA Y LA TACITA RECONDUCCION.

4.1. DIVERSAS CAUSAS QUE DAN TERMINO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	160
a) POR HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO	161
b) POR CONVENIO ENTRE LAS PARTES	164
c) POR NULIDAD	164
d) POR RESCISION	165
e) POR CONFUSION	169
f) POR PERDIDA DE LA COSA MATERIA DEL CONTRATO POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR	170
g) POR EXPROPIACION	170
h) POR EVICION	171
i) POR EXTINCION DEL USUFRUCTO	171
j) POR QUIERRA DEL ARRENDADOR O DEL ARRENDATARIO	172
k) POR BUSQUEDA DE TESOROS EN EL PREDIO ARRENDADO	172
4.2. PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	172
4.3. TACITA RECONDUCCION	182
CONCLUSIONES	186
BIBLIOGRAFIA	192

INTRODUCCION

El derecho es una forma objetiva de regulación de la conducta humana.

La norma a su vez, es una regla de conducta que en sentido estricto, impone deberes y otorga derechos.

Las normas son los caminos que ha de seguir el hombre para el mejor desarrollo de la sociedad. La vida normativa se encuentra presente en todas aquellas disposiciones jurídicas, morales, sociales, religiosas que imponen o condicionan la conducta de los seres humanos.

A la norma jurídica, la podemos comprender como todas aquellas disposiciones que el Poder Público del Estado, por medio de sus órganos Legislativos señala como obligatoria a la sociedad, y en caso de no observancia las hace cumplir de acuerdo con los órganos Jurisdiccionales competentes, y es por eso que se afirma, que el conjunto de Normas Jurídicas, constituye el derecho.

El Derecho Civil, es una de las ramas principales del Derecho Privado, eje fundamental sobre el que descansa el desarrollo de éste Trabajo Profesional, en donde nos ocupamos del estudio de las relaciones económico - patrimoniales, que surgen de los Derechos de Crédito, Derechos Personales u Obligaciones como es el Contrato, y más específicamente el Contrato de Arrendamiento.

El Contrato en su significación semántica, es el pacto o convenio entre las partes sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas.

El Contrato es un acto jurídico celebrado de acuerdo con - determinadas normas jurídicas, y como constituye una de las - fuentes de las obligaciones civiles, produce el efecto primordial del nacimiento de las de carácter contractual.

Como se verá, más adelante, al través del desarrollo de és te trabajo, en nuestro país desde la promulgación del Código - Civil de 1870, el Contrato de Arrendamiento se limitó al Arrendamiento de cosas, muebles e inmuebles argumentando, que, el - trabajo humano no podía asimilarse a ellas toda vez que la dignidad humana no podría reglamentarse como un Arrendamiento.

Se estudiarán así mismo, los efectos generales de este Contrato producidos entre las partes contratantes y, dado el caso, entre una de las partes y los herederos de la otra, toda vez - que el Contrato de Arrendamiento, no se rescinde por la muerte del Arrendador ni del Arrendatario, salvo pacto en contrario.

Por lo que se refiere a su obligatoriedad, el Contrato de Arrendamiento tiene fuerza de ley entre los Contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos; su vinculación contractual surge como una realidad jurídica fundada en la naturaleza del hombre, y el principio Pacta Sunt Servanda.

Por lo mismo, nuestra inquietud ha surgido al notar la excesiva protección que nuestros Legisladores le han proporcionado a la persona del Arrendatario, por medio de sus disposiciones contenidas en el Código Civil y más aún, en los diversos - Decretos de Congelación de Rentas y Prórroga de los Contratos expedidos durante la última Guerra y en los años inmediatos - posteriores a la misma, los cuales resultan notoriamente injustos e inconvenientes, sobre todo el de fecha 24 de Diciembre - de 1948, que será objeto de análisis del presente Trabajo Re-cepcional.

No por ello se deja de observar, que el móvil a seguir es el no proteger en demasía a las clases adineradas y a la vez - velar por las mayorías desprovistas de recursos económicos; pero aún ahora, con la promulgación de la Ley del 7 de Febrero - de 1985 la cual se ocupa del Arrendamiento de Inmuebles destinados a la habitación, es clara esa protección al Arrendatario en perjuicio del Arrendador.

Otro punto de importancia a tratar con motivo de este Contrato, será la inexistencia de consecuencias restitutorias - cuando nos encontramos ante la nulidad o una rescisión, en virtud de su naturaleza de Contrato de Tracto Sucesivo.

Existe un impedimento material para restituir un uso ya - consumado y por lo mismo, debido a la interdependencia de sus obligaciones recíprocas no dará lugar a la restitución de la - Renta.

El Contrato de Arrendamiento, llamó nuestra particular - atención por tener una mayor importancia en la teoría y en la práctica profesional, siendo por lo mismo motivo de un sin fin de problemas y controversias jurídicas debido a su pobre regulación en nuestro Código Civil y sobre todo por su constante aplicación en nuestra Sociedad actual.

Más sin embargo, se ha observado que muchas veces resulta necesario que nuestro derecho se transforme al igual que lo ha hecho nuestra Sociedad, y éste es el caso de Contrato de Arrendamiento, el cual aún a pesar de que ha sido motivo de creación de múltiples decretos para modificar o alterar sus disposiciones, aún necesita mayor dedicación para que se adecúe al sentir social, creando nuevas normas y con ello regular las relaciones Contractuales de una manera equitativa.

Debemos destacar, que el Arrendamiento es una Institución propia del hombre en Sociedad; en el curso de la Historia nos encontramos con la necesidad del Individuo de utilizar una - propiedad ajena dando como contraprestación el pago de un precio.

Todas las Legislaciones en la historia del Hombre, contemplan ésta Institución que podemos afirmar es un accidente natural del individuo; desde el momento en que aparece la noción de propiedad y de riqueza un contraposición de ajenidad y de pobreza, esto es, se divide el hombre en clases, dentro de su ámbito social.

Estos conceptos obligan a crear formas de regulación en - las relaciones entre los hombres y crear Instituciones específicas para atender a sus necesidades.

Por tanto, debemos acudir a los principios y analizar las bondades y características de la Institución del Arrendamiento, contemplando si su desarrollo histórico es aplicable a - nuestra actualidad Jurídica, si las aportaciones del Hombre moderno aprecian o rebasan los fundamentos que le dan origen y - justificación en su existencia.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS1.1. EL ARRENDAMIENTO
EN EL DERECHO ROMANO.

La aportación de los Romanos en materia jurídica, ha sido de una importancia tal, que sus Instituciones son impecederas hasta nuestros días; su influencia en todas las culturas ha sido realmente sensible, en particular en lo que toca al Contrato de Arrendamiento sus verdades son incommutables.

Como bien lo apunta HEINECCIO (1), en el Derecho Germánico, la Legislación Civil es una copia del Derecho Romano y los Legisladores Alemanes se entregan en asidua afición a él, los Franceses, aún después de organizar sus Instituciones de Derecho Civil, bajo un método sencillo, preciso y matemático, no desquidan el estudio del Derecho Romano y, en Estados Unidos en donde hay una Legislación enteramente nueva, se estudian las Leyes comparando las Instituciones con las Romanas.

Debemos de considerar que el Derecho Romano sufre diversos accidentes históricos en su Legislación y que si bien es cierto los grandes Jurisconsultos de la Roma, tienen su aparición en todo el desarrollo del Imperio Romano, con personajes de calificada sabiduría y experiencia, como Papiniano, Paulo, Ulpiano, Marciano o Modestino, nos encontramos con que el gran recopilador es el Emperador Justiniano, quien asciende al trono de Roma en el Año de 527, - cuyo trabajo de recopilación con los plebicitos, los sena-

(1) HEINECCIO, JOHAN GOTTLIEB. Recitaciones del Derecho - Civil según el Orden de la Instituta, Ed. Librería de Don Vicente Salvá, París, 1847, 2a.ed., T. I, Pág. 5

doconsultos, los edictos de los Magistrados, las obras de los Jurisconsultos y las constituciones Imperiales, que - dan como resultado la aparición del Corpus Juris, formado por el Código, el Digesto, las Instituciones y las Novelas que después se vieron aumentadas por las Basílicas.

En mi muy particular opinión, el Digesto merece un mayor aprecio, pues sus materias están colocadas con orden y conexión entre sí (2), y siguiendo los lineamientos de los Jurisconsultos de mayor renombre, como Paulo, Gayo, Ulpiano, Hermógenes, Juliano y muchos otros más, legisla para Roma y para la Posteridad, por lo que lo tomamos como punto de partida en este trabajo.

1.2. LA LOCATIO CONDUCTIO

De acuerdo con HEINECCIO(3), en Roma, "La Locación y Conducción es un Contrato consensual, por el cual se presta - hasta cierto tiempo el uso de una cosa, o cierto trabajo - por cierta merced o estipendio".

Así también, el Ilustre Maestro MANUEL J. GARCIA GARRIDO (4), nos señala que, siguiendo el pensamiento de Gallo, el Arrendamiento "es un Contrato Consensual por el que una de las partes, Arrendador (Locato), cede temporalmente - una cosa o un trabajo a disposición de otra, Arrendatario (Conducto), que "lleva" la cosa y da como contraprestación una renta o merced".

El distinguido Maestro de la Universidad de Poitiers EUGENE PETIT(5), nos dice: " El Arrendamiento es un Contrato por el cual una persona se compromete con otra a procu-

(2) JUSTINIANO, EMPERADOR.- El Digesto, Ed. Aranzadi, - Pamplona, 1968, Versión Castellana, T.I, Pag.55,58,47

(3) HEINECCIO, JOHAN GOTTLIEB.- Ob. Cit. T. II, Pag. 73

(4) GARCIA GARRIDO, MANUEL.- Derecho Privado Romano, - Edit. Dykinson, Madrid, 1989, Pag. 663

rarle el goce temporal de una cosa o a ejecutar por ella - cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada merced ".

Los sujetos del Contrato lo constituyen el Locato y el Conducto y nos encontramos que en Roma esta Institución se divide en :

1. El Arrendamiento de cosas - Locatio Rerum
2. El Arrendamiento de servicios subdividido en :
 - . Locatio Conductio Operis
 - . Locatio CONductio Operarum

Como lo menciona el Digesto, "La locación o conducción -o Arrendamiento- por ser natural y de todas las gentes no se contrae con palabras, sino por el consentimiento como - la compraventa... la locación y conducción es similar a la compraventa y se rige por las mismas reglas jurídicas. Así como la compraventa se contrae si hay acuerdo sobre el precio, también la locación y conducción se considera contraída si se conviene en la merced "(6)

Nos encontramos con dos obligaciones recíprocas locación y conducción, tuteladas por dos acciones, lo que le hace - semejante a la compraventa y se rige por reglas jurídicas parecidas.

La locatio conductio tiene como característica :

- Ser un Contrato Consensual.
- Consiste en colocar temporalmente una cosa o tr
bajo y recibir en cambio por ello una renta o me
rced.
- Su finalidad suele ser muy variada y por eso surgen varios tipos de arrendamiento.

- (5) PETIT, EUGENE.- Tratado Elemental de Derecho Romano. Edit. Epoca, Traducido por la Novena Edición Francesa, México, 1977, Pag. 401
- (6) JUSTINIANO, EMPERADOR.- Ob. Cit., T.II, D.19,2,1.2., Pag. 711

Por eliminación, debemos expresar que la locatio conductio operis y operarum, se refieren a la prestación de un servicio o el trabajo que una persona realiza en favor de otra y en cuyo estudio no debemos profundizar, para centrarnos a nuestro tema del Arrendamiento de las cosas.

En consecuencia nos encontramos en que los requisitos esenciales de la locatio conductio, son tres :

- Consentimiento
- Cosa
- Merced o precio

Estos requisitos se asemejan a los de la compraventa pero su distinción esencial es que en la Compraventa la transmisión de la cosa es definitiva y en el Arrendamiento solamente temporal con obligación de devolverla al término del mismo.

El requisito del consentimiento, nos enfoca a apreciar que el Arrendamiento es un Contrato consensual, que al expresarse la conformidad perfecciona el Contrato y nace la obligación y la acción en el momento en que se conviene la cosa y la merced o precio.

El Arrendamiento puede tener por objeto cualquier cosa, mueble o inmueble, corporal o incorporeal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares. en el que se dan determinadas excepciones, como las servidumbres prediales que no pueden ser arrendadas sin el terreno al que pertenecen, así como las cosas que se consumen por el uso, a menos que sean arrendadas como cuerpos ciertos.

En algunas ocasiones las partes Contratantes se obligaban a otorgar por escrito el Contrato en particular cuando

se imponen diversas condiciones, para que no se olviden - aquellas, pero por supuesto el escrito y sus accesorios no son mas que medios de prueba del Arrendamiento.

La transmisión temporal de la cosa, debe recaer sobre un bien perfectamente determinado, esto es, todas las cosas - que puedan venderse, que no sean consumibles pues en otro caso no se transferiría el uso sino el dominio.

El tercer requisito esencial es el precio o merced que - se debe pagar por esa transferencia temporal, el cual debe consistir en dinero pues si se paga en otra cosa ya no es locación sino un Contrato innominado o bien convertirse en un Contrato diferente, por ejemplo, si el Colono paga cada año la mitad de los frutos del fundo, se convierte en Colo no aparcerero o si paga en especie, por ejemplo frutos, bueyes, cerdos, se vuelve un Contrato Doy para que Des o si - paga la renta con la prestación de servicios o trabajos, - se vuelve un Contrato, Doy para que Hagas, por tanto, el - precio debe ser cierto, verdadero y justo.

Las obligaciones que nacen de este Contrato de Arrendamiento o Locatio Conductio Rerum, son : "1o. El locator de be prestar la cosa o trabajo según lo prometido, o si se - ha arrendado alguna obra dar al justo tiempo la merced pro metida...., 2o. El Conductor está obligado a pagar en el tiempo señalado la merced o pensión....., 3o. Como es - igual el provecho de ambos contrayentes, cada uno se debe mutuamente la culpa leve....., 4o. También aquí corre el caso imprevisto a cuenta del Dueño, -como en la Emptio Ven dicio-, a no ser que lo tomase a su cargo el Conductor...., 5o. Que si el Conductor manifiestamente no pudiese usar de la cosa también cesaría la merced; y si en parte solamente pudiese disfrutarla se rebajaría de la pensión tanto cuan-

to exija la equidad....., 6o. Ordinariamente ha de contnuar el Contrato por el tiempo señalado, de suerte que los herederos estén obligados en virtud de la locación y conducción del Difunto por el tiempo determinado en el Contrato....., 8o. Ultimamente, si el Conductor permanece en - la cosa arrendada fuera del tiempo prefijado y lo tolera - el Locator se entiende renovado el Arrendamiento y con las mismas condiciones que anteceden..... Esto se llama relocatio o locatio tácita ". (7)

El Maestro EUGENE PETIT nos dá como obligaciones del - Arrendador, -Locator- que :

"Debe procurar al Inquilino el uso y disfrute de la cosa durante la duración -sic- del Arrendamiento, pues éste tiene derecho a usar de la cosa y recoger los frutos, - puesto que el Arrendatario tiene un derecho de crédito contra el Arrendador.

Para procurar el Arrendatario el goce de la cosa - Arrendada, el Arrendador debe entregársela, por lo que el Inquilino se convierte en Detentador.

Debe garantizar al Arrendatario contra la evicción; con mayor razón debe indemnizarlo si enajena el Inmueble - Arrendado.....

El Arrendador debe también garantía al Arrendatario por razón de los efectos ocultos que disminuyen la utilidad de la cosa Arrendada.....

El Arrendador es responsable no solamente de su dolo, sino también de toda falta pues está interesado en el Contrato, pero no responde de los casos fortuitos " (8)

(7) HEINECCIO, JOHAN GOTTLIEB. Ob. Cit., T.II, Pag.81,82 y 83

(8) PETIT, EUGENE.- Ob. Cit. Pag. 402

Así también, el estudioso Maestro EUGENE PETIT nos describe las obligaciones del Arrendatario y son, a saber :

" - El Arrendatario o Conductor debe pagar el - precio convenido -merced-, pero la merced no consisten en un precio único pagadero en una sola vez para toda la duración del Arriendo. Se descompone de una serie de prestaciones periódicas, cada una de las cuales llamada pensio, sólo es exigible en el plazo convenido, muy frecuentemente a fin de cada año y como ésta es equivalente del disfrute - que el Arrendatario saca de la cosa arrendada, cesa de deberla desde el día en que su disfrute se ha hecho imposible sin culpa cuya.

- El Arrendatario está además, obligado a restituir la cosa arrendada al expirar el Arriendo. Es responsable de todo deterioro sobrevenido por dolo o culpa suyos, pues debe usar de la cosa como bonus pater familiae. "(9)

Así también, el Maestro MANUEL GARCIA GARRIDO nos habla de las obligaciones del Arrendador-Locator y del Arrendatario-Conductor : " Del Arrendador -"Locator"- :

"Colocar" la cosa a disposición del Arrendatario y - permitirle el uso y disfrute de ella. El Arrendatario es - un simple detentador o poseedor natural que tiene la cosa en nombre del Arrendador contra el que sólo hacía valer la obligación derivada del Contrato. Si la cosa colocada se vende, el comprador puede reclamarla antes de finalizar el Contrato, conforme a la regla "Venta quita renta" (Emptio Tollit Locatum). En este caso debe responder el Arrendador de los daños y perjuicios causados. Para eludir esta responsabilidad se solía pactar en el acto de la venta que el Comprador respetase el Arrendamiento.

Mantener la cosa Arrendada durante la duración -sic- del Contrato en condiciones de consentir el uso normal del - Arrendatario. Los gastos o impensas necesarios, salvo pacto contrario corresponden al Arrendador. También corresponde a éste el riesgo (periculum) por la pérdida de la cosa o de los frutos por fuerza mayor.

Responder de todo perjuicio que por su culpa cause al - Arrendatario.

Del Arrendatario ("Conductor")

Pagar la renta o merced convenida. Consiste normalmente en el pago de una suma o cantidad de dinero. También - puede ser una proporción de los frutos convenidos; en la - renta consistente en frutos deben distinguirse dos hipótesis : a) la que consiste en una parte o cuota determinada de los frutos o pars quota (Colonia partiaria); b) la que consisten en una cantidad de frutos determinada o invariable o pars quanta que debe prestarse cualquiera que sea la cosecha recogida. Era discutido si la renta podía consistir en la entrega de otra cosa. El Arrendatario podía liberarse del pago cuando circunstancias de fuerza mayor - (inundación, sequía, etc.) impedian que usase la cosa. Los Emperadores rebajaban la renta (remissio) en años de malas cosechas, para aumentar lo que faltase en años abundantes. No se requería el uso personal de la cosa y se admitió el Subarriendo si no se excluía expresamente.

Usar la cosa de acuerdo con su naturaleza y destino. Responde por culpa si usa mal de la cosa o le da un destino distinto. También responde por la custodia, en el caso de hurto de la cosa arrendada.

Restituir la cosa arrendada al finalizar el Contrato,"
(10) .

Finalmente, nos encontramos con que los Romanos previenen las formas de extinguir el Arrendamiento, que de acuerdo con el Maestro GARCIA GARRIDO, nos encontramos con que sus investigaciones establecen los siguientes principios:

" El Arrendamiento se extingue :

- Si sí se estableció un plazo de duración :
 - Por la llegada del término convenido
 - Por renuncia del Arrendatario si la cosa no consiente el uso para la que fué Arrendada.
 - Por extinguirse el derecho del Arrendador, en el caso de finalizar el derecho de usufructo.
- Si no se estableció un plazo de duración :
 - Por renuncia del Arrendador o del Arrendatario
 - No extingue por la muerte de una de las partes, ya que el Contrato se transmite a los herederos. "(11)

El Profesor EUGENE PETIT, nos hace referencia a los modos de extinguir el Arrendamiento, concluyendo en sus estudios.

" De la extinción del Arrendamiento .- Mientras que la venta debe procurar al Comprador la utilidad perpétua de la cosa vendida, el Arrendamiento sólo está destinado a suministrar al Arrendatario el disfrute temporal de la cosa Arrendada, cuando termina se agota la fuente de las obligaciones que emanan de él. Pero las que han nacido y no han sido aún ejecutadas, subsisten y sólo se extinguen por los modos que consagra el Derecho Civil y son :

1a. La expiración del tiempo convenido. La duración ordinaria del Arriendo de un fundo rústico entre los Roma-

nos era de cinco años. Sí, al cabo del tiempo fijado, el Arrendatario continúa gozando de la cosa Arrendada, sin oposición del Arrendador, se forma un nuevo arriendo por el acuerdo tácito de las partes, a condición de que el Arrendador sea siempre capaz. Se dice que entonces hay Tácita Reconducción. El Contrato es valedero por un año si se trata del arriendo de un fundo de tierra, y puede renovarse.

2a. La pérdida de la cosa arrendada

3a. El mutuo disentimiento, es decir, el acuerdo de las partes para resolver el Contrato.

4a. La anulación obtenida por el Arrendador. Tiene derecho a hacer cesar el arriendo cuando el Arrendatario abusa del disfrute, o queda dos años sin pagar la merced, y cuando quiere recuperar la casa arrendada para habitarla él mismo." (12)

También es oportuno destacar, que la Ley Romana determina para el cumplimiento de las obligaciones emanadas del Arrendamiento las acciones de Locatio Conductio, tanto para el Arrendador como para el Arrendatario, pues éstas son recíprocas, tanto en su fondo como en su forma, por tratarse de un Contrato sinalagmático perfecto.

1.3. DE LA ENFITEUSIS

Este Contrato nos presenta problemas que plantean la duda sobre si nos encontramos ante una emphiteusis o ante una locatio conductio.

"La emphiteusis es una Institución de Derecho Griego que significa "hacer plantaciones" y fué reconocida en Roma co (12) PETIT, EUGENE.- Ob. Cit. Pag. 403 y 404

mo Derecho real en la Legislación postclásica y Justiniana.. Justiniano lo considera como un derecho semejante a la propiedad que se constituye sobre una cosa ajena, con la obligación para su Titular, enfiteuta, de pagar un canon anual..... algunos Juristas opinaban que se trataba de un Arrendamiento por la obligación de pagar esta renta o canon. Otros sostenían que era una venta basados en la larga duración del Contrato. Según Gayo, 3.145 prevaleció la opinión de que era un Arrendamiento. La relación que deriva de esta concesión se convierte en real cuando el pretor concede al enfiteuta una *actio in rem* análoga a la *reivindicatio*.

Según el testimonio de inscripciones y papiros greco-egipcios en las provincias los Emperadores concedían a los particulares grandes extensiones de terreno sin cultivar, que se regían por la *lexsalties*. Las facultades que atribuían se designaban con los nombres de Derecho de Cultivo, de poseer y adquirir los frutos, y de transmitirlo a los herederos. Estos Arrendamientos que se generalizan a partir de Constantino se conocen con el nombre de *ius emphyteuticum*. También se concede un *ius perpetuum* sobre los fondos pertenecientes al fisco con una duración ilimitada. En el siglo V d.C. estos derechos se funden en un único derecho de enfiteusis.

El Concesionario tiene sobre el fundo un derecho dominical que puede enajenar y transmitir a los herederos siempre que pague el canon o renta.

El derecho de enfiteusis se extingue si no se paga el canon durante tres años o si no se notifica la enajenación de la enfiteusis al propietario. El enfiteuta tiene en defensa de su derecho las acciones que derivan del derecho -

de propiedad que se le conceden como útiles. "(13)

Ante las dificultades que presentaba en su esencia, al confundirse como un derecho real, un Contrato de compra-venta o un contrato de arrendamiento, la enfiteusis actualmente ha caído en desuso, pero es probable que nuevamente tengamos que voltear la cara a los principios, ante las necesidades que puede implicar las modificaciones recientemente dadas en el artículo 27 del Pacto Federal y a las motivaciones que deben apreciarse para la expedición de la Ley reglamentaria, y nos tengamos que detener a contemplar por lo menos en sus causas a la enfiteusis.

1.4. REFLEXIONES.

Analizar el Contrato de Arrendamiento en otros momentos de la historia jurídica del Hombre es repetitivo.

En sí, la Institución fue perfectamente definida por el Jurisconsulto Romano y en sus características esenciales - tanto de fondo como de forma, no se ha aportado en 1,500 - años ninguna condición que altere o modifique el Contrato de Arrendamiento.

En particular en nuestro País, hemos recogido el criterio Romano prácticamente sin modificación y, aquellos cambios que se han dado para una supuesta protección a la clase débil de la Sociedad, en realidad no han hecho otra cosa que contradecir la afirmación de que el derecho es un producto social en cuya elaboración influyen un complejo de factores históricos, políticos, económicos, religiosos, etc., violando la Ley con la Ley misma.

Nuestro Legislador, al presumir que en el Contrato de Arrendamiento no existe igualdad de las partes Contratantes, sino que existen Ciudadanos que requieren de un subsi-

dio legal, que les permita equipararse a la capacidad de su contraparte, nos ha llevado a romper con los principios jurídicos que establece pacta sun servandae y el que dispone que la voluntad es la suprema Ley en el Contrato, dando al traste con las Institutas de Gayo, el Corpus Juris y todas las opiniones de los Jurisconsultos Romanos.

CAPITULO II

UBICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DENTRO DEL CAMPO DEL DERECHO CIVIL,
CONCEPTO Y ESTRUCTURA

2.1. DEFINICION DE LA
 OBLIGACION JURIDICA Y
 ESTUDIO DE SUS ELEMENTOS.

Para poder comprender mejor el estudio y desarrollo de - este trabajo, es necesario empezar por el análisis de la - obligación en general, toda vez que es muy fácil llegar a - confundir ésta con la materia de los Contratos, en virtud - de existir un vínculo muy estrecho entre ambas.

El definir a la obligación, nos lleva a retomar necesari- mente aquella dada en las Institutas de Justiniano :

"La obligación es un vínculo de derecho, por el que so- mos constreñidos con la necesidad de pagar alguna cosa se- gún las leyes de nuestra Ciudad "; los autores modernos, - han elaborado sus propias ideas de lo que es la obligación, por citar algunos diremos : Aubry y Kau (14) : " Una obliga- ción es la necesidad jurídica a consecuencia de la cual una persona está sujeta hacia otra a dar o hacer o no hacer al- guna cosa "; Planiol (15) : "La definición usual de la obli- gación se conoce como un vínculo de derecho por el cual - una persona está sujeta para con otra a hacer o no hacer al- guna cosa"; Demogue (16) , asegura que : "La obligación es la situación jurídica que tiene por objeto una acción o abg- tención de valor económico o moral, de la cual ciertas per- sonas deben asegurar su realización "; por último diremos que Boncasse (17) afirma que : "El derecho de crédito es una relación de derecho en virtud de la cual una persona, -

(14) AUBRY, C. RAU.- Curso de Derecho Civil Francés. 5 ed. T. IV, 1902. París, Pag. 320

(15) PLANIOL, MARCEL .- Tratado Elemental de Derecho Civil, (Teoría General de los Contratos) Tr. José M. Cajica. Ed. José M. Cajica, Jr., S.A. 1946, Puebla, Pue.,Pag.7 T.VI

el Acreedor, tiene el poder de exigir de otra, llamada - Deudor, la ejecución de una prestación determinada, positiva o negativa y susceptible de evaluación pecuniaria ". Este mismo autor, acepta también que el contenido de la obligación puede ser no solamente patrimonial sino simplemente social y al respecto manifiesta : " Es una relación de derecho en virtud de la cual el valor económico o puramente - social de una persona, es puesto a disposición de otra bajo la forma positiva de una prestación por suministrar, o negativa de una abstención por observar ".

Como se desprende de la lectura de las anteriores definiciones, unos autores caracterizan a la obligación como un - vínculo jurídico entre Acreedor y Deudor, otros como una relación jurídica así como también, de una necesidad jurídica; en lo que se refiere al objeto se afirma por todos ellos - que consiste en una prestación o en una abstención, es decir consistente en dar, hacer o no hacer.

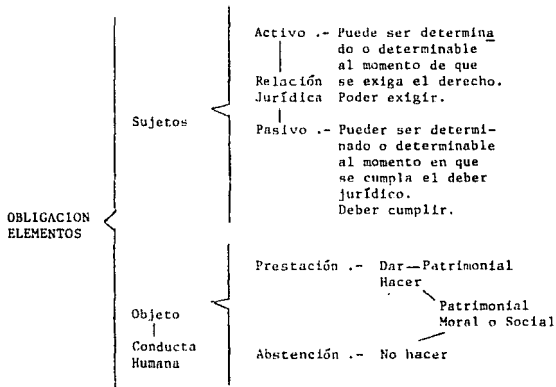
El cambio realizado de vínculo jurídico al de relación jurídica, me parece muy acertado en virtud de que el primero significaba una "atadura" de una persona en favor de otra, mientras que el segundo se traduce como un estado de necesidad en que se encuentra el patrimonio del Deudor. La obligación Romana (Vínculo Jurídico) se daba entre sujetos determinados, mientras que la moderna (Relación Jurídica) se puede dar entre personas determinadas o indeterminadas, que dejarán de serlo por acto posterior a su realización; así - como también el elemento patrimonial sobrepasa al elemento personal.

Por lo que se refiere al carácter patrimonial o no del - objeto de la obligación, tenemos que en nuestro Código Civil de 1884 (18) en su artículo 1306 disponía que existía -

- (16) DEMOGUE, RENE.- Tratado de las Obligaciones en General, Librería Arthur Rosseau, 1923. T. I, No.7, París, Pag.4
 (17) BONNECASE, JULIAN.- Introducción al estudio del Derecho, tr. José M. Cajica. Edit. José M. Cajica, Jr.S.A. 1944, México, Vol. I, Pag. 34.

imposibilidad jurídica para que naciera a la vida un Contrato cuando su objeto no se podía reducir a un valor exigible patrimonial; el Código Civil actual de 1928, desaparece ese carácter patrimonial es decir, que no es de la esencia del objeto (Prestación o Abstención) ser de naturaleza económica, así se desprende de la lectura de los artículos 1825 y 1827.

Me gustaría definir a la obligación en mis propias palabras, diciendo que es la relación jurídica que existe entre una persona llamada Acreedor que puede exigir, de otra persona llamada Deudor que debe cumplir, una prestación o abstención de carácter pecuniario o moral.



Para que no quede lugar a duda en lo que se refiere al carácter además de patrimonial en la prestación de hacer y no hacer, el de orden social o moral afirmamos que, esa prestación no debe consistir necesariamente en un aumento -

efectivo en los bienes económicos del Acreedor, sino que es bastante con que ese objeto pertenezca a la esfera patrimonial, es decir, que sea susceptible de apreciación pecuniaria, para que el interés del Acreedor sea de carácter moral o social, y no patrimonial. Y decimos el que pertenezca a la esfera patrimonial, porque las obligaciones siempre han estado contempladas desde este punto de vista y por lo mismo esa prestación necesita tener un valor económico, y es - aquí en donde se requiere diferenciar del interés que el - Acreedor tiene en obtener la prestación, con la prestación misma; debido a lo anterior nuestro actual Código Civil no hace alusión al valor pecuniario de la obligación.

Fundamentando nuestra afirmación, diremos que se encuentra en el principio de la autonomía de la voluntad en los - Contratos y, en el de la libertad de contratación absoluta; en donde el primero de ellos permite a las partes el contratar libremente siempre y cuando el objeto de esa prestación sea posible y lícito, tal y como lo señala nuestro Ordenamiento Civil, y en el segundo la persona del Deudor es obligado y compelido por la Norma Jurídica para que ejecute esa prestación de la que se contrató y aquí igualmente, siempre y cuando ejecute un hecho posible y lícito.

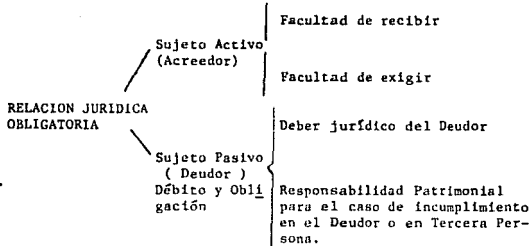
Así mismo tenemos en nuestra Ley Procesal Civil el artículo 1° que dispone, el que para intentar una acción en juicio se requiere la existencia de un interés, no distinguiendo al respecto que sea de carácter puramente patrimonial o espiritual; será jurídicamente protegido aún cuando sean valores morales, nuestra Carta Magna en sus primeros artículos consigna las garantías individuales que son nada menos, que formas de libertad física, moral e intelectual.

ATRIBUTOS DE LA OBLIGACION JURIDICA .

1. HETERONOMIA. Una vez ya creada tiene fuerza - obligatoria independiente del arbitrio de la voluntad de el obligado; no depende ya de la voluntad de las partes contratantes su cumplimiento.
2. BILATERALIDAD. Impone deberes y otorga derechos de una manera correlativa, siempre en contra de un deudor jurídicamente obligado existe un acreedor facultado expresamente por la Ley, para reclamarle el cumplimiento de lo prescrito.
3. COERCIBILIDAD. Existencia de normas jurídicas - que estatuyen la sanción o ejecución forzada de la obligación para el caso de incumplimiento.
4. NATURALEZA DE LOS SUJETOS. La creación de una obligación puede darse entre personas físicas y entre personas colectivas indistintamente.
5. EXTERIORIDAD. Basta su cumplimiento de acuerdo a lo pactado y a las disposiciones jurídicas, sin tomar en cuenta la parte interna del Deudor aún cuando le de cumplimiento contra sus convicciones.
6. PROCESO GENETICO. El sistema jurídico ha elaborado un orden perfectamente delineado para el nacimiento de las obligaciones, determinando - con precisión ante qué supuestos nacen las obligaciones jurídicas, mismos que se conocen con el nombre de "fuentes de las obligaciones".
7. EFICACIA. El sistema normativo exige y determina ciertos requisitos que debe revestir una obligación para que nazca a la vida jurídica, - cuya inobservancia produce la nulidad o inexistencia de la misma.
8. TRANSMISIBILIDAD. Una obligación jurídica es susceptible de ser transmitida a otra persona cuando no sea personalísima, es decir que sea inherente a la persona del Deudor. Se da una sustitución del sujeto pasivo cuando así lo autorice el derecho.

9. PATRIMONIALIDAD. La obligación jurídica es susceptible de valorizarla pecuniariamente, todas las obligaciones reales y la mayoría de las personales contemplan la posibilidad de reducir las a dinero.
10. DURACION. Toda obligación jurídica es temporal, cuenta con una vigencia determinada.
11. FORMALIDAD. Para ciertas obligaciones existe como requisito de validez el que revista cierta forma, para que tenga completa eficacia en la vida jurídica, entre las partes y frente a terceros.
12. PRESCRIPTIBILIDAD. Pueden extinguirse por el simple transcurso del tiempo.

Los sujetos de la obligación quedarán como sigue :



Por lo que respecta al Acreedor, la facultad de recibir y la de exigir son diferentes y no necesariamente se deben presentar en un mismo acto jurídico, resultando con ello - que la protección Jurídica al derecho subjetivo del Acreedor puede ser absoluta cuando se presentan estas dos facultades; o parcial cuando sólo se tiene el derecho de recibir el pago pero no de exigirlo.

En las relaciones morales o sociales tenemos que no existe esa facultad de exigir que sería correlativo del débito a cargo del Deudor, no existe una coacción por parte del Estado para su ejecución forzada en caso de incumplimiento.

2.2. CONCEPTO DE LAS OBLIGACIONES NATURALES.

En las obligaciones naturales el derecho protege el interés del Acreedor para recibir y retener lo pagado, aún cuando no protege la facultad de exigir mediante el aparato - coactivo; se dá una relación jurídica en virtud de que se - presenta el deber de prestar del Deudor con la facultad de recibir por parte del Acreedor.

Pasando al Deudor, tenemos el mismo caso anterior es decir, su deber jurídico y su responsabilidad patrimonial no tienen que presentarse en un mismo acto jurídico necesariamente de una manera correlativa; son elementos independientes entre sí, pudiendo subsistir uno sin el otro.

Retomando a las obligaciones naturales, existe un deber jurídico del Deudor pero sin responsabilidad patrimonial, - toda vez de que el Acreedor no podrá ejecutar sobre el patrimonio de su Deudor, en caso de incumplimiento de este último, de la obligación pactada.

Caso contrario, se presenta cuando se da la responsabilidad patrimonial del Deudor sin existir aún un deber jurídico de cumplir, así tenemos ejemplos como la fianza, prenda o hipoteca, que son obligaciones para garantizar deudas futuras.

Y ya que estamos hablando de estas obligaciones, cabe definir las para que no de lugar a confusión entre unas y - otras. La obligación natural es la necesidad jurídica a - cargo de una persona denominada Deudor de cumplir con una - prestación de carácter patrimonial o moral, en favor de - otra persona denominada Acreedor, mismo que no puede exigir el cumplimiento al primero de una manera coactiva en caso - de no observancia, ya que el hecho ilícito de esta violación no engendra acción y en caso de que diere lugar al - ejercicio de ella, ésta será destruída con una conducta que la propia Ley faculta a asumir a la persona del Deudor.

1. Encuentran su fundamento en la moral y en el principio de equidad que sanciona la - Ley.

CARACTERIS
TICAS OBLI
GACIONES -
NATURALES.

2. No podrá el Acreedor el demandar su cumplimiento ante el poder público del Estado, y en caso contrario a que se le faculte, la misma acción puede ser destruída por el - Deudor en los términos que dicte la Ley. Vgr. Por prescripción.

3. Una vez cumplida esta obligación por el - Deudor, no puede alegar que su Acreedor se ha enriquecido indebidamente o se ha realizado una entrega de lo indebido.

Así, tenemos en nuestro Código Civil al artículo 1894 que aunque no hace una regulación de las obligaciones naturales, sí las consagra.

Por otro lado, los artículos 2764, 2767, 2768 y 2769 del mismo Ordenamiento Legal, contienen obligaciones que si se violan no se genera acción para exigir su cumplimiento.

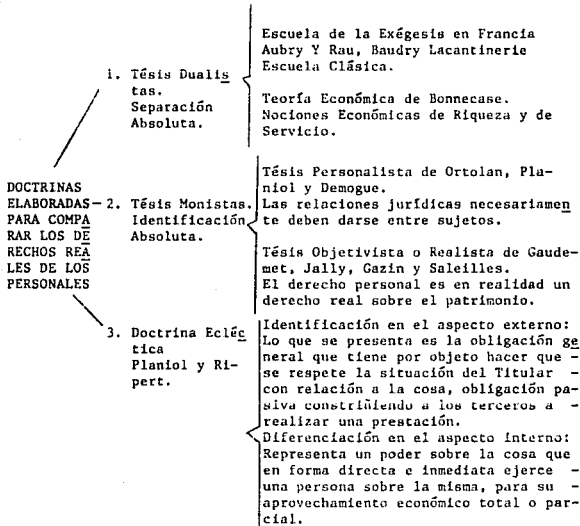
213. DIFERENCIACION ENTRE EL
DERECHO PERSONAL O DE CREDITO
Y EL DERECHO REAL

A continuación, se ha formulado un cuadro ilustrativo - para entender qué son los derechos reales, y los derechos - personales o de crédito ya que esta distinción, es una de - las nociones esenciales del derecho y puede llegar a ser de difícil comprensión y confundir los conocimientos fundamentales al principiar nuestros estudios.

Existen diferentes doctrinas que han sido elaboradas a - este respecto, mismas que enumeraremos al mismo tiempo que expondremos, nuestro propio punto de vista en relación a la diferencia existente entre un derecho real y un derecho personal o de crédito.

Tanto el derecho objetivo o conjunto de normas jurídicas, como los derechos subjetivos, las relaciones de derecho y - los deberes jurídicos, siempre han tenido por objeto directo la regulación de la conducta humana en sociedad, que se manifiesta en facultades, deberes o sanciones o lo que es lo mismo, actos de conducta; una vez comprendido esto me atrevo

a afirmar que el objeto directo de los derechos reales y de los personales o los de crédito, será una conducta humana a cargo del sujeto activo y del sujeto pasivo.



En los derechos reales el bien o la cosa sobre la cual se -
ejerce el poder jurídico directo e inmediato, se conoce como -
objeto indirecto; al igual que en los derechos personales o -
de crédito que tienen por objeto obligaciones de dar, ese bien
(corporal o incorporeal; material o inmaterial) es lo que se de-
nomina igualmente como objeto indirecto.

DERECHOS REALES

Es un poder jurídico que se ejerce en forma directa o in mediata sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder jurídico oponible a terceros Erga Omnes. Se faculta a su detentador para ejecutar vã lidamente actos jurídicos de dominio o administración.

Poder Jurídico

Persona ————— Cosa

Relación física de Potestad para el aprovechamiento de una cosa.

Actio in Rem

Confiere a su Titular una -
doble prerrogativa:

- Derecho de Preferencia
- Derecho de Persecución

DERECHOS PERSONALES

Es una relación jurídica que otorga al acreedor la facultad de exigir del deudor una prestación o - una abstención de carácter patrimonial o moral. Cuando esta facultad no se obtiene con el cumplimiento voluntario, se ejercitará - la ejecución forzada de la prestación por medio de la coacción, sobre el patrimonio del Deudor.

Vinculum Juris

Persona ————— Persona

Relación jurídica entre Acreedor y Deudor para el cumplimiento de lo pactado.

Actio in Personam

Su objeto es una prestación o una abstención del Deudor, no existe la posibilidad de perseguir la co sa. Su oponibilidad respecto a Terceros es relativa únicamente son oponibles - al Deudor. Los acreedores ordinarios sin garantía re al, son pagados a prorrota sin motivar preferencia en razón del tiempo.

Principios sobre los que se rige el derecho de preferencia :

1. El que es primero en tiempo, es primero en derecho.
Misma categoría de derechos reales. Artículos 298^o y 301^o del Código Civil.
2. Cuando nos encontramos ante la presencia de derechos reales de garantía, estos son preferentes a los dere chos personales o de crédito.
Derecho Real y Derecho Personal. Artículos 296^o, 297^o y 298^o del Código Civil.

DERECHOS REALES

EN COSA PROPIA

- * Sujeto Activo
- * Objeto Indirecto
- * Sujeto Pasivo Universal

El poder jurídico de su Titular se traduce en impedir una acción ilícita respecto al bien o cosa materia del derecho por parte de un tercero; en sus facultades de usar, gozar o disponer de este.

- * Propiedad. Art. 830 CC
- * Copropiedad. Art. 938 CC
- * Derechos de Autor. Art. 1º Ley Federal de Derechos de Autor. (19)
- * Propiedad Industrial sobre inventos, marcas o nombres comerciales. Art. 1º, 3º de la Legislación sobre Propiedad Industrial, transferencia de Tecnología e Inversiones Extranjeras. (20)

EN COSA AJENA

- * Sujeto Activo
- * Objeto Indirecto
- * Sujeto Pasivo Determinado
- * Sujeto Pasivo Universal

Su Titular puede interferir lícitamente en la esfera jurídica del propietario de la cosa gravada, para ejercer un poder jurídico sobre la misma; concurrente con el poder que a su vez ejerza el dueño, con las limitaciones impuestas en cada derecho real.

- * Usufructo. Art. 980 CC
- * Uso. Art. 1049 CC
- * Habitación. Art. 1050 CC
- * Servidumbre. Art. 1057 CC
- * Hipoteca. Art. 2893 CC
- * Prenda. Art. 2856 CC
- * Anticrêsis.
- * Enfitêsis.

Anticrêsis .- Es un Contrato por virtud de el cual pone el Deudor en poder de el Acreedor una cosa inmueble o raíz con la facultad de percibir sus frutos hasta que con su importe se haga pago de la deuda.

Enfitêsis .- Un Contrato por virtud de el cual el dueño de una cosa raíz cede a otro su goce para siempre o para largo tiempo, con la carga de una pensión o rédito anual que se reserva sobre ella en señal de su dominio directo.

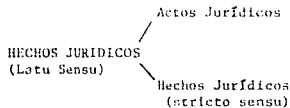
(19) Nueva Ley Federal sobre el Derecho del Autor. 3a. Ed., Edit. Andrade, S.A. 1967. México

(20) Ley de Inventiones y Marcas, la. Ed., Edit. Porrúa, S.A., 1986, México.

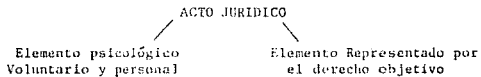
2.4. HECHOS Y ACTOS JURIDICOS QUE SON FUENTES DE OBLIGACIONES.

Ha llegado el momento de apuntar cuáles son las fuentes de las obligaciones y precisar estas, en virtud de que no toda conducta humana produce consecuencias jurídicas, sino únicamente aquella que el propio derecho le atribuye ese efecto. Así mismo, existen ciertos actos de la naturaleza que la ciencia del Derecho, les atribuye ciertas consecuencias al relacionarlos con la conducta de los seres humanos.

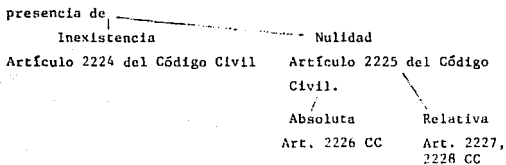
Con ello tenemos, que la obligación nacerá de hechos jurídicos en su doble visión (*latu sensu*) :



Por acto jurídico se entiende una manifestación exterior de voluntad con el propósito de crear consecuencias legales (crear, modificar o extinguir un derecho o una obligación), y que produce el efecto deseado por su autor, porque el derecho sanciona esa voluntad.



Manifestación exterior de voluntad de persona capaz y en forma libre, con motivo o fin lícito y se hace en la forma que el derecho determina. Al momento de perfeccionarse un acto jurídico, existe la posibilidad de que le falte uno o todos sus elementos mencionados, o que uno de ellos se presente de una manera imperfecta; con lo que estaríamos en:



UNILATERALES. Para su formación se presenta una sola voluntad o varias, pero concurrentes a una misma finalidad.

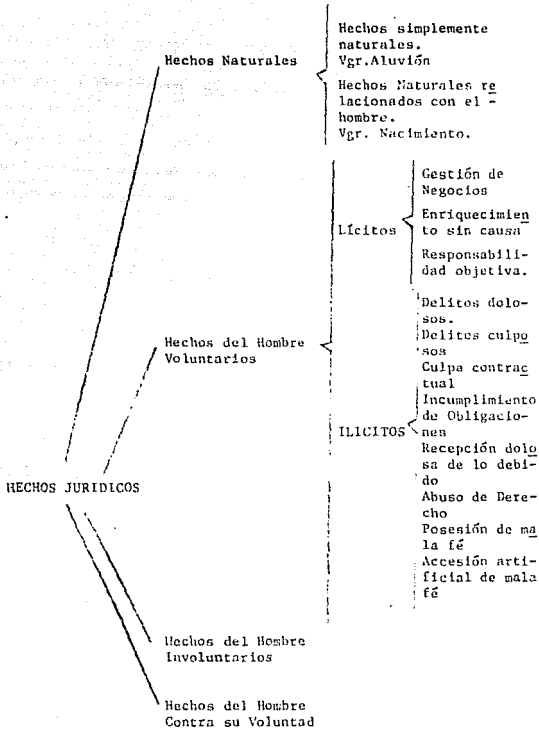
- * Testamento
- * Declaración Unilateral de Voluntad
- * Actos de Autoridad
 - Sentencia
 - Embargo
 - Remate
 - Adjudicación
- * Actos Administrativos
 - Resoluciones
 - Concesiones
 - Actos de Expropiación
- * La Ley o Acto Legislativo.

ACTO JURIDICO

BILATERALES. Requieren dos o más voluntades para su creación, que busquen efectos jurídicos diversos entre sí.

- * Convenios (Latu Sensu)
 - Convenios (stricto sensu)
 - Contratos

Por hecho jurídico en estricto sentido, se entiende como todo hecho de el hombre o de la naturaleza que genera efectos de derecho, independientemente de la intención de el autor de la voluntad y, que la Ley le atribuye efectos jurídicos.



Tal y como se desprende de los cuadros anteriores, el hecho y el acto jurídico son dos figuras diferentes en virtud de que, el autor de la declaración de voluntad puede o no - tener la intención de realizar algunas consecuencias de derecho.

El hecho jurídico de el hombre como ya se vió, puede ser voluntario, involuntario y aún contra su voluntad; en estos dos últimos y en los hechos jurídicos de la naturaleza es - clara la diferencia con los actos jurídicos, ya que en ninguno de los tres se dá una manifestación de voluntad y este mismo fenómeno voluntario es un requisito indispensable para que surga a la vida el acto jurídico. Por lo que únicamente será necesario el diferenciar un hecho jurídico del - hombre voluntario de un acto jurídico .

Hecho Jurídico del Hombre Voluntario :

- * Interviene la voluntad de su autor
- * No existe la intención de producir consecuencias de derecho
- * El derecho objetivo le atribuye a esa conducta determinadas consecuencias
- * No se desean las consecuencias jurídicas

Acto Jurídico :

- * Manifestación de voluntad de su autor
- * Sí existe la intención de producir consecuencias jurídicas
- * El derecho objetivo le atribuye ciertas consecuencias a esa conducta
- * El autor de el acto sí desea las consecuencias de derecho.

Una vez estudiado el concepto de obligación, sus elementos, sus características; haber hecho la diferenciación entre las obligaciones jurídicas y las obligaciones naturales; realizado el estudio comparativo entre derechos reales y derechos personales o de crédito; para pasar a la definición de hechos y actos jurídicos; ha llegado el momento de entrar de lleno al es-

tudio de los Contratos como fuente creadora de las obligaciones jurídicas, para con ello finalizar con el desarrollo de nuestro tema de Tesis que es el Contrato de Arrendamiento y más específicamente, con el Arrendamiento de Bienes Inmuebles destinados a la Habitación.

2.5. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
COMO FUENTE DE LAS OBLIGACIONES CIVILES.

La figura jurídica denominada Contrato, define nuestro Código Civil (21) en su artículo 1793 diciendo : " Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos, toman el nombre de Contratos ". Para la existencia de todo Contrato se necesitan dos elementos a saber :

- a) Consentimiento y
- b) Objeto que pueda ser materia del mismo.

Al consentimiento se le puede definir, como el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior.

También de acuerdo con nuestra Legislación Civil, las obligaciones contraídas en virtud de un Contrato deben manifestarse claramente, para que la voluntad de las partes se establezca de manera expresa, pues resultaría nulo el Contrato cuando por los términos que esté constituido, no se pueda percibir cual fué realmente la intención o voluntad de los Contratantes, sobre el objeto principal. No debe confundirse lo anterior, con la posibilidad de la existencia de un consentimiento tácito, el cual resulta de hechos o actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo. De acuerdo con los artículos 1803 y 1833 del Código Civil.

(21) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
Ba. Ed., Edit. Porrúa, S.A., 1989, México, Art.1793

De lo anterior se desprende que para que haya Contrato - se exige la existencia previa de dos o más manifestaciones de voluntad, recíprocas y correlativas, concurrentes a un - fin común a las partes que las producen. El Contrato queda perfeccionado desde el momento en que se ha celebrado con - todos los requisitos requeridos por la Ley para que pueda - ser reconocida su existencia y fuerza obligatoria, así lo - encontramos establecido en nuestro artículo 1796 del Código Civil⁽²²⁾, que se traduce en la obligatoriedad de los Contratos : " Los Contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley. Desde que se perfeccionan obligan a los Contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su - naturaleza, son conforme a la buena fé, al uso o a la Ley". El consentimiento, necesita a saber, del concurso de la - Oferta o Policitación y de la aceptación para producirse.

A la oferta o policitación, se le puede definir como la manifestación de la voluntad de celebrar un determinado Contrato con aquella persona a quien va dirigida. MESSINEO⁽²³⁾ define a la oferta : " La oferta no es un negocio o acto jurídico bilateral, sino una declaración unilateral (por lo común recepticia) de voluntad, la cual sólo si va seguida por una aceptación expresa o tácita (que también es una declaración unilateral recepticia de voluntad) da lugar a aquel negocio jurídico, que es, el Contrato".

A la aceptación se le podría definir como una declaración unilateral de voluntad, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta, policitación u oferta.

El Contrato se forma pues, en el momento en el que el - proponente recibe la aceptación estando ligado por su ofer-

(22) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Ob. Cit.
Artículo 1796

(23) MESSINEO, FRANCISCO.- Doctrina General del Contrato
Tr. R. O. Fontanarosa, Edit. Jurídicas, 1986, T.I,
Buenos Aires, Argentina, Pag. 312

ta, así lo dispone expresamente el artículo 1807 de nuestro Código Civil.

Puede considerarse al Contrato como la vía más amplia para la creación voluntaria de derechos de crédito o personales, es por ello que siempre que se den sus elementos esenciales o constitutivos, producirá sus efectos de un acto de este tipo, es decir de un Contrato; aún cuando este acto no esté expresamente regulado por la Ley. Lo anterior se desprende con la lectura de lo estipulado en el artículo 1858 de nuestro Código Civil (24), que a la letra dice : "Los - Contratos que no estén especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los Contratos; por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueren omisas, por las disposiciones del Contrato con el que - tengan más analogía, de los reglamentados en este Ordenamiento ".

Y el artículo 1859 del mismo Ordenamiento (25), completa esta noción al preceptuar : "Las disposiciones legales sobre Contratos, serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se oponga a la naturaleza de estos o a disposiciones especiales de la Ley sobre los mismos ".

El Contrato constituye pues, una fuente importantísima de las obligaciones; en el ordenamiento moderno, dice TRABUCCHI (26): " La importancia predominante entre todas las - fuentes de las obligaciones se atribuye al Contrato, que es el instrumento característico de la colaboración voluntaria, que constituye la base de nuestra vida de relación en el campo económico ". En virtud de el reconocimiento de la autonomía privada, el ordenamiento jurídico atribuye a las partes la facultad de acordar lo que quieran, pero siempre -

(24) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Ob.Cit.,Art.1858

(25) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Ob.Cit.,Art.1859

(26) TRABUCCHI, ALBERTO.- Instituciones de Derecho Civil.
Tr. Luis Martínez C., Edit.Revista de Derecho Privado,
Vol. I, 1967, Madrid, Pag. 497.

dentro de los límites impuestos por la Ley, aunque ella - misma declara que los Contratos tienen fuerza de Ley entre las partes, y deben cumplirse de acuerdo con su contenido. Esta fórmula que utiliza el Código Civil para referirse a - la eficacia de los Contratos, cuando dice que "tienen fuerza de Ley entre las partes" expresa sencillamente que los - Contratos obligan a su cumplimiento, en los términos exacta- mente fijados en sus cláusulas; pero no pretende equiparar la Ley al Contrato, ya que la eficacia obligatoria del - acuerdo de voluntades, presupone la existencia de una Ley - que las reconozca.

CLEMENTE DE DIEGO (27), manifiesta que la cuestión rela- tiva a la fuerza obligatoria de el Contrato, es una cues- tión que pertenece a la Filosofía, dice : "En todos los pue- blos y en todas las épocas, ha merecido la sanción de los - Legisladores; los Contratos como dice nuestro Código Civil (el Español), tiene fuerza de Ley entre los Contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos ".

La vinculación Contractual surge como una realidad jurí- dica, hincada en la naturaleza del Hombre, y el principio - "Pacta Sunt Servanda" el cual refleja la razón suprema de - sistemas positivos y aún de el propio Estado.

El Maestro GUTIERREZ Y GONZALEZ (28), nos dice que el - vocablo "objeto" tiene tres significados a propósito de la materia Contractual :

1. Objeto directo de el Contrato, que es el crear y - el transmitir derechos y obligaciones.
2. Objeto indirecto, que es la conducta que debe cum- plir el Deudor y que puede ser de tres maneras :
De Dar, De Hacer y de No Hacer.

(27) CLEMENTE DE DIEGO, FELIPE.- Instituciones de Derecho Civil Español, 1929-1932, T. II, Pag. 81, Madrid.

(28) GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO.- Derecho de las Obligaciones, Edit. Cajica, Jr., S.A., 5a. ed., 1974, Puebla, Pue., México, Pag. 229

3. La cosa material que el obligado debe entregar.

Según se desprende de la lectura de los artículos 1825 - y 1827 del Código Civil, la cosa para que pueda ser objeto de un Contrato debe reunir, las siguientes características:

- a) Que exista en la naturaleza
- b) Que sea determinada o determinable en cuanto a su especie
- c) Que esté en el comercio
- d) Que indiferentemente de su carácter positivo o negativo, sea posible y lícita.

Quando el Contrato crea una conducta que tiene por objeto que el obligado dé una cosa, puede esa prestación revestir diversas hipótesis, mismas que nuestra propia Legislación Civil en su artículo 2011 contempla :

- I. En la traslación de 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

Y es aquí precisamente, en las obligaciones de dar, en donde ubicamos a nuestro Contrato de Arrendamiento dentro del campo de Derecho Civil. La función jurídica del Arrendamiento, consiste precisamente, en transferir el uso o goce de los bienes; en nuestra tradición jurídica desde el Código Civil de 1870, ésta obligación de enajenar temporalmente el uso o goce de cosa cierta, se clasifica dentro de las obligaciones de dar. A diferencia del Derecho Francés, que ubica el Contrato de Arrendamiento dentro de las obligaciones de hacer, es decir la Doctrina Francesa dominada principalmente por la terminología que emplea el Código Napoleón (29)

(29) SAINT-JOSEPH, ANTHOINE DE.- Concordance Civils - Etrangers et le Code Napoléon, 10a. ed., Tomo I, - Paris, 1856, Pag. 165, Art. 1709, Editeur de la - Revue Critique de Legislation et de Jurisprudence

dice que el Arrendador está obligado a "hacer gozar" al Arrendatario de una cosa, y por eso se dice que la obligación del Arrendador es ejecutar un hecho : "hacer gozar la cosa".

2.6. SU IMPORTANCIA

Es necesario apuntar que la función económica del Contrato de Arrendamiento es el aprovechamiento temporal de una riqueza ajena y a título oneroso. El Arrendador puede conceder el uso o también el goce al Arrendatario, es decir - abarca los diferentes grados de aprovechamiento parcial.

En otras palabras, el Contrato de Arrendamiento tiene la función de permitir a persona distinta del Dueño, o de quien detenta la posesión, el aprovechamiento de una riqueza ya creada, a título oneroso, temporal y puede ser concesión de uso únicamente; o de uso y goce. Al Arrendamiento se le ha considerado como el más importante de los Contratos llamados de uso y disfrute, dada nuestra evolución social y necesidades económicas.

ROJINA VILLEGAS (30), escribe refiriéndose a éste Contrato, "que el Arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas; pues aún cuando se puede llegar a él mediante los derechos reales de uso, usufructo y habitación o mediante el Contrato de Comodato, la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso, y mediante el Contrato de Arrendamiento ".

MESSINEO (31), por su lado manifiesta que en los Contratos traslativos de dominio, su función económica estriba en la transferencia de la cosa con todas las utilidades, en -

(30) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- Derecho Civil Mexicano, (Contratos), Edit. Antigua Librería Robredo, S.A., 1966, T. V, Vol. II, México, Pág. 52

(31) MESSINEO, FRANCISCO.- Manual de Derecho Civil y Comercial, Tr. Santiago S.M., Edit. Jurídicas, 1954-56, Buenos Aires, Argentina, Pág. 165

cambio en el Arrendamiento, el Arrendador que de ordinario es también propietario, conserva el poder de disposición y transfiere a otros solamente el poder de goce. La atribución de la cosa al Arrendatario es el elemento básico del Contrato en que tratamos, y que constituye su sustrato económico. El goce de la cosa consiste en que el Arrendatario usa de ella para una finalidad determinada.

Es por lo anterior, que una de las obligaciones que tiene a su cargo el Arrendatario es el servirse de la cosa para su uso convenido, como más adelante se estudiará.

Se desprende de lo manifestado que el Contrato de Arrendamiento materia de estudio, tiene una importancia digna de recalcar, debido a su uso cotidiano dentro de la vida social y jurídica, un Contrato por demás indispensable para regular relaciones entre personas e importante es el hacer notar, - la cantidad exorbitante de procedimientos litigiosos que se originan día con día y de los cuales el documento base - de la acción, lo constituye un Contrato de Arrendamiento.

2.7. DEFINICION

Podemos definir al Contrato de Arrendamiento, como un - Contrato en virtud de el cual una persona llamada Arrendador concede a otra, llamada Arrendatario el uso y goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto. Así lo encontramos definido en nuestro Código Civil^(32) en su artículo 2398, en su primer párrafo, que a la letra dice :
" 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 ".

(32) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Ob.cit., Artículo 2398.

Nuestro Código Civil vigente sólo comprende dentro del - Contrato de Arrendamiento, una de las formas que reguló el Derecho Romano que es el Arrendamiento de cosas (Locatio - Conductio Rei), esto se traduce en que nuestra legislación ya no se incluye dentro de éste Contrato a la prestación de servicios (locatio conductio operarum) ni el Contrato de - Obra (locatio conductio operis); en contradicción con el De recho Francés, que siguiendo la tradición Romana, acepta - esas tres formas y agrega una más : el Transporte de Cosas, que lo considera como una forma más del Arrendamiento.

Es por ello que nuestro legislador al consumir la sepa ración de estas tres clases de Arrendamiento contempladas - por el Derecho Romano, han creado dos figuras contractuales conocidas como : Contrato de Servicios y Contrato de Obra, como tipos independientes.

EL Arrendamiento de cosas según la opinión de COLIN Y - CAPITANT(33) es el Arrendamiento proplamente dicho.

Se puede afirmar que son elementos de la definición del Contrato de Arrendamiento los siguientes :

1. La concesión del uso o goce temporal de un - bien,
2. El pago de un precio cierto, como contrapresta - ción correspondiente a la concesión de ese uso o goce y
3. La restitución de la cosa, toda vez que sólo - se transfiere temporalmente ese uso o goce.

La certeza en el precio es el elemento esencial del Con - trato, se debe expresar en una cifra exacta, ya que si no fuera así, o es otro Contrato o es un innominado.

(33) COLIN, AMBROSIO Y H. CAPITANT.- Curso Elemental de De recho Civil, Edit. Reus, S.A., 1925, T.V, Madrid, Pag. 250.

Por medio de la celebración de un Contrato de Arrendamiento, el Arrendador puede transferir al Arrendatario el uso ad lamente de la cosa, vgr. Arrendamiento de una Casa Habitación; o bien, puede conceder el uso y además el goce, vgr. - Arrendamiento de un campo para su cultivo.

Así tenemos que el Contrato de Arrendamiento de uso y dis frute, el Arrendador se obliga a conceder al Arrendatario, - el uso y el goce de los frutos de una cosa o de un derecho. Se puede distinguir al Arrendamiento de uso y disfrute, del Arrendamiento de uso, por dos circunstancias :

- a) El Arrendador tiene que transferir no sólo el - uso del objeto materia de Contrato, sino también el goce de los frutos del mismo, lo cual - significa que el Arrendamiento de uso y disfrute se ciñe a los objetos que producen frutos na turales o civiles.
- b) Pueden ser objeto del Arrendamiento de uso y - disfrute, no sólo las cosas muebles e inmuebles, sino también los derechos, vgr. Derecho de Minas, derecho de pesca, derecho de caza y el derecho de patente. También puede ser Arrendado - en uso y disfrute, un conjunto de cosas y de de rechos si producen frutos civiles, vgr. una negociación Mercantil u otra explotación industrial.

Por lo tanto dependerá de las estipulaciones del Contrato, conceder al Arrendatario el goce de los frutos naturales de la cosa, especialmente en el caso de apropiación de las crías de los animales; así nuestro artículo 2471 del Código Civil (34), dispone : " Los frutos del animal alquilado pertenecen al dueño, salvo convenio en contrario ". El artículo -

(34) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.- Ob. Cit., Artículo 2471

887 del Código Civil preceptúa por su parte : que en virtud de el derecho de accesión pertenecen al propietario :

- I. Los frutos naturales
- II. Los frutos industriales
- III. Los frutos civiles

Se entiende por frutos naturales, las producciones espontáneas de la tierra, las crías y demás productos de los animales, artículo 888 del Código Civil.

Son frutos industriales, los que producen las heredades y fincas de cualquier especie, mediante el cultivo o trabajo, artículo 890 del Código Civil.

Y finalmente, se entiende por frutos civiles, los alquileres de bienes muebles, la renta de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen de ella por Contrato, por última voluntad o por la Ley, artículo 893 del Código Civil.

En nuestra Legislación, el Contrato de Arrendamiento se refiere siempre a bienes corporales o incorporales, es decir puede recaer sobre cosas, o sobre derechos, siempre y cuando sean susceptibles de dar un rendimiento económico.

Y es aquí precisamente, dentro de el primer elemento constitutivo del Contrato de Arrendamiento, es decir, el conceder el uso o goce temporal de la cosa Arrendada, en donde encontramos su sustrato económico. Esa función jurídica de la que ya hablabamos consiste precisamente en esto, en el transferir el uso o goce de los bienes y por lo mismo se da el aprovechamiento de una riqueza ajena.

Los dos restantes elementos constitutivos de este Contrato, que son el pago de un precio cierto y la restitución del objeto materia del mismo, los estudiaremos al tratar el tema de las obligaciones de las partes contratantes; aquí sólo anotaremos por ser de suma importancia, que el precio debe ser cierto y determinado o determinable, y que resulte de la contraprestación de la transmisión del uso o goce temporal, y por este carácter de temporal, debe ser restituido el objeto materia del Contrato, al término del mismo.

La concesión del uso o goce es temporal, puesto que en la propia definición que nos da el Código Civil en el Artículo 2398 ya citado, preceptúa en su segundo párrafo: "El Arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a la habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

Con ello se demuestra que el goce debe ser temporal, pues si fuera perpetuo habría un desmembramiento de la propiedad. En Derecho Mexicano, las Leyes de Reforma como reacción a los bienes de manos muertas, señalaron como plazo máximo el de tres años. Nuestros Códigos anteriores de 1870 y 1884, reconocieron el carácter temporal pero no establecieron límite como el actual.

Finalmente PLANIOL (35) al apuntar los tres puntos que caracterizan al Arrendamiento, manifiesta :

1. Duración Temporal.- Cuando la locación se hace a perpetuidad, se trata de una enajenación y no de un Arrendamiento.

"¿ Qué es un propietario que cede para siempre el goce de su bien, de no ser un propietario que ha perdido una parte de los atributos de su derecho ? Por ello las locaciones per

petuas, permitidas en el Imperio Romano y practicadas en Francia hasta la Revolución, tendían ineludiblemente a transformar al Arrendatario en propietario de la cosa; operaba lo que se ha llamado descomposición de la propiedad, en dominio útil y dominio directo".

2. Carácter oneroso

3. Modo de fijar el precio (proporcional al tiempo)

Por lo que tenemos, que en un Contrato de Arrendamiento - necesariamente será oneroso, temporal y por medio de él se - concederá el uso o goce de una cosa.

2.8. CARACTERIZACION O NATURALEZA JURIDICA.

La clasificación de los Contratos Civiles se funda en los más diversos criterios, teniendo en la actualidad una complejidad extraordinaria. No existe en realidad una sola clasificación sino varias, casi tantas como autores que se han ocupado de esta materia.

La clasificación Romana de los Contratos, en Contratos de buena fé y Contratos de estricto derecho, no puede ya actualmente ser aceptada en virtud de que, en nuestro actual sistema jurídico, la buena fé constituye una exigencia rigurosa en el campo Contractual, de la cual no se debe prescindir en caso alguno.

La clasificación de los Contratos no responde únicamente a una simple exigencia teórica, sino también a un reconocido valor práctico, ya que existen normas de aplicación particular a determinadas categorías de Contratos y no a otras, como se verá a continuación.

La Legislación resulta insuficiente para regular todos - los actos de índole Convencional que celebran los miembros - de nuestra Sociedad día con día, y es aquí precisamente cuando cobra fuerza el principio de la autonomía de la voluntad, el cual al proyectarse en el campo de las prestaciones surgidas de un acuerdo entre las partes, adopta la forma de la libre estructuración en el contenido de los Contratos, claro - está que siempre dentro de los límites de lo posible y lícito. Es por esta razón que el Legislador de 1928 conciente - de las necesidades sociales en materia de relaciones contractuales, sentó un nuevo artículo en su obra y creó el artículo 1858 de nuestro Código Civil.

A continuación enmarcaremos a nuestro Contrato de Arrendamiento bajo las características siguientes :

El Contrato de Arrendamiento es, tomando en cuenta su naturaleza independiente o relacionada :

- a) Principal : Por cuanto que tiene existencia independiente. Esto es que para su validez y cumplimiento no requiere de figuras adicionales - que lo refuercen.
- b) Bilateral : Toda vez que engendra derechos y - obligaciones recíprocos, es decir concesión de uso o goce de una cosa y el pago de un precio. El Contrato con prestaciones recíprocas está caracterizado por el hecho de que cada una de las partes, está obligada a una prestación, existe entre estas dos obligaciones contrapuestas un - nexos de correspondencia y que consiste en la interdependencia entre ellas, nacen en el mismo - momento, es decir, coexisten. Y son realizadas simultáneamente, en el sentido de que una parte

puede negarse a cumplir si la otra no esta dispuesta a hacerlo a su vez.

Así tenemos el artículo 2426 de nuestro Código Civil (36) que a la letra dice : " El Arrendatario no esta obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario ".

Esta clasificación es de suma importancia por las cuestiones siguientes :

Un Contrato Bilateral se interpreta atendiendo a la mayor equidad y reciprocidad de intereses. Aquí se aplica un principio general de Derecho, contenido en el artículo 20 de nuestro Código Civil(37) : " Cuando haya conflictos de derechos, a falta de Ley expresa que sea aplicable, la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios y no a favor del que pretende obtener lucro. Si el conflicto fuere entre derechos iguales o de la misma especie se decidirá observando la mayor igualdad posible entre los interesados ".

Una segunda cuestión que es exclusiva de los Contratos Bi laterales, se conoce con el nombre de Problema de los Riesgos, en su oportunidad se estudiará a fondo esta cuestión, - pero anotaremos la solución a este problema que se presenta cuando la cosa Objeto del Contrato, se destruye por caso for tuito o fuerza mayor y surge la pregunta ¿Quién debe sufrir la pérdida ? y en el Contrato de Arrendamiento que es trasla tivo de uso, afirmamos que el Acreedor a la restitución es el Dueño y la cosa perece siempre para él, es decir para el Arrendador.

La tercera cuestión propia de los Contratos Bilaterales - es la excepción de Contrato no cumplido. La exceptio non -

adimpleti contractus, tiene lugar cuando una parte no cumple, carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento de - su respectiva obligación y si a pesar de ello, pretendiera - exigir judicialmente el cumplimiento al través de una demanda, la parte demandada la opondrá, ya que la Ley la faculta a no ejecutar su obligación en tanto que su contraparte no - lo ha hecho.

- c) Conmutativa : Toda vez que los provechos u gravámenes son ciertos y determinados al momento - de celebrarse el Contrato; es decir, las partes Contratantes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración.

Así lo establece el artículo 1838 (38) en su primera parte : " El Contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el Contrato, de tal suerte que ellas puedan apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste". Y este lo relacionamos en materia de Arrendamiento con el artículo 2399(39) del mismo Ordenamiento : "La renta o precio del Arrendamiento pueda consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y de terminada ".

Es importante esta clasificación, pues respecto de un Contrato oneroso conmutativo, tiene plena aplicación el principio consagrado en el Artículo 17 del Código Civil que habla de la lesión cuando se da una desproporción entre las prestaciones de las partes contratantes.

El Código de 1844 no define lo que son los Contratos Conmutativos, pero por argumento a contrario conoceremos sus caracteres, ya que sí define a los aleatorios. Los demás one-

rosos que no entre dentro de esta definición serán comutativos, el Artículo 2701 (40) decía así : " El Contrato aleatorio es un Convenio recíproco, cuyos efectos, en cuanto a las ganancias y pérdidas, ya para todas las partes, ya para una o alguna de ellas, dependen de un acontecimiento incierto ". - Este artículo concuerda con el 1964 del Código Napoleón (41) en cuanto supone que un acontecimiento incierto es el que termina el efecto del Contrato con respecto a las ganancias o pérdidas, ya para todos o para algunos de los Contratantes.

El Artículo 1837 del Código Civil de 1928 se clasifica en atención a las ventajas que un Contrato es susceptible de producir :

- d) Oneroso : Porque impone provechos y gravámenes para ambas partes, respectivamente, el Arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa; y el Arrendatario tiene el derecho de gozar del uso o goce de la cosa y el gravamen de pagar una renta.

Esta clasificación tiene importancia porque igualmente para los Contratos onerosos, tiene aplicación el principio general de Derecho plasmado en el artículo 20 del Código Civil. Esto es que se deberá atender en un Contrato oneroso a la mayor equidad y transmisión de derechos.

Por su naturaleza misma del Contrato de Arrendamiento, se afirma que es :

- e) Temporal : Necesita de una duración determinada en su vigencia. De ahí que nuestro propio Código Civil en su artículo 2398, Segundo Párrafo, prohíbe los Arrendamientos por tiempo indefinido. El Derecho Moderno admite sólo los Arrenda-

(40) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL DE 1884.- Ob. Cit. Artículo 2701

(41) SAINT-JOSEPH, ANTHOINE DE.- Ob. Cit., Pag. 188

mientos temporales, los Arrendamientos perpetuos serían nulos.

Desde el punto de vista de su realización, el Arrendamiento es:

- f) De Tracto Sucesivo : Es decir, que el cumplimiento de las prestaciones se realizan en un pe ríodo determinado; porque durante un tiempo específico, la cosa, estará en poder del Arrendatario y a su vez, éste pagará periódicamente - una renta.

El Contrato de Arrendamiento por su propia naturaleza, - prolonga sus efectos a través del tiempo, toda vez que las - partes Contratantes una vez perfeccionado el acto, se siguen haciendo prestaciones periódicas, donde la renta o precio - del Arrendamiento se cubre en forma continua y por plazos fi jos, y el Arrendador a su vez, permite un uso continuado de la cosa.

Su naturaleza de Contrato de Tracto Sucesivo, tiene efectos jurídicos interesantes en la nulidad y en la rescisión, ya que no existen consecuencias restitutorias. Existe un im pedimento material para restituir el uso ya consumado y por la misma interdependencia de sus obligaciones recíprocas impedirá la restitución de la renta. No puede existir en el - Contrato de Arrendamiento la restitución de las prestaciones en caso de nulidad o rescisión. En cuanto a la lesión, podrán aumentarse o disminuirse las rentas pasadas, en el caso que así se hubiese reclamado, tomando en cuenta la explotación indebida que hubiere sufrido el Arrendador o el Arrendatario.

Si existe un caso de nulidad fundada en error, dolo o violencia, estos vicios de la voluntad pueden influir también - en un aumento o disminución de rentas pasadas. Cuando en esta clase de Contratos, de Tracto Sucesivo, interviene una formalidad, vgr. condición, no puede esta sufrir sus efectos retroactivos característicos .

En consideración a los requisitos precisos para su formación, el Contrato de Arrendamiento es :

g) Formal : Se trata de un Contrato generalmente - formal, que requiere para su validez constar - por escrito. Así nuestro Artículo 2406 del Código Civil (⁴²) establece : " El Arrendamiento - debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de 100 pesos anuales". Así mismo el artículo - 2448 inciso "F", relativo al Contrato de Arrendamiento para inmuebles destinados a la habitación ordena que sus disposiciones son de orden público e interés social por lo tanto irrenunciables; señalando igualmente que este Contrato de Arrendamiento deberá otorgarse por escrito y la falta de esta formalidad se imputará al Arrendador. Debiendo contener cuando menos las siguientes estipulaciones :

- I. Nombre del Arrendador y Arrendatario
- II. La ubicación del inmueble
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del - Contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, - así como el estado que guardan.
- IV. El monto de la renta

(42) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit., Artículo 2406

- V. La garantía, en su caso
- VI. La mención expresa del destino habitacional - del inmueble arrendado
- VII. El término del Contrato
- VIII. Las obligaciones que Arrendador y Arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas - en la Ley.

Así mismo, deberá inscribirse en el Registro Público de - la Propiedad Inmueble, tal y como lo dispone expresamente el inciso "G" del Artículo en cuestión, refiriéndose igualmente al Contrato de Arrendamiento sobre bienes Inmuebles destinados a Casa Habitación.

Si la finca es rústica y la renta pasa de 5,000 pesos - anuales, deberá otorgarse el Contrato de Arrendamiento en Escritura Pública o Privada, según sea el caso, el Contrato es tará afectado de nulidad relativa. Por consiguiente es susceptible de ratificación, observándose la forma omitida.

El Contrato de Arrendamiento es consensual cuando recae - sobre muebles; así mismo es consensual cuando el valor de la renta anual sea inferior a cien pesos, artículo 2406 del Código Civil interpretado a "Contrariu Sensu".

Nuestro Contrato de Arrendamiento a estudio, tiene el carácter de :

- h) "Intuitu Personae " : Por lo que se refiere a - la persona del Arrendatario; el Contrato de - Arrendamiento se celebra en consideración a la personalidad de una de las partes, es decir del Arrendatario, es por esta razón que se necesita autorización de la persona del Arrendador para

subarrendar o ceder los derechos de uso o goce de la cosa.

Por último se afirma como ya apuntamos con anterioridad, que el Arrendamiento es un Contrato :

- 1) Tratativo de uso : En virtud de que el objetivo principal es, como lo dice el artículo que lo de fine, transferir el uso o goce de una cosa, sien do dicha concesión temporal.

2.9. DIVERSAS CLASES DE ARRENDAMIENTO.

- a) ARRENDAMIENTO MERCANTIL
- b) ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO
- c) ARRENDAMIENTO CIVIL
 - i. Muebles
 - ii. Inmuebles
 - Rurales
 - Urbanos - FINCAS DESTINADAS A LA HA
TACION.

a) ARRENDAMIENTO MERCANTIL.

Se podrá celebrar un Contrato Civil o Mercantil según sea el caso, sobre bienes que son exclusivamente propiedad de particulares, definiendo éstos el artículo 772 del Código Civil(43), que a la letra dice : " Son bienes de propiedad de los particulares, todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno, sin consentimiento del Dueño o autorización de la Ley ".

El Arrendamiento será Mercantil, según el artículo 75, fracción I del Código de Comercio, cuando se celebre con pro pósito de especulación mercantil, de mantenimientos, artícu- los, Muebles o Mercaderías, sean en estado natural o des-

(43) CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Ob.Cit.,Art.772

pues de trabajados o labrados. En su fracción II, preceptúa que únicamente se considerarán como Mercantiles las compras y ventas de bienes Inmuebles.

En nuestra Legislación, todo arrendamiento de bien inmueble será de naturaleza Civil, ya sea que se celebre entre Comerciantes o por necesidades de el Comercio; y será mercantil cuando recaer sobre bienes Muebles y existe el propósito de especulación Mercantil.

EL carácter Civil de este Contrato sobre Inmuebles, lo establece claramente el artículo 2398 del Código Civil, que regula el arrendamiento de fincas destinadas al Comercio.

Es interesante el caso que se presenta cuando una Empresa, que lo sería una Agencia de Arrendamientos Inmobiliarios, - que celebra Contratos constantemente de Arrendamiento; por el simple hecho de que tenga una naturaleza comercial, los negocios que puedan concluirse con su intervención no necesariamente deberán ser Mercantiles, cosa que es verdad en virtud de que para la calificación comercial de estas Empresas, poco importa la designación de que si sus negocios sean Civiles o Mercantiles.

b) ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.

Se estima que el Arrendamiento es Administrativo, en atención a la naturaleza de los bienes cuando éstos pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, es decir - cuando se trate de bienes propios del Estado; en este supuesto estará reglamentado por disposiciones de naturaleza Administrativa, y sólo en forma supletoria por el Código Civil, así lo señala expresamente en su artículo 2411 (44); "Los Arrendamiento de Bienes Nacionales, Municipales o de Estable

(44) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob.Cit. Artículo 2411

cimientos Públicos, estarán sujetos a las disposiciones del Derecho Administrativo, y en lo que no lo estuvieren a las disposiciones de éste Título ".

Ahora bien, el artículo 764 del Código Civil señala que - los bienes son o del dominio del Poder Público o de Propiedad de los Particulares; y el 765 aclara que son considerados Bienes del Dominio del Poder Público los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios. El cual tiene relación con el artículo 770 del citado Ordenamiento, disponiendo que son inalienables e imprescriptibles los Bienes destinados a un Servicio Público (mientras no se les - desafecte) y pertenecerán a la Federación, a los Estados o a los Municipios.

Así se tiene que el Estado puede tener bienes destinados a un Servicio Público, Bienes de Uso Común y Bienes en plena Propiedad. Respecto a ésta última categoría se permite al Estado ejecutar actos de Dominio o de Administración, y - entre esos actos encontramos al Arrendamiento de ésta clase de Bienes.

El Arrendamiento Administrativo contiene prohibiciones - especiales respecto a los Funcionarios o Empleados Públicos que tienen en Administración esos Bienes, y que pueden tomar los en Arrendamiento. Nuestro Código Civil en su artículo - 2405(45) dispone : " Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los Funcionarios y Empleados públicos, tomar en Arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren ".

Por lo que será nulo de pleno derecho el Contrato que ejecuten en contra del precepto prohibitivo que acabamos de mencionar.

(45) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit., Artículo 2405

c) ARRENDAMIENTO CIVIL

El carácter Civil del Arrendamiento se determina por exclusión, cuando no es Mercantil o Administrativo, será Civil. - Puede recaer sobre bienes muebles e inmuebles, haciendo notar expresamente que de éstos últimos sólo existe esta clase de Arrendamiento.

i. BIENES MUEBLES.

El Código Civil se ocupa de todos los Bienes Muebles en su artículo 752(46), preceptuando que : "Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la Ley", entendiéndose que son muebles por su naturaleza, aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, por sí mismos o por efecto de una fuerza exterior, artículo 753; y son muebles por determinación de la Ley, las obligaciones, los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de una acción personal, artículo 754.

En el Arrendamiento de bienes muebles por lo tanto, se tiene al de Derechos, ya que nuestro Código sólo excluye del Contrato de Arrendamiento los bienes fungibles que se consumen por el primer uso. EL artículo 2459 dispone (47): - "Son aplicables al Arrendamiento de bienes muebles las disposiciones de éste Título que sean compatibles con la naturaleza de esos bienes ".

El Código Civil contiene sobre el Arrendamiento de muebles, las siguientes disposiciones particulares :

a) Plazo y renta o precio del Arrendamiento.

Es preciso en este primer inciso, el definir qué es lo que se entiende por plazo y así tenemos que, las obligacio-

(46) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO CIVIL. Ob. Cit., Artículo
(47) lo 752 y 2459

nes pueden revestir modalidades especiales y formas también especiales; el Código Civil se ocupa de esta materia en su libro IV, Primera Parte, Título Segundo y que se denomina - "Modalidades de las Obligaciones" que se forma con seis diversos capítulos :

- I. De las obligaciones condicionales,
- II. De las obligaciones a plazo,
- III. De las obligaciones conjuntivas y alternativas,
- IV. De las obligaciones mancomunadas,
- V. De las obligaciones de Dar,
- VI. De las obligaciones de Hacer o de No Hacer.

De los seis capítulos que se anotan sólo los dos primeros regulan modalidades, los demás se ocupan de formas de la obligación.

El artículo 1953 del Código Civil determina : "Es obligación a plazo aquella para su cumplimiento se ha señalado un día cierto ". Esto es, que el plazo tiene dos elementos : - Un acontecimiento futuro y la certidumbre, por ello el artículo 1954 dispone : " Entiéndese por día cierto aquel que ne cesariamente ha de llegar ". (48)

Si se celebra un Contrato en el cual no se hubiere fijado un plazo, ni se hubiere expresado el uso al cual se destinara la cosa, el Arrendatario será libre de devolverla cuando quiera, y el Arrendador no podrá pedirla sino después de 5 - días de celebrado el Contrato, artículo 2460.

Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de éstos términos, salvo pacto en contrario, artículo 2461.

(48) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit., Artículo 1954

Si el Contrato se celebra por un término fijo, la renta - se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario, artículo 2462.

Si el Arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo con-venido, cuando se ajuste por un sólo precio, está obligado a pagarlo íntegro; pero si el Arrendamiento se ajusta por pe-ri-odos de tiempo, sólo está obligado a pagar los períodos co-rridos hasta la entrega, artículo 2463.

El Arrendatario está obligado a pagar la totalidad del pre-cio, cuando se hizo el Arrendamiento por tiempo fijo y los - períodos sólo se pusieron como plazos para el pago, artículo 2464.

Si se arrienda un edificio o aposento amueblado, se enten-derá que el Arrendamiento de los muebles es por el mismo - tiempo que el del edificio o aposento, a menos que exista - una estipulación en contrario. Esta disposición regirá cu-ando se trate de los aperos de trabajo de la finca rústica - arrendada, artículos 2465 y 2477.

Son aplicables a esta disposición los artículos 761 y 802 del multicitado Ordenamiento Legal, toda vez que en el prime-ro se establece que se entiende por muebles o bienes muebles de una casa y el segundo dispone que la posesión de un inmue-ble hace presumir la de los bienes muebles que se hallen en él.

Cuando los muebles se alquilaren con separación del edifi-cio, su alquiler se regirá por lo dispuesto en el capítulo - del Código Civil relativo al Arrendamiento de muebles, artículo 2466.

b) Reparación, pérdida o deterioro de la cosa.

El Arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento, - mismo que será el convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

La cosa se puede perder extinguiéndose materialmente, que dando fuera del comercio o desapareciendo de tal modo que no se tengan noticias de ella, o que aún cuando se tengan, no sea posible volverla al patrimonio del que fuera o debiera ser su titular. Ahora bien, si una cosa se pierde por un hecho ilícito de quien debía entregarla, esto es se pierde por culpa del obligado, surge a cargo de éste la necesidad de indemnizar; pues la Ley presume que la pérdida es por su culpa mientras no se pruebe lo contrario.

La pérdida o deterioro de la cosa alquilada se presume - siempre a cargo del Arrendatario, a menos que pruebe que sobrevino sin culpa suya, en cuyo caso será a cargo del Arrendador, artículo 2468.

Así mismo se establece que se dá la culpa o negligencia, cuando el obligado, en este caso el Arrendatario, ejecuta - actos contrarios a la conservación de la cosa o deja de ejecutar los que son necesarios para ella.

Aún cuando la pérdida o deterioro sobrevengan por caso - fortuito, será a cargo del Arrendatario, si éste uso la cosa de un modo no conforme con el Contrato, y sin cuyo uso no habría sucedido el caso fortuito, artículo 2469.

Es importante definir en este punto qué es lo que se entiende por caso fortuito, diciendo que es un acontecimiento

futuro, que está fuera del dominio de la voluntad, pues no se le puede prever o aún previniéndolo no se le puede evitar.

El artículo 2111 del Código Civil(49) dispone que : " Nadie está obligado al caso fortuito, sino cuando ha dado causa o contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la Ley se la impone ".

De la transcripción hecha del artículo que antecede, se aprecian los casos en los cuales no obstante mediar caso fortuito o fuerza mayor, se debe indemnizar y en el caso del Arrendatario, donde es el autor de la conducta dañosa la cual contribuyó al incumplimiento de su deber y obligación, es lógico porque entonces ya hay un principio de culpa.

c) Arrendamiento de animales :

El Arrendatario está obligado a dar de comer y beber al animal durante el tiempo en que lo tiene en su poder, de modo que no se desmejore y a cuidarle las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada al dueño, artículo 2470.

Los frutos del animal alquilado pertenecen al dueño, salvo convenio en contrario, artículo 2471 del Código Civil. Este artículo tiene relación con el 887 y con el 889 que establecen que las crías de los animales pertenecen al dueño de la Madre e igualmente, admiten convenio en contrario.

En caso de muerte de algún animal alquilado, sus despojos serán entregados por el Arrendatario al dueño, si son de alguna utilidad y es posible el transporte, artículo 2472.

Quando se arrienden dos o más animales que formen un todo, como una yunta o tiro, y uno de ellos se llegare a inutilizar

(49) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.- Ob. Cit., Artículo 2111

se rescinde el Arrendamiento, a no ser que el Dueño quiera dar otro que forme un todo con el que sobrevivió, artículo - 2473.

UNO O MAS ANIMALES ESPECIFICADOS

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> * Se inutiliza antes de ser entregados en Arrendamiento * Sin culpa del Arrendador * El Arrendador avisa al Arrendatario inmediatamente de este suceso * Se libera de la obligación el Arrendador. | <ul style="list-style-type: none"> * Se inutiliza antes de ser entregado en Arrendamiento. * Medió culpa del Arrendador * No dió el aviso de Ley el Arrendador al Arrendatario * A elección del Arrendatario se le pagarán daños y perjuicios o se le reemplazará el animal. |
|---|--|

La indemnización en Derecho, se traduce en la reposición de las cosas al estado que guardaban antes de haberse cometido el hecho ilícito, y sólo cuando ello no es posible, entonces se traduce en la entrega de una suma de dinero. Nuestro Código Civil aprecia esta situación en su artículo 2107 (50) que a la letra dice : " La responsabilidad de que se trata en este artículo, además de importar la devolución de la cosa o su precio, o la de entre ambos, en su caso importará la reparación de los daños y la indemnización de los perjuicios" .

Ahora bien, ¿Qué es lo que se entiende por un daño y un perjuicio ? . La misma Ley nos lo define manifestando que se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido al patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación; y se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

GENERO Y NUMERO DETERMINADO
DE ANIMALES

- * Si se inutiliza el animal - antes de su entrega
- * Media culpa del Arrendador
- * No se dá el aviso oportuno al Arrendatario
- * El Arrendador siempre estará obligado al pago de los daños y perjuicios.

Quando en el Arrendamiento de un predio rústico se incluyere el ganado de labranza o de cría existente en él, el Arrendatario tendrá respecto del ganado, los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario, pero no está obligado a dar fianza, artículo 2476.

El Artículo 750 en su fracción X de nuestro Código Civil dispone que son bienes muebles los animales que formen pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras estén destinadas a ese objeto. De lo anterior se desprende que nos encontramos en presencia de un caso de arrendamiento de bienes inmuebles, cuando nos referimos al ganado de labranza o de pie de cría que forman parte de un predio rústico. En este caso especial, la propia Ley ordena que la persona del Arrendatario se equiparará con la del usufructuario en cuanto a que poseen los mismos derechos y obligaciones a excepción de no otorgar fianza. Para abundar un poco en este tema, definiremos en primer término que es lo que se entiende por usufructo diciendo, que es un derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.

Es importante en este punto de nuestro trabajo el precisar que existe una diferencia entre el Contrato de Arrendamiento y el Usufructo, misma que consiste en que el derecho del Arrendatario es un derecho personal o de crédito mientras que en el usufructo, estamos en presencia de un verdadero derecho real.

Citaremos los derechos y obligaciones de que goza el Arrendatario en el caso especial de este artículo 2476 :

- * Las cabezas que faltaren por cualquier causa, está obligado a reemplazarlas con las crías.
- * Si durante la vigencia del Arrendamiento el ganado pereciere por causa de un acontecimiento no común, tendrá la obligación de entregar al Arrendador los despojos que se hayan salvado.
- * Cuando pereciere el ganado en parte y no mediando culpa del Arrendatario, continuará el Arrendamiento sobre la parte que queda.

ii. BIENES INMUEBLES

El Código Civil define que se entiende por bienes inmuebles en su artículo 750(51), conteniendo XIII fracciones, que a la letra dice :

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él.
- II. Las plantas y los árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares.
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido.
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros -

(51) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit., Artículo 750

- objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente.
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente, a la industria o explotación de la misma.
- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que están en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca.
- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario.
- IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirven para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella.
- X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras estén destinadas a ese objeto.
- XI. Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.
- XII. Los derechos reales sobre inmuebles.
- XIII. El material rodante de ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

A su vez, en los Arrendamiento de bienes inmuebles, nuestro Código Civil distingue por razón de su destino las casas

habitación, los dedicados al comercio, a la industria y a la agricultura, para estos últimos contiene un capítulo denominado: " Del Arrendamiento de Fincas Rústicas ", nuestro derecho carece de preceptos concretos para determinar qué predios han de considerarse rústicos y cuáles urbanos, por lo mismo no siempre resultará fácil determinarlos.

Existen diferentes criterios para denominar un predio urbano de un rústico, así tenemos el criterio de la situación, el de la naturaleza y el del destino. Nuestro Código Civil ha optado por el de la finalidad o destino principal de la finca, disponiendo que se entiende por finca urbana, aquella cuya finalidad principal sea la habitación; y como finca rústica, aquella cuyo destino principal sea el aprovechamiento directo del suelo. Por lo tanto, el carácter urbano de una finca no se verá afectado por tener jardines o huertos anexos, cuando su finalidad principal sea la habitación; ni tampoco se afectará el carácter rústico de un predio, al tener edificaciones anexas, siempre y cuando su finalidad principal sea el aprovechamiento directo del suelo.

BIENES INMUEBLES RURALES.

Nuestro Código Civil regula el Contrato de Arrendamiento de fincas rústicas en su capítulo V del Título Sexto, en los artículos 2453 al 2458.

El propietario de un predio rústico tiene la obligación de cultivarlo sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad; y si no lo hace queda obligado a darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras ociosas del 23 de Junio de 1920, según declaración al respecto de la Suprema Corte de Justicia, que declaró de utilidad pú-

blica el cultivo de las tierras de labor, ordenando por lo tanto que la propia Nación podrá en todo momento, disponer temporalmente para fines agrícolas de todos los predios que sean laborables y que sus legítimos propietarios o poseedores no cultiven. En virtud de esta Ley, los Ayuntamientos dispondrán de las tierras que deban considerarse ociosas para el efecto de darlas en aparcería o en arrendamiento a quienes la soliciten.

Nuestro artículo 27 Constitucional (52) dispone al respecto : "... la Nación tendrá en todo tiempo derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público...en consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para disponer en los términos de Ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación;".

Así mismo el artículo 16 del Código Civil (53) establece : " Los habitantes del Distrito Federal, tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes - en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en éste Código y en las Leyes relativas". Esto es, que tenemos el deber jurídico de usar y disponer de nuestros bienes sin causar perjuicio a la colectividad.

La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio por semestres vencidos. Esta disposición la encontramos tanto en el Arrendamiento de bienes muebles, como en el de Inmuebles; el Arrendatario tiene a su cargo la obligación de satisfacer la renta o precio del arrendamiento en la forma y tiempo convenidos, en caso contrario el Arrendador estará en pleno derecho de exigir la rescisión del Contrato, en los términos de la fracción primera del artículo

(52) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- Edit. Trillas, S.A. de C.V., 2a. ed., 1983, México,Artículo 27

(53) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob.Cit., Art.16

2489 de nuestro Código Civil.

El Arrendatario no tiene derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios, pero sí en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios : incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los Contratantes no hayan podido razonablemente prever. En estos casos el precio del Arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas, no siendo renunciable este derecho.

Entendemos por caso fortuito el accidente no imputable al Deudor, que impide el exacto cumplimiento de las obligaciones, es acontecimiento independiente de su voluntad, pre visto o impre visto, pero inevitable, susceptible de causar un daño. Dispone nuestro Código Civil en su artículo 2111, que nadie está obligado a él, sino cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, cuando la Ley se lo impone, cuando ha dado causa o contribuido a él. Aquí es donde tiene lugar precisamente el problema de la imprevisión, el cual se plantea, cuando las circunstancias sociales y jurídicas que existen en un Contrato de Tracto Sucesivo -como lo es el Arrendamiento- cambian de tal manera que su cumplimiento resulta extraordinariamente oneroso para una de las partes y es necesario modificar sus términos para ajustarlos a las nuevas circunstancias que prevalecen en el momento de la ejecución.

En nuestro derecho rige con toda su fuerza la máxima de que los Contratos se deben mantener y cumplir sean como sean las nuevas circunstancias económicas que priven. Pero, este artículo 2455 relativo al Arrendamiento de fincas rústicas -

es un caso de excepción y con ello se afirma que el Legislador Mexicano ha observado, en casos de imprevisión, dar soluciones especiales a cada uno de ellos.

Por lo tanto, cuando se presentare un caso fortuito extraordinario, entendiéndose por tales los que cita el Código, - la renta o precio del Arrendamiento se rebajará proporcionalmente según el monto de las pérdidas sufridas, ello para que las prestaciones que se deben las partes contratantes no resulten desproporcionadas e injustas (unas con otras).

En el Arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, debe el Arrendatario, en el último año que permanezca - en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que - él no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de - los edificios y demás medios que fueren necesarios para las - labores preparatorias del año siguiente.

Lo anterior en consideración a que el propietario de predio rústico debe cultivarlo, como ya se anotó, y en caso contrario, el Código establece el arrendamiento obligatorio, - cuando están ociosas las tierras. Es una modalidad fundada en la función social de la propiedad, ya que no existiría el consentimiento.

Terminado el arrendamiento tendrá a su vez el arrendatario saliente, derecho para usar de las tierras y edificios - por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el Contrato.

El permiso mencionado será obligatorio por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbre del lugar, salvo pacto en contrario.

- BIENES INMUEBLES URBANOS.
DESTINADOS A LA HABITACION.

La Legislación aplicable al Contrato de Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, ha sido objeto de cuidados y especial atención por la trascendencia social que, fundamentalmente se reconoce al problema de la vivienda.

El desarrollo jurídico a través de la historia nos demuestra que el Legislador invariablemente tiende a proteger al inquilino. Todos los derechos y leyes promulgadas en materia de inquilinato confirman lo anterior.

Esta protección al Arrendatario se traduce principalmente en el monto de la renta -dada la necesidad de limitar el lucro excesivo- y, en la duración del Contrato.

La Ley de 7 de Febrero de 1985, publicada por el Diario Oficial de la misma fecha, que entró en vigor al día siguiente; en su artículo 1º dispone que reforma el capítulo IV del Título Sexto de la segunda parte del libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal. Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social, cualquier estipulación en contrario, se tendrá por no puesta. No pudiendo quedar sujeta a la voluntad o facultad potestativa de los particulares en cuanto a su observancia.

Para protección de la salud del Arrendatario, el artículo 2448, inciso "A" (54) dispone : " No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia ".

Así como también, cuando un arrendador no hiciere las obras necesarias ordenadas por la autoridad sanitaria, para que una localidad sea higiénica y apta para la habitación; -
(54) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit. 2448 -
Inc. "A"

será responsable de daños y perjuicios que los Arrendatarios sufran por ésta abstención, art. 2448 inciso "B".

La duración mínima de todo Contrato de Arrendamiento, será de un año forzoso para Arrendador y Arrendatario, que será prorrogable a voluntad de éste último, hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago - de las rentas, art. 2448 inciso "C".

Aquí es necesario aclarar que aún cuando la prórroga y la tácita reconducción de los Contratos de Arrendamiento tienen de común, que el Contrato prorrogado sea a plazo fijo y la - continuación de sus efectos después de terminado éste, tienen diferencias que las distinguen y que debemos conocer. Así pues, la prórroga es un derecho que se dá al inquilino que - se encuentra al corriente en el pago de sus rentas y, si éste quiere hacer uso de él, antes de que termine el Contrato tendrá que convenirlo expresamente con el Arrendador, o en - caso de negativa de éste último, demandarlo judicialmente; y tal prórroga tendrá el efecto de que el Arrendamiento continúe hasta por dos años más, esto es, tiene un plazo fijo; en cambio en la tácita reconducción, no tiene que demandarla el Arrendatario, simplemente se realiza por la ocupación de la finca arrendada con la circunstancia de que en este caso se realiza un prolongación del Contrato con la modificación legal de ser por tiempo indefinido.

Este artículo que concede al Arrendatario el derecho de - gozar de un prórroga legal, no entraña una modalidad a la - propiedad al obligar al Arrendador a dárla, sino una limitación a la autonomía privada en la esfera del Derecho Civil y una restricción a la libertad contractual.

Se anotó que el Arrendatario deberá hacer uso de su derecho para que se le prorrogue el Contrato antes del vencimiento de éste, toda vez que es necesario que el Contrato aún - esté en vigor, por lo que si no existe, no podrá prorrogarse.

Para los efectos de éste capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional. Misma que sólo podrá ser incrementada anualmente, en su caso, y éste aumento no podrá exceder del 85% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en el que el Contrato se renueva o se prorrogue, art. 2448 inciso "D".

En relación al aumento de la renta o precio del Arrendamiento, éste únicamente podrá ser anual, y no al arbitrio - del Arrendador, ello para protección del inquilino, el cual invariablemente era objeto de explotación por parte del - Arrendador al incrementar la renta con cantidades exorbitantes y se rompía con el equilibrio de la igualdad en las prestaciones de las partes contratantes. Más sin embargo, el - Arrendatario se ha aprovechado de ésta protección que le - brinda el Derecho, y con ello demanda invariablemente su prórroga legal, seguro de sí mismo y aún a sabiendas que la renta futura obligado a pagar posiblemente sea injusta en correlación a las condiciones de la finca habitada.

La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos, art. 2448 inciso "E". El - Arrendatario no está obligado a pagar la renta, sino desde - el día en que reciba el inmueble objeto del Contrato.

Como se apuntó en páginas anteriores, la prestación de cosas puede consistir "en la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta". Este es el caso de un Contrato de Arrendamiento, por el cual se enajena el uso o goce temporal del

inmueble y, tratándose de esa enajenación de uso tiene que aplicarse las reglas del Contrato de Arrendamiento; que son muy distintas, y no debemos confundir con las que rigen a un Contrato de Compra Venta . En este último, la traslación de la propiedad se verifica entre los Contratantes por mero efecto del Contrato, es decir sin dependencia de tradición, ya sea material o simbólica y la venta es perfecta y obligatoria para las partes contratantes, por el sólo convenio de las mismas sobre la cosa, objeto y precio; aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho. En el Contrato de Arrendamiento en cambio, debe distinguirse entre la estipulación en que una parte cede a otra el uso o goce de una cosa, y la entrega material de esta última. El artículo 2413 del Código Civil (55) al efecto preceptúa : " La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido y si no hubiere convenio, luego que el Arrendador fuere requerido por el Arrendatario ". De esto se concluye que no basta que en un Contrato de Arrendamiento se diga, que una parte cede a otra el uso o goce de una cosa, para deducir que con esa sola estipulación fué entregada ésta; ya que por naturaleza propia del Arrendamiento, es necesario que se haga la entrega material de la cosa, objeto del Contrato en el tiempo estipulado y, a falta de convenio, cuando el Arrendador sea requerido por el Arrendatario; y, es hasta este momento, cuando el Arrendatario está en posesión de ese uso o goce temporal de la cosa materia del Contrato, que empieza a cumplir con su obligación de satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.

Para los efectos de éste capítulo, el Contrato de Arrendamiento debe otorgarse por escrito, y la falta de esta formalidad será imputable al Arrendador, art. 2448 inciso "F".

Las normas del Código Civil, sobre el régimen de un determinado Contrato, cuando se actualizan en un acuerdo de voluntades, toman el carácter de cláusulas.

Existen en todo Contrato, tres diferentes tipos de Cláusulas, a saber :

- a) Esenciales
- b) Naturales
- c) Accidentales

Las Cláusulas esenciales son aquellas que dan su calificación jurídica, al acto que se celebra y sin las cuales no se puede concebir la existencia de un Contrato.

Las Cláusulas Naturales, son aquellas, que sin ser esenciales a la vida del acto, derivan del régimen legal complementario de éste, no obstante que las partes Contratantes nada hayan dicho al respecto.

Por último, las Cláusulas Accidentales, son las que por regla general, existen solamente cuando las partes las estipulan, no son ni de la esencia, ni de la naturaleza del Contrato.

El Artículo 1834 establece, que cuando se exige forma escrita en un Contrato, como en este caso, el de Arrendamiento, debe ser firmado por las partes Contratantes y por las demás que intervengan en él. Si alguno no supiere o pudiese firmar, lo hará otra persona a su ruego imprimiéndose la huella digital del que no firmó.

Como ya quedó afirmado, el Contrato de Arrendamiento debe ser formal, esto es otorgarse por escrito, cuando la renta o precio del Arrendamiento exceda de 100 pesos anuales. Pero ¿qué sucedería, cuando las partes no lo elevaran a Escritura ¿subsistiría ese Contrato de Arrendamiento celebrado verbalmente ?, ¿cómo se prueba la existencia de la relación jurídica

ca que una a Arrendador y Arrendatario por haberlo celebrado? Se afirma que la existencia de un Arrendamiento sólo se comprueba legalmente con el Contrato escrito respectivo y, a falta de éste, por las declaraciones de testigos, pero no con la confesión ficta.

El Artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles (56) en su segunda parte, establece que en caso de haberse cumplido el Contrato de Arrendamiento por ambos Contratantes, sin que se haya otorgado documento, se justificará aquel por medio de información testimonial, con prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio del juicio. Este precepto tiene una disposición especial, para preparar los juicios de deshaucio por falta del pago de rentas de dos o más mensualidades y, autoriza para probar la relación Contractual con cualquier medio de prueba, mencionando expresamente la Testimonial.

Así lo ha sostenido la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la siguiente Tesis :

ARRENDAMIENTO, FORMALIDADES DEL.- La forma prescrita por el Artículo 2406 del Código Civil del Distrito Federal no es Ad Solemnitatem, sino simplemente Ad Probationem y, por lo mismo, y como a mayor abundamiento lo disponen los artículos 489 y 490 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito y territorios Federales, no es necesaria la presentación del Contrato escrito que proceda la demanda de desocupación, sino que basta al respecto con demostrar que las partes han cumplido voluntariamente con él, comportándose como Arrendador y como Arrendatario. AMPARO DIRECTO 2186/1956. ALBERTO PORRAS. Octubre 19 de 1956 unanimidad de 5 votos. Ponente: NTRO. GABRIEL GARCIA ROSAS. 3a. SALA-5a. EPOCA, TOMO CXXX, Pag. 280.

Si se ha dado un cumplimiento voluntario por las partes Contratantes de un Contrato de Arrendamiento que no se cele-

(56) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, Edit. Porrúa, S.A., 36 ed., 1989, México, Artículo 489

bró por escrito, no es obstáculo para que surta efectos jurídicos entre las partes, ya que conforme al artículo 2234 de nuestro Código Civil, el cumplimiento voluntario por medio - del pago, novación o cualquier otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad, que en este caso sería por falta de forma establecida por la Ley.

El Arrendador deberá registrar el Contrato de Arrendamiento ante la Autoridad Competente del Departamento del Distrito Federal, hecho lo cual deberá entregar al Arrendatario - una copia registrada del Contrato, artículo 2448 inciso "G". El Arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia.

Igualmente el Arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del Contrato de Arrendamiento ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble.

Nuestro artículo 3042 del citado Ordenamiento Jurídico, - nos dice que se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad, en su fracción III, los Contratos de Arrendamiento - de bienes inmuebles, por un período mayor de 6 años y aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres años.

Pero tratándose de bienes inmuebles destinados a Casa Habitación, es necesaria esa inscripción, aunque no exceda de 6 años. En virtud de que es una disposición de Orden Público e Interés Social, no renunciable.

El Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del Arrendador ni tampoco por la del Arrendatario, sino sólo por motivos establecidos en - las Leyes, art. 2448 inciso "H". Con exclusión de cualquier otra persona, el Cónyuge, él o la Concubina, los hijos, los

ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del Arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del Contrato, con la condición de que hubieren habitado real y permanentemente el inmueble en vida del Arrendatario.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no es aplicable a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante, que difiera de la situación prevista por la propia Ley.

Al hablar de subrogación entendemos como tal al acto jurídico en virtud de el cual, hay una sustitución admitida o establecida por la Ley, en el derecho de una persona por un tercero, que asume sus derechos y obligaciones permaneciendo idéntica e invariable la relación obligatoria.

El artículo 2448 inciso "1" regula (57): " Para efectos de este capítulo el Arrendatario si está al corriente en el pago de la renta, tendrá derecho a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo Arrendamiento del Inmueble. Así mismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada".

Se entiende que el derecho de preferencia y el derecho del tanto, se encuentran tutelados en el Artículo 2447 del Código Civil, para que el inquilino adquiera si lo desea el Inmueble arrendado o continúe con el Arrendamiento.

El referido texto legal presupone la expiración del Contrato, a cuyo Titular se concede la preferencia, ya que en tanto permanezca vigente el Contrato en favor del Arrendatario, no se puede hablar de nuevo Arrendamiento, ni de prefe-

(57) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit., Art. 2448, inc. "1"

rencias para su continuidad o para su venta sin que por ello pierda vigencia el derecho de preferencia del Arrendatario, una vez que se ha vencido el Contrato.

Para el ejercicio de ésta facultad debe atenderse a la - temporalidad del Contrato y la naturaleza del derecho de preferencia, observando el proceso como sigue : Primero, la vigencia de un Contrato de Arrendamiento, por estipulación Contractual o por Ministerio de Ley, esto es, que el Arrendatario disponga legalmente de la cosa Arrendada; segundo, la intención de el Arrendador de celebrar otro Contrato de Arrendamiento al término del primero con un tercero, dentro de la vigencia de éste, debidamente notificado el Arrendatario y; tercero, el momento indeterminado dentro de la misma vigencia en que se cumplen las condiciones que requiere la existencia del Derecho de Preferencia.

El Arrendatario debe ejercitar su acción antes del vencimiento del término del Arrendamiento para que se le prefiera a otro interesado en el nuevo Arrendamiento.

Así mismo, debe ejercitar su acción del Derecho del Tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca Arrendada dentro de los 15 días siguientes de que el Arrendador le hizo saber en forma indubitable su deseo de vender el inmueble precisando el nuevo precio y término de la Compraventa, bajo pena de perder dichos derechos si no lo ejercita dentro de dicho término.

Si por cualquier circunstancia el Arrendador modificare - los términos de la compraventa, estará obligado a notificar esos cambios al Arrendatario y concederle nuevo plazo de 15 días para que manifieste lo que a su derecho convenga, mis-mos que se contarán a partir de la fecha de la última notifi

cación. Por lo que se refiere al precio, ésta obligación - subsistirá en el único caso de que el incremento o decremento del mismo sea superior a un 10% del total del valor primitivo.

La celebración de un Contrato de Compraventa y su escritura serán nulos de pleno derecho, cuando no se hubiere observado el derecho del tanto que goza el Arrendatario, prescribiéndose esta acción de nulidad a los seis meses, contados a partir de que el Arrendatario tuvo conocimiento de la realización del mencionado Contrato. Los Notarios deberán cerciorarse del exacto cumplimiento de éste precepto legal antes de que autoricen la Escritura de una Compraventa, en caso contrario, incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley de la materia. (58)

Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio se aplicarán las disposiciones de la Ley de la materia. (59)

Por último el artículo 3042 de nuestro Código Civil, que fue adicionado el 7 de Febrero de 1985 dispone en su último párrafo que no se inscribirán las Escrituras, en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en Arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 inciso "I" y 2448 inciso "J", en relación con el Derecho del Tanto que goza el Arrendatario.

El Arrendador no podrá rehusar como Fianzor a la persona propuesta por el Arrendatario, siempre y cuando reúna los requisitos de Ley, artículo 2448 inciso "R". Tratándose del Arrendamiento de viviendas de interés social, es potestativo para el Arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

(58) LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL, Edit. Porrúa, S.A., 1a. ed., 1977, México, Arts. 83, 84, 85 y 86

(59) LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL, Edit. Porrúa, S.A., 57 ed. 1989, México

La garantía a que se refiere esta fracción se traduce en la celebración de un Contrato Accesorio entre una tercera - persona y el Arrendador. Se entiende por un Contrato Accesorio aquel que tiene vida y existe en la razón y medida que - sirve para dar fuerza o garantizar el cumplimiento de un derecho de crédito o de una obligación derivada de un acto - principal que en este caso sería un Contrato de Arrendamiento.

Su razón de ser y de existir va en función y medida de la vida del Contrato de Arrendamiento. Las partes Contratantes, en particular el Arrendador, al momento de celebrar el Contrato, además de la fuerza que le dá la Ley, busca una mayor garantía al cumplimiento de las prestaciones a cargo del - Arrendatario y es cuando se celebra anexo al principal, un - Contrato Accesorio o de refuerzo.

En la fianza, que es un Contrato de Garantía, una persona se obliga a pagar las obligaciones del Deudor, su fiado, en caso de que éste no lo haga, así lo dispone el artículo 2794 del Código Civil.

Los requisitos que impone la Ley a una persona para poder ostentar el carácter de Fiador, los encontramos en el artículo 2802 del Código Civil, (60) que a la letra dice : " El - obligado a dar Fiador debe presentar persona que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación que garantiza. El Fiador se entenderá sometido a la jurisdicción del Juez del lugar donde ésta obligación deba cumplirse ".

Como es un Contrato Accesorio se extingue al momento de la terminación del Contrato Principal, así tenemos que el Artículo 2842 del Código Civil, preceptúa que la obligación del (60) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit., Art. 2802

Fiador se extingue al mismo tiempo que la del Deudor y por - las mismas causas que las demás obligaciones.

El artículo 2488 del mismo Ordenamiento Legal, dispone - que cesarán las obligaciones otorgadas por un tercero, cuando se prorrogue un Contrato de Arrendamiento, pero admite - pacto en contrario.

Existen ocasiones en que las partes Contratantes al momento de celebrar el Contrato de Arrendamiento, convienen en insertar en el mismo una Cláusula Penal, a la cual podemos definir como aquella que contiene, por convenio expreso de las partes, la amenaza de una sanción para el caso de incumplimiento de una obligación.

El Maestro ROJINA VILLEGAS (61), entiende por Cláusula - Penal a aquel convenio por virtud de el cual el Deudor se - obliga a pagar una determinada indemnización para el caso de que no cumpla su obligación o no lo haga de la manera convenida. Dice que su función principal es estimar convencionalmente los daños y perjuicios compensatorios, es decir, aquellos que se causan por el incumplimiento definitivo de la - obligación, pero pueden también comprender y regular los daños y perjuicios moratorios originados por el simple retardo del pago.

El origen de ésta Cláusula Penal la encontramos en el Derecho Romano, en donde su uso fué muy frecuente, originalmente se le atribuyó una función compulsiva, toda vez que el - Deudor quedaba obligado al pago de una suma de dinero, en caso de algún incumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Posteriormente la Cláusula Penal conocida bajo el nombre de Stipulatio Poenae, se transformó de compulsiva a indemniza

(61) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- Derecho Civil Mexicano, Edit. Libros de México, S.A., 2a. ed., T. V, Vol. III, 1965, México, Pag. 267

toria, tomando la naturaleza de una indemnización convencional de los perjuicios causados por el incumplimiento de las obligaciones. (62)

Esta cláusula era no sólo en los Contratos sino también - en los Testamentos, siendo conocida aquí como Poenae Nomina, en donde se constreñía a los herederos o legatarios a cumplir determinados actos, bajo la amenaza de no realizarlos, del perjuicio a que eran objeto y que contenía dicha Cláusula.

Actualmente la Cláusula Penal ha sido considerada por algunos Tratadistas en un doble aspecto : Como una garantía - del cumplimiento de las obligaciones y por otro lado, como - una valuación de los daños y perjuicios que pueda sufrir el Acreedor en el caso de incumplimiento de las prestaciones a cargo del Obligado.

Nuestro Código Civil regula ésta Cláusula Penal al tratar de las Cláusulas que pueden contener los Contratos en sus artículos 1839 al 1850, autorizando a los Contratantes para es tipular cierta prestación como Pena, para el caso de que la obligación derivada del Contrato no se cumpla a la manera - convenida, disponiendo expresamente que si se inserta ésta - Cláusula al momento de ejercitarla por el Acreedor, no podrá demandar además el pago de daños y perjuicios.

La Cláusula Penal no puede exceder ni en valor, ni en - cuantía a la obligación principal, así lo preceptúa nuestro artículo 1843 del citado Ordenamiento Legal.

El artículo 2117 regula también esta posibilidad al referirse que la responsabilidad civil puede ser regulada por con venio entre las partes, salvo en aquellos casos en que la -

(62) PETIT, EUGENE .- Tratado Elemental de Derecho Romano. -
Obra citada : Pag. 474, 475 y 290.

Ley disponga otra cosa; remarcando que si la prestación consistiere en el pago de cierta cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento no podrán exceder del interés legal salvo convenio en contrario.

La eficacia de la Cláusula Penal está sin duda comprobada por la diara experiencia, que señala por esto mismo su utilidad. El Maestro ROJINA VILLEGAS señala que la importancia de la Cláusula Penal se manifiesta especialmente en liberar al Deudor de la obligación de comprobar en Juicio el monto de los daños y perjuicios, pues desde el punto de vista procesal, la prueba de los mismos es en muchos casos sumamente difícil, o por lo menos, presenta grandes dificultades; llegando el Maestro a la conclusión de que significa una ventaja permitida por la Ley de fijar alzadamente y en forma previa el importe de la pena, con la única limitación de que no exceda el valor de la obligación principal.

Por su parte BORJA SORIANO(63), refiriéndose a la utilidad de esta Cláusula escribe : " Es sabido que en la práctica, las indemnizaciones de daños y perjuicios son, en general, - muy difíciles de lograrse. No siempre se puede demostrar - que el daño o el perjuicio, efectivamente ha sido causado in mediata y directamente por el incumplimiento de la obligación y cuál es su monto. Para evitar estas dificultades, a veces, los Contratantes, previniendo la inejecución de la - Obligación, o la ejecución tardía, fijan de antemano el monto de la indemnización que debe corresponder a ese incumplimiento. Cuando se estipula una pena, se tiene la ventaja de que si el Obligado falta al cumplimiento de su obligación, - el Acreedor no tiene que demostrar que ese incumplimiento le causó algún daño o perjuicio ".

(63) BORJA SORIANO, MANUEL.- Teoría General de las Obligaciones, Edit. Porrúa, S.A., 6a. ed., 1970, México, - T.II, Pag. 103.

Así nuestro artículo 1842 (64) regula al respecto : -
 " Al pedir la pena, el Acreedor no está obligado a probar -
 que ha sufrido perjuicios, ni el Deudor podrá eximirse de sa-
 tisfacerla, probando que el Acreedor no ha sufrido perjuicio
 alguno " .

Retomando el desarrollo de nuestro estudio referente al -
 artículo 2448, su último inciso "L", ordena que en el cuerpo
 de todo Contrato de Arrendamiento relativo a ésta clase de in-
 muebles (urbanos destinados a la habitación) deberán ser in-
 sertadas las disposiciones legales dictadas para ese efecto,
 en su totalidad.

2.10. ELEMENTOS ESENCIALES DEL
 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,
 PARA LAS FINCAS URBANAS
 DESTINADAS A LA HABITACION.

El Arrendamiento como acto jurídico que es, tiene una se-
 rie de elementos de existencia o estructurales y, precisa -
 además de ciertos requisitos de validéz para su perfecciona-
 miento; mismos que serán objeto de estudio en este apartado.

a) CONSENTIMIENTO.

Se define como el acuerdo de dos o más voluntades sobre -
 la producción o transmisión de obligaciones y derechos, y es
 necesario que esas voluntades tengan una manifestación exte-
 rior.

Para que exista un Contrato de Arrendamiento, se exige la
 existencia previa de dos o más manifestaciones de voluntad,
 recíprocas y correlativas, concurrentes a un fin común, a -
 las partes que la producen.

(64) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit., Artí-
 culo 1842

Así tenemos que los supuesto del consentimiento, son :

- La pluralidad de sujetos, esto es, Arrendador - que dá la cosa en Arrendamiento; y Arrendatario que la recibe.

- La capacidad, que tiene como concepto contrario a la incapacidad, se encuentra reconocida por la Ley a todas las personas. Analizaremos a fondo éste concepto en su momento oportuno, apuntando únicamente aquí que la capacidad - es la regla general; la incapacidad el límite excepcional de ella.

- La voluntad contractual, puesto que no puede - realmente haber consentimiento sin el concurso de las voluntades de las partes Contratantes, esto es Arrendador y Arrendatario. Es necesario además que la voluntad tenga como finalidad un resultado jurídico de índole obligatoria y que se traduzca en una manifestación externa.

- Autonomía de la voluntad, se podría definir en relación con las personas morales, como una posibilidad de - regir sus intereses peculiares mediante órganos y normas propias; y en relación a las personas físicas, la facultad de - regir libremente sus propios intereses, con independencia de cualquier reglamentación positiva.

- La declaración, toda vez que la voluntad de las partes para ser reconocida tiene necesariamente que ser declarada, expresa o tácitamente, no pudiendo tomarse en nuestro Derecho al silencio como expresión del consentimiento.

- La concordancia, que en nuestro Derecho Mexicano la única y verdadera voluntad jurídica es la llamada interna, la real. En relación con la interpretación de los - Contratos, nuestra Ley nos dá la respuesta al preceptuar en

su artículo 1851, que cuando las palabras sean contrarias a la intención de los Contratantes, ésta debe prevalecer sobre aquellas.

El consentimiento en un Contrato de Arrendamiento debe recaer en permitir el goce de un bien inmueble al Arrendatario; es decir sobre la naturaleza del Contrato y sobre la cosa dada en Arrendamiento, en cuanto a la renta o precio del Arrendamiento y sobre la duración del mismo.

b) OBJETO.

EL término objeto tiene tres significados a saber en relación a la materia Contractual :

1. Objeto directo, que consisten el crear y transmitir derechos y obligaciones, y lo encontramos en nuestro artículo 1793 del Código Civil.

2. Objeto indirecto, que es la conducta que debe cumplir el Deudor, que en el caso particular del Arrendamiento, consiste en prestaciones de Dar.

Y en relación de la prestación de cosas, el artículo 2011 en su fracción II dispone que puede consistir en la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta.

3. Se tiene igualmente que objeto de un Contrato, es la cosa material que la persona debe entregar; exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la Ley y los derechos estrictamente personales; todos los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, pueden ser objeto de un Contrato de Arrendamiento.

Por lo que se refiere a estas limitaciones, la primera es en relación a que los bienes que se consumen por el primer uso, no pueden ser dados en Arrendamiento, toda vez que el -

referido Contrato implica la restitución de la cosa misma y la concesión del uso o goce debe ser de tal naturaleza que no altere la forma de ese bien. El Contrato de Arrendamiento puede recaer sobre bienes fungibles, con la condición de que no sean consumibles; una segunda limitación, es que no pueden ser objeto de Arrendamiento las cosas expresamente prohibidas por la Ley, por ejemplo los bienes que constituyen el patrimonio ejidal, según se desprende de los disposto por el Artículo 55 de la Ley Federal de la Reforma Agraria^(65), con excepción de las personas autorizadas por esa misma Ley en su artículo 76; así como los bienes del Estado que no pueden darse en Arrendamiento a los Funcionarios Públicos o Empleados que los administren, artículo 2405; los bienes del incapaz, no pueden darse en Arrendamiento al Tutor, artículo 569, a su Cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales; los derechos de uso y habitación, así como los que se derivan del comodato, no pueden darse en Arrendamiento, artículos 1051 y 2500 del Código Civil.

El Artículo 2403 del Código Civil, dispone : "No puede Arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios ". Y el 2404 a su vez, regula : " se prohíbe a los Magistrados, a los Jueces y a cualesquiera otros empleados Públicos tomar en Arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los juicios en que intervengan "(66)

Respecto al precio, nuestro Código Civil solamente establece una regla, misma que se encuentra contenida en el artículo 2399 del Código Civil, la cual puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

(65) LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA, Edit. Limsa, 1971, México, Artículos 55 y 76

(66) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit, Art. 2403 y 2404

En el caso particular de las fincas urbanas que son destinadas a la habitación, el consentimiento deberá otorgarse en relación a la concesión de uso de un Inmueble, el precio que deberá ser pagado como contraprestación y la duración - del Contrato.

El Inmueble deberá reunir los requisitos exigidos por la Ley de la materia, además de que debe ser cierto, determinado y existir en el Comercio. La renta deberá consistir en - pago en Moneda Nacional.

2.11. REQUISITOS DE VALIDEZ.

a) CAPACIDAD DE LAS PARTES

Podemos definir a la capacidad como la aptitud jurídica para hacer sujeto de derechos y deberes; y hacerlos valer.

La regla sobre capacidad en materia Contractual, la encontramos contenida en el artículo 1798 y 1799 de nuestro Código Civil, que dispone la posibilidad de llevar a cabo un - Contrato entre partes, que por Ley se les considera capaces de hacerlo; y en caso contrario no podrá invocar esa incapacidad una de ellas en provecho propio, a excepción que sea - indivisible el objeto del Derecho o sea una Obligación común.

En relación a nuestro Contrato de Arrendamiento, basta - la capacidad general para celebrar este Contrato, pero no - tan sólo los propietarios lo podrán convenir, sino también - todas aquellas personas que sin serlo, tienen el uso o goce de un Inmueble y están facultadas para hacerlo; esto es que no es necesario que el Arrendador sea propietario de la cosa materia de Arrendamiento, porque el Contrato por su misma naturaleza no tiende a desplazar la propiedad.

Podemos decir en términos generales, que tienen capacidad para Arrendar, toda persona que tenga la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos.

El Artículo 2401 del Código Civil rige al respecto: "El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese Contrato, ya en virtud de autorización del Dueño, ya por disposición de la Ley", y el 2402 por su parte obliga a : " En el primer caso del artículo anterior, la constitución del Arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y en el segundo, a los que la Ley haya fijado a los Administradores de Bienes Ajenos".
(67)

ROJINA VILLEGAS (68), apunta que las personas que pueden arrendar, supuesta su capacidad de ejercicio, son :

- a) Los propietarios
- b) Los que por un Contrato, tienen el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del Contrato para transmitir ese uso o goce
- c) Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos, y
- d) Los expresamente autorizados por la Ley, - en calidad de Administradores de bienes ajenos, para celebrar Arrendamientos.

Basandonos en el estudio de las palabras del Maestro citado, analizaremos una a una estas categorías :

a) Para aquellos que tienen la plena propiedad sólo se exige la capacidad general para contratar. Pueden darse dos posibilidades cuando el Propietario de un bien

(67) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit., Art. 2401 y 2402

(68) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- Ob. Cit., Tomo V, Vol. III, Pags, 64 a la 72.

lo tiene hipotecado o embargado y es su deseo el celebrar un Contrato de Arrendamiento con respecto al mismo. La Ley al respecto dispone en el Artículo 2914 del Código Civil que - sin consentimiento de su Acreedor, a un Propietario del Predio hipotecado no le es permitido darlo en Arrendamiento, ni pactar el pago anticipado de rentas por un término que exceda a la duración de la hipoteca, imponiéndolo como sanción en caso de hacerlo la nulidad del Contrato en la parte que excede a la expresada duración.

Cuando la hipoteca en cuestión no tiene plazo cierto, no le sería posible igualmente estipular anticipo de rentas, ni - Arrendamiento por más de un año, cuando sea sobre finca rústica; ni por más de dos meses tratándose de finca urbana.

Por su parte el Artículo 2495 del Código Civil preceptúa que un Contrato de Arrendamiento subsistirá al secuestro judicial del Inmueble, cuando haya sido celebrado fuera de un plazo de 60 días contados retroactivamente a partir de la fecha del secuestro en cuestión, y en caso contrario se dará - por concluido.

Los consortes requieren la autorización judicial para celebrar entre sí el Contrato de Arrendamiento de conformidad con lo preceptuado en el artículo 174 del Código Civil.

En relación con lo copropietarios, como ya lo habíamos manifestado, se requiere el consentimiento de los demás copropietarios para poder arrendar la cosa indivisa.

En virtud de que al Arrendamiento se le considera un Acto de Administración, no se requiere la capacidad para ejecutar actos de dominio, y ello permite su realización más amplia por personas autorizadas a ello.

Así tenemos que a los Menores Emancipados facultados para ejecutar Actos de Administración respecto de muebles e inmuebles, también lo estarán para celebrar Arrendamiento respecto de ellos, el artículo 435 de nuestro Código Civil así lo permite; claro está, con las restricciones estipuladas en la propia Ley para enajenar, gravar o hipotecar esos bienes.

Se podría llegar a pensar, que cuando un Arrendamiento exceda de un término de 5 años, igualmente se le prohibiría al Menor Emancipado a realizarlo, como lo hace la Ley para los Administradores de Bienes Ajenos en su artículo 436; pero no es aplicable ésta equiparación a aquellos Contratos en los que el Propietario directamente lo celebra.

El artículo 643 por su parte dispone, que el Emancipado tiene la libre administración de sus bienes, más sin embargo siempre necesita durante su menor edad :

- I. De la autorización judicial para la enajenación, gravamen o hipoteca de bienes raíces.
- II. De un Tutor para negocios judiciales.

No puede considerarse a el Arrendamiento como un caso de gravamen.

b) En relación a las personas facultadas para celebrar Arrendamientos para bienes ajenos, encontramos a los mandatarios, los cuales están autorizados por virtud de un Contrato de Mandato, para dar en Arrendamiento. Estas facultades del Mandatario se verán limitadas en relación a la cláusula de Mandato que se hubiere celebrado. Los artículos 2553 y 2554 de nuestro Código Civil, disponen que hay tres clases de Mandatos generales, que son : Judicial, para pleitos y cobranzas, general para administrar y general para ejercer ac-

tos de dominio.

El Mandato general para administrar, concede al Mandatario la facultad para celebrar Contratos de Arrendamiento, - hasta por los plazos máximos que permite la Ley para fincas urbanas, rústicas, negociaciones mercantiles o industriales.

Cuando se otorgue un Mandato especial, las facultades del Mandatario para celebrar Contratos de Arrendamiento se sujetarán a las limitaciones especiales del Poder.

PLANIOL (69) manifiesta, que el Arrendamiento es un acto de Administración incluso en el tipo y ejemplo principal de esta clase de acto, por consiguiente no se necesita para poder celebrarlo tener la capacidad del Poder de enajenar; el Arrendamiento es un Contrato, simplemente productor de obligaciones y no confiere al Arrendatario ningún derecho real, por ello en la actualidad se conviene en atribuir al Arrendamiento el carácter de acto de Administración, tanto en relación con el Arrendador, como en relación con el Arrendatario.

Los que por un Contrato tienen el uso o goce de un bien ajeno, podrán en ocasiones estar facultados o no para transmitir a tercera persona ese uso o goce. Dentro de los mismos tenemos al Contrato de Comodato, Aparcería Agrícola y al propio Arrendamiento.

Por lo que respecta al Comodatario de acuerdo con el artículo 2500 del Código Civil, no puede sin permiso del Comodante, conceder el uso de la cosa dada en comodato; lo que - significa que para que el Comodatario, a su vez pueda conceder a un tercero el uso de la cosa materia del Contrato, necesita de la autorización del Comodante por lo que se concluye, que su derecho no lo faculta para celebrar Arrendamiento.

(69) PLANIOL, MARCELO Y JORGE RIPERT.- Los Contratos Civiles. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Tr. José M. Cajica. Edit. José M. Cajica, Jr., S.A., Pue. México, Tomo X, Pags. 498 y 499

Para fortalecer nuestra afirmación, citaremos al artículo - 2512 del Código Civil, el cual autoriza a el Comodante a exigir la devolución de la cosa antes de que termine el plazo o uso convenidos, cuando el Comodatario ha autorizado a un tercero a servirse de la cosa, sin su consentimiento.

En la Aparcería Agrícola, no se faculta al Aparcero para arrendar, toda vez que por la naturaleza del propio Contrato, éste debe de conservar la finca para obtener la cosecha para sí, impidiendo con ello la explotación indirecta de la tierra o el empleo de trabajo asalariado.

Por último cabe decir que el Contrato de Arrendamiento - puede a su vez contener la autorización expresa para subarrendar. Así el artículo 2480 dispone que el Arrendatario - sin el consentimiento de su Arrendador, no podrá subarrendar ni ceder sus derechos, ni en todo ni en parte, con respecto al bien materia del Contrato, y si lo hiciere será responsable del pago de daños y perjuicios, obligando solidariamente al Subarrendatario.

c) Aquí encontramos a los Titulares de Derechos Reales que pueden celebrar Contratos de Arrendamiento; el Usufructuario, quien goza de esta facultad, tanto por el Contrato de usufructo como por Ley, Testamento y Prescripción; y está facultado expresamente por el Código Civil para contratarlo. En sus artículos 1002 y 2493, con la limitación de que se extinguirán al momento mismo que lo haga el - usufructo. El Usuario y el Habituario no están facultados - para celebrar Arrendamientos sobre los bienes ajenos que están disfrutando.

Por otro lado el Código Civil comprende la posibilidad de que el Acreedor prendario, esté autorizado por el Deudor -

para usar de la cosa empeñada, pudiendo por lo tanto darla - en Arrendamiento, el cual se extingue al terminarse la prenda por virtud de el pago, nuestro Artículo 2879 así lo dispone.

d) En esta última categoría, tenemos a los - Administradores de bienes ajenos autorizados por la Ley, como son a las personas que ejercen la Patria Potestad, los Tutores, los Síndicos, los Albacéas, Representantes del Ausente y en general los Administradores por virtud de la Ley. La misma impone ciertas limitaciones para celebrar dicho Contrato, sobre todo en relación al término o duración del Arrendamiento, toda vez que en nuestro Código Civil prevalece el - criterio de que los Contratos de Arrendamiento, celebrados - por los Administradores de Bienes Ajenos, por más de 5 años, constituyen actos que por su importancia se equiparan a los de dominio. De esto difiere con los actos de Administración, en donde por un Mandato general para ejercitarlos faculta - al Mandatario por ejemplo, para celebrar Arrendamientos sobre Inmuebles independientemente del plazo concedido al efecto, por lo que se concluye que las reglas generales de la Representación Legal no son aplicables, a las voluntarias.

El Albacéa necesita del consentimiento de los herederos o legatarios en su caso, para dar en Arrendamiento por un plazo mayor de Un año los bienes de la herencia, así lo dispone el artículo 1721 y que es también el plazo que tiene el Albacéa para cumplir sus funciones, y por tanto, para adjudicar los bienes a los herederos y legatarios de conformidad con - el artículo 1737 del mismo Ordenamiento Legal; para arrendar los por mayor tiempo necesita del consentimiento de los herederos o legatarios en su caso. los Tutores y los que ejercen la Patria Potestad necesitan de autorización Judicial para

ra dar en Arrendamiento por un plazo de más de 5 años los bienes de su Representado, o para recibir anticipos de rentas por más de 2, lo anterior se desprende de la lectura de los artículos 436, 573 y 574 de nuestro Código Civil; el Tutor a su vez necesita del consentimiento del curador, y de la Autoridad Judicial competente.

Los Depositarios Judiciales de Fincas Urbanas embargadas, pueden celebrar Contratos de Arrendamiento sobre éstas, pero con rentas no menores que las que rindiere al tiempo de verificarse el secuestro y las garantías acostumbradas en estos casos, así lo dispone el artículo 553 fracción 1, del Código de Procedimientos Civiles (70).

Por lo que hace a la persona del Arrendatario, puede decirse que por regla general, toda persona con capacidad general para Contratar, puede tomar en Arrendamiento un determinado bien; pero de ciertas personas se prohíbe tomar en Arrendamiento por razones de interés público, en cuyo caso el Contrato es nulo de pleno derecho.

En primer lugar vamos a referirnos a la prohibición que establece el Código Civil para que los Tutores puedan arrendar los bienes del Incapaz para sí, sus ascendientes, su mujer, sus hijos, hermanos, por consanguinidad o afinidad. Si lo hicieren además de la nulidad del Contrato, el acto será suficiente para que se les remueva de su encargo, tal y como lo dispone el artículo 569 del Código Civil.

En último término, se encuentran las disposiciones contenidas en los artículos 2404 y 2405 del Código Civil que ya hemos comentado.

(70) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, Ob. Cit., Artículo 553, Fracc. I

b) AUSENCIA DE VICIOS DE LA VOLUNTAD

Es necesario que la voluntad de las partes Contratantes no sufra vicio alguno, es decir que ninguna de las voluntades que intervienen en la formación del consentimiento estén viciadas, pues basta que una sola de ellas lo esté, para que dicho consentimiento lo resulte.

Se puede decir que vicio es la realización incompleta o defectuosa de cualesquiera de los elementos de existencia de un Contrato, esto es, que se dan esos elementos pero de una manera imperfecta. Aún cuando exista una manifestación de voluntad para realizar un Contrato, ésta puede ser deficiente por falta de libertad o por la falta de conocimiento, es decir se presentará un vicio o que afecte a la voluntad (vicio lencia) o que afecte a la inteligencia (error o dolo).

Nuestro artículo 1812 del Código Civil cataloga como vicios de la voluntad al error, al dolo como forma de llegar al error, o mantener en él a alguno de los Contratantes; la mala fé como forma de disimulación del error; y a la violencia. La presencia de cualquiera de estos vicios trae como consecuencia o que se invalide el Contrato, artículo 1795 - fracción II; o que lo afecte de nulidad relativa, artículo - 2228 del Código Civil.

Por su parte, el artículo 17 del Código Civil comprende a la lesión, a la que podríamos definir como un perjuicio - que sufre una parte al celebrar un Contrato Comutativo, o por recibir una prestación muy inferior a la que ella a su vez proporciona a su contraparte o bien, por la situación - subjetiva de debilidad o de miseria en la que contrata.

Se hace notar que nuestro Derecho no incluye al estado de necesidad, sino que exige como único presupuesto suma ignoran

cia, extrema miseria o notoria inexperiencia. Con lo que se dá cabida a la equidad y se procura la equivalencia de las - prestaciones recíprocas. En contra de la lesión, se concede a quien la sufre la acción de rescisión que es una acción de nulidad relativa, que tiende a la invalidación del Contrato, teniendo una breve duración de un año; instituida sólo en beneficio del Contratante perjudicado.

El Consentimiento escribe CLEMENTE DE DIEGO (71), que - el alma del Contrato, es preciso que exista, que se exprese con inteligencia, con libertad y sin engaños, y algunos agregan sin lesión o grave perjuicio del que lo presta. La justificación teórica de estas condiciones es evidente, pues no hay Contrato sin consentimiento, y a ello equivale un consentimiento aparente que no responda a la verdadera voluntad de los Contratantes; además el consentimiento es un acto - puesto por la voluntad racional e inteligente de los Contratantes, con conocimiento verdadero de causa y sin influjo de extrañas influencias, que pueden poner en peligro la paternidad.

ERROR (Artículo 1813 del Código Civil)

* El que destruye la voluntad, por lo que se origina la inexistencia del Contrato. Recae sobre la naturaleza del mismo o sobre la identidad de la cosa. Arts. 1794 fracción I, 2224 del Código Civil.

* El que únicamente vicia el consentimiento, por lo que se origina la nulidad relativa del Contrato. Puede consistir en un error de hecho o en un error de derecho. Art. 1813 del Código Civil.

* Es el que resulta indiferente en cuanto a la validez del Contrato.

* El de cálculo, que aún cuando no anula al Contrato, no resulta indiferente al derecho puesto que dá lugar a la rectificación. Art. 1814 del Código Civil.

El error es la noción falsa que se tiene de una cosa. Para que sea relevante como vicio de la voluntad en nuestro Derecho, se exige que consista en la creencia inexacta respecto de algún dato que se valora como motivo principal del negocio. No es necesario que incurran en él las dos partes - pues basta que afecten a cualquiera de los que contrata.

DOLO (Artículos 1815 y 1817 del Código Civil)

* Principal.- Es aquel que nulifica al Contrato, recae sobre la causa o motivo determinante de la voluntad de los Contratantes; engendra un error -nulidad

* Incidental.- Es aquel que carece de efectos para determinar la validez de un Contrato. Recae sobre aspectos o circunstancias que llevan a una persona a contratar en condiciones menos favorables o más onerosas; engendra un error -indiferente

* Dolo bueno.- Se exageran las cualidades o el valor de una cosa. No tiene trascendencia jurídica.- Engendra un error -indiferente.

El dolo es toda aquella disimulación de que una de las partes se apoya para inducir a su Contraparte al error o mantenerlo en él. Permite exigir el pago de daños y perjuicios causados en el patrimonio de la persona que los sufrió.

VIOLENCIA (Artículos 1819, 1821 y 1818 del Código Civil)

Es toda coacción ejercida contra una persona grave, injusta e irresistible, con el objeto de que acepte en contra de su voluntad, a cumplir con una prestación dada o a aceptar una nueva. Puede ser física o moral y para que constituya un vicio del consentimiento es necesario que las amenazas sean ilegítimas o contrarias a derecho. Da origen a la nulidad relativa del Contrato y sólo puede ser invocada por el que la sufrió, Artículos 2230, 2233, 2234 y 2237 del Código Civil.

MALA FE (Artículos 1815 y 1816 del Código Civil)

Es la disimulación del error por parte de uno de los Contratantes una vez conocido. Viciará al consentimiento y será

causa de nulidad relativa del Contrato, exclusivamente cuando recaiga sobre el motivo determinante del mismo.

c) FORMA ESTABLECIDA POR LA LEY

Como ya apuntamos con anterioridad el Contrato de Arrendamiento, es un Contrato Formal y, excepcionalmente concensual, cuando la renta anual o precio del Arrendamiento no exceda de 100 pesos en cuyo caso bastará la manifestación verbal del consentimiento.

Cuando excede de esa cantidad el Contrato es formal y es suficiente el otorgarlo en un documento privado. En relación a las fincas rústicas, cuando el monto de la renta anual es mayor de 5,000 pesos, debe otorgarse en Escritura Pública. Así nuestro Código Civil lo regula en sus artículos 2406 y 2407.

La falta de esta formalidad origina la nulidad relativa del acto, misma que es susceptible de ratificación, de precripción; y sólo puede invocarse esta acción por las partes Contratantes, toda vez que las mismas son las perjudicadas por la inobservancia de la forma.

En relación al Arrendamiento por más de seis años o por adelanto de rentas por más de tres, nuestro Código Civil en su artículo 3042 fracción III, se requiere de la inscripción del respectivo Contrato en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, la falta de dicha observancia no perjudica los efectos del Contrato respecto del Arrendador y Arrendatario, pero sí con relación a Terceros. Atento a lo dispuesto por el artículo 3007.

Para el caso específico para inmuebles urbanos destinados a la habitación, será necesario que se otorgue por escrito -

sea cual fuere el monto de la renta, imputándose a la persona del Arrendador la falta de esta formalidad.

Cuando se hubiere celebrado un Contrato de Arrendamiento por un plazo mayor de seis años y no se haya llevado a cabo su inscripción, Únicamente será oponible a tercero hasta el plazo de los seis años.

2.12. INEXISTENCIA Y NULIDAD DE LOS ACTOS JURIDICOS.

Una vez estudiados los elementos esenciales y los requisitos de validéz que debe observar el Contrato de Arrendamiento, nos enfrentamos al problema de saber si aún faltándole uno de ellos ese Contrato aún surte sus efectos, o lo que es más, si puede nacer a la vida jurídica. Ello nos lleva al análisis de lo que se entiende por inexistencia y nulidad.

Para comprender mejor estos conceptos es necesario invocar a la Tesis Clásica (72), que hace una clasificación bipartita de las conductas de las personas que no pueden producir la plenitud de sus consecuencias jurídicas, por no reunir algunos de los elementos de existencia o requisitos de validéz, y habla de :

- A) Inexistencia
- B) Nulidad

A la inexistencia la concibe afirmando que cuando a un acto jurídico le falta el elemento esencial es imposible que se dé su existencia jurídica. El acto inexistente se dice que es la nada y el derecho no tiene porque ocuparse -

(72) PLANIOL, MARCELO Y JORGE RIPERT.- Las Obligaciones. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, T. VI, 1a. Parte, No. 287, Pág.404

de él, por lo que no produce efectos jurídico alguno. Toda persona interesada tiene derecho a prevalecerse del estado del acto, cuando lo necesite; un acto inexistente no puede llegar a valer ni por confirmación ni por prescripción.

A la nulidad por otro lado, la ubica cuando un acto que sí nace a la vida jurídica con todos sus elementos de existencia, pero de un modo imperfecto. Por lo cual ese acto o no produce un efecto jurídico, al igual que la inexistencia, o produce sus efectos provisionalmente, pues serán destruídos de manera retroactiva cuando se declare la nulidad por la Autoridad competente.

Para esta Tesis Clásica por lo tanto existen dos clases de nulidades :

- a) La absoluta o de pleno derecho
- b) La relativa o anulabilidad

La nulidad absoluta se origina con el nacimiento del acto, cuando el acto va en contra del Mandato o de la abstención de una Ley imperativa o prohibitiva, esto es una Ley de orden público; aquí el acto nulo esta Tesis lo asimila al inexistente, por lo que no producirá efecto jurídico alguno; esta clase de nulidad puede ser invocada por cualquier interesado, y no podrá convalidarse ni por confirmación, ni por prescripción. El Juez, se limitará a comprobar la nulidad, no teniendo que decretarla.

La nulidad relativa, nace igualmente con el acto y lo vi cis desde su nacimiento, pero ese vicio proviene de que va en contra de una disposición legal, establecida en favor de personas determinadas. El Acto produce efectos jurídicos provisionales, mientras no lo aniquila retroactivamente una decisión judicial. Esta clase de nulidad sólo puede ser in

vocada por las personas en cuyo interés lo establece la Ley. El acto afectado por nulidad relativa puede convalidarse por confirmación o por prescripción; en ella el Juez interviene para anular el acto decretando su nulidad, pero mientras no lo haga, el acto produce plenamente sus efectos.

A lado de esta Tesis Clásica se elaboraron otras diversas teorías, así tenemos a la Tesis de JULIAN BONNECASE (73), - misma que para los efectos de nuestro Derecho Mexicano, es - la que mayor interés reviste, toda vez que sus ideas orientaron al Legislador Civil de 1928 en la redacción de nuestro - Código.

Para BONNECASE la inexistencia se da cuando al acto jurídico le faltan uno o todos sus elementos orgánicos o específicos, es decir los elementos esenciales de definición; los cuales serán de dos clases :

1. Elementos de orden psicológico - manifestación de voluntad
2. Elementos de orden material - objeto y elemento formalista.

Por lo cual no engendra en su calidad de acto jurídico - ningún efecto cualquiera que sea, no es susceptible de convalidarse por confirmación, ni por prescripción, todo interesado tiene derecho a invocarla y por último el Juzgador sólo - constará esa inexistencia. No será demandada por Vía de acción, sino opuesta por Vía de excepción.

Así nuestro Código Civil en su artículo 2224, dispone al hablar de inexistencia que todo acto jurídico que carezca de consentimiento u objeto, será inexistente por lo que no producirá efecto de Derecho alguno. Esta inexistencia podrá - ser invocada por todo interesado; y no será susceptible de hacerse valer por confirmación ni por prescripción.

(73) BONNECASE, JULIAN.- Elementos de Derecho Civil, Tr. José M. Cajica, Edit. José M. Cajica, Jr., S.A., 1945 -1946, Puebla, México, T. II, No. 250, Pags. 281 y 282

Hay nulidad según el mencionado autor, cuando el acto jurídico se ha realizado imperfectamente en uno de sus elementos orgánicos, aunque estos, se presentan completos; en otras palabras, es aquel acto jurídico que presenta una mal formación en uno o en todos sus elementos de existencia, pero éstos se realizan; efectúa la función de un acto regular, en tanto que no es destruido, sostiene la idea de que la nu lidad de un Acto no impide su existencia.

BONNECASE habla a saber de dos clases de nulidades :

- a) Nulidad Absoluta o en Interés general
- b) Nulidad relativa o en Interés privado

La nulidad absoluta reposa sobre el supuesto de la viola ción a una regla de orden público, no la asimila con la in existencia (como la Tesis Clásica) sino por el contrario, permite al acto producir todos sus efectos mientras no es destruido, puede invocarse por cualquier interesado, no desaparece por la confirmación del acto ni por prescripción, necesita ser declarada por la Autoridad Judicial y una vez hecho ésto se retrotrae en sus efectos, y se destruye el acto.

La nulidad relativa o en interés privado según BONNECASE, encuentra su caracterización por un método de exclusión, es decir, es relativa toda nulidad que no corresponde rigurosamente a la noción de nulidad absoluta. Y una vez declarada por la Autoridad Judicial, el acto impugnado es retroactivamente destruido.

Nuestro artículo 8 del Código Civil clasificó a las nulidades, siguiendo la Tesis de BONNECASE, en absolutas y relativas. Decretando que todo acto jurídico celebrado en contra de una Ley prohibitiva o del interés público serán -

nulos, pudiendo la Ley ordenar lo contrario por casos de -
excepción.

La nulidad absoluta la encontramos regulada en el artículo 2226 del mencionado Ordenamiento Legal, al decir que la misma no impedirá que el acto jurídico produzca sus efectos de una manera provisional, los cuales serán destruidos retroactivamente al momento de ser decretada la nulidad por el Juez Competente. Al igual que la inexistencia no puede hacerse valer por todo interesado y no desaparecerá por confirmación o por prescripción.

La nulidad relativa por su parte, la encontramos consignada en el Artículo 2227 de nuestro Código Civil, el cual dispone que se presentará cuando no reúne los caracteres enumerados para la nulidad absoluta, y siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.

En consecuencia, en nuestro derecho se tienen como causas de nulidad, las siguientes :

1. Objeto, fin o condición ilícito.
Artículo 2225 del Código Civil.
2. Incapacidad de cualquiera de las partes -
que intervienen en el acto. Artículo 2228
del Código Civil
 - * Produce la nulidad relativa
 - * Sólo podrá ser invocada por el incapáz
 - * Podrá ser confirmado el acto cuando haya -
cesado esa incapacidad, a excepción de que
concurriera otra causa que la invalide.
 - * Desaparece por la prescripción. Artículo -
2236 y 638 del Código Civil.
3. Voluntad viciada de una o de todas las partes
que intervienen en el acto. Artículo
2228 del Código Civil
 - * Error, dolo, violencia
 - * Produce la nulidad relativa del acto jurídico.
 - * Sólo podrá invocarse por la parte que ha su

frido el vicio en su consentimiento.

- * Podrá el acto ser confirmado al momento de que cese el vicio con la salvedad de que no concurra otra causa que la invalide.
 - * Desaparece por prescripción, artículos 2236 y 2237.
4. Aprovechamiento de una parte, respecto de la otra, para obtener un lucro excesivo - con relación a lo que ella por su parte se obliga, (Lesión). Artículos 8 y 2228 del Código Civil.
- * Produce la nulidad relativa
 - * Sólo podrá ser invocada por la parte que se ha perjudicado por la lesión
5. Aprovechamiento de una parte de la suma - ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de la otra parte, para obtener un lucro excesivo, (Lesión). Artículos 8 y 2228 del Código Civil.
- * Produce la nulidad relativa
 - * Sólo podrá ser invocada por la parte que se ha perjudicado por la lesión
6. Falta de cumplimiento de las formas establecidas por la Ley para externar la voluntad
- * No tratándose de actos solemnes. Artículo 2228 del Código Civil.
 - * Produce la nulidad relativa
 - * Compete a todos los interesados
 - * Se extingue por la confirmación del acto - en la forma omitida.

La acción de nulidad puede extinguirse, cuando en esa obligación que en un principio surge a la vida de un modo imperfecto, las partes que en ella intervinieron cumplen voluntariamente con las prestaciones, ya sea por medio del pago, la novación o cualquier otro modo; tomándose como una ratificación tácita para el Derecho.

Cuando se confirma una obligación nula, sus efectos se retrotraen al día en que se llevó a cabo la misma; no perjudi-

cando por ello a los derechos de un tercero.

Por el contrario, la anulación de un acto obliga a las partes que en él intervinieron, a restituirse mutuamente lo que hubieren recibido en virtud o por consecuencia del acto mismo.

Las causas o motivos de nulidad resultan pues, de hechos o circunstancias contemporáneas a la celebración del Contrato.

CAPITULO III

OBLIGACIONES DE LAS PARTES CONTRATANTESCONTENIDAS EN UN ARRENDAMIENTODE FINCAS URBANAS DESTINADASA LA HABITACION Y NATURALEZADEL DERECHO DEL ARRENDATARIO3.1. NATURALEZA DEL DERECHO
DEL ARRENDATARIO

Desde el Derecho Romano, el Derecho del Arrendatario de usar la cosa arrendada, ha sido considerado como un derecho personal o de crédito. Pero en el siglo pasado, llegó a sostenerse por TROPLONG⁽⁷⁴⁾ en Francia y por algunas resoluciones judiciales, que ese Derecho consistía en un derecho real, toda vez que la enajenación de la cosa arrendada hace que el Arrendatario continúe frente al adquirente con los mismos derechos y obligaciones que tenía con el Arrendador enajenante.

Del artículo 1743 del Código Francés, TROPLONG concluía que la locación crea un derecho real para el locatario, por que tiene una existencia independiente y se ejerce por todo el tiempo del Contrato, contra todo propietario del inmueble objeto de éste.

El carácter personal o real del derecho de Arrendatario ha dado ocasión a una controversia famosa, resuelta desde ha ce mucho tiempo en el sentido del carácter personal.

La opinión sostenida por TROPLONG se apoyaba en argumentos bastante fuertes, el carácter real del derecho del Arrendatario parece determinado por diversas particularidades, -

(74) ARIAS, JOSE.- Contratos Cíviles Teoría y Práctica, 1939, T. II, Buenos Aires, Argentina, Pags. 28 y 29

sobre todo por las siguientes :

a) Cuando un bien inmueble que ha sido dado - en Arrendamiento, y es objeto de un Contrato de Compraventa, éste subsistirá y el derecho de Arrendatario será oponible al nuevo adquirente, mismo que se subroga en los derechos del Arrendador. Es decir, que como todo derecho real, será oponible a todo el mundo existiendo una obligación pasiva - de respeto, de no violarlo.

b) Cuando se efectúa esa compraventa del bien inmueble arrendado el nuevo adquirente se subrogará en todos los derechos y obligaciones del Arrendador, existiendo por esto al no otorgarse el consentimiento del Arrendatario para celebrarlo, una derogación a los principios generales que se refieren a la transmisión de los derechos de crédito.

c) El Arrendamiento, deberá ser inscrito al - igual que todo derecho real, cuando pasa de cierto plazo.

d) En caso de controversia, la competencia se fijará en relación del domicilio de la ubicación de inmueble, como así se efectúa en un derecho real.

El comentarista francés hizo orientar a la Jurisprudencia en el sentido de hacerle reconocer al locatario un derecho real, criterio sujetado hasta el año de 1863. Posteriormente la Corte de Casación se inclinó por la doctrina contraria que es actualmente sostenida.

MANRESA (75), guiado por el autor Laurent, analiza el - valor de las palabras de Troplong y el alcance del artículo 1743 del Código Francés, afirmando que en realidad éste artículo no habla de terceros, sino que Troplong substituyó la palabra terceros por la de adquirente, lo cual hace variar completamente el sentido del artículo, mismo que expresa -

(75) MANRESA Y NAVARRO, JOSE MARIA.- Comentarios al Código Civil Español, Imp. de la Revista de Legislación, 2a. ed., 1903 - 1905, Madrid. T. IV, Pag. 22.

sencillamente que el adquirente no podrá expulsar al Arrendatario si éste se encuentra en alguno de los casos que el mismo artículo establece. Por lo que el mencionado artículo 1743 del Código Francés no tiene más alcance que el de prever el supuesto de que el Arrendador venda la cosa arrendada.

Los autores posteriores y los más modernos, como el citado Laurent; Baudry-Lacantinerie; Planiol; Colin y Capitant y Ruggiero, no aceptan, como afirma Troplong la naturaleza de *Ius In Re* del Derecho del Arrendatario, arguyendo que éste no tiene acción contra un tercero cualquiera, sino únicamente contra el comprador; y ello no por que tenga el Arrendatario un derecho real, sino porque el adquirente se subroga legalmente a las obligaciones y derechos del Arrendador.

El Derecho Francés en la actualidad, si bien reconoce -- que la compraventa no extingue el Arrendamiento, no considera el Derecho del Arrendatario como real, sino por el contrario, como personal pero con eficacia contra cualquier -- posterior adquirente.

Pasaremos a analizar las características semejantes, que según Troplong, tenía el Contrato de Arrendamiento con el -- derecho real :

1. En caso de enajenación del bien arrendado, el Arrendamiento subsiste y por lo tanto es oponible el derecho del Arrendatario al nuevo adquirente, el cual se subroga en los derechos del Arrendador. Los derechos reales son oponibles a todo el mundo, tienen una naturaleza absoluta, generan una obligación pasiva de respeto a cargo de todos los terceros; por lo que existen dos efectos principales en los derechos reales que son : la oponibilidad del --

derecho y la acción persecutoria de la cosa. Como en el - Arrendamiento existe la oponibilidad del derecho, se pone a prueba la regla general fundamental de los derechos personales en el sentido de que éstos son relativos y nunca absolutos.

Se discute esta oponibilidad del derecho del Arrendatario frente al nuevo adquirente, y se demuestra por los tratadistas del Derecho que no constituye un derecho real, sino personal, basando sus argumentaciones en que en los derechos reales la oponibilidad es consecuencia de su carácter absoluto, vale el derecho Erga Omnes, por lo que existe una - obligación general de respeto en los terceros y se traduce como un derecho de preferencia; y además se tiene la acción persecutoria de la cosa, en casos de perturbación, con la - facultad de exigir el pago de los daños y perjuicios causados por la violación cometida. En otras palabras el que goza de un derecho real, tiene además de las acciones posesorias provisionales, llamadas interdictos; la acción plenaria de posesión y la acción real reivindicatoria, que es el tipo de las acciones persecutorias.

En los derechos reales, la oponibilidad otorga una preferencia para que en derechos de igual grado, sea preferido - el primero en tiempo, y entre derechos de distinto grado, - sea preferido aquel que por su naturaleza, en una jerarquía de calidades, la Ley estime de mayor importancia. Generalmente estos derechos o acciones que se otorgan por medio de un derecho real, tienen por objeto evitar un acto ilícito, el ataque a la propiedad u otros derechos reales, por lo - que su contenido es negativo, que no se perturbe al titular del derecho. El sujeto activo del derecho real, es el titular del mismo; el sujeto pasivo es todo el mundo, es oponible este derecho a todos los hombres, y por lo mismo se tie

ne una obligación de no hacer a cargo de todos los terceros, implica una conducta de abstención para el sujeto pasivo.

Por otro lado se afirma en el derecho de Arrendatario, - que no existe una oponibilidad absoluta, está solo referida a un tercero el cual es el adquirente de la cosa. En el Arrendamiento, la oponibilidad respecto de este tercero determinado no se manifiesta como un derecho de preferencia; por lo que Troplong usa el término oponibilidad en el derecho del Arrendatario, en un sentido diferente del que tiene en el derecho real. En el derecho personal esta oponibilidad tiene un contenido esencialmente diverso, es de carácter positivo por el efecto de que el Contrato continúe su vida, cuando un tercero que no fuere parte en el mismo asuma las obligaciones y derechos del Arrendador que originalmente contrató.

No estamos en presencia de un hecho ilícito el cual hay que repeler ni de exigir indemnización de daños y perjuicios, simplemente su objeto es de continuar con una situación jurídica anterior, para que ésta sea respetada.

Esta oponibilidad del derecho del Arrendatario frente - al nuevo adquirente, se explica admitiendo una subrogación legal por parte del adquirente en los derechos y obligaciones del Arrendador ya se conserva su naturaleza de crédito o personal. Toda vez que en el derecho del Arrendatario no existe una oponibilidad absoluta, se afirma que es sólo referida a un tercero que adquiere el inmueble arrendado.

En cuanto a la acción persecutoria de la cosa, el Arrendatario no goza de una acción real diversa de la posesoria, simplemente goza, en el caso debienes inmuebles de los interdictos o acciones posesorias provisionales, que tienen -

Por lo mismo en el Arrendamiento hay una transmisión no sólo de derechos sino también de obligaciones sin el consentimiento del Acreedor, y aquí Troplong señala una derogación a los principios clásicos que regulan a la transmisión de derechos de crédito. Señala que si ubicáramos esa transferencia de derechos en la figura jurídica denominada "Cesión de Derechos" no existiría ningún problema puesto que - el Acreedor puede ceder libremente los derechos sin consentimiento del Deudor, y por lo tanto en el caso de la venta del bien dado en arrendamiento, el Arrendador puede ceder - sus derechos a exigir el pago de la renta y demás prestaciones a cargo del Arrendatario, pero no puede ceder sus obligaciones.

Ahora bien, si habláramos de cesión de obligaciones, la Ley le impone al cedente deudor en la relación jurídica, la obligación de obtener el previo consentimiento del Acreedor y por lo tanto no se puede substituir al deudor sin el consentimiento dado con antelación de su Acreedor. Puesto que la solvencia patrimonial del Deudor es esencial en la relación jurídica, y en el caso del arrendamiento, el Arrendador cede sus obligaciones al adquirente sin el consentimiento - del Arrendatario que es su acreedor, y sin embargo basta la voluntad del Arrendador de enajenar, sin consultar al Arrendatario, para que substituya el Adquiriente como nuevo deudor, de esas obligaciones que tenía a su cargo por Contrato y por Ley.

En esta segunda característica, igualmente se destruye - la opinión y argumento de Troplong, cuando afirma que se derogaron los principios clásicos que regulan la transmisión de los derechos personales; y a ellos los Juristas recurren a la figura jurídica de la "Subrogación Legal", sin recurrir

a la naturaleza real del derecho del Arrendatario. Sostienen que la subrogación legal confirma una vez más de que el Arrendamiento crea un derecho personal y además, por lo mismo de ser un derecho personal, la subrogación legal es una forma propia de estos derechos, para la transferencia no sólo de los créditos, sino también de las deudas; por lo que para poder explicar cómo ocurre ese cambio de deudor se acudirá a una subrogación legal. Por lo mismo, el Arrendatario podrá exigir del adquirente el cumplimiento de todas aquellas obligaciones que corran a cargo del Arrendador y el incumplimiento de ellas por parte del Adquirente dá una acción personal al Arrendatario en su contra. El Adquirente se subroga en la posición jurídica del Arrendador en cuanto a los derechos y obligaciones resultantes de la relación jurídica que los une con el Arrendatario, mientras dure su propiedad.

En el caso del Arrendamiento, si bien es cierto que nuestro Código Civil en su artículo 2058 no preceptúa que por la enajenación exista un subrogación legal; acudiremos al artículo 2409 del Código Civil ya que la misma Ley la caracteriza por todos sus efectos como una subrogación cuando preceptúa que el Arrendamiento subsistirá en caso de venta del inmueble en los términos del Contrato.

En la subrogación legal no depende de la voluntad de los interesados en la relación jurídica, la transferencia de créditos o adeudos; por ello se define como la transferencia de los mismos por ministerio de la Ley, independientemente de la voluntad de las partes; un simple acto de tercero ajeno a la relación jurídica opera por ministerio de la Ley e incluso contra la voluntad de las partes, en la transferencia de los derechos y obligaciones.

MESSINEO(77) presenta como "Indicio Negativo" para la consideración del Arrendamiento como un derecho real, la circunstancia de que el Arrendatario tiene una pretensión frente al Arrendador, pero no un poder inmediato sobre la cosa.

3. Como una tercera característica para equiparar el derecho del Arrendatario con los derechos reales, es la circunstancia de que todo Contrato de Arrendamiento cuando pasa de cierto plazo para bienes inmuebles, debe ser motivo de inscripción como los derechos reales.

A este respecto los Tratadistas afirman, que no tiene fundamentación alguna la anterior afirmación, toda vez que el Registro Público es una Institución que no sólo se ha creado para la inscripción de los derechos reales.

Nuestro Contrato de Arrendamiento, lo ubicamos en la fracción I del artículo 3042 del Código Civil, toda vez que origina una posesión derivada en favor del Arrendatario y por lo tanto, hay una alteración en la posesión misma, ya que el Corpus es delegado a la persona del Arrendatario.

Más sin embargo, existen otros autores que a pesar del razonamiento expuesto, siguen opinando lo contrario VAZQUEZ DEL MERCADO(78) al realizar un profundo estudio sobre esta cuestión, afirma que el Contrato de Arrendamiento requiere ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, creando por lo tanto derechos reales.

Por su parte CASTAN(79) señala que el Arrendamiento inscrito, sin dejar de ser un derecho personal es susceptible de producir, por virtud de la inscripción cuando se re-

(77) MESSINEO, FRANCISCO.- Manual de Derecho Civil y Comercial, Ob. Cit., Pág. 175.

(78) VAZQUEZ DEL MERCADO.- El Contrato de Arrendamiento cuando requiere ser inscrito en el Registro Público, T. XIII, 1936, Año IV, Anales de Jurisprudencia, México

(79) CATAN TOBEÑAS, JOSE.- Derecho Civil Español Común y Foral; Edit. Reus, S.A., 6a.ed., 1943 - 1944, Madrid, - T. IV, Pág. 244

quiera según los casos que la propia Ley Hipotecaria Española preceptúa, cierto efecto real; tal es el caso de obligar al nuevo adquirente del bien objeto del Contrato a respetar el Arrendamiento preexistente. Continúa manifestando que en el terreno del derecho Constituyente, puede pensarse que el Contrato de Arrendamiento debiera ser un derecho real, como el usufructo, toda vez que son circunstanciales y puramente históricas las diferencias entre ambos derechos.

4. Una cuarta característica citada por Troplong lo hace pensar que el derecho del Arrendatario tiene un contenido real y no personal, y que consiste en la competencia respecto del Arrendamiento de bienes inmuebles, que se fija tomando en cuenta la ubicación de la cosa, siguiendo la misma regla en la fijación de la competencia para los derechos reales sobre inmuebles. Argumentando que no puede ser personal este derecho del Arrendatario cuando se contradice la regla para fijar la competencia en estos derechos, que es - atendiendo al domicilio del Deudor.

Esta aseveración, se viene abajo, cuando es discutida y estudiada por los Tratadistas del Derecho, los cuales manifiestan que la competencia en materia de Arrendamiento se fija tomando en consideración la ubicación del inmueble objeto del Contrato; no se fija en la naturaleza real o personal de la acción que se intente, siendo en razones de economía procesal y de utilidad práctica para el Juez que conozca de los asuntos litigiosos que por su naturaleza caigan - en su jurisdicción, sobre todo, tomando en cuenta la ubicación para los inmuebles, independientemente de que la acción sea real o personal. Por lo que se concluye, que no es propio de las acciones reales el fijar la competencia por la - ubicación de la cosa, ni es exclusivo de las acciones personales el ser determinada por el domicilio del Deudor.

Para mayor esclarecimiento de lo afirmado, se pone como ejemplo a las acciones reales prendarias, las cuales se ejercitan ante el Juez del domicilio del deudor y no ante el Juez de la ubicación de la cosa.

Todo lo cual pone de manifiesto que son sólo razones de economía procesal las que inspiran estas reglas para la fijación de la competencia; a fin de evitar la dispersión de litigios, y la mayor agilidad en la impartición de justicia que se dá con su conocimiento. Para tal efecto nuestro artículo 156 del Código de Procedimientos Civiles en su fracción III dispone :

Es Juez Competente :

III. El de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles. Lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del Contrato de Arrendamiento de inmuebles.

En el caso específico de nuestro Contrato de Arrendamiento, cuando el Arrendador entrega la cosa al Arrendatario, está cumpliendo el primero con un acto de conducta, tiene a su cargo la obligación de dar; si éste no es cumplido, el Arrendatario quien es el Acreedor, tiene el procedimiento de ejecución forzada para obligarlo a cumplir, pero no puede de propia autoridad entrar en posesión de la cosa arrendada, toda vez que no se crea un poder jurídico directo sobre la misma, como en los derechos reales, por virtud del mencionado Contrato de Arrendamiento.

Se nota la diferencia entre el sujeto pasivo en un derecho de crédito o personal y el sujeto pasivo en el derecho real, toda vez que en el primero es necesaria su colaboración para con el sujeto activo se dé el cumplimiento de la prestación y en caso de no hacerlo el Arrendatario tiene -

el derecho de pedir la ejecución forzada de la misma, no -
dejando de reconocer que sólo es una acción posesoria y no
persecutoria de la cosa, pero en uno u otro caso, se necesi-
ta la intervención del acreedor y del deudor para que el de-
recho de crédito pueda realizarse; mientras que en el segun-
do caso, es decir en un derecho real, el sujeto pasivo inde-
terminado que tiene una obligación de no hacer, cuando in-
terviene es para violar el derecho real, ya que su obligación
consiste en abstenerse, no en colaborar.

Puede surgir otro problema de diferenciación entre el de-
recho real y el personal, cuando se afirma que hay derechos
reales que además de tener un sujeto pasivo indeterminado,
tienen un sujeto pasivo determinado que está en relación ju-
rídica concreta con el sujeto activo y que es el titular -
del Derecho real.

Así tenemos que exceptuando los casos de propiedad y los
derechos de autor, en todos los demás derechos reales exis-
te un sujeto pasivo determinado :

<u>DERECHOS REALES</u>	<u>SUJETO PASIVO DETERMINADO</u>	<u>SUJETO ACTIVO (ACREEDOR)</u>
* usufructo	* nudo propietario	* usufructuario
* uso y habitación	* nudo propietario	* usuario y ha-
* servidumbre	* propietario predio	bituario
* hipoteca y prenda	serviente	* propietario -
	* dueño de la cosa	predio domi-
	gravada	nante
		* acreedor pren-
		dario e hipo-
		otecario

Como se trata de poderes jurídicos parciales, se despren-
de que dos personas ejercen respecto de una misma cosa un -

poder jurídico y necesariamente engendra relaciones jurídicas concretas entre los titulares de esos poderes.

Se llega a la conclusión que en los desmembramientos del dominio y en los derechos reales de garantía (hipoteca y - prenda) existe un sujeto pasivo determinado con obligaciones de hacer o de no hacer de carácter patrimonial.

Pero este problema a comentar, se resuelve en el papel - que juega el deudor en los derechos personales a diferencia de la función que desempeña el sujeto pasivo determinado en los derechos reales; toda vez que el deudor en los derechos personales o de crédito, cumple un acto de conducta, realiza una prestación; mientras que el sujeto pasivo determinado en los derechos reales solamente garantiza el poder jurídico eficiente del titular de esos derechos, su función se limita a garantizar el cumplimiento efectivo del derecho real.

El Maestro ROJINA VILLEGAS^(80), opina que es necesario mantener la separación irreductible entre los derechos reales y los personales, y fundamenta esta diferencia respecto del objeto indirecto que motiva la relación jurídica; entendiéndose por objeto indirecto el bien que va a ser materia - del aprovechamiento en los derechos reales, o aquel a que - se referirá la prestación en los personales.

Afirma que en los derechos reales, el objeto es una cosa y la obligación del sujeto pasivo determinado se refiere directamente al objeto y lo sigue, de ahí su nombre de derechos reales, y emplea una metáfora diciendo que los mismos "siguen a la cosa". Dependiendo de una calidad de propietario o poseedor y no de un sujeto individualmente determinado, en su carácter personal. Si cambia la propiedad, las - obligaciones pasan al nuevo propietario, siguen a la cosa -

(80) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Ob. Cit. T.II, Pag. 100

y dependen de ella, porque si ésta se extingue las obligaciones concluyen; por lo que si se abandona, el sujeto pasivo queda liberado de las mismas obligaciones.

En cambio la obligación del sujeto pasivo en un derecho de crédito, es personal, ya que únicamente en su individualidad es el responsable, y no porque sea propietario o poseedor de un objeto. Estas obligaciones, además de afectar todo el patrimonio del Deudor, no son susceptibles de extinción por abandono de la cosa, ni pueden transferir por el solo hecho de que cambien la propiedad o posesión de las cosas, y por ello se debe justamente a que el derecho de crédito, implica un acto de conducta que directamente debe realzar el deudor en favor del acreedor, y ese acto está desvinculado de la cosa.

En relación a nuestro Contrato de Arrendamiento a estudio, el Arrendador tiene obligaciones temporales, responde con todo su patrimonio, y no es obligación que dependa del carácter de propietario de la cosa ya que no es requisito que el Arrendador sea el propietario del bien objeto del Contrato; en cambio las obligaciones del sujeto pasivo determinado en los derechos reales, son reales ya que dependen de la cosa y siguen a ésta, si cambia la propiedad pasan al nuevo propietario, y se extinguen por el abandono de la cosa, lo que no sucede en el Arrendamiento.

Frecuentemente se tiende a identificar al usufructo con el Arrendamiento, y por lo mismo a equiparar el derecho real del usufructuario con el derecho del Arrendatario, afirmando que es igualmente de naturaleza real; por ello es preciso diferenciar dichas figuras para reiterar una vez más, que el derecho del Arrendatario es personal y no real.

Al usufructo se le puede definir siguiendo las palabras de nuestro Código Civil en su artículo 980, de la siguiente manera : el usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos; de ahí que se desprenden las siguientes diferencias:

A) El usufructo es un derecho real; mientras que el Arrendamiento se considera generalmente como productor de un simple derecho personal.

B) En el usufructo o no interviene precio o se paga en una sola exhibición; mientras que en el Arrendamiento es esencial que exista un precio o pago de la renta y el mismo se exhibe periódicamente.

C) El usufructo sólo obliga al nudo propietario (sujeto pasivo determinado) a dejar gozar al usufructuario; mientras que el Arrendamiento obliga al Arrendador a hacer gozar al Arrendatario, a procurarle el pacífico y tranquilo goce de la cosa.

D) La duración del usufructo es por lo general vitalicia; mientras que el Arrendamiento tiene una duración variable y no depende de la vida del Arrendatario, por lo que el derecho del Arrendador o del Arrendatario es transferible por la muerte de uno de ellos; y el derecho del usufructo es intransferible por ese medio.

E) Para constituir un usufructo es preciso que el nudo propietario, sea propietario de la cosa; mientras que el Arrendador puede no ser dueño del bien dado en arrendamiento, sino inclusive puede ser un usufructuario, arrendatario facultado para subarrendar; mandatario, síndico, albacea y, en general administrador de bienes ajenos.

F) El usufructo se refiere a todos los usos, a todas las utilidades de la cosa; mientras que el arrendamiento únicamente al uso pactado entre las partes contratantes.

G) El usufructo puede constituirse por contrato, acto jurídico unilateral, por Ley, por testamento o por prescripción; mientras que el Arrendamiento nace siempre de un Contrato.

H) El usufructo, es un desmembramiento de la propiedad, otorga al usufructuario un derecho real para exigir - del dueño del dominio directo, que le ponga en posesión de la cosa sobre la cual se constituyó el usufructo; mientras que en el Arrendamiento, sólo se confiere al Arrendatario - un derecho personal, en base del cual puede compeler al Arrendador a que lo ponga en el uso o goce de la cosa dada en Arrendamiento.

I) El usufructo puede ser materia de hipoteca cuando recae sobre bienes raíces; mientras que el Arrendamiento no es susceptible de hipotecarse.

J) El usufructo da origen a acciones reales; mientras que el Arrendamiento únicamente da origen a acciones personales y, por lo mismo, el Arrendatario no tiene la acción persecutoria de la cosa.

K) El usufructo, por ser un derecho real crea oponibilidad absoluta de respeto a todo el mundo en general; - mientras que en el Arrendamiento, sólo en caso de venta del bien inmueble arrendado el derecho del Arrendatario es oponible al tercero adquirente.

L) Las obligaciones del nudo propietario en el usufructo son reales, ya que dependen de la cosa y siguen a ésta. Si cambia de propiedad éstas obligaciones pasan al nuevo propietario y se extinguen por el abandono de la cosa; - mientras que las obligaciones del Arrendador, en el Arrendamiento, son personales ya que responde con todo su patrimonio. No es obligación que dependa del carácter de propietario.

rio y, no se extinguen por el abandono de la cosa dada en -
Arrendamiento.

Por otro lado, y basándonos en las palabras de MANRESA(81) se diferencia a nuestro Contrato de Arrendamiento del uso y de la habitación, en el carácter de derecho real que tienen y, además en que ni el usuario, ni el habituario, pueden - arrendar la cosa; caso que no ocurre con el Arrendamiento.

Una vez hecho el estudio y análisis de la naturaleza del derecho del Arrendatario, se ha concluido que no es real, - que no es posible hacer la identificación con esos mismos - derechos reales por ser personal; así como tampoco el equiparar al usufructo con el Arrendamiento.

3.2. TRANSMISION DE LA PROPIEDAD DURANTE LA VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO.

a) EN CASO DE VENTA DEL INMUEBLE

Es necesario analizar las consecuencias y el procedimiento a seguir cuando se transmite la propiedad del bien dado en arrendamiento, durante la vigencia del Contrato.

El artículo 2409 de nuestro Código Civil(82) dispone - al respecto : "Si durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el Arrendamiento subsistirá en los términos del Contrato. Respecto del pago de las rentas, el Arrendatario tendrá obligación de pagar al - nuevo propietario la renta estipulada en el Contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente, ante Notario o ante dos Testigos, haberse otorgado el - correspondiente Título de propiedad, aún cuando alegue haber pagado al primer propietario; a no ser que el adelanto

(81) MANRESA. Ob. Cit. Pag. 458 - 459

(82) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit. Art. 2409

de rentas aparezca estipulado en el mismo Contrato de Arrendamiento".

Esto es que, cuando durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento cambie el inmueble de propietario, ese Contrato debe subsistir, sustituyéndose únicamente el nuevo adquirente en los derechos que tenía el anterior. Esta oponibilidad del derecho del Arrendatario, como ya se estudió, referida solamente al adquirente de la propiedad, es de carácter positivo, para el efecto de que el Contrato continúe rigiendo y se respeta una situación jurídica preestablecida, - ello en base a que goza de un derecho derivado; toda vez que cuando el Arrendatario ejerce un poder efectivo sobre la cosa tiene una posesión derivada, en tanto que el propietario, por quien le fué concedido el derecho de retenerla, le corresponde la posesión originaria; a ello se refiere el artículo 2419 del Código Civil, cuando faculta expresamente al Arrendatario a defender su posesión.

El propio artículo 2409 de nuestro Código Civil preceptúa la forma de notificar al Arrendatario, el cambio de propietario de la finca arrendada y este medio puede ser judicial o extrajudicial, ante Notario o ante dos Testigos y, - este aviso o notificación deberá incluir también el domicilio del nuevo adquirente y el lugar donde deberá pagarse la renta, cuando no se cubra en el local arrendado.

b) EN CASO DE EMBARGO DEL INMUEBLE

Por otra parte, el artículo 2495 del Código Civil (83) dispone : " Si el predio dado en Arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el Contrato de Arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los 60 días - anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluído".

Los arrendatarios no pueden considerarse afectados, cuando se le embargan al dueño sus bienes, ya que el secuestro lo único que hace es substituir al Arrendador que venía percibiendo las rentas por el Depositario, que en lo sucesivo habrá de recibirlas.

No se le puede privar al Arrendatario de uso o goce del bien arrendado, sólo prevenirle que entregue la renta o precio del Arrendamiento al depositario, porque de no hacerlo así se violan las garantías individuales consagradas en los artículos 14 y 16 Constitucionales. En cuanto se le priva de sus derechos de Arrendatario y de la posesión del bien - que tiene dado en arrendamiento, sin mediar juicio seguido en su contra, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento.

Por lo que se concluye, que secuestrado y aún rematado - el inmueble dado en arrendamiento, subsiste el Contrato de que se trata y, llegando el caso de que existiere un subarrendamiento, éste último igualmente subsistirá, mientras no expire el plazo concedido por el propietario para el uso y goce del inmueble arrendado, claro está, a excepción hecha del caso que dispone el artículo 2495, último párrafo.

c) EN CASO DE EXPROPIACION DEL INMUEBLE.

Por lo que se refiere al caso de expropiación del bien - dado en arrendamiento, el artículo 2410 de nuestro Código - Civil, dispone que este Contrato se rescindirá, indemnizando a las partes por el propio expropiador, conforme a lo que establezca la Ley respectiva. (84)

El Artículo 832 del mismo Ordenamiento Legal, dispone - que se declara de utilidad pública la adquisición hecha por el gobierno, de terrenos que sean propiedad de los particu-

3.3. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Una vez que ya hemos estudiado la estructura de nuestro Contrato de Arrendamiento, sus elementos esenciales y requisitos de validez, es necesario entrar al estudio de a qué obliga el Contrato a las partes que lo celebren.

El artículo 1796 del Código Civil dispone en su Segunda parte, que las partes Contratantes se obligan al momento en que se perfecciona un Contrato, no sólo a lo pactado expresamente por ellas cuando lo celebren sino también, a las consecuencias que según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

Al momento en que las partes Contratantes celebran el Arrendamiento, se imponen obligaciones y derechos recíprocos, y deben cumplir dicho Contrato conforme a ello y de acuerdo al régimen jurídico complementario que la Ley establece; y de ahí que, en todo lo que sea contra la voluntad de los otorgantes, deben cumplir lo dispuesto por la Ley.

El artículo 2412 del Código Civil señala a lo que está obligado el Arrendador, aunque no exista pacto expreso :

I. A entregar al Arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubiere convenio expreso, para aquel que por su misma naturaleza estuviere destinada.

II. A conservar la cosa Arrendada en el mismo estado durante el Arrendamiento; haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del Contrato.

V : A responder de los daños y perjuicios que -
sufre el Arrendatario, por lo defectos o vicios ocultos de
la cosa anteriores al Arrendamiento.

a) TRASMITIR EL USO O GOCE
DE UNA COSA.

Aquí cabe señalar que cuando el Arrendador dió en Arren-
damiento el objeto materia del Contrato, esto es que ya conce-
dió ese uso o goce temporal, no puede volver a dar en -
arrendamiento a otra persona por el mismo tiempo; aunque da
do el supuesto caso, nuestro Código Civil nos da la respues-
ta a este problema en su artículo 2446 :

- * Prevalecerá el arrendamiento de primera fecha; o
- * Prevalecerá el que está en posesión de la cosa;
- * Prevalecerá el inscrito, cuando éste requisito sea necesario.

El Arrendador tiene como principal obligación la de trans-
ferir el uso o goce temporal de la cosa, objeto del contrato;
esta enajenación temporal se clasifica en nuestro Derecho co-
mo una obligación de dar. Esta concesión del uso o goce del
objeto materia del Contrato debe ser temporal, toda vez que
si fuera perpétuo habría un desmembramiento de la propiedad.

En nuestro Derecho Mexicano, los Códigos Civiles de 1870 y
1884(85), no señalaron ningún plazo para la duración del -
Arrendamiento en cuanto a un cierto número de años, pero sí
estipularon que esa concesión del uso y goce debería ser tem-
poral.

Ya nuestro Código Civil de 1928 señaló expresamente los
plazos máximos en que se permite celebrar un Contrato de -
Arrendamiento, así tenemos que, para las casas habitación -
10 años; para las fincas destinadas al comercio 15 años y,

para las destinadas a una industria, es el de 20 años.

En relación al Arrendamiento de fincas rústicas, como nada dice al respecto y las mismas tienen una reglamentación especial, se sostiene que puede adoptarse el criterio de los anteriores Códigos, de que basta que el Contrato sea temporal, fijando un número determinado de años para que el mismo sea válido; sin que deba excederse del plazo máximo de 20 años, que señala la Ley a las fincas destinadas a fines industriales.

b) ENTREGAR LA COSA ARRENDADA

La entrega ha de hacerse por el arrendador en el tiempo convenido y a falta de pacto expreso, tan pronto como sea requerido por el Arrendatario, tal y como lo ordena el artículo 2413 del Código Civil; esta obligación se rige en cuanto a su cumplimiento por las normas generales de las obligaciones de dar; pero aquí encontramos una derogación a éstas mismas, cuando no se estipula el tiempo de entrega; toda vez que la regla general es que debe haber interpelación seguida de treinta días para que sea exigible, de acuerdo al artículo 2080 del citado Ordenamiento.

Esta entrega es esencial en el arrendamiento, dado que por regla general la renta debe pagarse por el Arrendatario, desde el día en que reciba la cosa, hasta el día en que la devuelve al Arrendador, por lo que si no hay entrega de la cosa, tampoco hay obligación de pagar la renta o precio del Arrendamiento.

Ahora bien, es a cargo del arrendador la prueba relativa a la entrega de la cosa arrendada, pues no se puede exigir al arrendatario probar un hecho negativo, como es la no entrega de dicha cosa, y sí en cambio corresponde al arrenda

dor justificar el hecho positivo consistente en dicha entrega; y si el arrendador, incumple con su obligación de entregar la cosa materia del Contrato al arrendatario, a éste último le asiste el derecho de exigir inclusive en forma coactiva, el cumplimiento de lo pactado.

Por lo que se refiere al lugar de la entrega, tratándose de bienes muebles, se aplica la regla general contenida en el artículo 2082 del Código Civil que dispone que el pago - por regla general, deberá hacerse en el domicilio del deudor, salvo convenio en contrario celebrado por las partes; o cuando se desprenda de la naturaleza de la obligación o de la Ley. Pudiendo elegir el acreedor, en el caso que se hubieren designado varios lugares para realizarlo, cualquiera de ellos.

Cuando el objeto materia del Contrato, es un bien inmueble, es evidente que por su naturaleza sólo podrá entregarse en el lugar de su ubicación, para ello el artículo 2083 determina que se hará en el lugar donde éste se encuentre.

Además de esta obligación de entregar la cosa, la debe entregar con todas sus pertenencias y en estado de servir - para el uso convenido o natural de la misma cosa. Las pertenencias de la cosa, cuya entrega debe hacerse, pueden ser muy variables e incluso, pueden consistir en obras futuras de adaptación, que expresamente se obligue al arrendador a ejecutar después, cuando el arrendatario ya esté en posesión de la cosa.

La cosa que se entregue, además debe hallarse en estado de servir, precisamente para el uso convenido, o en defecto de un destino pactado, para el uso que sea conforme a la naturaleza de la misma cosa.

Más sin embargo, es válido el pacto expreso por el que - el arrendatario acepte recibir la cosa en el estado en que se encuentra y que tome a su cargo todas las obras o mejoras, que se requieran para que la cosa quede en condiciones de servir para el uso convenido o natural de la misma.

En cuanto a los gastos de entrega de la cosa arrendada, corren por cuenta del arrendador, si no se ha convenido en otra forma, de conformidad con el artículo 2086 del Código Civil.

c) CONSERVAR LA COSA ARRENDADA.

El Arrendador debe conservar la cosa arrendada en el mismo estado de uso a que le hubiere destinado, y debe mantenerla así durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, haciendo para ello las debidas reparaciones, que sean necesarias para conservar ese uso; esto significa que tiene a su cargo una obligación continua y sucesiva que se renueva día con día hasta el fin del arrendamiento, ello obedece a la naturaleza de este Contrato de Tracto Sucesivo.

Podemos decir que esta obligatoria conservación de la cosa a cargo de la persona del Arrendador, tiene dos aspectos, uno positivo y otro negativo.

El aspecto activo o positivo consiste en el deber del Arrendador de hacer o efectuar las reparaciones que necesita la cosa para mantenerse en estado de servir, al uso convenido o natural de la propia cosa. Cuando se presenta esta necesidad de efectuar reparaciones a la cosa arrendada, se pueden dar tres supuestos.

1. Cuando el arrendatario pone en conocimiento del Arrendador como es debido yse lo impone el Código Civil en

su artículo 2415, de la necesidad de hacer determinadas reparaciones y, este último no las efectúa; el Arrendatario - tiene dos alternativas o rescindir el contrato de Arrendamiento o promover un juicio sobre cumplimiento de Contrato, pero nunca podrá ejecutar él mismo tales reparaciones y después intentar cobrar al Arrendador o exigir un descuento en el precio del Arrendamiento.

Nuestro artículo 2416 dispone que cuando el Arrendador - no hubiere hecho las reparaciones necesarias, podrá el - Arrendatario pedir a su elección la rescisión del Contrato o promover la ejecución forzada de la prestación.

Si el Arrendatario optare por la rescisión del contrato; lo podrá hacer en forma unilateral, es decir desistit del - Contrato mediante una simple comunicación al Arrendador, y sin necesidad de obtener una sentencia judicial que así lo determina. Pero si en su deseo el obtener el pago de los - daños y perjuicios a que se tiene derecho según lo establecido por los artículos 2417 y 1949 del Código Civil, es necesario promover juicio en su contra.

Una vez que estamos hablando de daños y perjuicios, no - está por demás el definirlos, para lograr una mayor comprensión de sus conceptos; por daño, debe entenderse la pérdida o menoscabo sufrida en el patrimonio de una persona por conductas ilícitas de otra; por perjuicios, se entiende la privación de cualquier ganancia lícita, que debería de haber - obtenido una persona de no haberse generado la conducta ilícita de otra. Según el artículo 2110, estos deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento a la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.

2. Cuando el arrendatario que es quien está en contacto directo con la cosa arrendada no pone oportunamente -

en conocimiento del Arrendador, la necesidad de hacer las reparaciones, no podrá exigir de éste el reembolso de los gastos que hubiere realizado, si procedió a hacer por sí mismo tales reparaciones sin comunicar nada al arrendador. Más sin embargo, si esa omisión del aviso obedece de que se trataba de reparaciones urgentes, que no daban tiempo para dicho aviso oportuno, y por ello lo ejecutó el propio Arrendatario, tendrá éste el derecho de pedir el reembolso mencionado por una causa extracontractual, o sea en virtud de una gestión de negocios; fundamentando esta afirmación en lo dispuesto por los artículos 1896, 1902 y 1904 del Código Civil.

La falta de este aviso, por parte del Arrendatario le impone además, el rehusarse a pagar la renta o precio del Arrendamiento y lo hace finalmente responsable de los daños y perjuicios que ha causado por dicha omisión el Arrendador; así lo dispone el artículo 2415 del Código Civil.

3. Puede optar el arrendatario por la rescisión del Contrato cuando la reparación dure más de dos meses o los daños sufridos produzcan la pérdida total del uso de la cosa; sino hace uso de este derecho, una vez efectuada la reparación puede continuar en el uso de la cosa pagando la misma renta hasta que termine el plazo del Arrendamiento.

En su aspecto negativo, la conservación de la cosa arrendada, impone al Arrendador la obligación de no variar su forma, por lo que no puede alegar motivos de reparaciones para modificarla sustancialmente, atento a lo dispuesto por el artículo 2414 del Código Civil, con la salvedad de que se trate de reparaciones urgentes e indispensables.

d) NO ESTORBAR NI EMBARAZAR
EL USO DE LA COSA ARRENDADA.

Estamos en presencia de una garantía del hecho personal, es decir la obligación del Arrendador de abstenerse de toda clase de perturbaciones de hecho o de derecho sobre la cosa arrendada, que pueden impedir a la persona del Arrendatario el uso convenido o natural de la cosa.

De acuerdo con esta obligación, tenemos que el arrendador no podrá interferir en el uso legítimo de la cosa materia - del Contrato, ni debe tampoco estorbar ni embarazar de mane - ra alguna el uso de la cosa arrendada, en caso contrario - tendrá derecho el Arrendatario a no pagar el precio del - Arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o deman - dar la rescisión del Contrato, cuando se pierde el uso to - tal o parcial de la cosa por causa de reparaciones, como lo señalan los artículos 2445, 2490 y 2491 del Código Civil.

e) GARANTIZAR EN USO O GOCE
PACIFICO .

La fracción IV del artículo 2412 del Código Civil, impo - ne la obligación al Arrendador de garantizar contra actos - jurídicos de tercero, el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo que dure el Contrato, lo que quiere decir - que el Arrendador no responde de las perturbaciones de he - cho, sino cuando los derechos se fundan en uno adquirido - con anterioridad. Estos es, que debe salvaguardar el arren - damiento, no contrayendo obligaciones con terceros que alte - ren la esencia del contrato; estas perturbaciones de dere - cho existen cuando un tercero promueve un juicio en que se impugne la validez del Arrendamiento o bien se produzca la evicción de la cosa arrendada, tal y como lo previene el ar

título 2434 del Código Civil, o bien, porque el propio Arrendador haya dado la misma cosa en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo.

Pudiera ser también otro caso, cuando el Contrato de Arrendamiento se haya celebrado dentro de los 60 días anteriores al embargo de la cosa arrendada, que posteriormente fuera enajenada en remate judicial, como lo señala el numeral 2495; o también pudiera ser que el Contrato de Arrendamiento se haya celebrado por un plazo mayor que el de la hipoteca que grava la cosa arrendada, como se previene en el Artículo 2914.

En cualquiera de los anteriores supuestos, si el Arrendatario pierde, como consecuencia de ello el uso o goce de una parte de la cosa arrendada, podrá reclamar una disminución en el precio del arrendamiento y optar por la rescisión del contrato con el correspondiente pago de daños y perjuicios, siguiendo los lineamientos del artículo 2420 del Código Civil.

Por otro lado, si a causa de la evicción o de tales perturbaciones de derecho provenientes de tercero, el arrendatario pierde el uso total de la cosa materia del Contrato, éste último termina y si el arrendador procedió de mala fé, se le condenará al pago de los daños y perjuicios sufridos por el arrendatario, como lo ordenan los artículos 2483 - fracción VIII y 2434.

Finalmente, si la perturbación proveniente de tercero es de hecho, sin mediar juicio ni derecho alguno, el propio Arrendatario ante esa perturbación puede defenderse él mismo a través de lo interdictos posesorios que le competen como poseedor derivado que es. Y tiene expeditas las acciones

en su calidad de arrendatario, sin perjuicio de que está - obligado a poner en conocimiento del arrendador toda novedad dañosa para que este a su vez pueda defender la cosa, - así lo señalan los numerales 2418 y 2419.

f) GARANTIZAR UNA POSESION UTIL
AL ARRENDATARIO.

El Arrendador debe responder de los daños y perjuicios - que se causen al Arrendatario por los vicios o defectos - ocultos de la cosa. Esta responsabilidad es de carácter objetivo y su razón es que el pago de la renta supone siempre el goce de una cosa útil.

Esta garantía de posesión útil al arrendatario, significa que la persona del arrendador será responsable por los vicios o defectos ocultos de la cosa materia de contrato, que la hagan impropia para los fines a los que se le destinó, - o que disminuyan de tal modo su uso que de no haberlos conocido el Arrendatario no hubiere celebrado el Contrato o hubiere pagado menos renta.

En todo contrato comutativo, el enajenante es responsable de los vicios o defectos ocultos, según lo indica el artículo 2142 del Código Civil.

Siguiendo las palabras de ENNECERUS⁽⁸⁶⁾, podemos decir que el Arrendador está obligado a conceder el uso convenido de la cosa y, por tanto, a responder de que la cosa se encuentra en un estado adecuado para ese uso. Por consiguiente, tiene que subsanar todos los vicios que impidan o menos caben el uso convenido y su responsabilidad por vicios se extiende a todos ellos, como también al defecto de las cualidades de la cosa especialmente aseguradas.

(86) ENNECERUS, LUDWIG.- Tratado Elemental de Derecho Civil Edit. Bosch, 1935 - 1955. Tr. Blas Pérez González y José Alguer, Barcelona. España. Pag. 120, 121

Como se dijo, esta clase de responsabilidad es objetiva, toda vez que no depende de que el Arrendador haya conocido o no los vicios o defectos y procede aún en el caso de existir buena fé por su parte. Ello se explica en la interdependencia y solidaridad en las obligaciones recíprocas, y - si el Arrendatario está obligado a exhibir el pago periódico de la renta, ello supone necesariamente el goce de una - cosa útil; se faltaría al cumplimiento de este contrato oneroso si el Arrendador no entregara un valor equivalente al beneficio de renta que recibe; esta responsabilidad por vicios o defectos ocultos tiene como fuente exclusiva al propio Contrato.

Estos vicios o defectos ocultos deben hacer impropia la cosa para el uso convenido o natural, de tal manera que de haberlos conocido no se hubiera celebrado el Contrato, o se hubiera estipulado una renta inferior; deben ser ocultos, - por cuanto que se presume que si están a la vista en esas - condiciones se acepta y se fija la renta. Toda vez que es lógico pensar que si la persona del Arrendatario conocía - esos vicios o defectos, ya no se cumple uno de los requisitos: el de que sean ocultos.

Los vicios o defectos deberán ser además de ocultos, anteriores a la celebración del Contrato ya que si fueren posteriores, engendran la obligación para el Arrendador de hacer las reparaciones.

Esto es que las consecuencias en el caso que se presenten los vicios o defectos ocultos en la cosa objeto del contrato, son a elección del arrendatario :

a) Rescindir el contrato de arrendamiento, y en este caso éste derecho se denomina específicamente acción - redhibitoria, pues al vicio oculto por el cual se confiere la acción se le conoce como vicio redhibitorio, que viene -

del vocablo latino "Redhibere" que significa devolver.

b) Puede el arrendatario quedarse con el uso o goce de la cosa viciada, pero pedir una reducción en el precio del Arrendamiento, para lo cual le asiste el ejercicio de la acción estimatoria o "quantum minoris".

Estas acciones redhibitoria y la estimatoria, se extinguen a los seis meses contados desde la entrega de la cosa dada en arrendamiento, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2149 del Código Civil.

g) RESPONDER DE LA EVICCIÓN.

En un Contrato de Arrendamiento se le puede privar al Arrendatario del uso o goce de la cosa, cuando se reconozca un derecho de tercero anterior al mismo contrato.

El artículo 2119 del Código Civil nos define cual es la evicción, y señala que se presenta cuando el que adquirió una cosa fuere privado de la misma en todo o en parte, por sentencia que cause ejecutoria en razón de algún derecho anterior a la adquisición. Este artículo nos está hablando de la evicción en las obligaciones de dar, traslativas de dominio y el arrendamiento, como ya lo afirmamos y clasificamos es traslativo de uso, entonces ¿Porqué estamos hablando de evicción en este contrato? la respuesta nos la da la fracción VIII del artículo 2483, que establece que el Contrato de Arrendamiento puede terminar por la evicción y es por ello que el Arrendador tiene a su cargo la obligación de responder en caso que la misma se presente.

El Legislador ha establecido para este caso determinadas consecuencias, ya que cuando se presenta la evicción, el Contrato de Arrendamiento se da por terminado anticipadamen

te; una vez que el Arrendatario es privado del uso y goce - de la cosa materia del Contrato, con base en un derecho ante rior a la celebración del mismo, tiene a su vez derecho a - que se le repare el daño sufrido, el cual recibe el nombre de saneamiento.

Puede suceder, por otro lado, que el Arrendador tuviere datos o pruebas que demuestren la legitimidad de la transmi sión del uso o goce del bien arrendado; así como la falta - de derecho de quien pretende reivindicarlo. Por lo que es necesario que se le dé oportunidad de comparecer a juicio y demostrar que sí tenía ese derecho a transmitir el uso o go ce al arrendatario; y es precisamente por ello que éste úl timo, debe hacer saber al Arrendador de la existencia del - juicio en que se pretende privarle del uso o goce de la co sa, a efecto de que el propio arrendador sea parte en ese - juicio y le pueda afectar la Sentencia que se dicte. Así - como lo dispone el artículo 2424 del Código Civil.

La responsabilidad por parte del Arrendador, es indepen diente de la buena o mala fé que haya habido de su parte, - al celebrar el Contrato, y se atiende al daño causado con - responsabilidad objetiva. Toda vez que, como la evicción - desde el momento en que procede, supone un mejor derecho de tercero que logra la restitución de la cosa. La buena o ma la fé únicamente podrá ser tomada en cuenta para cuantificar el monto de los daños y perjuicios.

Los artículos 2420 y 2434, en relación con el 2431 de - nuestro Código Civil, regulan al respecto que cuando el - Arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte del bien arrendado, tendrá el arrendatario la opción de rescindir el Contrato demandando el pago de daños y perjuicios o pedir - una disminución en la renta.

h) PAGAR LAS MEJORAS HECHAS
POR EL ARRENDATARIO.

Las obras que el Arrendatario realice en el objeto materia del Contrato, engendran en tres casos, la obligación a cargo del Arrendador de reembolsar o de pagar al primero - el importe de las mismas.

La Ley reconoce únicamente tres casos de gastos que pueden hacerse en una finca para determinar a quién corresponde el pago de ellas, así tenemos que existen mejoras necesarias, útiles y voluntarias. Nuestro artículo 2423 del Código Civil, dispone que estará obligado el Arrendador a pagar las mejoras hechas por el Arrendatario en los siguientes casos:

I. Si en el Contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.

II. Si se trata de mejoras útiles y por culpa - del Arrendador se rescindiere el Contrato.

III. Cuando el Contrato fuere por tiempo indeterminado, si el Arrendador autorizó al Arrendatario para que hiciere mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el Arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el Arrendador por - concluido el Arrendamiento.

El artículo 2424 del Código Civil como complemento de lo afirmado, preceptúa que las mejoras contenidas en las fracciones II y III, deberán ser pagadas no obstante que se hubiere estipulado en el Contrato otra cosa por las partes - Contratantes, cuando las mejoras quedaren a beneficio de la cosa Arrendada.

Y ello obedece a que se trata de impedir el enriquecimiento ilegítimo del Arrendador, cuando esas mejoras hechas por el Arrendatario le favorecen y aprovechan. Más sin embargo, el derecho del Arrendatario para que se le paguen las mejoras hechas en el precio arrendado, a que se refieren el artículo 2423, no puede considerarse de orden público, toda vez que afecta los intereses únicamente de las partes, y - por lo mismo sí es renunciable.

Existen por último, dos casos en que por excepción, no - está obligado el arrendador a reembolsar al arrendatario - las mejoras que hubiere realizado éste último sobre el bien materia de Contrato, y son a saber :

1. Cuando se trata de mejoras de tal manera importantes que varíen la forma de la cosa arrendada o la pongan en peligro de destrucción o deterioro y no se pidió el consentimiento expreso del Arrendador.

2. Cuando en el Contrato de Arrendamiento expresamente se hubiere prohibido al Arrendatario hacer toda clase de mejoras y obras en la cosa dada en arrendamiento.

1) DEVOLVER EL SALDO QUE
HUBIERE AL ARRENDATARIO
AL TERMINO DEL CONTRATO.

El artículo 2422 de nuestro Código Civil regula a este - respecto que al momento de que un arrendamiento llegare a - su término, tendrá obligación el arrendador de devolver al - arrendatario el saldo que hubiere en su favor; si tuviere - el primero de ellos algún derecho de ejercitar contra aquel, depositará judicialmente el saldo requerido. Este artículo contiene una obligación para el arrendador y al mismo tiempo,

un derecho a ejercitar, esto es, el derecho de retención para el caso de que tenga algo que exigirle al arrendatario.

El derecho de retención significa no cumplir con entregar lo que se debe entregar. Este derecho se refiere exclusivamente a las obligaciones con objeto de dar, y de dar cosa cierta. En nuestro Contrato de Arrendamiento este derecho, adquiere una tonalidad especial, pues no es el acreedor quien directamente retiene lo que es de su deudor, sino que debe entregarlo a la Autoridad Judicial. Es decir, que deberá el Arrendador en lugar de devolverlo al Arrendatario, depositarlo judicialmente, atendiéndose a lo dispuesto por el artículo 2539 del Código Civil.

j) PREFERIR AL ARRENDATARIO EN EL NUEVO ARRENDAMIENTO Y CONCEDERLE EL DERECHO DEL TANTO.

En los arrendamientos que han durado más de 5 años, y siempre que el Arrendatario hubiere hecho mejoras de importancia, debe la persona del Arrendador concederle un derecho de preferencia, en igualdad de condiciones frente a terceras personas, para el caso de nuevo arrendamiento de la finca; igualmente gozará del derecho del tanto en caso de su venta, tal y como lo dispone el artículo 2447.

Esto es, que se necesitan cuatro requisitos para que el Arrendador se encuentre en la obligación de otorgar el derecho de preferencia y el derecho del tanto al arrendatario, y ellos son :

- a) Que el contrato de arrendamiento haya durado más de 5 años.
- b) Que se hayan hecho por el arrendatario, en la finca arrendada, obras necesarias o mejoras útiles, no prohibidas.

bidas expresamente en el Contrato.

c) Que dichas obras o mejoras sean de cierta -
consideración e importancia

d) Que el arrendatario se halle al corriente en
el pago de las rentas

Por otro lado, estamos en presencia de una obligación a cargo del Arrendador y no de un derecho real a favor del - Arrendatario, por lo que la violación a esta obligación, no es causa de nulidad de la venta o del nuevo arrendamiento, sino sólo hace responsable al Arrendador del pago de daños y perjuicios al inquilino. No se puede desconocer la validez del Contrato celebrado con violación al derecho de preferencia o al derecho del tanto, en favor del Arrendatario, pues el artículo 2305 le reconoce eficacia a ese Contrato, y el titular de estos derechos que es el Arrendatario, sólo tiene la acción para demandar el pago de los daños y perjuicios causados.

Por lo que respecta al plazo para ejercitar el derecho - del tanto, el artículo 2304 dispone que si se trata de bien mueble gozará de tres días a partir de que el propietario - le haga saber la oferta que tiene para ella; y tratándose de inmuebles tendrá un término de 10 días. Este derecho si no se ejercita dentro de los términos fijados se perderá.

Este derecho de preferencia, como ya dijimos al tratar - el Arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la habitación y que está contenido en el artículo 2448 inciso 1 - del Código Civil, debe ejercitarse por el Arrendatario antes de que venza el término del Contrato, o su prórroga si la hubo; esto supone que antes de que concluya ese contrato se ejercite la preferencia, pues de lo contrario se perdería la base legal necesaria para que pueda operar este derecho, el cual como beneficio del Arrendatario debe ser -

ejercitado mientras ostenta dicha calidad y no cuando, por haber concluido el Contrato de Arrendamiento, se haya perdido definitivamente la condición jurídica indispensable para hacer valer la acción de preferencia.

Igualmente gozará el Arrendatario del derecho del tanto sujetándose a las reglas establecidas en el artículo 2448 inciso "J", y aquí sí toda enajenación que se realice en contravención a esto, será nula de pleno derecho.

Los requisitos para que operen estos dos derechos cuando se está en presencia de un bien inmueble destinado a la habitación se reduce a :

- * Que se encuentre el Arrendatario al corriente en el pago de las rentas,
- * El término que se le otorga aquí al Arrendatario para hacer uso de sus derechos del tanto será de 15 días contados a partir desde que el Arrendador le dé el aviso de Ley. Diferiendo con ello el término de 10 días estipulado en el artículo 2304 del Código Civil.

3.4. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

a) PAGAR LA RENTA EN LA FORMA Y TIEMPO CONVENIDOS.

La principal obligación que tiene a su cargo la persona del Arrendatario, consiste en satisfacer la renta o precio del Arrendamiento, toda vez que constituye la contraprestación fundamental por el uso y goce de la cosa y es por ello que cuando se priva de ese uso al Arrendatario, se suspende el pago de la renta.

La renta debe ser cierta y determinada o por lo menos determinable, aunque no forzosamente en dinero, pues puede consistir en otros bienes, según lo indica el artículo 2399 del Código Civil. En lo referente a fincas urbanas destinadas a la habitación, la renta deberá ser pagada en moneda nacional.

Por cierta, se debe entender que sea real, es decir que no sea simulada; y por determinada que sea precisa, exacta.

El precio, además de ser justo, es decir que exista una relación de equivalencia entre el goce y el precio, pues de no ser así, estaría viciado de lesión, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 17. Este requisito sólo lo podemos encontrar en nuestro Código Civil vigente, ya que en el anterior de 1884 aún cuando el precio del Arrendamiento fue se injusto, el Arrendatario no podía pedir la rescisión del Contrato por lesión.

En cuanto al cumplimiento de esta obligación fundamental a cargo del Arrendatario de pagar la renta, se hará conforme a lo pactado entre las partes; pero si no hubiere pacto expreso para determinar el día en que ésta sea exigible, el artículo 2448 inciso "E" nos da la solución, si se trata de fincas destinadas a la habitación y dice que la renta deberá pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio - por meses vencidos.

El precio del Arrendamiento constituye el objeto directo de la obligación del Arrendatario y el objeto indirecto del Contrato, es decir que si en un arrendamiento no se determina la renta o el precio, este Contrato es inexistente como tal.

Este objeto directo de la obligación e indirecto del Contrato, debe guardar una relación de interdependencia con

los mismos, esto es que si no se concede el uso o goce de la cosa materia de Contrato, día a día y momento a momento, no está obligado el Arrendatario al pago de la renta.

Por lo que se refiere al lugar de pago de la renta por parte del Arrendatario, ésta deberá pagarse en el lugar con venido y, a falta de convenio en la casa, habitación o despacho del Arrendatario, tal y como lo ordena el artículo 2427 de nuestro Código Civil.

La aplicación de este precepto implica la obligación del Arrendador de acudir al domicilio del inquilino a recibir mensualmente el pago de la renta; y si no demuestra haber acudido al citado domicilio a cobrar la renta, el Arrendatario no incurrirá en mora y por este motivo, deberá absolverse en el juicio respectivo donde se le demande la rescisión del Contrato por falta de pago de rentas.

Siguiendo la regla general de que salvo convenio en contrario, la obligación debe pagarse en el domicilio del Deudor, como lo dispone el artículo 2082 del citado Ordenamiento Legal.

En relación a este punto, existe por Jurisprudencia de la Corte de Justicia de la Nación, una derogación a los principios generales en cuanto a la mora del inquilino; toda vez que en las obligaciones a plazo, la responsabilidad del Deudor y la mora del mismo comienzan a partir del vencimiento del plazo, tal y como lo dispone el artículo 2104 - fracción I del Código Civil. Y en materia de arrendamiento, cuando no se ha señalado expresamente el lugar para el pago de la renta, es necesario probar que se cobró por el Arrendador o Interpeló al inquilino, en su domicilio, y que a pesar de ello dicho Arrendatario no cumplió con su obligación de pagar la renta, para que se produzca la mora de dicho inquilino.

Si no se acredita este requerimiento por parte del Arrendador para con el Arrendatario en la casa arrendada, éste - último no incurre en mora. Por lo que ésta deberá computarse a partir de la fecha siguiente a la señalada para el cumplimiento de la obligación, pero tomando en consideración el término prudente de 10 días para hacer el pago.

ARRENDAMIENTO, LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS. - Cuando la renta debe ser pagada en el domicilio del Arrendatario, según lo establecido por el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, sino hay constancia del cobro al Arrendatario, éste no incurre en mora. AMPARO DIRECTO 362/1959-ISABEL DEL CASTILLO LEON. Unanimidad de 5 votos. Vol. XXXIII, Pag. 80

Por lo que se refiere a la carga de la prueba respecto del pago de rentas, corresponde al Arrendatario demostrar el pago, toda vez que exigir tal prueba a la persona del Arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación. Situación contraria no sólo a las posibilidades humanas, - por tratarse de una negativa pura y simple que no es susceptible de prueba, sino por ser tal cosa contraria a las normas procesales inherentes a la prueba que establecen los artículos 281 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles.

Aún cuando deba pagarse por adelantado el mes de renta, tiene el inquilino un término que se ha estimado prudente, de 10 días para cumplir esa obligación.

ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS.- Aún cuando deba pagarse por adelantado el mes de renta, tiene el inquilino un término que ha sido estimado prudente, de 10 días para cumplir esa obligación. AMPARO DIRECTO 1183/1959. SALOMON JALLATH. Resuelto el 8 de Febrero de 1961.

Hemos apuntado que con motivo de la determinación del lugar de pago de rentas, para el cumplimiento de las obliga-

ciones derivadas del Contrato de Arrendamiento ello dá base para precisar los casos en que el obligado incurre en mora; pueden presentarse las siguientes hipótesis :

Una primera es que se fija expresamente el domicilio en que deba hacerse el pago y que no ofrece ninguna dificultad.

Tampoco presenta dificultad el segundo caso, que es aquel en donde no se hace señalamiento ni alusión alguno a lugar - en que deben cubrirse las rentas, y se aplica el artículo - 2427 del Código Civil, ya comentado.

Pero en un tercer caso, que es necesario apuntar, es - aquel en el que estableciéndose la obligación de cubrir las pensiones en el domicilio del Arrendador, no se señale éste. Aquí se presentan dos modalidades a saber :

Una de ellas es cuando existen elementos que demuestren - que por medios diversos se conocía tal domicilio, caso que - debe equipararse con un señalamiento expreso de "domicilio - conocido", en esta hipótesis la mora se computa a partir del día siguiente a la fecha señalada para el cumplimiento de la obligación, pero debiendo de tomar en consideración al respecto, la tolerancia de 10 días que la Suprema Corte de Justicia ha sostenido en diversas tésis.

La segunda modalidad, en donde a pesar de haberse establecido el domicilio del Arrendador para el pago de la renta, - no se señaló éste, ni hay constancia de que se conozca por - otros medios; aquí el pago tendrá que hacerse en el domicilio del Arrendatario, debiendo acudir a su cobro la persona del Arrendador, sin lo cual no podrá considerarse que el obligado se ha constituido en mora, misma que debe examinarse de oficio por el Juzgador, toda vez que constituye un elemento - del ejercicio de la acción rescisoria.

Pudiera darse el caso de que el Arrendatario quisiera - cumplir con su obligación del pago de renta, pero que a su vez el Arrendador se negare a recibirla, en este supuesto, procede la consignación de rentas por parte del inquilino, para evitar caer en mora y de esta manera, el Arrendador no podrá pedir la rescisión del Contrato por falta de pago de las mismas. Procedimiento mismo que se llevará a cabo, - acorde a los lineamientos de los artículos 157, 224 a 234 - del Código de Procedimientos Civiles; sus similares 216 a - 218 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del - fuero común del Distrito Federal; y artículos 2097 a 2103 - del Código Civil.

b) CONSERVAR LA COSA EN EL
ESTADO EN QUE LA RECIBE.

Esta obligación a cargo del Arrendatario engloba obligaciones tanto de hacer como de no hacer; y la Ley presume - que la cosa se entrega en buen estado, salvo prueba en contrario, cuando no se hace una expresa descripción de las co - sas que la componen, así como lo establece el artículo 2443 del Código Civil.

Y son obligaciones del Arrendatario :

a) Responder de los daños y perjuicios que la cosa Arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, que está regida por las reglas de la responsabilidad subjetiva. Existe una presunción de culpa, si no la hubiere no habría responsabilidad; y en virtud de que estamos en presencia de un Contrato oneroso sólo responderá el Arrendatario de la culpa lata y leve.

Por culpa se debe entender la intención, falta de cuidado o negligencia para generar un daño, que el derecho considera para efecto de establecer una responsabilidad; y por lo que se refiere a conducta culposa se debe entender la conducta humana conciente e intencional o inconciente por negligencia, que causa un daño y que el derecho toma en cuenta para los efectos de responsabilizar a quien lo produjo.

Del concepto de conducta culposa, se desprenden los siguientes elementos :

1. Una conducta conciente e intencional o en su defecto una conducta inconciente por negligencia.
2. Que cause un daño
3. Que el derecho sancionador considere suficientes estos daños para el efecto de responsabilizar a quien los produjo.

Al hablar de una conducta conciente o intencional o inconciente por negligencia, nos referimos que el Actor de esa conducta o la realiza con conocimiento pleno de que la misma es sancionada por el derecho y sin embargo la lleva a cabo con el ánimo de causar daño o; la realiza sin ánimo de dañar y más sin embargo por la imprevisión, negligencia, falta de reflexión, o de cuidado, el daño se produce.

Esta es una obligación de hacer, de reparar los daños y perjuicios que se hubieren causado, toda vez que debe devolver el objeto materia del contrato, tal como lo recibió, salvo lo que se hubiere pericido o se hubiere menoscabado por el tiempo, por el uso o por causas inevitables, así lo dispone el artículo 2442 del Código Civil.

la persona del Arrendatario, por lo mismo debe responder de sus actos dolosos y culposos. Como el contrato de arrendamiento es oneroso y bilateral, ya no se exige al Arrendatario la diligencia máxima que según el Derecho Romano, sólo pueden observar los diligentes padres de familia; toda vez que el Arrendatario paga un precio por el uso de la cosa, - no debe observar la diligencia estricta que la Ley exige, - por ejemplo para el comodatario y, es por ello que no responde por la culpa levisima y en base a esto, en los casos ajenos a su voluntad que no supongan culpa no tiene responsabilidad alguna.

b) Poner del conocimiento del Arrendador a la mayor brevedad posible la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar lo daños y perjuicios que cause su omisión. Obligación de hacer contenida en el artículo 2415; así como también el comunicarle toda usurpación o novedad dañosa que un Tercero hubiere realizado o abiertamente prepare, en relación con la cosa arrendada; so pena de pagar daños y perjuicios al Arrendador si omite dar en tiempo ese aviso, como lo regula el artículo 2419 del Código Civil.

c) Hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que generalmente son causados por las personas que habitan el edificio; así como efectuar las - que exija el uso de la cosa cotidianamente, tal y como lo - disponen los artículos 2444 y 2467 del Código Civil.

d) No variar la forma de la cosa arrendada, a no ser que tenga el consentimiento expreso del Arrendador; - aquí nos encontramos en presencia de una obligación de no - hacer, artículo 2441 del Código Civil.

e) Igualmente para los daños y perjuicios causados por incendio, se aplica estrictamente la teoría de la culpa

esta obligación por su interés merece objeto de estudio - aparte, por lo que aquí sólo anotamos que es una consecuencia de conservar y custodiar la cosa y en caso, responder - de los daños causados por su culpa.

c) USAR LA COSA ARRENDADA
PARA EL DESTINO CONVENIDO.

La persona del Arrendatario estará obligada a realizar - ese uso y no simplemente facultada para ello, por lo mismo no puede abandonar la cosa arrendada pues de lo contrario - le causarían daños a ésta. Aquí estamos en presencia de un incumplimiento de la obligación que tiene el Arrendatario - de usar la cosa dada en arrendamiento y su abandono, no sólo se puede traducir en un peligro o riesgo para la misma, sino que también en un incumplimiento.

El uso que debe dar el Arrendatario, no debe ser irrestricto ni dejarlo al libre arbitrio de él, sino que debe hacerse conforme al destino convenido y en su defecto, de acuerdo a la naturaleza de la cosa.

Siguiendo las palabras de JOSSERAND (87) podemos manifestar que la obligación de usar la cosa como buen padre de familia y conforme al destino de la misma, corresponde a dos categorías de obligaciones bastantes distintas. El Arrendatario falta a la obligación de portarse como buen padre de familia, cuando descuida dar a la cosa los cuidados que reclama; y a su vez comete una transgresión del deber de respetar el destino de la cosa, cuando la transforma en su aspecto, en su ordenación o en su utilización. El Arrendatario que faltare a las obligaciones de este género, cometerá un abuso de goce, que lleva consigo ciertas sanciones con-

(87) ARIAS, JOSE.- Ob. Cit., Pág. 57

sistentes, bien es restituir a su primitivo estado los bienes arrendados, bien el pago de los daños y perjuicios, o bien - "según las circunstancias" en la rescisión del Arrendamiento.

En los artículos 1949 y 2489 fracción II, el cambio de destino convenido o el cambio de destino en discordancia con la naturaleza de la cosa arrendada, es causa suficiente para que el Arrendador pueda exigir la rescisión del Contrato y - el pago de los daños y perjuicios. De lo cual se advierte - que el fin primordial es conservar la cosa, tanto ejecutando actos que implican una custodia, como absteniéndose de ejecutar aquellos que necesariamente alteran su forma o substancia o implican un daño.

El uso de la cosa arrendada, debe hacerlo personalmente el Arrendatario, sus familiares dependientes económicamente de él, empleados o personas allegadas al inquilino, con la condición de que no se encubra un subarrendamiento o una cesión de Arrendamiento aunque fuere a título gratuito ~~esta última~~; el artículo 2480 y el 2489 fracción III prohíbe expresamente al Arrendatario lo anterior.

Para los casos de incendio, el Código Civil en su artículo 2440 establece que todo Arrendatario que vaya a destinar la finca a una Industria peligrosa debe asegurarla. La falta de cumplimiento de esta disposición lo hace responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen al Arrendador. Esta obligación impuesta en este artículo es además de accesoria, una responsabilidad contractual ya que es una consecuencia directa derivada del riesgo que entraña el establecimiento de una industria peligrosa.

d) RESPONDER DEL INCENDIO.

Como una consecuencia que tiene la persona del Arrendatario, de cuidar con toda diligencia la finca que le es dada en Arrendamiento, nuestro Legislador le impone una presunción juris tantum en su contra, según la cual éste es responsable de la destrucción o deterioro de la cosa objeto del Contrato por Incendio, y el Arrendador para exigir esa responsabilidad, sólo debe demostrar que el mismo se causó y como consecuencia se perjudicó o destruyó la cosa.

Esta presunción juris tantum, sólo puede quedar destruída por las siguientes excepciones que debe justificar el Arrendatario :

1. Que el Incendio se originó por caso fortuito, Artículo 2435 del Código Civil.
2. Porque se produjo a consecuencia de vicios o defectos de construcción, artículo 2435 del Código Civil.
3. Porque el Incendio comenzó en otra parte y tomó todas las precauciones para evitar que se propagara, artículo 2436 del Código Civil.
4. Porque el Incendio no pudo comenzar en la localidad arrendada, artículo 2438 del Código Civil.

Nuestro Código Civil distingue para los casos de Incendio, varias situaciones a saber :

- a) Cuando se trata de Arrendatario único, y éste por una presunción de derecho es responsable de la destrucción o deterioro de la cosa por incendio; y el Arrendador para poder exigir esa responsabilidad, sólo debe demostrar que se causó un Incendio y que en razón de él se perjudicó o destruyó la cosa. Así mismo, existen circunstancias exonerativas para liberar a la persona del Arrendatario de su responsabilidad tales como : El caso fortuito o fuerza -

mayor, vicios de construcción y comunicación del fuego desde una casa vecina. Estas presunciones se tienen como verdad, mientras el Arrendador no pruebe lo contrario, y la carga de la prueba para demostrar que el incendio se produjo sin culpa del Arrendatario está a cargo de él, para lo cual tiene la más absoluta libertad de defensa.

b) La segunda hipótesis supone que la cosa arrendada está ocupada por diversos Arrendatarios, y aquí la Ley igualmente procede a base de presunciones, al establecer que cuando no pueda determinarse en donde dió principio el incendio, se considerarán responsables a prorrata a todos los inquilinos; en proporción al monto de la renta que cada uno de ellos se hubiere obligado a cubrir en el Contrato de Arrendamiento respectivo, tal y como lo dispone el artículo 2437 del Código Civil.

En nuestro Código Civil de 1884, esta responsabilidad se consideraba como mancomunada y considerada como solidaria, lo que se traducía a que el Arrendador podía exigir de cualquiera de los Arrendatarios la totalidad de la responsabilidad.

Por otro lado, el artículo 1734 del Código Napoleónico (88), ahora reformado, establecía la misma clase de responsabilidad para los coarrendatarios en caso de incendio, es decir una responsabilidad solidaria de los daños causados al objeto materia del Contrato y el Arrendador podía reclamar una indemnización total a uno o cualquiera de ellos, y se libraba con ello de la probable insolvencia de los demás.

Esta solidaridad legal fué motivo de severas críticas por parte de los comentaristas del Código Francés, sosteniendo que resultaba antijurídica y contraria a la equidad; ya

(88) SAINT-JOSEPH, ANTHOINE DE.- Ob. Cit., Pag. 168

que los Arrendatarios no tienen relaciones jurídicas entre sí, y esto impide que exista mancomunidad pasiva, que según los principios generales de Derecho no se presume sino que debe de constar expresamente.

Por otra parte, señalaron que este mismo precepto es - contrario a la equidad, argumentando que se obliga a cada - uno de los Arrendatarios a responder de los daños y perjuicios causados por el Incendio en su totalidad y por lo mismo el Arrendador puede exigir la indemnización de aquel que mejor le parezca y como es lógico suponer, este último lo - hará en contra del Arrendatario que tenga bienes de fortuna y que tal vez, no tenga culpa alguna.

Tan marcada y profunda fué esta serie de críticas al Código Francés, que hizo necesaria su reforma en donde habrá - responsabilidad colectiva de los coarrendatarios, y ya no - responsabilidad solidaria. Se impone a los Arrendatarios - la responsabilidad proporcional al valor del Departamento - que ocupan a menos que prueben que el Incendio comenzó por la habitación de alguno de ellos, o que no pudo comenzar en su propia habitación.

Como ya se dijo, nuestro Código Civil de 1884, en su artículo 3109 constituía una copia literal del 1734 del Código Francés, y en base a que tal responsabilidad mancomunada resultaba anti-jurídica y contraria a la equidad, el Código Civil de 1928 en su artículo 2437 nos dice con claridad que - cada Arrendatario, responderá proporcionalmente al monto de su renta, con la única causa exonerativa de responsabilidad es que el Inquilino pruebe que el incendio no comenzó en la parte que ocupaba.

c) En tercer caso está previsto dentro del - propio artículo 2437 del Código Civil, al decir que si el - Arrendador ocupa parte de la finca, igualmente responderá -

en proporción a la renta que a esa parte sea fijada por Peritos. En esta hipótesis tendrá el Arrendador la responsabilidad y derechos de un Arrendatario.

En el Código Civil de 1884 (89) se utilizaban las palabras mancomunidad y solidaridad como términos sinónimos, y - así en su artículo 1391 disponía : "Los acreedores y deudores mancomunados, se llaman también solidarios". Esa terminología era equivocada toda vez que resultaba la posibilidad conforme a la Ley, de decir que un deudor estaba "mancomunado y solidariamente obligado" y como se estudia, la mancomunidad es una y la solidaridad es otra, por lo cual nuestro - Código Civil vigente hace la distinción clara y precisa entre ambas figuras.

Así tenemos que la mancomunidad se da cuando en una misma obligación hay pluralidad de sujetos acreedores, de deudores o de ambos, y el objeto a pagar se considera dividido en tantas partes cuantos acreedores o deudores haya, el artículo - 1984 preceptúa lo anterior; en tanto que la solidaridad se - presenta cuando hay pluralidad de acreedores, de deudores o de ambos, en una obligación, y cada acreedor puede exigir el todo del objeto, y cada deudor debe pagar todo el objeto, no obstante que el mismo sea divisible, tal y como lo dispone - el artículo 1987 del Código Civil.

d) Una cuarta y última hipótesis, la encontramos en el artículo 2436 del Código Civil el que dispone que en el caso de incendio del bien arrendado, que se haya comunicado de otra parte y en el supuesto de que el Arrendatario hubiere tomado las precauciones para que el fuego no se propagara, no responderá por él. Artículo mismo que se relaciona con el último párrafo del 2437 y que se refiere a la comprobación del lugar donde comenzó el incendio y la responsabi

(89) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL DE 1884.- Ob. Cit.
Artículo 1391

lidad caerá sobre el Arrendatario que ocupe esa habitación; así mismo el artículo 2438 confirma esta idea, al expresar - que el Arrendatario quedará libre de responsabilidad, si se prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que al él le corresponde ocupar.

El Arrendatario no solamente es responsable del Incendio de la cosa arrendada, sino también de los daños que se hayan causado a otras personas, siempre y cuando provengan - directamente del Incendio, como lo dispone el artículo 2439 del Código Civil.

- e) DEVOLVER EL SALDO A FAVOR
DEL ARRENDADOR AL TERMINO
DEL CONTRATO.

La persona del Arrendatario deberá restituir el saldo - que hubiere en favor del Arrendador, al terminar el Contrato de Arrendamiento; a no ser que tenga algo que exigirle, pues en este caso depositará judicialmente el saldo mencionado; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2422 mismo que remite al 2428 del Código Civil. Caso que ya hemos estudiado al hablar de las obligaciones del Arrendador.

- f) RESTITUIR LA COSA ARRENDADA.

Esta constituye otra obligación principal del Arrendatario, quien a través del contrato recibe el uso y goce de la cosa en forma temporal, razón por la cual cuando éste termina, el Arrendatario debe regresar la cosa objeto del mismo. Aquí estamos en presencia de una obligación de Dar, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2011 fracción III del Código Civil.

Es necesario atender a un doble criterio para dejar explicada la forma como el Arrendatario debe devolver el objeto materia del Contrato; por una parte si al recibir el Arrendatario la cosa, se hizo una descripción expresa de sus partes, la restitución ha de hacerse tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable, tal como lo establece nuestro artículo 2442; y por la otra si el Arrendatario admitió la cosa materia del Contrato sin dicha descripción, en base a una presunción juris tantum, se dice que la recibió en buen estado salvo prueba en contrario, y el Arrendatario debe restituir la misma cosa recibida, atento a lo dispuesto por el artículo 2443 del Código Civil.

Lo normal sería que el Arrendatario entregara el objeto materia del Contrato al cumplirse el plazo establecido en él y a falta de plazo, cuando el arrendamiento es por tiempo indeterminado, se darán en el momento en que cualquiera de las partes contratantes expresen y comuniquen su voluntad de darlo por terminado, siguiendo los lineamientos del Código Civil.

Pero también podría darse el caso de que el Arrendatario devolviera la cosa antes del plazo convenido; en donde continuará obligado a seguir pagando la renta, hasta el vencimiento de tal plazo; a menos que exista convenio en contrario, cuya existencia tácita podría entenderse si la persona del Arrendador recibe anticipadamente la cosa sin hacer reserva expresa en sus derechos. Para fundamentar esta afirmación acudiremos a lo dispuesto por los artículos 1796 y 1797 en donde existe la necesidad de cumplir el Contrato en los términos pactados, y no dejar a voluntad del deudor (arrendatario) su cumplimiento; además de que es necesario tomar en cuenta la ordinaria amortización por el Arrendador con -

las rentas que reciba, de las inversiones hechas en la cosa arrendada, para ponerlas en estado de servir al uso convenido, al momento de celebrar un nuevo Contrato.

Para concluir, señalaremos que en la práctica suele insertarse en el propio cuerpo del contrato de arrendamiento, una pena convencional periódica, que deberá pagar el arrendatario, en caso de mora en el cumplimiento de esta última obligación a su cargo.

CAPITULO IV

MODOS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO PARA FINCAS URBANAS DESTINADAS
A LA HABITACION, SU PROPRIOGA Y LA TACITA
RECONDUCCION

4.1. DIVERSAS CAUSAS QUE
 DAN TERMINO AL CONTRATO
 DE ARRENDAMIENTO.

El Contrato de Arrendamiento al igual que todo derecho - de crédito o personal, como todo lo que es producto del hombre es perecedero, es decir, que si la obligación es resultado de la voluntad de los seres, como éstos, tiene también un fin.

En nuestra materia de arrendamiento, la propia ley en el artículo 2483 del Código Civil, determina cuáles son las - causas o motivos por los que un Contrato de Arrendamiento de be dárse por terminado, siendo ha saber :

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

Como se puede apreciar, las causas o modos de terminación se encuentran claramente enumeradas y entre las cuales encontramos causas generales aplicables a todo Contrato, pero en lo que se refiere especialmente al Arrendamiento, encontramos una causa o modo especial de terminación, y ella es que cuando no se ha establecido término para que el mismo contrato llegue a su fin, a ello se le conoce como término voluntario indefinido.

El elemento esencial de la acción de terminación de un Contrato de Arrendamiento, esque esté vencido, es decir que se viene a dar la condición sine qua non para el ejercicio y procedencia de la acción respectiva, y por lo tanto la Autoridad Judicial está obligada a examinarla de oficio.

Pasaremos al análisis de una a una de las causas para lograr una mayor comprensión.

a) POR HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO. Se considera que es la causa normal o natural de dar por terminado un Contrato de Arrendamiento, en virtud de su carácter de Contrato Temporal, contenido en la definición que la misma Ley nos da.

Esta terminación opera de pleno derecho, toda vez que no requiere que el Arrendador notifique previamente al Arrendatario, que se da por terminado el Contrato.

Para este efecto, nuestro Código Civil en su artículo 2484 párrafo primero, preceptúa que no se necesita un desahucio, cuando el Arrendamiento sea por tiempo determinado, concluyendo el día prefijado. Más sin embargo, si la persona del Arrendador no demanda la devolución de la finca arrendada dentro de los 10 días siguientes a la fecha de terminación del Contrato, opera lo que se conoce con el nombre de Tácita Reconducción o Prórroga Tácita del Contrato.

Existe al lado del Contrato de Arrendamiento con vencimiento específico, otra clase de contrato en el cual las partes no señalan plazo para su duración, pueden convenir que ésta sea indeterminada o por término voluntario, en don de cualquiera de ellas ya sea Arrendador o Arrendatario, pueden darlo por concluído mediante un aviso fehaciente dado a la otra parte con dos meses de anticipación, cuando se trate de un predio urbano; y con un año de antelación si el inmueble es rústico. Este término señalado en el artículo 2478 es renunciabile, y por lo mismo puede pactarse uno menor, toda vez que se refiere a un derecho privado de las partes contratantes, que se rige por el principio de la libre contratación o de la autonomía de la voluntad en el Contrato.

Este criterio jurídico, reiteradamente lo ha venido sustentando la Suprema Corte de Justicia en diversas ejecutorias.

Si en el Contrato de Arrendamiento se estipuló que cualquiera de las partes podía darlo por terminado, dando aviso a la otra con un plazo no menor de 30 días, y al efecto renunciaron el artículo 2478 del Código Civil, debe estimarse que tal estipulación es perfectamente válida, pues es inexacto que el citado artículo, deba considerarse de orden público y que por eso sea irrenunciabile, ya que sólo se refiere a la forma de dar por terminados los Contratos de Arrendamiento celebrados por tiempo indefinido.
 AMPARO DIRECTO 910/1951. Sala Auxiliar. - ALBERTO ENRIQUE GUZMAN BARBERENA. Fallado en Julio 29 de 1952.

Como ya lo hemos manifestado los Contratos de Arrendamiento no puede ser eternos, ya que existen razones de origen económico y jurídico con miras a preservar el desarrollo armó

nico de las relaciones sociales y que son de orden público, y es por ello, que nuestra Ley en su artículo 2398 del Código Civil, establece los plazos máximos de duración de todo Contrato de Arrendamiento, y en razón de ello, es que aún - en estar en presencia de un Contrato de Arrendamiento por - tiempo indefinido o voluntario, no puede hablarse de que - ese contrato nunca ha de terminarse, ya que si ninguna de - las partes Contratantes ejercita el derecho que le concede el artículo 2478 del Código Civil, llegado el tiempo máximo establecido por la Ley, las partes quedan desligadas de las obligaciones contraídas y puede cualquiera de ellos ponerle término o fin.

Es necesario aclarar, que esos plazos de dos meses y un año a que alude nuestro artículo a comentar, no constituye de manera alguna el término de duración del Contrato de Arrendamiento, ni la prórroga del mismo, sino única y exclusivamente se refiere a un plazo máximo para la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, y en base a lo manifestado no son aplicables a éstos casos de término voluntario, las disposiciones contenidas en los artículos 2465, - 2486 y 2487 del Código Civil, por referirse éstos a los contratos por tiempo expresamente determinado, en donde sólo - se le es aplicable la tácita reconducción.

Por lo que se refiere a la forma en que ha de llevarse a cabo el aviso previo por alguna de las partes contratantes para dar por terminado el Contrato de Arrendamiento por - tiempo indefinido, éste debe ser preciso y formal, ha de - realizarse por medio de Notario, de la Autoridad Judicial - competente o de Testigos Idóneos; en donde conste con detalle lo que se notifica señalando fecha y hora en que se lleve a cabo la notificación, el nombre de quien la realiza ya sea Arrendador o Arrendatario, la clase de arrendamiento y

la fecha desde la cual deben de contar los dos meses o el - año que la ley fija, ya sea predio urbano o rústico respectivamente.

La duración mínima de todo Contrato de Arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la habitación, será de un año forzoso para Arrendador y Arrendatario.

b) POR CONVENIO ENTRE LAS PARTES. Esta segunda fracción del artículo 2483, por su claridad y sencillez no necesita de basta explicación, y sólo dá lugar a manifestar que es - requisito el que las partes Contratantes para dar término a un Contrato de Arrendamiento por mútuo consentimiento,deberán tener la capacidad general para contratar.

Se nos brinda en este apartado, la oportunidad de ejemplificar lo manifestado : Nuestro artículo 2408 del Código Civil regula que la muerte de alguno de los contratantes no - es causa de terminación del arrendamiento, pero puede pactarse válidamente por las partes, que tal hecho ponga fin - al Contrato.

c) POR NULIDAD. Se debe a hechos o circunstancias temporáneas a la celebración del Contrato de Arrendamiento.

Puede decretarse con base en muy diversas causas, ya sea vicio del consentimiento; falta de la forma exigida por la ley; el hecho de haberse celebrado por un tiempo mayor que el del vencimiento de la hipoteca; en el caso de que la fin ca arrendada estuviere ya hipotecada artículo 2914; la circunstancia de que se hubiere dado en arrendamiento una cosa cuando lo prohíba expresamente la ley, como es el caso de - las tierras ejidales, artículo 55 de la Ley Federal de la - Reforma Agraria y artículo 2400 del Código Civil; el hecho de tratarse de un Arrendamiento congelado, cuando el nuevo

Contrato modifique el monto de la renta, conforme a lo dispuesto por el Artículo 9 del decreto de prórroga de Arrendamientos de fecha 24 de Diciembre de 1948; las circunstancias de que la persona del quebrado hubiere celebrado un contrato de arrendamiento con posterioridad a la declaración de quiebra, atento a lo preceptuado por el Artículo 116 de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos; el hecho de que la cosa ya estuviere dada en arrendamiento a una persona y el Arrendador contratara uno nuevo con persona distinta por el mismo plazo, artículo 2446 del Código Civil; cuando el bien objeto materia del Contrato pertenece en copropiedad y se hubiere celebrado por uno de los codueños sin el consentimiento de la mayoría de ellos, artículos 946 y 2403 del Código Civil; en lo que se refiere a las fincas urbanas destinadas a la habitación y cuando no se observare el derecho de preferencia concedido por Ley al Arrendatario, se tendrá como nulo el nuevo arrendamiento. Y en lo que se refiere al derecho del tanto, la compraventa igualmente será nula.

d) POR RESCISION. A la rescisión se le puede definir como una acto jurídico unilateral, por el cual se le pone fin de pleno derecho (ipso iure) a otro acto bilateral, plenamente válido por incumplimiento culpable en éste, atribuible a una de las partes, salvo cuando la Ley lo prohíba.

Esto es, el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones de las partes, trae como consecuencia la rescisión del Contrato de Arrendamiento; nuestro artículo 1949 del Código Civil, en el que consigna la regla general que regula al respecto: "La facultad de resolver las obligaciones, se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe. El parajuicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y

perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible".

La rescisión de un Contrato produce el efecto de que las cosas vuelvan al estado que tenían antes de la celebración del mismo.

Ahora bien, por tratarse de que el Contrato de Arrendamiento es de Tracto Sucesivo, es física y jurídicamente imposible, que las partes se devuelvan las prestaciones dadas, puesto que el Inquilino no puede devolver el uso de la cosa y el Arrendador, si regresa el precio recibido, quedaría en una posición de desventaja.

Así también, en el Arrendamiento las prestaciones se adecuan al objeto del Contrato, conforme transcurre el tiempo, y si nos atenemos a que las contraprestaciones deben ser recíprocas, nos encontramos con que se producen y terminan - por el mero transcurso del tiempo.

Por este motivo, la rescisión en el Contrato de Arrendamiento no nos puede llevar a la circunstancia de que las cosas vuelvan a su estado original, pues si nos atenemos estrictamente a esta teoría, quedarían en el aire y fuera de toda tutela jurídica las prestaciones que mutuamente se han otorgado las partes.

Esto, no obstante que nos encontramos en presencia de un Contrato sinalagmático perfecto, que debiera adecuarse a los principios de la rescisión en términos generales, pero impedidos por la naturaleza misma del acto, las partes no pueden devolverse las prestaciones entregadas.

Los artículos 2489 a 2492 del Código Civil, regulan los principales casos de rescisión de arrendamiento en los términos siguientes :

El artículo 2489 señala en qué casos el Arrendador podrá rescindir el Contrato :

I. Por la falta del pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454.

II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del Artículo 2425.

III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.

El artículo 2490 dispone que cuando el Arrendatario perdiera el uso total o parcial de la cosa, podrá rescindir el Contrato si esa pérdida durare más de dos meses.

El artículo 2491 dispone que bien puede el Arrendatario no ejercitar su derecho concedido en el artículo anterior, y una vez hecha la reparación continuará en el uso de la cosa y cumpliendo con sus obligaciones.

El artículo 2492 preceptúa que el Arrendatario podrá rescindir el contrato, cuando el Arrendador se oponga a un subarriendo sin expresar un motivo fundado.

La rescisión del Contrato de Arrendamiento, puede solicitarse por el Arrendador siempre que el Arrendatario haya incurrido en un incumplimiento de consideración a sus obligaciones, aunque no sea ninguno de los tres previstos por el artículo 2489 del Código Civil. Esto se apoya en lo apuntado en la exposición de motivos del Código anterior de 1870. ya que el contenido del citado artículo es replica exacta de las disposiciones de los Códigos de 1870 y 1884, en que indica expresamente que el precepto en cuestión era meramen

te ejemplificativo, ya que además de las tres causas de rescisión existían las derivadas de los principios generales, aunque por otro lado los pequeños incumplimientos del Arrendatario no fundan una causa de rescisión.

A continuación mencionaremos esas otras causas de rescisión que no están contempladas en el artículo a estudio :

* El Arrendatario que cede o traspasa sus derechos, sin consentimiento del Arrendador.

* El Arrendatario que varía la forma de la cosa materia del Contrato de Arrendamiento

* Cuando el Arrendatario sin consentimiento del dueño de la finca hace excavaciones para encontrar tesoros, artículo 882 del Código Civil.

Es necesario apuntar que si por el incumplimiento del Arrendatario se decreta la rescisión del Contrato, antes del vencimiento del plazo estipulado, está obligado a cumplir con el pago de las rentas, por el tiempo que falte para dicho vencimiento.

Por lo que respecta a la persona del Arrendatario, éste puede exigir la rescisión del Contrato :

* Cuando el Arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada la cosa, una vez que ha sido avisado por el Arrendatario de la necesidad de realizar reparaciones, se faculta al Arrendatario ya sea a rescindir el Contrato o a pedir al Juez el cumplimiento de la obligación a cargo del Arrendador.

Este contraste entre las dos opciones, hace suponer que cuando el Arrendatario optare por la rescisión del Contrato, no tiene necesidad de acudir ante la Autoridad Judicial pa-

ra que la decreta, lo cual constituye una derogación al principio general de que la rescisión salvo pacto comisorio expreso, debe decretarla el Juez.

* Cuando el Arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada (artículo 2420)

* Cuando la cosa materia del Contrato tenga vicios o defectos ocultos que impidan su uso (artículo 2421)

* Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impida al Arrendatario el uso total, por más de dos meses (artículo 2431)

* Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impida el uso parcial de la cosa, y dicho impedimento dure más de dos meses (artículo 2432)

* Cuando la privación del uso del objeto materia del Contrato, proviene por haberse presentado la evicción del mismo (artículo 2434)

* Cuando por causa de reparaciones en la cosa arrendada, el inquilino perdiere el uso o goce de la misma si la pérdida fuese total, y en caso de que fuere parcial si esta reparación dura más de dos meses (artículos 2445 y 2490)

* Cuando el Arrendador sin motivo fundado se opone a la celebración de un Contrato de subarriendo por parte del Arrendatario (artículo 2492)

e) POR CONFUSION. Es otra forma de extinguir las obligaciones, entendida como el acto en virtud del cual las calidades de acreedor y deudor en un derecho de crédito, se reúnen en una sola persona.

Para tal efecto nuestro Código Civil en el artículo 2206 (90)preceptúa : "La obligación se extingue por confusión, cuando las calidades de acreedor y de deudor se reúnen en -

(90) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit, Artículo 2206

una misma persona. La obligación renace, si la confusión - cesa".

f) POR PERDIDA DE LA COSA MATERIA DEL CONTRATO, POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. El caso fortuito o fuerza mayor, es un hecho distinto de la simple pérdida temporal del uso o goce de la cosa objeto del Contrato, por un impedimento - debido a esas causas; toda vez que aquí nuestra Ley se está refiriendo a una pérdida total del objeto arrendado y es necesario que se dé por terminado el Contrato, por ser imposible que subsista su función jurídica, que es el aprovechamiento de una cosa ajena y que imposibilita al Arrendador - para hacer el uso o goce del objeto. porque éste precisamente se ha destruido por caso fortuito o fuerza mayor, y cesan los derechos y obligaciones de las partes contratantes.

Dicho en otras palabras, podemos afirmar que si bien es cierto que la existencia de un Contrato de Arrendamiento da derecho a las partes que en él intervinieron, para ejercer las acciones que se derivan del mismo; también lo es - que, destruida la cosa materia del Contrato, éste deja de - existir puesto que carece de objeto.

g) POR EXPROPIACION. Conforme a esta fracción del artículo a estudio, el contrato de arrendamiento puede terminar por la expropiación por causa de utilidad pública de la cosa arrendada, y si el Arrendatario está ejerciendo el derecho de usar y disfrutar el inmueble, éste es expropiado, si que la misma suerte del dueño, puesto que tiene una posesión derivada, y es principio jurídico que todo lo accesorio sigue la suerte de los principal.

El artículo 831 del Código Civil, dispone que la propiedad no puede ser ocupada en contra de la voluntad de su dueño, a excepción del caso de utilidad pública y mediante indemnización. Una vez que el Contrato se haya rescindido por expropiación del bien inmueble, las partes contratantes deberán ser indemnizadas por el Expropiador.

h) POR EVICCIÓN. Se conoce como evicción, a la privación de todo o parte de una cosa por motivo de una sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho antiguo.

Para que se dé la evicción se necesitan de los siguientes elementos :

- a) Que haya transmisión del dominio de una cosa
- b) Juicio seguido contra el adquirente por la persona que tenga sobre la cosa un derecho anterior a la transmisión de la misma; o bien juicio seguido por el adquirente contra la persona que tenga posesión de la cosa.
- c) Sentencia que cause ejecutoria en ese juicio
- d) Que en esa Sentencia se condene al adquirente a devolver la cosa al Actor del Juicio, o se declare improcedente la demanda del adquirente.

Nuestro Código Civil en su artículo 2434 ordena que si la persona del Arrendador, procedió con mala fé, responderá también de los daños y perjuicios.

i) POR EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO. El Contrato de Arrendamiento, igualmente puede terminar al extinguirse el usufructo al consolidarse la propiedad en una persona distinta del usufructuario que dió la cosa en arrendamiento, y en este caso, el Arrendatario tiene derecho para demandar al Arrendador la indemnización de daños y perjuicios, apoyando esta forma de terminación en lo dispuesto por los artículos 1002 y 2493 del Código Civil.

j) POR QUIEBRA DEL ARRENDADOR O DEL ARRENDATARIO. También es causa de terminación del Contrato, la declaración de quiebra del Arrendador o del Arrendatario, atento a lo dispuesto por los artículos 139 y 153 de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos.

k) POR BUSQUEDA DE TESOROS EN EL PREDIO ARRENDADO. Por último, el Contrato de Arrendamiento puede terminar, cuando sin el consentimiento del Arrendador, el Arrendatario hiciera obras en el fundo para buscar o descubrir un tesoro, tal y como lo preceptúa el artículo 882 del Código Civil.

4.2. PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El vencimiento del plazo de duración de un Contrato de Arrendamiento, no pone fin al derecho del Arrendatario en el uso y goce de la cosa arrendada, sino que acepta la oportunidad de una prórroga, que puede ser de dos clases :

- a) Convencional
- b) Legal

La prórroga convencional es el resultado de un pacto expreso entre las mismas partes contratantes, que acuerdan prolongar por más tiempo la vigencia del Contrato celebrado, cuando el plazo de éste llegue a su término.

Para que proceda la prórroga del Contrato, es necesario que se venza el término original contratado, aclarando que la prórroga convencional no excluye la procedencia de la legal.

La prórroga legal, es aquella que está determinada por la Ley en el artículo 2485 del Código Civil, el cual establece que una vez vencido el Contrato de Arrendamiento el -

el inquilino si está al corriente en el pago de sus rentas, tendrá derecho a que se le prorrogue hasta por un año ese - Contrato, pudiendo el Arrendador aumentar hasta un 10% de - la renta anterior, siempre y cuando demuestren que los al- quileres de la zona en donde está ubicado el inmueble, han sufrido un alza después de que se celebró el Contrato de - Arrendamiento. Se exceptúa de lo anterior a los propieta- rios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo - Arrendamiento ha vencido.

Puede ser posible, que las partes contratantes convengan expresamente al momento de celebrar el Contrato de Arrenda- miento, que el Arrendatario renuncia a la prórroga legal re ferida, en virtud de que este precepto no entraña derechos que deban considerarse como de interés público, ya que sólo regula relaciones entre particulares y derechos privados en tre las partes.

La prórroga legal o forzosa del Contrato de Arrendamien- to, sólo opera en aquellos casos de duración fija o determi- nada, por lo que, cuando se está en presencia de uno de du- ración voluntaria o indefinida, ni al vencerse el plazo del aviso previo dado por una parte a la otra para comunicar su deseo de darlo por terminado, se puede transformar un Con- trato de Arrendamiento de duración indeterminada o volunta- ria en uno de duración determinada o fija.

Lo anterior obedece a que según Jurisprudencia de la Cor- te, la razón de la prórroga legal es conceder al Arrendata- rio el plazo de un año para preparar su cambio, y cuando se trata de un Contrato por tiempo indeterminado o voluntario, rige el plazo posterior al aviso que puede ser por el lapso legal de dos meses o de un año.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.- El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, que dispone que vencido un Contrato de Arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de 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 CHAVEZ ALFONSO, Pag.1101. TESIS 130.

Es importante mencionar en este momento que el Maestro ROJINA VILLEGAS⁽⁹¹⁾ no comparte el criterio anterior de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en cuanto al contenido del artículo 2485, porque sólo lo aplica a los Contratos de término fijo o determinado y no a los de término voluntario o indeterminado; sosteniendo en éstos últimos, que una vez que cualquiera de las partes dá el aviso previo y transcurre el término fijado, se vence el Contrato de Arrendamiento, y que es hasta el momento en que se vence, por el transcurso de los dos meses o de un año según el caso, cuando tendría lugar la prórroga autorizada.

El Jurista en cuestión funda su criterio en lo dispuesto por los artículos 2478, 2479, 2483 fracción I y 2484 del Código Civil. Además de sostener que, "se justifica ésta interpretación considerando, que si el Arrendamiento por término fijo, impone al Arrendador una prórroga forzosa, a pesar de la voluntad expresa de las partes de dar por concluido el Contrato con la llegada de cierto día, a mayoría de razón cuando es por tiempo indefinido".

Con todo el respeto que me merece el Maestro ROJINA VILLEGAS, no comparto su criterio de aplicar la prórroga legal de un año a los Contratos por tiempo voluntario o indeterminado; ya que si resulta derogatorio de los principios fundamentales del Contrato, que es la autonomía de la voluntad (91) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. - Ob. Cit. T.II, Pag. 160

tad entre otros, para los de término fijo; más aún lo sería para los de término voluntario.

Es completamente contraria al derecho que tiene el propietario sobre sus bienes, el cual tiene la facultad de excluir del goce a otra persona (el Arrendatario) cuando ha concluido la obligación Contractual.

Esta prórroga legal por un año está sujeta a las siguientes condiciones :

a) Es un beneficio única y absolutamente para la persona del Arrendatario, quien si desea hacer uso de él, - debe solicitarlo expresamente.

b) Esta petición del Arrendatario, es necesario - realizarla antes y no después de fenecido el término del - Contrato; ya que no puede prorrogarse lo que no existe.

c) Para que proceda ésta prórroga, es necesario - que el Arrendatario se encuentre al corriente en el pago de la renta, al momento de solicitarla.

d) Ante la petición del Arrendatario de prórroga legal por un año del Contrato de Arrendamiento, el Arrendador afortunadamente puede optar por tres caminos :

* Allanarse simplemente pero sin firmar nuevo - Contrato de Arrendamiento, dejándolo transcurrir sólo el año de la prórroga.

* Allanarse a dicha petición, pero con la exigencia del pago de un aumento del 10% en la renta, comprobando en su caso que los alquileres han aumentado.

* O bien, oponerse a la citada petición, manifestando su deseo de habitar la casa o de cultivar la finca objeto del arrendamiento.

Esta última manifestación no requiere probar que el Arrendador necesita ocupar o explotar dicha finca, ya que su deseo no constituye un hecho que pueda probarse, por ser algo subjetivo. Caso contrario a la necesidad, la cual sí puede ser probada por medios externos, a la par de que existen precedentes de jurisprudencia. en el sentido de que para el caso en que el propietario pretenda habitar el inmueble arrendado o cultivar la finca, no hay necesidad de probar el deseo al respecto, por no ser posible demostrar algo que depende única y exclusivamente de la voluntad de quien lo afirma.

Más sin embargo, una vez obtenida la desocupación por el Arrendador, y no habita o cultiva la finca en cuestión, puede ser demandado por el Arrendatario por el pago de daños y perjuicios.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.-(Decreto Presidencial de 11 de Noviembre de 1943) Como el Decreto de 11 de Noviembre de 1943, no pueda dejar sin efecto disposiciones legales que no sean las que expresamente determina, si el mismo no se refirió al Artículo 2485 del Código Civil, que pone como excepción el derecho del inquilino para obtener la prórroga de su Contrato de Arrendamiento, el caso en que el propietario pretenda habitar la casa, es indudable que dicho artículo ha continuado en vigor; sin que el deseo del propietario de habitar su casa constituya un hecho que deba probarse, ya que jurídicamente no es posible probar algo que dependa única y exclusivamente de la voluntad interna de quien lo afirma; en consecuencia, basta la afirmación del propietario en tal sentido, para tener esto como cierto sin perjuicio de las acciones que al inquilino incumban, llegado el caso, si el inmueble se destina a otros objetos.

T.LXXXVIII. CARRANZA RICARDO. Pag. 1557. TESIS 130.

Por lo que se refiere a la prórroga legal, tuvo su antecedente en diferentes decretos expedidos durante la última guerra en los años inmediatos posteriores a la misma, toda vez que se da en este momento el fenómeno de escasez y elevación del costo de la vida incluyendo el de los inmuebles destinados para casa habitación, desencadenándose un desajuste en los presupuestos familiares y sobre todo en las personas de bajos recursos.

Fueron seis en total los decretos expedidos, tres de los cuales fueron hechos por el Presidente de la República en ejercicio de facultades extraordinarias y los otros tres restantes, por el Congreso de la Unión una vez terminada la guerra; y son los siguientes :

1. DECRETO DE 10 DE JULIO DE 1942.

- * Expresa que su vigencia será durante la suspensión de garantías individuales
- * Congeló las rentas de los Arrendamiento vigentes para casas o locales destinados a la habitación en el Distrito Federal.
- * Equiparando las necesidades de alimentación a las de alojamiento
- * Declaró nulo todo aumento de renta, aún en los nuevos Contratos
- * Impuso multa a los infractores de doce tantos del aumento de renta respectivo
- * Establece que es irrenunciable y no podrá hacerse valer pacto en contrario
- * Para el aumento de rentas se necesitará autorización judicial con la intervención del Ministerio Público .

2. DECRETO DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 1943.

- * Continuoó con la congelación de rentas
- * Prorrogoó los contratos de arrendamiento de locales o casas destinados a la habitación por todo el tiempo de guerra, ya sea que hubieren sido celebrados por tiempo fijo o tiempo indeterminado
- * Impuso multas para infractores de 100 a 1000 pesos
- * Declaró nulo de pleno derecho todo aumento de renta
- * Suspensión vigencia de varios artículos del Código Civil, 2484, 2478 y 2479

- * Modificó el artículo 2483 fracción II, exigiendo ratificación ante Autoridad Administrativa (Dirección de Gobernación del D.D.F.)
- * No tendrá lugar la rescisión por falta de pago puntual, si demuestra el inquilino que hizo el pago dentro de los 10 días siguientes al vencimiento.
- * Ordena el sobreseimiento de Juicios de Desocupación por terminación del Contrato
- * Cuando el Arrendador se negare a recibir la renta, el Arrendatario no incurrirá en mora, bastando que exhiba el importe de ellas dentro del plazo otorgado por el Código de Procedimientos Civiles
- * El Decreto de 25 de Febrero de 1944, lo adicionó con lo relativo a edificios para escuelas en el Distrito Federal.

3. DECRETO DE 5 DE ENERO DE 1945.

- * Agregó al decreto anterior, los arrendamientos de los locales en que de hecho existieran ciertos giros comerciales de artículos de primera necesidad. La prórroga se entiende concedida en beneficio de los inquilinos.
- * Declaró subsistentes los Decretos anteriores
- * Decreto del Congreso de la Unión de 28 de Septiembre de 1945.- Al concluir la guerra se levantó el estado de suspensión de garantías individuales.
- * Decreto del Congreso de la Unión de 28 de Diciembre de 1945.- Se prórroga la vigencia de los tres Decretos anteriores.

4. DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946.

- * Prorrogó los arrendamientos en beneficio de los inquilinos por todo el tiempo de vigencia
- * Congeló rentas para locales destinados a la habitación, talleres familiares y los ocupados por trabajadores a domicilio
- * Impuso multas de 12 tantos de los aumentos indebidos, quedando a cargo del D.D.F.
- * Declaró de orden público e irrenunciable éstas disposiciones.
- * Si la renta de casas o locales es superior a 300 pesos mensuales, no estarán prorrogados ni el precio congelado
- * Para el aumento de renta en caso de mejoras, se requerirá autorización Judicial con vista al Ministerio Público

- * Conserva la congelación aunque se desocupe el inmueble
- * Se dá un plazo máximo de dos años, pudiendo anticiparse por el ejecutivo su duración

5. DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1947.

- * Repitió las disposiciones del Decreto anterior, prohibiendo el aumento, congelando la renta y prorrogando por un año los Contratos
- * Restringió su aplicación a los Arrendamientos con rentas no mayores de 300 pesos
- * El Arrendatario no podrá subarrendar ni ceder sus derechos ni en todo ni en parte sin el consentimiento del Arrendador; rescindiéndose de pleno derecho el Contrato en caso de no observancia
- * Para el caso de aumento de rentas, se crea una comisión de tres personas, designadas por el jefe del D.D.F.
- * En caso de desocupación deberá arrendarse, por la misma cantidad
- * Se impuso a los infractores una multa igual al aumento en un año
- * Deroga el Decreto anterior
- * Duración de vigencia de un año

6. DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948. (92)

- * Prometió "a la mayor brevedad posible" en su exposición de motivos, la expedición de una Ley "que regule de modo definitivo los Arrendamientos urbanos"
- * Conservó disposiciones del Decreto anterior
- * Amplió la prórroga de Arrendamientos para locales destinados a toda clase de comercios e industria, sin referirse al monto de las rentas
- * El monto de 300 pesos se conservó únicamente para las fincas destinadas a casa habitación
- * Exceptuó de la aplicación de este Decreto a las casas o locales que el Arrendador necesitara, ya sea para habitar o establecer industria de su propiedad. Imponiéndole requisitos para ello :
 - Notificar al inquilino.- 3 ó 6 meses de anticipación, ya sea habitación o comercio. Garantizando su pago de la indemnización
 - Indemnizar al inquilino.- 3 meses de renta si es habitación; con el importe del traspaso; con la indemnización a los trabajadores y el pago del valor del "crédito mercantil"
 - Comprobar su necesidad.- Con esto difiere de la situación prevista en la prórroga legal, art.2485 - del Código Civil

- * Reglamentó las causas de rescisión haciendo más difíciles algunas :
- . Por falta de pago de rentas, se necesitarán no menos de tres.
 - . Subarriendo y traspaso sin permiso expreso del Arrendador
 - . Cambio de destino de la localidad Arrendada sin permiso expreso del Arrendador
 - . Realización de obras que alteren o varien substancialmente la forma de la localidad arrendada
 - . El hecho de que el Arrendatario, sus familiares, dependientes o subarrendatarios causaren daños al Inmueble, que no sean como consecuencia de su uso normal
- * Creó nuevas causas de terminación :
- . Solicitud de la mayoría de los Inquilinos fundada en causa justificada, para que el Arrendador le rescinda el contrato a otro de ellos que habita en el mismo Inmueble
 - . Cuando la finca se hayare en estado ruinoso, ameritándo su demolición total o parcial a juicio de Peritos
 - . Cuando las condiciones sanitarias de la finca arrendada exigan su desocupación
- * decretó nulos de pleno derecho todo convenio que en alguna forma modificara al Contrato de Arrendamiento en contravención a estas disposiciones.
- * Permite un aumento de rentas, siempre que no hubieren sido aumentadas desde el 24 de Julio de 1942 :
- . 10% en rentas de más de \$ 100 a - 200
 - . 15% en rentas de más de \$ 200 a - 300
 - . Prohíbe el aumento de rentas que no excedan de 100 pesos al mes. Este aumento no se aplica a locales destinados a comercio o industria los que quedan congelados.
- * Deroga el Decreto de 30 de Diciembre de 1947
- * Deroga los artículos del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles que se opongan a éstas disposiciones legales.

- * Por Ley de 30 de Noviembre de 1951 se excluyó de la - congelación los arrendamientos destinados a cantinas, pulquerías, cabarets, centro de vicio, explotación de juegos permitidos por la Ley y salones de espectáculos.
- * Decreta el sobreesimiento de los juicios y procedimientos judiciales que tengan por objeto la terminación - del contrato por haber cumplido el plazo estipulado y que estén comprendidos dentro de éste Decreto.
- * En los procedimientos pendientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios de ésta Ley.

Con la promulgación de estos Decretos, claramente se ve - el trato desigual y el perjuicio que sufren los Arrendadores en su patrimonio, y esto se ha venido presentando a lo largo del tiempo como ha quedado demostrado; no por ello dejamos - de entender la necesidad que existe de limitar el lucro excesivo, el fenómeno de escasez y elevación del precio de la vida. Pero el Arrendador igualmente vive y padece estas situaciones y no por el simple supuesto de que es dueño o detenedor de la posesión, tiene que ser objeto de explotación.

Finalmente, y sin dejar mencionar que el Decreto de fecha 24 de Diciembre de 1948 aún está vigente, se reforma y adiciona nuestra Legislación Civil para las fincas urbanas destinadas a la habitación en el año de 1985; diez y siete años después de que se publicó el Decreto que mencionamos, y aún ahora nuestro Legislador insiste en proteger a la persona - del Arrendatario e imponer obligaciones y condiciones al - Arrendador en demérito de su derecho.

En el Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, la prórroga legal concedida al Arrendatario es haga por dos años, y con el único requisito de que éste se encuentre al corriente en el pago de las rentas, con la restricción por sí fuera poco, de que sólo podrá aumentarse la renta para esa prórroga, con el 85% del incremento porcentual fijado al Salario mínimo general del Distrito Federal en el año que se verificare aquella.

Para terminar este inciso, es necesario mencionar la - circunstancia establecida en la Ley de que al momento en - que la prórroga es otorgada, el contrato de fianza celebrado para garantizar el que se prorroga, deja de sufrir sus efectos, quedando la persona del fiador desligada de todas sus - obligaciones para con el Arrendador salvo convenio en contra rio, como lo determina el artículo 2488 del Código Civil.

4.3. TACITA RECONDUCCION

Para que se produzca la Tácita Reconducción, es necesario que se dé el supuesto de una vez vencido el plazo del - arrendamiento, continúa la persona del Arrendatario en el - uso o goce de la cosa arrendada, sin oposición del Arrendador, en donde el silencio de éste y la actitud del Arrendatar io, se interpretan por nuestra Ley Civil, como un acuerdo - tácito para renovar la duración del Contrato y prolongarlo - por un tiempo indefinido, si es una finca urbana y por un - año, si se trata de finca rústica.

Es requisito indispensable para que nazca esta figura, que el Arrendador permita al Arrendatario que continúe en el uso de la cosa materia del contrato y acepte el pago de la - renta, una vez que el término fijado haya concluido.

La Tácita Reconducción, sólo podrá nacer en un Contrato de Arrendamiento de término forzoso o determinado y nunca en uno de término voluntario o indeterminado.

Es importante hacer notar el hecho de que no existe la - Tácita Reconducción por voluntad de una sola de las partes, ya que siempre supone un mutuo acuerdo; en el Arrendador de permitir que el Arrendatario continúe en el uso del bien materia del Contrato, no obstante la terminación del plazo y,

en el Arrendatario, seguir ocupando el bien, cumpliendo con su obligación de pago de rentas, conforme al artículo 2448 de nuestro Código Civil, igualmente aquí, cesan las obligaciones contraídas por terceros, para garantía del Contrato.

Los requisitos para que opere la Tácita Reconducción, - son dos, a saber :

a) La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después de la expiración del término del contrato y,

b) La falta de oposición del Arrendador al respecto.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación manifiesta, - que como nuestro Código Civil no fija el plazo legal para - que el Arrendatario exprese su oposición a la tácita reconducción, queda a la prudencia del juzgador considerarla de - acuerdo a la naturaleza del arrendamiento y demás circunstancias del caso; también este alto Tribunal ha resuelto que no es posible establecer que la Tácita Reconducción opere al - día siguiente de vencido el plazo del arrendamiento, pues - precisa ejercerlo en un plazo moderado para considerar que - no hubo oposición, por lo que se ha fijado el término de 10 días para que el Arrendador se oponga a la continuación del arrendamiento. Así mismo nuestra Suprema Corte de Justicia de la Nación ha considerado como acto de oposición por parte del Arrendador, para que opere la Tácita Reconducción, la de manda de desocupación, la notificación fehaciente hecha al - Arrendatario de esta oposición del Arrendador y la renuncia a la Tácita Reconducción convenida entre las partes contra- tantes, consignada en el Contrato de Arrendamiento, al momento de su celebración o antes de su vencimiento.

Una vez fenecido un contrato de arrendamiento, por tiempo fijo o determinado y operada la tácita reconducción que -

lo transformó en indeterminado, no puede la persona del Arrendatario oponerse a la pretensión del Arrendador, de dar por terminado el contrato de Arrendamiento, con la invocación de una nueva Tácita Reconducción, en virtud de que esta sólo opera al vencimiento o extinción del término de un contrato de tiempo fijo o de duración determinada y opera una sola vez.

Es necesario en éste momento, el distinguir entre la tácita reconducción y la prórroga del contrato de arrendamiento, toda vez que, a pesar de que estas dos figuras jurídicas tienen en común que el contrato prorrogado o reconducto sea de plazo fijo, amén de que en ambos existe la continuación de sus efectos después de concluido el término del arrendamiento. Existen notables diferencias que se deben mencionar:

+ La prórroga es un derecho que se dá al arrendatario, que se encuentra al corriente de las rentas, si quiere hacer uso de él antes de que termine el contrato en cuestión, tendrá que convenirlo expresamente con su arrendador y en caso de negativa de éste, demandarlo judicialmente para que, la prórroga opere por un año más, esto es, tiene un plazo fijo.

+ En cambio por lo que toca a la tácita reconducción, no tiene que demandarla el arrendatario, simplemente se realiza por la continuidad en la ocupación del bien inmueble arrendado, como una prolongación del contrato de arrendamiento y con la modificación legal de ser por tiempo indefinido, pero quedando subsistentes las demás cláusulas del contrato original.

Con ésto, queda finalizado nuestro trabajo recepcional, el cual

es producto de estudio, dedicación y largas horas de trabajo, -- deseando sirva como base y apoyo para futuros compañeros, estudiantes de la carrera de Derecho, para aquellos que tengan sed de conocimientos sociales y jurídicos y con ello puedan llegar a contribuir en la realización de una Legislación más amplia y parcial, por lo que se refiere al Contrato de Arrendamiento en nuestro País, y sobre todo el referente a fincas urbanas destinadas a la habitación.

CONCLUSIONES

- PRIMERA :** La función jurídica del Contrato de Arrendamiento, se traduce en la transmisión del uso o goce de los bienes; su función económica, - es el aprovechamiento de una riqueza ajena, y por último; su función social, la encontramos en el beneficio que resulta para la persona - del Arrendatario, en disponer del uso o goce de un bien que no es de su propiedad, a cambio de una renta, que la mayoría de las veces se encuentra al alcance de su presupuesto económico, y para el Arrendador, el poder obtener un provecho de sus bienes.
- SEGUNDA :** La persona del Arrendatario tiene un derecho personal respecto del bien Arrendado, ya que éste no tiene características de todo Derecho Real al no ser oponible de manera absoluta a todos los Terceros y en virtud de que el Arrendatario no tiene una acción persecutoria de la cosa, como acción real. Siendo solamente posesoria. Además, el Derecho del Arrendatario tiene por objeto un acto de conducta - del Arrendador, por lo que se traduce en un Derecho Personal.
- TERCERA :** La obligación fundamental del Arrendador consiste en conceder el uso o goce temporal de -

una cosa al Arrendatario; y la obligación - principal de este último, es satisfacer el pago de la renta o precio del Arrendamiento, en el modo o tiempo convenidos.

Con lo mismo, se demuestra la interdependencia de sus obligaciones, de tal modo que si desaparece una prestación, la otra pierde su causa y se vuelve inexigible.

CUARTA : Encontramos una excepción a la regla contenida en las obligaciones de dar, en virtud de que estatuye nuestra Legislación que en cuanto al tiempo, se ni se ha fijado fecha para la entrega de la cosa materia del Contrato - al iniciarse el Arrendamiento, esta entrega - se hará inmediatamente después que el Arrendatario requiera al Arrendador de conformidad con el Artículo 2413 del Código Civil; en tanto que para las demás obligaciones de dar se necesita una interpelación seguida de treinta días, para que se hagan exigibles, de acuerdo con el Artículo 2080 del mismo Ordenamiento.

QUINTA : Indudablemente en el Contrato de Arrendamiento, la persona del Arrendatario se encuentra protegida por nuestra Ordenación Civil; además de que la misma le otorga toda clase de derechos, como es el derecho de preferencia en la celebración de un nuevo Contrato, y el derecho del Tanto, cuando se quiere vender la finca arrenda. Decretando nuestro Código Civil en sus artículos 2448 "J" y 3042 que la compraventa realizada en contravención a ella,

será declarada nula de pleno derecho por la -
 Autoridad Judicial; y sumando a ello, cuando
 se elevare ésta transacción a Escritura Públi-
 ca, los Notarios incurrirán en responsabilidad.
 Prohibiendo así mismo, el que se inscriban en
 el Registro Público de la Propiedad Inmueble
 si no consta en manera fehaciente que se ha -
 dado oportunidad al Arrendatario de ejercer -
 su derecho del tanto.

SEXTA :

Por la Ley de fecha 7 de Febrero de 1985 se -
 reforman y adicionan disposiciones relaciona-
 das con Inmuebles en Arrendamiento específica-
 mente, reformando el Capítulo IV, del Título
 Sexto, de la Segunda Parte del Libro Cuarto -
 del Código Civil del Distrito Federal y el Ar-
 tículo 3042 del mismo Ordenamiento; una vez -
 más, se reafirma el deseo por parte de los Le-
 gisladores, de evolucionar conforme a nues-
 tras necesidades sociales y económicas el De-
 recho. Por lo que se refiere a las fincas ur-
 banas destinadas a la habitación; estoy com-
 pletamente de acuerdo en las reformas dicta-
 das, no dejándo de observar por supuesto la -
 notable protección que se le dá al Inquilino
 o Arrendatario. Decretando así mismo esas -
 disposiciones de orden público e interés so-
 cial, por lo tanto irrenunciables.

SEPTIMA :

Refiriéndonos a estas reformas para el Arren-
 damiento de Bienes Inmuebles destinados a la
 habitación, se introduce una modalidad al pre-
 ceptuar el derecho de preferencia y derecho -

del tanto que goza la persona del Arrendatario, al establecer como único requisito para la procedencia de cualquiera de ellos, en que éste se encuentre al corriente en el pago de la renta, y dejando a un lado el plazo de 5 - años, que se encuentra contenido en el Artículo 2447, en favor del Inquilino. Así mismo, el término que se le confiere a la prórroga legal, es hasta por dos años; a diferencia de lo estipulado en el Artículo 2485 que es hasta por un año, una vez más, disposición que beneficia al Inquilino y perjudica al Arrendador.

OCTAVA : La prórroga y la tácita reconducción sólo pueden ser aplicadas a los Contratos de plazo fijo o determinado, y nunca a los de término voluntario o indeterminado. Ni al vencerse el plazo del aviso previo dado por el Arrendador al Arrendatario de su voluntad de dar por concluido el Arrendamiento.

NOVENA : Por lo que se refiere a la prórroga voluntaria, estoy absolutamente de acuerdo con ella, ya que deja al arbitrio, conveniencia y necesidad de ambas partes Contratantes; hablando de la prórroga legal a mi personal entender, no debería contemplarse por nuestra Ley Civil, ya que es un perjuicio para el Arrendador y - un beneficio para el Arrendatario, el aumento de precio o renta en el Arrendamiento con motivo de la prórroga legal, la mayoría de las veces resulta irrisorio por no corresponder a

La realidad económica, causando con ello un - demérito en el patrimonio del Arrendador; y - en la práctica litigiosa, los Juzgados del - Arrendamiento Inmobiliario se encuentran dota dos de excesivo trabajo, debido a este "derecho" que no deja de ejercitar ningún Arrendatario.

DECIMA : Se observa una vez más, como la Ley Civil pro tege en exceso al Arrendatario, cuando la mis ma dispone en su Artículo 2492, que éste ten drá derecho a pedir la rescisión del Contrato, cuando el Arrendador, sin motivo fundado, se oponga al subarrendamiento que el primero pre tenda celebrar.

DECIMA PRIMERA : En lo que se refiere a las fincas urbanas des tinadas a la habitación, se estableció ya una duración mínima al Contrato de Arrendamiento en el Artículo 2448 inciso "C", que será el - de Un Año forzoso. A diferencia de los que - se contratan sobre fincas destinadas al come rci o y a la industria en donde no existe un - plazo mínimo determinado. Con ello, se está lí mitando el derecho del Arrendador de contra tar libremente un Arrendamiento por el tiempo que se ajuste a sus necesidades.

DECIMA SEGUNDA : Otra modificación al Contrato celebrado con - respecto a fincas destinadas a la habitación, es que dicho Contrato no terminará por la muer te de las partes que lo celebraron; por lo - que el Cónyuge, el o la Concubina, los Hijos,

los Ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del Arrendatario fallecido se subrogarán en sus derechos y obligaciones. Imponiendo con ello a la persona del Arrendador a que continúe concediendo el uso de su inmueble y ya no dejando al arbitrio de las partes a que pacten Cláusula en contrario, como lo establece el Artículo 2408 del Código Civil.

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

1. AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO.- Contratos Cíviles.
Edit. Hagtam, 1a. ed., 1964, México.
2. ARIAS, JOSE.- Contratos Cíviles Teoría y Práctica.
Tomo II, 1939, Buenos Aires, Argentina.
3. AUBRY, C. RAU.- Curso de Derecho Cívil Francés.
5a. ed., Tomo IV, 1902, París.
4. BARRERA GRAF, JORGE.- Tratado de Derecho Cívil (Gene-
ralidades y Derecho Industrial)
Edit. Porrúa, S.A., Vol. I, 1957, México.
5. BONNECASE, JULIAN.- Introducción al Estudio del Dere-
cho.
Tr. De la 3a. Ed. Francesa por José M. Cajica, Edit.
José M. Cajica, Jr., S.A., 1944, Puebla, Pueb., México
6. BONNECASE, JULIAN.- Elementos de Derecho Cívil.
Tr. por José M. Cajica, Edit. José M. Cajica, Jr., S.A.
Tomo II, 1945 - 1946, México.
7. BONNECASE, JULIAN.- La Escuela de la Exégesis en Dere-
cho Cívil.
Tr. José M. Cajica de la 2a. Ed. Francesa, Edit. José
M. Cajica, Jr., S.A., 1944, Puebla, Pueb., México
8. BORJA SORIANO, MANUEL.- Teoría General de las obliga-
ciones.
Edit. Porrúa, S.A., 6a. ed., Tomo I, 1968, México.
9. BORJA SORIANO, MANUEL.- Teoría General de las obliga-
ciones.
Edit. Porrúa, S.A., 6a. ed., Tomo II, 1970, México.
10. CASTAN TOBEÑAS, JOSE.- Derecho de las obligaciones, en
Derecho Cívil Español común y foral.
Edit. Reus, S.A., Tomo III, Madrid, España.
11. CASTAN TOBEÑAS, JOSE.- Derecho de Cosas, en Derecho Ci-
vil Español común y foral.
Edit. Reus, S.A., Tomo II, Vol. I, Madrid, España.
12. CASTAN TOBEÑAS, JOSE.- Derecho Cívil Español común y -
foral.
Edit. Reus, S.A., 6a. ed., Tomo IV, 1943-1944, Madrid,
España.

13. CLEMENTE DE DIEGO, FELIPE .- Instituciones de Derecho Civil Español.
Tomo II, 1929 - 1932, Madrid, España.
14. COLIN, AMEROSIO y HENRI LAPITANT .- Curso Elemental de Derecho Civil.
Edit. Reus, S.A., Tomo V, 1925, Madrid, España.
15. DE BUEN, DEMOFILO .- Introducción al Estudio de Derecho Civil.
1932, Madrid, España.
16. DEMOGUE, RENE .- Tratado de las Obligaciones en General.
Librería Arthur Rossau, Tomo I, No. 7, 1923, París.
17. DE PINA, RAFAEL .- Elementos de Derecho Civil Mexicano (Obligaciones Civiles - Contratos en General)
Edit. Porrúa, S.A., 3a. ed., Vol. III, 1973, México.
18. DE PINA, RAFAEL .- Elementos de Derecho Civil Mexicano (Contratos en particular)
Edit. Porrúa, S.A., 4a. ed., Vol. IV, 1978, México.
19. DUGUIT, LEON .- Las Transformaciones Generales del Derecho Privado desde el Código de Napoleón.
Tr. Carlos G. Posada, 2a. ed., 1920, Madrid, España.
20. ENNECCERUS, LUDWIG .- Tratado Elemental de Derecho Civil.
Tr. por Blas Pérez González y José Alguer, Edit. Bosch 1935 - 1955, Barcelona, España.
21. ESCRIBI, JOAQUIN .- Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia.
Edit. e Impresora Herbaicaliforniana, 2a. ed., 1974, Ensenada, Baja California, México.
22. GARCIA GARRIDO, MANUEL .- Derecho Privado Romano.
Edit. Dykinson, 1989, Madrid, España.
23. GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO .- Derecho de las Obligaciones.
Edit. José M. Cajica, Jr., S.A., 5a. ed., 1974, Puebla, Pueb., México.

24. HEINECCIO, JOHAN GOTTLIEB .- Recitaciones del Derecho Civil según el Orden de la Instituta.
Edit. Librería de Don Vicente Salvá, 1847, París.
25. JOSSEAND, LOUIS .- Los Móviles en los Actos Jurídicos de Derecho Privado.
Tr. de José M. Cajica, Jr., 1946, Puebla, Pueb, México.
26. JUSTINIANO, EMPERADOR .- El Digesto
Edit. Aranzadi, Versión Castellana, 1968, Pamplona.
27. LAURENT, F.- Principios de Derecho Civil Francés.
1a. Traducción Española, 1889 - 1900, Puebla, Pueb., México.
28. MANRESA Y NAVARRO, JOSE MARIA .- Comentarios al Código Civil Español.
Imp. de la Revista de Legislación, 2a. ed., 1903 - 1905 Madrid, España.
29. MESSINEO, FRANCISCO .- Doctrina General del Contrato.
Tr. R. O. Fontanarosa, Edit. Jurídicas, Tomo I, 1986, Buenos Aires, Argentina.
30. MESSINEO, FRANCISCO .- Manual de Derecho Civil y Comercial.
Tr. de la 8a. Ed. Italiana por Santiago Sentis Mercado.
Edit. Jurídicas, 1954 - 1956, Buenos Aires, Argentina.
31. PALLARES, EDUARDO .- 26 Años de Jurisprudencia sobre - Arrendamiento.
Edit. Porrúa, S.A., 1a. ed., 1964, México.
32. PETIT, EUGENE .- Tratado Elemental de Derecho Romano.
Traducción Española por José Fernández González, Edit. Epoca, 1977, México.
33. PLANIOL, MARCEL .- Tratado Elemental de Derecho Civil (Teoría General de los Contratos)
Tr. de la 12a. Edición Francesa por José M. Cajica,
Edit. José M. Cajica, Jr., S.A., 1946, Puebla, Pue., México.
34. PLANIOL, MARCELO Y JORGE RIPERT .- Los Contratos Civiles. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés.
Tr. de la 12a. Ed. Francesa por José M. Cajica, Edit. José M. Cajica, Jr., S.A., Tomo X, 1946, Puebla, Pue., México.

35. PLANIOL, MARCELO Y JORGE RIPERT .- Las Obligaciones. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo VI, 1a. Parte, No. 287
36. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL .- Derecho Civil Mexicano (Contratos)
Edit. Antigua Librería Robero, S.A., Tomo V, Vol. II, 1966, México.
37. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL .- Derecho Civil Mexicano.
Edit. Libros de México, S.A., 2a. ed., Tomo V, Vol. III 1965, México.
38. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL .- Derecho Civil Mexicano
Edit. Antigua Librería Robero, S.A., 2a. ed., Tomo V, Vol. I, 1960, México
39. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL .- Derecho Civil Mexicano. (Derechos Reales)
Cárdenas Editor, 4a. ed., 1969, México.
40. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- Derecho Civil Mexicano. (Bienes y Derechos Reales)
Cárdenas Editor, 4a. ed., Tomo III, Vol. I, 1969, México.
41. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL .- Derecho Civil Mexicano. (Derechos Reales y Posesión)
Cárdenas Editor, 4a. ed., Tomo III, Vol. II, 1969, México
42. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL .- Teoría General de los Derechos Reales.
Cárdenas Editor, 1947, México.
43. RUGGIERO, ROBERTO DE .- Instituciones de Derecho Civil. Traducción Española de Ramón Serrano S. y José Santacruz T., de la 4a. edición Italiana, 1929, Madrid, España.
44. SANCHEZ MEDAL, RAMON .- De los Contratos Civiles.
Edit. Porrúa, S.A., 3a. ed., 1976, México.
45. TRABUCCHI, ALBERTO .- Instituciones de Derecho Civil. Traducción Luis Martínez Calcerrada, Edit. Revista de Derecho Privado, Vol. I, 1967, Madrid, España.

46. TREVIÑO GARCIA, RICARDO .- Contratos Civiles y sus Generalidades .
Edit. Librería Font, S.A., 3a. ed., 1976, Guadalajara, Jal., México.
47. VAZQUEZ DEL MERCADO .- "El Contrato de Arrendamiento - cuando requiere ser Inscrito en el Registro Público - ¿ Crea derechos Reales ?"
Anales de Jurisprudencia, México, Año IV, Tomo XIII, 15 de Junio de 1936.

LEYES Y CODIGOS

48. CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL DE 1884.
Edit. La Europea, S.C., 1906, México.
49. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
Edit. Porrúa, S.A., 8a. ed., 1989, México.
50. CODIGO DE COMERCIO Y LEYES COMPLEMENTARIAS.
Edit. Porrúa, S.A., 52a. ed., 1989, México.
51. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL
Edit. Porrúa, S.A., 36a. ed., 1989, México.
52. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
Edit. Trillas, S.A. de C.V., 2a. ed., 1983, México.
53. DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948.
Publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 30 de Diciembre de 1948.
54. LEY DE EXPROPIACION
Publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 25 de Noviembre de 1936.
55. LEY FEDERAL DE LA REFORMA AGRARIA
Edit. Limsa, 1971, México.
56. NUEVA LEY FEDERAL SOBRE EL DERECHO DEL AUTOR.
Edit. Andrade, S.A., 3a. ed., 1967, México
57. LEY DE INVERSIONES Y MARCAS
Edit. Porrúa, S.A., 1a. ed., 1986, México.
58. LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL
Edit. Porrúa, S.A., 1a. ed., 1977, México

59. LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE IN MUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.
Edit. Porrúa, S.A., 57a. ed., 1989, México.
60. JURISPRUDENCIA 1917 - 1965 Y TESIS SOBRESALIENTE 1955 - 1965. SUSTENTADAS POR LA TERCERA SALA DE LA SUPREMA CORTÉ DE JUSTICIA DE LA NACIÓN.
Ediciones Mayo, 1967, México.
61. SAINT-JOSEPH, ANTHOINE DE.- Concordance Civils Etrangers et le Code Napoléon, Editeur de la Revue Critique de Legislation et de Jurisprudence, 10a. ed., Tomo 1, 1856, París.