

1183
261



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
" ARAGON "

EL PROCEDIMIENTO DE PRORROGA DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

T E S I S

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

ISMAEL MARCOS CRUZ CUACIL

SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEXICO

1992

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

**"EL PROCEDIMIENTO DE PRORROGA DE CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO"**

	Pag.
INDICE	I
INTRODUCCION	II
CAPITULO I. ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	1
1.1. Roma	
1.2. España	
1.3. México en la Colonia	
CAPITULO II. REGLAMENTACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	35
2.1. Generalidades del Contrato de arrendamiento	
2.2. Objeto Material del Contrato de arrendamiento	
2.3. El Consentimiento como Elemento del Contrato de Arrendamiento	
2.4. El Precio como Elemento de Existencia del Contrato de Arrendamiento.	
CAPITULO III. ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO	80
3.1. Localidades para uso Diferente al de la Habitación	
3.1.1. Fincas Rústicas	
3.1.2. Fincas Urbanas	
3.2. Localidades Destinadas a Casa-Habitación	
3.3. Decreto del 7 de Febrero de 1985.	
3.4. Momento para Solicitar la Prórroga del Contrato de Arrendamiento	
3.5. Tesis Jurisprudenciales de la Prórroga del Contrato de Arrendamiento	
3.6. Procedencia o Improcedencia de la Prórroga del Contrato de Arrendamiento	
CONCLUSIONES	139
BIBLIOGRAFIA	144

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

Es el arrendamiento uno de los contratos más antiguos - que han conocido las sociedades humanas. Data desde los --- tiempos en que se constituyó el régimen de propiedad individual y privada, y ha sido uno de los mayores beneficios que han aportado a las relaciones sociales.

Nos permite satisfacer ciertas necesidades mediante el útil aprovechamiento de la riqueza, proporcionando el goce - de un bien a quien carece de él, a cambio del pago a su propietario de una renta.

Proporciona, así al propietario, la oportunidad de ex-plotar aquellos bienes que no quiere o no puede aprovechar - usándolos personalmente; y permite a quienes carecen de de-terminados bienes disfrutar del uso y goce de los mismos --- pues, no obstante pertenecer a un tercero, pueden legalmente disfrutarlos.

Constituye uno de los contratos más frecuentes en las -- múltiples relaciones humanas; y es de los que mayor importan- cía han cobrado en el desenvolvimiento de los pueblos, hasta

III

llegar a uno de los más importantes dentro de las sociedades en que impera el régimen de propiedad privada.

En cuanto a sus antecedentes legislativos, el contrato de arrendamiento, así como nuestra legislación civil en la cual está comprendido, reconoce como su más remoto antecedente al Derecho Romano, y como antecedentes inmediatos tiene al Derecho Español y al Derecho Francés, principalmente.

Esta afirmación se funda en la Exposición de Motivos de nuestro primer Código Civil expedido en 1870, en la cual se expresa que éste se formó teniendo en cuenta los principios del Derecho Romano, la antigua legislación española, y los Códigos de Francia, Cerdeña, Austria, Holanda, Portugal y otros, así como los Proyectos de Código formulados en México y en España. Estos proyectos se refieren al del Código Mexicano redactado por la Comisión que encabezó el señor Doctor don Justo Sierra, al que sirvió de modelo el Proyecto de Código para España, de don Florencio García Goyena, inspirado en la legislación Francesa.

En consecuencia, según estos antecedentes, la fuente ---

principal de los preceptos del Código de 1870, entre los ---
cuales se hallan los que reglamentan el contrato de arrenda-
miento, la constituye el Derecho Civil Francés.

Abrogado nuestro Código Civil de 1870, entró en vigor -
el de 1884 en cuyo capítulo relativo al contrato de arrenda-
miento, así como en la mayoría de los otros Capítulos que lo
forman, reprodujo el articulado de aquel Código, excepción -
hecha de algunos preceptos que desaparecieron y de otros que
se modificaron.

El Código de 1884 fue substituído por el vigente expedi-
do el año de 1928 que al reglamentar el arrendamiento, repro-
dujo a su vez gran parte del articulado del anterior Ordena-
miento; pero a la vez introdujo innovaciones importantes, a l-
gunas de ellas tomadas de los Códigos Argentino y Chileno.

En este trabajo estudiaremos los antecedentes del contra-
to de arrendamiento, principalmente las legislaciones romana
y española; ésta última, como es sabido, constituye una fuen-
te inspirada en el Código Civil Francés de 1870 y de 1884 --
(la legislación española), así como la mexicana durante la -
colonia.

El Capítulo II trata sobre la Reglamentación del Contrato de Arrendamiento; en el presente capítulo se intentará -- elaborar un análisis de los elementos que conforman el contrato de arrendamiento que son: objeto material, el consentimiento y el precio.

En el Capítulo tercero se intentará abordar lo referente al Arrendamiento Inmobiliario, por lo que será necesario considerar las localidades para uso diferente al de la habitación, como son las Fincas Rústicas y las Urbanas, revisando lo que dicta la legislación mexicana al respecto; lo cual se debe a la trascendencia social que conlleva el problema de la vivienda.

Por tanto, interesa aquí examinar las diversas Tesis -- jurisprudenciales surgidas en cuanto a la problemática de la prórroga del Contrato de Arrendamiento, la cual se ha transformado en problema grave y trascendental. Este último lo -- ha tratado nuestro legislador en forma simplista, originando innumerables problemas.

Se presenta también el cuestionamiento sobre el momento idóneo para ejercer el derecho de prórroga, lo cual se intenta explicar en el punto 3.4.

Por otra parte, es preciso resolver la cuestión de el procedimiento de prórroga del Contrato de Arrendamiento.

Sin embargo, nuestro ordenamiento positivo no señala la forma en que el propietario debe exteriorizar su voluntad u oposición para que no opere tácita reconducción, por ejemplo; como tampoco determina el plazo en que deba formularse tal oposición, omisiones que tienen que ser suplidas por nuestros tribunales.

Así, como una muestra transcribimos parte de una tesis jurisprudencial.

Tesis 21.- "Arrendamiento, no procede la prórroga del,, en jurisdicción voluntaria por no ser esta la vía idónea.-

"... Su procedencia o improcedencia sólo puede establecer mediante sentencia que resuelva el fondo -

de la litis que se plantea y en la cual se analizará tanto la oportunidad en que se intentó la prórroga, como las defensas que al caso se opongan, por tanto es improcedente la solicitud de prórroga en jurisdicción voluntaria. "Tercer Tribunal Colegiado en - Materia Civil del Primer Circuito..."

Consecuentemente, nos atañe determinar como ya se asentó anteriormente, resolver la cuestión relativa al momento - en que el arrendatario debe ejercitar su derecho de prórroga; otra cuestión se refiere a precisar la forma en que el inquilino debe hacer valer este derecho de prórroga, sentando si sólo puede hacerlo como acción, o bien puede oponerlo como - excepción al contestar la demanda que entable el arrendador, - exigiéndole la desocupación y entrega de la localidad arrendada.

Al respecto, nos importa conocer las Tesis Jurisprudenciales emitidas o formuladas. Por ejemplo, ante lo anterior, la propia Suprema Corte de Justicia de la Nación ha puntualizado que:

"Cuando el demandado pretende la prórroga de arrendamiento, debe contrademandaarla al contestar la demanda, y no limitarse a oponerla como excepción de defensa. Ahora bien, la circunstancia de que el actor se haya conformado con el acto que tuvo para esa excepción no concedía al juzgador la facultad de otorgar el derecho de prórroga, ya que el resul

VIII

tado de una defensa de esa naturaleza, suponiéndola comprobada, sería sencillamente la absolucíon, pero no el otorgamiento de derechos no reclamados en la forma requerida por la ley".

Por último, es indispensable resolver si el derecho de prórroga a que alude el artículo 2485 de nuestra Ley Civil es aplicable a toda clase de contratos, o sólo a los que se celebran por tiempo determinado.

En fin, es nuestro propósito tratar de resolver los -- puntos anteriores en este trabajo, con el fin de dar luz a posteriores investigaciones sobre ese mismo tema.

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CAPITULO I. ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.1. Roma.

Corresponde al Derecho Romano, el legítimo orgullo de servir de punto de partida a todo estudio histórico, no sólo por ser el origen de casi todas las instituciones jurídicas que se remontan hasta él, sino porque sólo a través de la historia es como puede descubrirse la evolución y las razones que han justificado las transformaciones operadas en el transcurso de los siglos, ya que solamente por el estudio del pasado, labor de profundidad y reflexión, puede trazarse mejor la trayectoria del presente.

Si nos remontamos a edades remotas, seguramente que el arrendamiento en materia de inmuebles debió tener mínima importancia, puesto que todo jefe de familia contaba con un terreno, porque la propiedad perteneció primero al pueblo, convirtiéndose después en propiedad privada por concesión del Estado, en el que instalaba su propio domicilio y se dedicaba a cultivar la tierra y a cuidar de sus ganados en unión de toda la familia. Por el contrario, se considera que el arrendamiento de bestias de tiro, de carga y semo---

vientes en general fue muy conocido en la antigüedad, pues - dada la utilidad de dichos animales y su precio siempre elevado, con mucha frecuencia el pater familiar no contaba con el número suficiente de ellas, lo cual le obligaba a conseguir las alquiladas. Esta situación se observa en los derechos primitivos, sin excluir el antiguo Derecho Romano; podemos afirmar sin lugar a equivocarnos, que la importancia del arrendamiento de inmuebles es propio de épocas más recientes y así encontramos su reglamentación minuciosa en Roma, hasta después de las Guerras Púnicas, toda vez que con la afluencia de numerosos extranjeros, el arrendamiento de tierras de los particulares se introdujo en la vida práctica, en contraste con la costumbre de la época, en que solamente el Estado alquilaba las tierras públicas que no podían ser objeto de una explotación directa.

Por consiguiente, la locación como se llamaba en el Derecho Romano al arrendamiento de cosas, se organizó para el arrendamiento de semovientes. El principio de que el comprador, a quien se transmitía la propiedad de la cosa arrendada, no estaba obligado a respetar los arrendamientos hechos por su vendedor, resulta natural tratándose de bienes muebles, y en cambio, difícilmente se explica que se hubiera podido mantener en relación con las fincas rústicas y urbanas.

El arrendamiento puro de tipo romano, casi desaparece - en la Edad Media en que el arrendamiento adquiere una tendencia contraria hasta llegar a la perpetuidad, de tal manera - que se confunde con la anfiteseus y demás contratos similares, los que más bien revestían formas de derechos reales; - en los principios del Siglo XIX, se dictan leyes aboliendo - la propiedad señorial y entonces el contrato de arrendamiento cobra toda su importancia por el sentido individualista - de su tiempo, en que priva el principio de la economía liberal. En tal forma, los Códigos de esa época se inspiran en la idea de una libertad contractual absoluta, que marca el - predominio de los arrendadores en materia de arrendamientos rústicos y urbanos.

En el devenir histórico, se observan las corrientes que conforman el pensamiento de cada generación y así tenemos -- que las legislaciones más avanzadas de la época moderna, adquieren una orientación contraria al sentido individualista antes mencionado y se busca por todos los medios al amparo - y protección a los derechos del arrendatario, sentando en su favor condiciones más justas, tales como cierta regulación - en el monto de las rentas, estabilidad y permanencia de los contratos, pago de mejoras útiles, estableciendo efectos contra los terceros adquirentes, etc.

Si tenemos presente que el contrato de arrendamiento remonta su existencia a los orígenes de la propiedad, nos percatamos que el arrendamiento y la venta se basan en la idea representativa de la cesión provisional o definitiva de los bienes, a través del precio pagado en dinero por el adquirente de tales derechos; así resulta que el contrato de arrendamiento es la forma jurídica adecuada para que el individuo use de una cosa ajena a cambio del pago de una cantidad determinada, con lo cual el arrendamiento contribuye a la circulación de la riqueza.

En conclusión, puede decirse que las personas que cuentan con bienes sobrantes, cuyo uso no les es indispensable y buscan un beneficio económico, proporcionan a quienes carecen o necesitan de tales bienes, el uso de los mismos a cambio de un precio determinado; esto constituye una actividad que el legislador de todos los tiempos, ha tenido necesidad de regular de acuerdo con las corrientes de su época.

Así, pasamos de las corrientes individualistas, en que el propietario ejerce un poder absoluto sobre sus bienes y -- en que sus derechos, no tienen más límite que la voluntad contractual, consagrada libremente por la ley; el arrendatario -- parte económicamente débil ve limitada cada día su esfera de

acción, frente a un propietario que por su fuerza económica, se torna a cada paso más exigente y entonces la libertad contractual degenera en un libertinaje, en el que todas las ventajas quedan a favor del arrendador, cuya potencialidad económica le permite imponer condiciones. Por ello, las corrientes modernas, inspiradas en una idea de justicia social, que pugna un reparto más equitativo de la riqueza, tiene que acudir en defensa del arrendatario y es así como aparecen leyes que tratan de volver más equitativas las cargas y ventajas recíprocas del contrato de arrendamiento.

Antecedentes del Derecho Romano.- En Roma, el arrendamiento era un contrato mediante el cual una persona se obliga a procurarle a otra el goce temporal de una cosa o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración cierta, determinada y en dinero llamada merces, pensio o canon.- Al que tiene por objeto cosas, llamábasele "locatio conductio rei"; en tanto que a la prestación de servicio se le denominaba "locatio operarum" y al contrato de obra determinada se le designaba "locatio conductio operis".

Quien se obligaba a proporcionar la cosa o trabajo era el "locator"; hacía una "locatio" y podía ejercer una acción denominada "locatio o exlocator". La persona obligada a pa-

gar el alquiler o merces se llamaba "conductor"; hacia una "conductio" y podía ejercitar contra el "locator" la acción "conducti o exconductor".

A) Locatio Conductio Rei (Arrendamiento de Cosas).

Se perfeccionaba por el sólo consentimiento de las partes, cualquiera que fuese el modo de su manifestación. Las arras y el escrito que en algunas ocasiones le acompañaban, no eran sino elementos de prueba.

Las partes debían ponerse de acuerdo de manera principal sobre la cosa objeto del arrendamiento y sobre el precio, por ser los elementos esenciales del contrato.

El arrendamiento era susceptible de versar sobre cualquier cosa, mueble o inmueble, corporal o incorporal, con tal de que pudiese figurar en el patrimonio de los particulares; quedaban excluidas del arrendamiento las cosas que se consumían por el primer uso, ya que el arrendatario al término del arrendamiento debe restituir la cosa.

Los bienes ajenos podían ser materia de arrendamiento, supuesto que el arrendador sólo estaba obligado a procurar --

al inquilino el disfrute del bien arrendado. El precio del alquiler, obligación a cargo del arrendatario, "debía ser cierto y consistir en dinero; empero tratándose del arrendamiento de un fondo de terreno, se permitía que se fijara en especie; por el contrario si a cambio del disfrute de una cosa se prometía una remuneración que no fuese en dinero, el contrato era innominado". (1)

El arrendamiento era un contrato sinalagmático, perfecto o bilateral, ya que enfendada al igual que la venta, -- obligaciones recíprocas a cargo de ambos contratantes.

El arrendador estaba obligado a procurar al inquilino el uso y disfrute de la cosa por todo el término del arrendamiento y su débito se resumía en la siguiente fórmula: -- "praestare conductori frui liceri". Para ejecutar su obligación el arrendador debía entregar la cosa arrendada al inquilino y además garantizarle contra la evicción; asimismo está obligado a garantizar al arrendatario contra los defectos ocultos que disminuyen la utilidad del bien dado en -- arrendamiento. El arrendador es responsable de toda falta

(1) Petit, Eugenio. "Tratado Elemental de Derecho Romano", Edit. Saturnino Calleja, S.A. Madrid, 1963, p. 402.

y no solamente de su dolo, pero no respondía de los casos fortuitos; al enajenarse el inmueble el arrendatario tenía derecho a una indemnización y en caso de venta el arrendador podía exigir la desocupación del inmueble arrendado, pero en -- tal caso el arrendatario tenía derecho a reclamar daños.

El arrendatario para tener derecho a usar y gozar de la cosa, debe pagar el precio convenido "merces, pensio o ca--- non"; la merces" no consiste en un precio único pagadero de una sola vez para toda la duración del arrendamiento. Se -- descompone en una serie de prestaciones periódicas, exigibles en el plazo convenido y muy frecuentemente al finalizar cada año. El arrendatario era responsable de los deterioros causados por su dolo o culpa, puesto que la cosa debía ser usada y disfrutada como un diligente padre de familia. Estaba también obligado a restituir el bien arrendado al concluir - el arrendamiento.

En materia de riesgos, cuando la cosa alquilada perecía por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendatario quedaba libre de la obligación de devolverla al final del arrendamiento y cesaba de pagar la "merces", dado que al hacerse imposible el disfrute no tenía porque cubrir la contraprestación,-

y en tal virtud el arrendador soportaba la pérdida total o -- parcial del bien dado en arrendamiento.

"El contrato de arrendamiento tenía una duración limitada y al término del mismo se agotaba la fuente de las obligaciones emanadas del contrato; pero las ya nacidas y que aún -- no habían sido ejecutadas, quedaban subsistentes". (2)

Las causas de terminación del arrendamiento eran las siguientes:

I.- "La expiración del plazo convenido; la duración de -- un arriendo de un fundo rústico era generalmente de cinco --- años. Transcurridos este lapso, si el arrendatario continuaba gozando de la cosa arrendada sin oposición del arrendador, se formaba un nuevo arriendo por el acuerdo tácito de las pagtes, condicionado solamente a que el arrendador sea siempre -- capaz; esto es lo que se conocía como tácita reconducción" (3)

II.- "Pérdida de la cosa arrendada; lógico resulta que -- si la cosa arrendada perece, el arrendamiento debe terminar --

(2) Petit, Eugène. Op. Cit., p. 403-404

(3) Petit, Eugène. Op. Cit., p. 404

por falta de uno de los elementos esenciales.

III.- Mutuo consentimiento o acuerdo de las partes.

IV.- Por último, el arrendador tenía derecho de hacer cesar el arriendo en los casos de abuso del disfrute de la cosa por parte del arrendatario o cuando éste dejaba de pagar la "merces" por dos años y tratándose de casas, cuando el arrendador la necesitaba para habitarla personalmente. (4)

B) Locatio Conductio Operarum (Arrendamiento de Servicios).

En este tipo de arrendamiento el arrendador en lugar de procurar al arrendatario el disfrute de una cosa por la que éste paga un precio, él estaba obligado a la prestación de "servicios determinados". No todos los servicios podían ser objeto de arrendamiento; quedaban excluidos los que difícilmente pueden valuarse en dinero y a cuya categoría pertenecen los servicios liberales, prestados por abogados, médicos, etc.

(4) Ibidem, p. 403.

Estas personas recibían una remuneración denominada de de entonces y hasta nuestros días "honorarios".

"El arrendatario o "conductor" a cuyo favor se prestaba el servicio, mediante la "actio conducti" podía exigir del arrendador o "locator" la ejecución esmerada del trabajo en comendado, según sus personales instrucciones. Con la "actio locati", la persona que realizaba el servicio tenía derecho para exigir del "conductor" o arrendatario, el pago del precio convenido" (5).

C) Locatio conductio operis (Arrendamiento de una obra determinada).- Este arrendamiento existía cuando el "locator" o arrendador entregaba una cosa mueble o inmueble al "conductor" o arrendatario para la ejecución del trabajo contratado. Por ejemplo, Paula entregaba una joya a un obrero para su arreglo o un terreno a un empresario para la construcción de una casa.

1.2. España.- Derecho Civil Español.

El Derecho Español, al igual que el Romano, reconoce el

(5) Petit, Eugene. Op. Cit., p. 404

arrendamiento de cosas y el arrendamiento de obras o servicios, en forma muy similar a como lo hace el Derecho Civil Francés.

Al respecto, el artículo 1542 del Código Civil Español vigente, previene: "El arrendamiento puede ser de cosas, de obras o de servicios.

En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto" (Art. 1544). C.C. Español.

En cuanto a los bienes que pueden ser materia de arrendamiento se dispone que sólo son susceptibles de ser objeto de este contrato, los que no se consumen por el uso; lo que se explica en virtud de que siendo el contrato de arrendamiento traslativo de uso, al término del mismo, el arrendatario debe restituir la cosa al arrendador, lo que es imposible cuando el bien desaparece por el uso.

Por otra parte, es indispensable que el contrato de arrendamiento se otorgue por escrito, pues si fuere verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada. (Art. 1547) del ordenamiento citado.

El arrendamiento sólo surte efecto contra terceros si está inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Se previene que el arrendador está obligado a entregar la cosa arrendada; a hacer en ella durante el arrendamiento las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso que está destinada; a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo que dure éste.

Por su parte, el arrendatario se obliga a usar la cosa, objeto del contrato, como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado y en su defecto al que se infiere de la naturaleza de la cosa, según la costumbre del lugar; a pagar la renta en los plazos estipulados y a pagar los gastos del contrato; y finalmente a devolver la finca al concluir el arrendamiento.

Como causas de terminación se señalan: la expiración del término pactado; por falta de pago de la renta en los términos convenidos; por mutuo consentimiento; por destinar el arrendatario la cosa arrendada a uso distinto del estipulado.

Sin embargo, cabe consignar que en España los contratos de arrendamiento de fincas urbanas, se encuentran prorrogados en su duración, no pudiéndose aumentar las rentas al arbitrio de los arrendadores.

El arrendamiento de cosas y servicios existe cuando el que presta sus servicios recibe de la otra parte la tradición de una cosa sobre la que tiene que realizar el trabajo. Normalmente el arrendatario únicamente se obliga a prestar sus servicios, pero también puede comprometerse a suministrar los materiales que requiera la obra.

1.3. México en la Colonia.

Es indudable que al desembarcar Hernán Cortés en el puerto de Veracruz para emprender la conquista del territorio del Anáhuac, había en este país un gobierno perfectamente establecido, donde la autoridad suprema era respetada por todos los vasallos; donde los pueblos estaban sujetos a sus señores particulares, y éstos al emperador que residía en Tenochtitlán (México) y de quien eran tributarios. La nación estaba regida por leyes que estaban consignadas en escrito-pinturas, y no había súbdito que no las supiera, pues se trasmitía de padres a hijos el conocimiento de ellas

por medio de la palabra, para evitar que, faltando a ellas -- por ignorancia, sufriesen el castigo por no haberlas respetado.

Pero luego que Cortés se apoderó del territorio por --- medio de la astucia y de las armas, desapareció la antigua -- organización del gobierno azteca, levantando sobre sus ruinas la inmensa y rica colonia de la Nueva España. Desaparecieron los indios más acomodados y distinguidos por sus conocimientos, principalmente los sacerdotes (Teopisquis o ministros de la Divinidad) y todos los que habitaban los teocalis o casas de Dios, considerados como depositarios de los conocimientos históricos, mitológicos y astronómicos del país, y desaparecieron también los escritos-pinturas por cuyos medios se trasmitían las ramas del saber. La desaparición de -- estos elementos de civilización indígena, la ignorancia supina de los habitantes acostumbrados a una vida pasiva; la ignorancia del idioma y de la importancia de los estudios y -- de las costumbres y de las leyes por parte de los colonos españoles, y la incomunicación establecida entre las colonias_ y los demás europeos que no fuesen españoles, dejaron en el olvido y sepultaron en la oscuridad las antigüedades mexicanas, y nada nos ha quedado sobre el derecho privado y del -

pueblo conquistado.

La nueva sociedad que se organizó con arreglo al sistema colonial español, tampoco nos ha dejado nada importante que interese a las investigaciones jurídicas, pues sometidos los habitantes a las encomiendas y a las reparticiones como veremos más adelante, tenía que ser muy sencilla la legislación - que arreglase los escasos intereses de los habitantes indígenas.

El rey de España era el jefe supremo y estaba representado en las colonias por virreyes. Ellos administraban las rentas entre otros asuntos y actividades.

El Consejo de Indias, fundado por Fernando reglamentado por Carlos V en 1524, conocía de todos los negocios eclesiásticos, civiles, militares y de comercio, y sus sentencias debían ser aprobadas por las dos terceras partes de sus miembros y publicadas en nombre del rey.

"Desde que Hernán Cortés se posesionó de Veracruz, se estableció el sistema municipal, organizándose ayuntamientos -- que se entendían en la formación de las nuevas ciudades, hacían donaciones de terrenos y solares a los colonos, establecían los mercados y abastos, daban disposiciones para la ----

salubridad, para el orden y la seguridad de los habitantes, promulgaban las leyes y representaban a los vecinos; en una palabra, eran cuerpos muy respetados, aún por los mismos -- virreyes. La mayor parte de las reglas y ordenanzas que dictaron los ayuntamientos de México desde 1522 en adelante están todavía en observancia". (6)

En cuanto a la propiedad privada, como era máxima que -- tanto los bienes muebles como los inmuebles debían ser de -- la propiedad del vencedor, quedaron los indios por una ley especial sujetos a las concesiones de pequeños lotes de terrenos alrededor de las iglesias nuevamente construidas; dando lugar este sistema a que los indios se internasen en los campos y abandonasen las poblaciones. La corte de España tomó la medida de las encomiendas con el objeto de que los colonos agraciados con ellas sembraran toda clase de semillas útiles. A cada conquistador se le daba un cierto número de indígenas y un territorio, cuyos límites se marcaban perfectamente. El conquistador hacía trabajar en la agricultura, en las minas y en las construcciones públicas y privadas a los indígenas, y retiraba el mayor provecho en el menor tiempo

(6) Castellanos Ruiz, Gregorio. "Compendio Histórico sobre las fuentes del Derecho", Consejo Editorial del Gobierno del Estado de Tabasco, México, 1978, p. 141

po posible. A esto se llamó Encomiendas, los indios eran encomendados, y el empresario encomendero. Tal fue, generalmente hablando, el sistema agrario que estableció Hernán Cortés, y cuando vino la real cédula de Carlos V, cuyas palabras hemos copiado arriba, estaba de tal manera arraigada la práctica, que Cortés eludió fácilmente su cumplimiento, diciendo que los indios quedaban en depósito, intrigó y trabajó en España por medio de sus agentes, y el sistema ya reprobado de Encomiendas, se puso nuevamente a discusión por varios años, habiendo sido adoptado, puesto que aparece Francisco de Montejo autorizado por los años de 1526 a 1528 para establecer las encomiendas en Yucatán si éstas fuesen consideradas convenientes por los religiosos que lo acompañaban.

"Las tierras conquistadas las mandó distribuir el rey entre los conquistadores y colonos. A los soldados o peones se les daban para edificar su casa 680 varas cuadradas, consistía en 838 milímetros, 2,770 para jardín, 1,086 para la huerta, 188,536 para la siembra de granos de Europa, y 18,856 para el cultivo del maíz. La medida de una caballería de tierra se designaba así: "Una caballería es solar de cien pies de ancho, doscientos de largo y todo lo demás como cinco peonías, que serán como 500 fanegas de labor para pan de trigo o cebada, cincuenta de maíz, diez de huebras de tierras pa

ra huertas, cuarenta para otros árboles de sedacal, tierra - de pasto para cincuenta puerkas de vientre, cien vacas, veinte yeguas, quinientas ovejas y cien cabras. He aquí la división territorial después de la conquista, todavía más liberal y mejor determinada que la de los romanos, porque el país era más extenso y en parte mucho más fértil y susceptible de cultivo. Las peonías se llamaron más adelante ranchos, las posesiones mayores se llamaron haciendas". (7)

Estos terrenos se daban por la corona, y generalmente tenían el nombre de mercedes, y en la concesión se consignaba ciertas condiciones. Los colonos tenían la obligación de edificar la casa, de cultivar las tierras, de introducir -- cierto número de ganados, durante cuatro años no podían vender la propiedad. En este tiempo era una posesión; pasado -- el período y cumplidas las condiciones ya dichas era un dominium y sus dueños podían disponer de él libremente. Los capitanes o principales conquistadores obtuvieron cinco peonías_ y algunas veces más; y Hernán Cortés con el talento principal y perspicaz que lo distinguía, escogió los mejores terrenos en las mejores localidades, y obtuvo aun que con_

(7) Castellanos Ruiz, Gregorio. Ibidem. p. 146.

mil penas, en la corte de España, que al fin se le confirmó en la posesión, como; él decía, de una muy pequeña parte de lo mucho que había dado a la corona.

Es necesario fijar la atención en que las poblaciones - españolas, se fundaron las más veces en terrenos absolutamente despoblados que no formaban parte de los calpullis, y el motivo de una nueva población era el descubrimiento de un mineral o la hermosura y fertilidad del terreno; pero más que todo, la cercanía de algún río o manantial de agua potable. - Las poblaciones se formaban con autorización de la corona, y mediante ciertas condiciones, tales como la de que hubiese por lo menos treinta habitantes españoles, se edificase un templo, se sostuviese un ministro para el culto, que para cada colono tuviese dos vacas, cuatro bueyes, un jumento, una puerca, veinte ovejas, un gallo y seis gallinas.

La propiedad minera se sujetó a reglas especiales. Las minas eran del rey, el cual las concedía bajo ciertas reglas y condiciones, o las arrendaba, o las vendía, o las trabajaba por su cuenta. La propiedad territorial en su superficie, era de los colonos o propietarios pero la plata y el oro que se encontraban bajo la costra de la tierra, era ya del rey, y los que la descubrían y denunciaban tenían la posesión.

Los Aztecas, por medios y procedimientos que todavía nos son desconocidos, extraían el oro y la plata de la tierra, y lo labraban, pero no profundizaban demasiado y no conocían el sistema de laboreo que practicaban, según Plinio, diversos pueblos antiguos: así en las tradiciones indígenas no se registra ningún dato relativo a la propiedad de estos metales, y debemos creer que estaban atribuidos a los soberanos.

"Las reglas, pues, establecidas por los españoles con relación a la propiedad minera, quizá pueden reputarse como las originales y primitivas". (8)

La ordenanza de minas que después se dictó, tenía por bases principales el facilitar los descubrimientos y el trabajo, y principalmente el que una vez comenzada la explotación, no pudiera suspenderse, a causa de las cuestiones que se suscitasen entre los socios o entre los diversos interesados a quienes el Estado concedía el usufructo de esta propiedad. Bajo este aspecto nada es tan admirable como la legislación minera, que forma un monumento de reflexión y de sabiduría, y los hechos en el curso de cerca de cuatro siglos, en -

(8) Castellanos Ruiz, Gregorio. Op. Cit. p. 148.

que las minas de México hayan producido 25 millones anuales de plata y 6 de oro, prueban más que nada su eficacia y dan -- motivo al respeto con que debemos mirar esa legislación, -- que en una buena parte ha sido adoptada por los Estados Unidos del Norte, y traducida al inglés y comentada por los -- más hábiles jurisconsultos extranjeros.

Las salinas se declararon también de la corona y las -- más notables, como eran las del Peñon Blanco (en Zacatecas) aparecen por los años de 1648, arrendadas, primero a Pedro Senande Arriaga, y después a Francisco Muñoz. El gobierno además, estancó por algún período la sal, el tabaco, que -- permaneció en tal estado hasta nuestros días, y algunos --- otros ramos de agricultura y de industria que contribuían -- a formar la masa de las rentas públicas de esos tiempos. - Tales eran los principales que constituyeron la propiedad -- en lo que se refería a la nueva población europea, toda ori-- ginaria de España, estando prohibida la introducción de co-- lonos de otras naciones.

Respecto a los indígenas, se mandó por las diversas le-- yes llamadas de las Indias, que los repartimientos de tie-- rras se hicieran con toda justificación y sin agravio de -- los Indios. Que las estancias y tierras que se dieran a los

españoles les sean dadas sin perjuicio de los indios, y que -- las dadas en su perjuicio y agravio se vuelvan a quienes por derecho pertenezcan.

El Primer Código Civil del Distrito y Territorios Federales.

A nuestro legislador del año de 1870, corresponde el in discutible mérito de haber sido el primero que separó el contrato de arrendamiento de cosas del llamado arrendamiento de servicios, comprendiendo que el trabajo humano debe ser regulado de modo diferente a como se reglamentan las mercancías.

En efecto, en la Exposición de Motivos de este ordenamiento se expresa lo siguiente: "Del servicio doméstico.- Este contrato que forma el capítulo 3o. del Título de Arrendamiento en el Código Francés, se llama comúnmente alquiler o locación de obras. Pero como sea la esfera social en que -- el hombre se halle colocado, no puede ser comparado con los seres irracionales y menos aún con las cosas inánimadas; parece un atentado contra la dignidad humana llamar alquilar -- a la prestación de servicios personales. Más semejanza tiene con el mandato; porque en ambos contratos el mandante encar-

ga a otro la ejecución de ciertos actos que no puede o no quiere ejecutar por sí mismo; porque en ambos contrae el mandatario proporcionalmente obligaciones personales y porque en ambos se busca la aptitud. Esta será más intelectual en uno y más material en otro; pero en ambos se supone una calidad moral; porque nadie puede prestar un servicio, sea cual fuere, sin emplear su libre voluntad y poner en ejercicio alguna de las facultades peculiares del hombre.

Por estas razones, la comisión no sólo separó el contrato de obras del de arrendamiento, sino que considerándolo como cualquier otro pacto, lo colocó después del mandato por los muchos puntos de semejanza que con él tiene.

Derecho México.- Código Civil de 1870.

El artículo 3068 del Código Civil de 1870, establecía: "Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe".

Al formular el anterior concepto del contrato de arren-

damiento, nuestro primer Código Civil se apartó de la tradición romana, continuada por la legislación francesa. En efecto, de acuerdo con el concepto transcrito, el contrato en el Código de 1870 únicamente podía recaer sobre bienes corporales o incorporales, es decir, sobre cosas o sobre derechos. En cambio, en las legislaciones mencionadas el arrendamiento tenía un objeto mucho más amplio pues, como ya vimos, además del arrendamiento de cosas existía el de servicios y el de obra.

La renta o precio del arrendamiento, decía el artículo 3078 del citado ordenamiento legal, podía consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente con tal que fuera cierta y determinada.

"Al establecer esta regla, el Código se separa también de los principios tradicionales del Derecho Romano, según los cuales el precio del arrendamiento sólo podía consistir en una cantidad cierta y determinada de dinero, y si en su lugar se daba alguna otra cosa el contrato degeneraba y se convertía en uno innominado". (9)

(9) Mateos Alarcon, Manuel. "Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal. (Lecciones de Derecho Civil)". México, 1986, Tomo V, p. 379.

En cambio, en el Código que comentamos, el precio podía consistir no sólo en dinero, sino como dice el artículo citado, en cualquier otra cosa equivalente con tal que fuera --- cierta y determinada.

Por lo que respecta a la capacidad para celebrar el contrato, nos decía el artículo 3069 de este ordenamiento, que podían dar y recibir en arrendamiento todos los que podían --- contratar, Vemos, pues, que la capacidad era la regla general y solamente tenía como excepciones aquéllas que marcaba la misma ley y que se referían a ciertas personas en determinadas circunstancias. Además, no sólo el dueño podía dar en arrendamiento sus propiedades, sino como decía el artículo 3070, el arrendamiento podía celebrarlo quien no fuere -- dueño de la cosa, si tenía facultad para celebrar el contrato, ya en virtud de autorización expresa del dueño, ya por -- disposición de la ley.

En cuanto a las formalidades que debía revestir el contrato, el artículo 3079 estableció que el arrendamiento debía hacerse constar por escrito cuando la renta pasare de -- trescientos pesos anuales.

Los derechos y obligaciones de las partes bajo el Código

de 1870, eran principalmente las siguientes.

El arrendador estaba obligado, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 3082:

1o.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, -- con todas sus pertenencias y en estado de servir para el -- uso convenido; y a falta de convenio para aquél a que por -- su naturaleza estaba destinada.

2o.- A conservar la cosa, haciendo para ello las re-- paraciones necesarias.

3o.- A no estorbar ni embarazar el uso de la cosa arren-- dada, excepto por causa de reparaciones urgentes e indispen-- sables.

4o.- A garantizar el uso pacífico de la cosa por todo - el tiempo del contrato. Esta garantía, lo mismo que en el -- derecho francés, no comprendía las interrupciones provenien-- tes de meros hechos de tercero.

5o.- A responder de los perjuicios sufridos por el --- arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, -

anteriores al arrendamiento.

Por su parte, el arrendatario, según lo dispuesto por el artículo 3092, tenía principalmente las obligaciones siguientes:

1o.- Satisfacer la renta en el tiempo y forma convenidos. Esta obligación debía cumplirla, salvo pacto en contrario, -- desde el día en que hubiere recibido la cosa arrendada y hasta el día en que la devolviera.

2o.- Responder de los perjuicios sufridos por la cosa -- arrendada que fueren causados por su culpa o negligencia o la de sus familiares o subarrendatarios.

3o.- Servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella.

Era además, responsable en caso de incendio de la finca arrendada, à no ser que éste proviniese de caso fortuito, --- fuerza mayor o vicio de construcción, o que se hubiere comunicado de una casa vecina a pesar de haberse tenido la vigilancia que puede exigirse a un buen padre de familia, según establecían los artículos 3107 y 3108. En caso de que fueren va-

rios los arrendatarios todos eran mancomunadamente responsables, a no ser que se probare que el incendio comenzó en la habitación de alguno de ellos, quien en tal caso sería el único responsable (Art. 3109).

También estaba obligado el arrendatario a poner en conocimiento del dueño, de acuerdo con el artículo 3113, toda usurpación o novedad dañosa que otro hubiere hecho o prepararse abiertamente en la cosa arrendada. Asimismo, debía poner en su conocimiento la necesidad de hacer reparaciones -- (art. 3114). En estos dos casos, según el artículo 3115, era responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia se causaren al propietario.

El artículo 3134 enumeraba las diversas causas por las que podía terminar el contrato de arrendamiento, y eran las siguientes:

1o.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.

Si el arrendamiento se había celebrado por tiempo seña

lado, concluía el día prefijado sin necesidad de desahucio - (art. 3135). Si no se señaló tiempo, es decir, si se celebró por tiempo indeterminado, el contrato debería durar tres años, a cuyo vencimiento terminaría sin necesidad de previo desahucio; siendo estos tres años obligatorios solamente para el arrendador (arts. 3168 y 3169).

2a.- Por convenio expreso.

3a.- Por nulidad.

Por rescisión.

El arrendador podía pedir la rescisión del contrato, - de acuerdo con el artículo 3144:

1o.- Por falta de pago de la renta en los términos pactados o en los prevenidos por la ley;

2o.- Por destinar el arrendatario la cosa a un uso distinto del convenido;

y 3o.- Por el subarriendo de la cosa celebrado sin su consentimiento.

Siempre que el contrato se rescindiese por falta imputable al arrendatario, establecía el artículo 3145, tenía éste obligación de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corriese hasta que se pudiera celebrar otro; además debería de pagar los daños y perjuicios que se hubieren causado al propietario.

El arrendatario, a su vez, podía pedir la rescisión del contrato en los siguientes casos:

1o.- Porque el dueño no entregare la cosa en el tiempo convenido o luego que fuere requerido para ello cuando no se hubiere señalado fecha (art. 3147).

2o.- Porque el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para que la cosa sirviera para el uso a que estuviere destinada (art. 3148).

3o.- Por la pérdida total del uso de la cosa arrendada en caso de reparaciones en ella, o por la pérdida parcial del mismo si la reparación durase más de dos meses (art. 3150).

4o.- Por la privación del uso proveniente de hecho di-

recto o indirecto del arrendador (art. 3152).

5o. - Porque sin motivo fundado el arrendador se opusiere al subarriendo que con derecho pretendiera celebrar el arrendatario (art. 3155).

El contrato de arrendamiento quedaba rescindido también por destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor (art. 3153); así como en caso de expropiación por causa de utilidad pública (art. 3160).

Código Civil de 1884.- Las disposiciones legales que formaron el articulado del Título Vigésimo del Código de 1870 y que correspondieron al contrato de arrendamiento en este ordenamiento legal, fueron reproducidas casi textualmente en el Código de 1884 con pocas y contadas excepciones, siendo principalmente las siguientes:

En el Código de 1870, el contrato de arrendamiento debía otorgarse por escrito cuando la renta pasará de trescientos pesos anuales según lo disponía el artículo 3079 de ese cuerpo de leyes, en cambio en el Código de 1884 la misma formalidad debía de cumplirse solamente cuando la renta anual pasara

de cien pesos, según lo establecía su artículo 2947.

En lo relativo a la terminación del contrato, cuando -- éste no se había celebrado por tiempo determinado, el Código de 1870 prevenía en su artículo 3168 que debería durar tres_ años a cuyo vencimiento terminaría sin necesidad de previo - desahucio. Añadía, además, en su artículo 3169, que los tres años serían obligatorios solamente para el arrendador. Por - su parte, el Código de 1881 estableció en su artículo 3032 - que los arrendamientos, fueren de predios rústicos o urbanos, que no se hubieren celebrado por tiempo expresamente determi_ nado, concluirían a voluntad de cualesquiera de las partes - contratantes, previa notificación judicial a la otra hecha - con dos meses de anticipación si el predio era urbano, y un_ año si el predio era rústico.

Lo anterior conforma las principales modificaciones que el Código de 1884 introdujo respecto del Código de 1870 en - lo referente al contrato de arrendamiento.

de cien pesos, según lo establecía su artículo 2947.

En lo relativo a la terminación del contrato, cuando -- éste no se había celebrado por tiempo determinado, el Código de 1870 prevenía en su artículo 3168 que debería durar tres años a cuyo vencimiento terminaría sin necesidad de previo desahucio. Añadía, además, en su artículo 3169, que los tres años serían obligatorios solamente para el arrendador. Por su parte, el Código de 1881 estableció en su artículo 3032 que los arrendamientos, fueren de predios rústicos o urbanos, que no se hubieren celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirían a voluntad de cualesquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra hecha con dos meses de anticipación si el predio era urbano, y un año si el predio era rústico.

Lo anterior conforma las principales modificaciones que el Código de 1884 introdujo respecto del Código de 1870 en lo referente al contrato de arrendamiento.

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

CAPITULO II. REGLAMENTACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Hay arrendamiento cuando las dos partes 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 (Art. 2398 del Código Civil).

En esta definición destacan los elementos relevantes -- que son: la obligación del arrendador consistente en la enajenación temporal del uso o el uso y goce de una cosa y la temporalidad: el arrendamiento no puede exceder de diez años para los bienes destinados a habitación, de 15 para los bienes destinados al comercio y de 20 para los bienes destinados al ejercicio de una industria (Art. 2398 del Código Civil).

El contrato de arrendamiento es el más importante de los contratos llamados de uso y disfrute. Se trata de un contrato principal, ya que tiene su propia finalidad; es bilateral porque se pactan obligaciones recíprocas; es comutatorio porque las prestaciones son ciertas en el momento de celebrarse el contrato; es formal por regla general, salvo cuando se pacte una renta inferior a 100 pesos anuales;

es temporal por las razones antes expuestas; y finalmente es de tracto sucesivo.

I.- La diferencia entre arrendamiento y compraventa. Aparentemente la diferencia es clara. La dificultad se -- presenta en algunos casos concretos como la explotación -- de una mina, o cantera, etc., en donde el arrendatario -- hace suya parte del mineral, etc. La doctrina mexicana -- ha considerado que aunque la cosa objeto del contrato sufra un desgaste o merma, en algunos con mayor incidencia, como es la explotación de productos naturales, se trata -- de arrendamiento.

II.- La naturaleza del derecho del arrendatario, específicamente cuando se transmite la propiedad del inmueble dado en arrendamiento y las acciones persecutorias -- en materia de posesión.

Respecto al primer punto, nuestro derecho positivo -- establece que la vigencia del arrendamiento continúa aun -- cuando se transmita la propiedad de la cosa, objeto del -- arrendamiento (art. 2409 del Código Civil). La explota--- ción que sostiene la doctrina mexicana se fundamenta en -- la cesión de contrato: el arrendador cede los derechos --

y obligaciones derivadas del contrato, es decir, su estatuto de arrendador, y el arrendatario consciente tácitamente en ello.

En relación al segundo punto se sostiene que el arrendatario tiene acciones persecutorias en función de la posesión derivada de la que es titular (artículo 790 del Código Civil); al igual que cualquier otro poseedor derivada.

Los argumentos anteriores hacen concluir a nuestra doctrina que el arrendatario tiene un derecho de crédito.

2.1. Generalidades del Contrato de Arrendamiento.

A) Definición.- Conforme al artículo 2398 del Código Civil vigente, "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas -- destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

Como se ve, nuestro ordenamiento positivo consagra el requisito de la temporalidad del arrendamiento, puntualizando que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce "temporal" de una cosa y se fija un término prudente el que varía según el destino de la finca, teniéndose en cuenta de este modo los inconvenientes resultantes de un arrendamiento prolongado.

Creemos, sin embargo, que tal situación se llevó al extremo que las disposiciones sobre la materia se han anquilosado al no actualizarse la duración de los términos de conformidad con los requerimientos de nuestra época.

Cabe consignar que nuestro legislador sólo señala un límite a los arrendamientos de inmuebles y omite hacerlo respecto de los bienes muebles, por lo que en este supuesto las partes tienen amplia libertad para pactar el plazo de duración del contrato, a condición de que haya un término, supuesto que en la definición de legal se puntualiza que el uso o goce debe enajenarse de manera temporal.

Terminología.--"Los Códigos Civiles Mexicanos de 1870 y 1884 calificaban al contrato como arrendamiento cuando recaía sobre bienes inmuebles (Art. 2936 y 3068 del c.c. de -

1884 y 1870) y lo tildaban de alquiler cuando tenía por objeto bienes muebles" (10), terminología que adopta nuestro Código de Comercio, en el artículo 75 fracción I que dispone lo siguiente: "La Ley reputa actos de comercio:

I.- Todas las adquisiciones... y alquileres verificados con propósitos de especulación comercial, de mantenimiento, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de labrados o trabajados".

Por su parte, el Código actual, reglamenta el contrato de arrendamiento, como sigue:

"Del arrendamiento de fincas urbanas" (Capítulo IV);

"Del arrendamiento de fincas rústicas (Capítulo V); y

"Del arrendamiento de bienes muebles" (Capítulo VI),-

razón por la cual estimamos que las denominaciones que utilizaban nuestros ordenamientos anteriores tan sólo tienen el valor de un dato histórico.

Función Económica del Contrato.- El contrato de arrendamiento tiene una extraordinaria importancia económica, ya

(10) Ctr. Sánchez Medel Ramón: "de Los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, México, 1949, pág 67.

que sirve de medio para que las personas que no son propietarias de los bienes que les son necesarios para satisfacer sus necesidades, puedan usar y gozar de los bienes ajenos.

Carácteres del Arrendamiento.- Es un contrato nominado, definitivo, principal, bilateral, esencialmente oneroso, conmutativo, consensual y de ejecución sucesiva.

Es nominado ya que lo encontramos especialmente regulado por nuestra ley civil.

Definitivo en oposición a los contratos preparatorios de los cuales sólo reglamenta nuestro legislador la promesa de contrato.

Principal toda vez que no requiere para su existencia de ninguna relación jurídica principal sino que subsiste por sí mismo. Sin embargo, se le califica de accesorio al contrato de subarriendo, el que no puede concebirse sin un contrato previo de arrendamiento.

Bilateral puesto que produce obligaciones recíprocas y en función de las cuales se define el contrato. La obligación primordial del arrendador es la de conceder el uso o goce ---

temporal de una cosa (Arts. 2398 del c.c. vigente). La obligación total del arrendatario es la de satisfacer la renta - en la forma y tiempo convenidos (Arts. 2398 y 2425, fracc. I del c.c.v.)

Se reputa oneroso el arrendamiento porque de él derivan provechos y gravámenes recíprocos. Para el arrendador el -- gravámen estriba en la enajenación temporal que hace del uso o goce de la cosa y el provecho que recibe radica en el precio que le cubre el arrendatario. El arrendatario tiene como gravamen el deber de pagar la renta estipulada y como beneficio la posibilidad de usar y gozar de una cosa que no es de su propiedad.

Además, es conmutativo en atención a que las prestaciones que se deben las partes son ciertas y determinadas desde el momento en que se otorga el contrato y sin que el carácter de ganancioso o perdidoso de los contratantes dependa de un acontecimiento futuro e incierto.

El contrato de arrendamiento es consensual; pero en la práctica casi siempre es formal dado que "debe otorgarse --- por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales" ----

(Art. 2406 c.c. de 1928).

"Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública" (Art. 2407 del c.c.v.)

Por último, se asigna a esta figura contractual el carácter de contrato de ejecución sucesiva, en atención a que la obligación del arrendador de conceder el uso o goce de la cosa arrendada, se va ejecutando momento a momento durante todo el tiempo de vigencia del arrendamiento.

Por consiguiente, la rescisión o nulidad del contrato de arrendamiento sólo producirá efectos para el futuro y - en caso de que la cosa se pierda por caso fortuito o fuerza mayor se extinguirán las obligaciones de ambos contratantes.

Especies de Arrendamiento.- Distingue la doctrina tres especies o clases de arrendamientos:

a) Arrendamiento civil; b) Arrendamiento mercantil y
c) Arrendamiento administrativo.

a) El arrendamiento civil es determinado por exclusión, afirmándose que cuando no sea mercantil o administrativo, --

será civil.

b) El Código de Comercio, artículo 75 frac. I, dispone que: "La Ley reputa actos de comercio:

I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósitos de especulación comercial, de mantenimiento, artículos, muebles o mercaderías sea en estado natural después de trabajados o labrados".

De ello resulta que nuestro Derecho Mercantil no regula la existencia del arrendamiento de bienes inmuebles, el que atento lo dispuesto por el artículo 75 anteriormente transcrito se considera civil, máxime que la fracción II del propio precepto se refiere a las compras y ventas de bienes inmuebles cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial, escluyéndose por tanto el alquiler o arrendamiento de los mismos.

En conclusión, el arrendamiento mercantil se refiere -- única y exclusivamente a cosas muebles, siempre que se realicen con propósitos de especulación comercial, v.g.: escritorios, vitrinas, equipos de uso mercantil en general, etc.

c) Respecto del arrendamiento administrativo, el artículo 2411 del Código Civil vigente, ordena: "Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no estuvieren a las disposiciones de este título".

Por tanto, el contrato de arrendamiento es administrativo cuando tiene por objeto bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos.

Esta distinción tiene gran importancia práctica, en virtud de que el artículo 2404 de nuestro Código antes citado, prohíbe a los funcionarios y empleados públicos que tengan la administración de dichos bienes, que los tomen en arrendamiento por sí o por interpósita persona, siendo nulo de pleno derecho el contrato de arrendamiento celebrado violando el referido precepto legal, que se estima de orden público.

Capacidad Requerida para Celebrar el Contrato de Arrendamiento.- Debemos referirnos a la capacidad del arrendador y a la del arrendatario.

Cuando se trata del contrato de arrendamiento la Ley --

exige que quienes lo celebran como arrendador o arrendatario, tengan la capacidad necesaria para contratar (Art. 1798 del c.c.v.) Pero esta regla así expresada es sumamente vaga y general, puesto que para celebrar contrato se requiere diferentes capacidades. Desde luego no se requiere la misma capacidad para comprar que para vender o para otorgar el contrato de arrendamiento. Para fijar la capacidad, el legislador tiene presente entre otros elementos la naturaleza e importancia del contrato. Así cuando éste supone un sacrificio para uno de los contratantes, por entrañar la enajenación de un bien, cuya pérdida puede ser irreparable, la ley exige condiciones más amplias de capacidad, requiriéndose la capacidad de disposición.

El contrato de arrendamiento es un contrato traslativo de uso, por tanto, era natural que la ley no exija la misma capacidad que se requiere para realizar un acto de disposición.

Teniendo la indispensable capacidad para contratar, pueden dar en arrendamiento, las siguientes personas:

a) El propietario del bien (Art. 2401 c.c.v. a contrario sensu).

b) El que no fuere dueño de la cosa, siempre que estuviere facultado para ello "en virtud de autorización del duño, ya por disposición de la ley".

Al contrario de arrendamiento se le considera como acto de administración, por tanto, el mandatario facultado para administrar bienes ajenos, pueden dar en arrendamiento tales bienes.

Lógicamente, las facultades para concertar el arrendamiento por el mandatario, quedan sujetas a los límites del mandato y así lo previene el Artículo 2402 en su parte primera. Por tanto, tratándose de un mandato general para actos de administración, el mandatario está facultado para celebrar los más diversos contratos de arrendamiento. En cambio, en los poderes especiales, las atribuciones del mandatario quedarán circunscritas a las limitaciones consignadas en el propio poder.

En cuanto a los representantes legales, "los que ejercen la patria potestad no pueden enajenar de ningún modo -- los bienes inmuebles y los muebles preciosos que corresponden al hijo, sino por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio y previa la autorización del juez competente. Tampoco podrán celebrar contratos de arrendamientos por más

de cinco años, ni recibir la renta anticipada por más de dos ..." (Art. 436, Ley Real. Fam. Art. 252). Interpretado es te texto a contrario sensu, se concluye que los que ejercen la patria potestad pueden dar en arrendamiento los bienes - de los menores sujetos a ella por un término que no exceda de cinco años, estimándose tal acto como de mera administra ción, a diferencia del contrato por más de cinco años que - se reputa acto de disposición.

En relación con los tutores, el Art. 573 del Código -- que nos rige, ordena: "El Tutor no puede dar en arrendamiento los bienes del incapacitado, por más de cinco años, sino en casos de necesidad o utilidad, previo el consentimiento del curador y la autoridad judicial". (Ley Real. Fam. Art. 411).

Añade el artículo 574; "El arrendamiento hecho de conformidad con el artículo anterior, subsistirá por el tiempo convenido, aún cuando se acabe la tutela, pero será nula to da anticipación de renta o alquileres por más de dos años" (Ley Real. Fam. Art. 412).

Finalmente, según el Artículo 1721, "El Albacea sólo - puede dar en arrendamiento hasta por un año los bienes de la herencia. Para arrendarlos por mayor tiempo necesita del con

sentimiento de los herederos o legatorios en su caso".

c) Sin embargo, además de los representantes legales o convencionales, existen otras personas que pueden celebrar válidamente el contrato de arrendamiento, con el carácter de arrendador en virtud de autorización dada por el dueño sin que se trate de un mandato, como sucede con el arrendatario que estuviere facultado para subarrendar (Arts. 2480, 2481 y 2482 del c.c.v.).

Igualmente, el usufructuario de la cosa, está facultado para arrendarla, pues por mandato del Artículo 1002. "El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho; pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo".

Relacionado con este precepto el artículo 2493 del c.c.v. preceptúa: "Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios".

La capacidad para recibir en arrendamiento, es la requerida para contratar en términos generales (Art. 1798 del c.c. v.), pero tratándose de ciertas personas, magistrados, jueces, cualesquiera otros empleados públicos encargados de los establecimientos públicos, se les prohíbe tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan o administren por razón de su empleo (Art. 2404, 2405 del c.c. de 1928).

La violación de tales disposiciones, estimadas de orden público se sancionan con una nulidad absoluta de conformidad con lo dispuesto por los artículos 8° y 2226 del Código Civil actual.

Asimismo, nuestro legislador limita la capacidad de los tutores, ordenando que "Ni con licencia judicial, ni en almoneda o fuera de ella, puede el tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos para sí, sus ascendientes, su mujer, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hicieren, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva" (Ley Rel. Fam. Art. 406 adicionado, Código --

La capacidad para recibir en arrendamiento, es la requerida para contratar en términos generales (Art. 1798 del c.c. v.), pero tratándose de ciertas personas, magistrados, jueces, cualesquiera otros empleados públicos encargados de los establecimientos públicos, se les prohíbe tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan o administren por razón de su empleo (Art. 2404, 2405 del c.c. de 1928).

La violación de tales disposiciones, estimadas de orden público se sancionan con una nulidad absoluta de conformidad con lo dispuesto por los artículos 8° y 2226 del Código Civil actual.

Asimismo, nuestro legislador limita la capacidad de los tutores, ordenando que "Ni con licencia judicial, ni en almoneda o fuera de ella, puede el tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos para sí, sus ascendientes, su mujer, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hicieren, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva" (Ley Rel. Fam. Art. 406 adicionado, Código --

Civil de 1928 Art. 569).

La infracción del texto transcrito, se sanciona con una nulidad relativa, toda vez que se trata de proteger intereses particulares, como son los del incapacitado sujeto a tutela, a consecuencia, nada impide que el menor de edad, al salir de la tutela, por haber alcanzado la mayoría de edad, ratifique el acto nulo, además de que la acción es prescriptible (Art. 2227 del c.c.v.).

Forma:.- Según el artículo 2406 del c.c.v. "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de -- cien pesos anuales".

A contrario sensu, si la renta no excede de 1ª cantidad señalada por el precepto, el arrendamiento puede otorgarse verbalmente.

"Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública" (Art. 2407 del c.c.v.).

En nuestro concepto esta norma no tiene justificación, puesto que tratándose de bienes urbanos, no se exige la ---

escritura pública, no obstante que sobrepasan en mucho la suma de cinco mil pesos anuales, por lo que la distinción hecha por el legislador nos parece fuera de razón.

La inobservancia de la forma prescrita por el legislador determina la nulidad del contrato, nulidad que tiene el carácter de relativa, de acuerdo con los artículos 1795 fracción IV, 2227, y 2229 del Código Civil de 1928.

Consecuencias del Contrato de Arrendamiento.- Los efectos de este contrato son crear obligaciones para las partes contratantes y generar derechos especiales para el arrendatario y por el simple hecho de que el arrendamiento continúe sin oposición de las partes al vencimiento del plazo, se actualiza la llamada tácita reconducción. Estas consecuencias se analizan en su orden:

Obligaciones de las Partes:

A. Del arrendador.-

a) La primera obligación del arrendador es entregar la cosa (objeto del contrato) para que el arrendatario la use o use y goce en los términos convenidos o conforme al desti

no al que naturalmente está destinada. No se dice que la obligación sea la de conceder el uso o goce, porque mientras no se entregue la cosa carecería de sentido hablar de uso o goce; técnicamente la obligación es la de entregar la cosa para que pueda ser usada o gozada según lo convenido por las partes o conforme a su naturaleza (2412, frac. I).

Como en casos anteriores, debe precisarse cuándo, dónde y cómo se entregará la cosa. La regla general que se desprende del artículo 1839 es que debe atenderse a la voluntad de las partes o sea que la cosa debe entregarse cuándo, dónde y cómo se entregará la cosa. La regla general que se desprende cómo lo hayan convenido y sólo a falta de ese pacto expreso, se aplicarán las reglas supletorias contenidas en la ley y que son:

Tiempo.- Si nada se convino, el arrendador debe entregar la cosa tan pronto como sea requerido por el arrendatario (2413). Esta disposición constituye una excepción a la regla general en materia de obligaciones consignada en el artículo 2080, según la cual el acreedor solo puede exigir la entrega de la cosa después de treinta días de la interpelación correspondiente. En materia de arrendamiento, el arrendatario puede exigir de inmediato esa entrega.

Lugar.- Respecto al lugar no se establecen en materia de arrendamiento disposiciones de excepción a las reglas generales en materia de obligaciones y por lo tanto, si es cosa mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendatario_ (deudor en ese momento de la cosa) y si es cosa inmueble, en el lugar de su ubicación (a menos que otra cosa se desprenda de las circunstancias o de la naturaleza de la obligación) - (2082 y 2083).

"Modo.- El arrendador debe entregar la cosa con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido por las partes o para aquél a que naturalmente está destinada (2412, frac. I)" (11).

b) Conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante todo el arrendamiento, y para tal efecto deberá hacer las reparaciones que fueren necesarias (2412, frac. II) y si no lo hiciere, el arrendatario puede pedir la resolución del contrato u ocurrir al juez competente para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación (2416). El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de daños y perjuicios causados al arrendatario por la falta oportuna de las representaciones (2417).

(11) Ctr. Sánchez Medel, Ramón. "De los Contratos Civiles". México, 1989, pág. 245.

Las reparaciones que deba hacer el arrendador, son sólo aquellas que tiendan a conservar la cosa para el uso convenido o aquel al que por su naturaleza está destinada, y no aquellas que puedan originarse como consecuencia del uso normal de la cosa o los deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan el inmueble si éste es el objeto del contrato, ya que estas reparaciones le corresponde hacerlas al arrendatario (1910 para los hechos ilícitos o actos lícitos en materia de arrendamiento).

c) No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa ni variar su forma. Para los efectos de la ley no se considera estorbo ni embarazo la molestia que sufra el arrendatario por la realización de las reparaciones que deba efectuar el arrendador en los términos del inciso anterior (2412, frac, III y 2414).

d) Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario como consecuencia de perturbaciones que por vías de hecho o por actos jurídicos suyos sufra el arrendatario sin tener justificación legal, ya que tal conducta constituiría un hecho ilícito y por lo tanto, está obligado a responder de los daños y perjuicios que origine (1910).

Las reparaciones que deba hacer el arrendador, son sólo aquellas que tiendan a conservar la cosa para el uso convenido o aquel al que por su naturaleza está destinada, y no aquellas que puedan originarse como consecuencia del uso normal de la cosa o los deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan el inmueble si éste es el objeto del contrato, ya que estas reparaciones le corresponde hacerlas al arrendatario (1910 para los hechos ilícitos o actos lícitos en materia de arrendamiento).

c) No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa ni variar su forma. Para los efectos de la ley no se considera estorbo ni embarazo la molestia que sufra el arrendatario por la realización de las reparaciones que deba efectuar el arrendador en los términos del inciso anterior (2412, frac, III y 2414).

d) Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario como consecuencia de perturbaciones que por vías de hecho o por actos jurídicos suyos sufra el arrendatario sin tener justificación legal, ya que tal conducta constituiría un hecho ilícito y por lo tanto, está obligado a responder de los daños y perjuicios que origine (1910).

e) Indemnizar al arrendatario por los daños y perjuicios que éste sufra por la privación de uso proveniente de la evicción de la cosa si actuó de mala fe (2434).

Las obligaciones consignadas en los incisos d) y e) - pueden englobarse en una general consistente en garantizar el uso o goce pacífico de la cosa durante todo el tiempo - del contrato (2412, frac, IV).

Si las perturbaciones provienen de terceros que no -- aleguen derechos sobre la cosa arrendada, el arrendatario sólo tendrá acción para exigir de éstos los daños y perjuicios que la originen y no la tendrá en contra del arrendador, aun cuando los terceros fueren insolventes; y además, la ley le da al arrendatario el derecho de defender, como poseedor, la cosa objeto del contrato (2418 y 2419).

f) Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores a la celebración del contrato.

Para que proceda la responsabilidad del arrendador, se requiere que los vicios o defectos sean ocultos o sea que no estén a la vista y que no haya tenido conocimiento

de ellos el arrendatario antes de la celebración del contrato; que hagan la cosa impropia para el uso convenido o el que sea natural a la misma y que sean anteriores a la celebración del contrato o que hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. El arrendatario - podrá pedir la disminución de la renta o la terminación del contrato (2412, frac. V y 2421).

g) Pagar las mejoras hechas por el arrendatario, en los siguientes casos:

*** Si se obligó a hacerlo,

*** Si se trata de mejoras útiles y por su culpa se rescinde el contrato, y

*** Cuando el plazo del contrato es indeterminado, si autorizó al arrendatario a hacerlas y antes de que éste quede compensado con el uso de los gastos hechos, da el arrendador por concluido el arrendamiento. En este caso y en el anterior deberá pagar las mejoras aun cuando se hubiese estipulado en el contrato que quedasen en beneficio de la cosa arrendada (2423 y 2424).

h) A pagar los daños y perjuicios originados al arrendatario si no respeta el derecho de preferencia por lo tanto en los casos de enajenación del bien arrendado o de la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, siempre y cuando el arrendamiento hubiere durado más de cinco años, y el arrendatario estuviere al corriente en el pago de sus rentas y hubiere hecho mejoras de importancia a la finca -- (2447).

B. Del arrendatario.

a) Pagar el precio cierto. Esta obligación se desprende del concepto mismo del contrato (2398).

Como consecuencia de la bilateralidad y onerosidad -- de este contrato, las obligaciones y los gravámenes de las partes deben de ser correlativos y por lo tanto, el arrendatario sólo está obligado a pagar el precio desde el día que reciba la cosa arrendada (salvo pacto en contrario) -- (2426) y hasta el día en que la entregue (2429) y no estará obligado a pagarlo durante el arrendamiento si por caso -- fortuito o fuerza mayor se le impide totalmente el uso de la cosa (2431) y por último, si sólo se impide en parte --

el uso tiene derecho a una reducción del precio a juicio de peritos (2432).

El arrendatario debe pagar el precio (que también recibe el nombre de renta) en el lugar, tiempo y modo convenientes y sólo si no hubo pacto expreso, se aplican las reglas siguientes:

Lugar.- La casa-habitación o despacho del arrendatario (2427).

Tiempo.- Respecto de bienes muebles, si el contrato se celebró por términos fijos, al vencimiento del plazo; y si se celebró por lapsos (años, meses, días, etc.) al vencimiento de cada uno de los términos (2461 y 2462).

Tocante a inmuebles rústicos por semestres vencidos -- (2454).

Modo.- Debe pagarse en dinero y si hay pacto expreso, en otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y deter-

minada (2399) y en caso de que deba pagarse en frutos y no se hiciere en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuviere esos frutos dentro del tiempo convenido (2430).

Además, el arrendatario no puede hacer pagos parciales sino por pacto expreso o por disposición de la ley (2078).

b) Conservar la cosa.-- Esta obligación primaria de conservar la cosa, implica las siguientes obligaciones secundarias:

Debe realizar las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan en el inmueble, y las pequeñas reparaciones que exige el uso normal de la cosa (2467).

No puede variar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador y si lo hace, debe restablecerla al estado en que la recibió cuando la devuelva, siendo responsable además de los daños y perjuicios que origine (2441).

Debe poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones que le corresponda

hacer (2415) así como cualquier novedad dañosa o usurpación (2419), bajo la sanción de pagar daños y perjuicios en caso de contravención.

Si establece en el inmueble una industria peligrosa, - debe asegurarlo contra el riesgo probable que pueda originarse al bien por el ejercicio de esa industria (2440).

c) Debe de indemnizar al arrendador por los perjuicios que sufra la cosa arrendada por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios (2425 frac. II) o por su dolo (1910). La pérdida de la cosa en su poder se presume por su culpa, mientras no prueba lo contrario -- (2018).

d) Debe devolver la cosa al término del contrato tal - como la recibió, salvo que hubiere parecido o se hubiere -- menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (2442) y - se presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en - contrario (2443).

Como no existe disposición derogatoria en esta materia en relación al lugar de la restitución, deben aplicarse las reglas generales en materia de obligaciones, o sea si se -- trata de bienes muebles en el domicilio del arrendatario --

(deudor) (2082) y si de inmuebles, el lugar de su ubicación (2083).

***** Derechos Especiales del Arrendatario.- Además de los derechos que representan para el arrendatario las obligaciones del arrendador, ya consignadas, tienen los siguientes de carácter especial:

A. Si por caso fortuito, fuerza mayor o por evicción - se le impide totalmente el uso de la cosa arrendada, tiene el derecho de no pagar la renta mientras dura el impedimento y si dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato (2431 y 2434).

B. Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos o la rescisión del contrato si el impedimento dura - más de dos meses (2432).

C. Si por vicios ocultos se impide el uso de la cosa, puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato (2421).

D. Al vencimiento del contrato, tiene derecho a que -

se le prorrogue hasta por un año ese contrato si está al corriente en el pago de las rentas (y si el arrendador prueba que los alquileres en la zona han sufrido un alza después de que se celebró el contrato, tiene derecho a aumentar hasta - un diez por ciento la renta anterior).

Si el arrendador propietario quiere habitar la casa o - cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido, no está --- obligado a prorrogar el contrato (2485).

E. Tiene derecho de preferencia por el tanto a otro --- interesado en el arrendamiento de la finca o en caso de venta del bien arrendado, si su contrato ha durado más de cinco años, ha hecho mejoras de importancia y está al corriente en el pago de sus rentas o en su caso, a que se le indemnice -- con el pago de daños y perjuicios si no se le respetan esos derechos (2447).

3. La Tácita Reconducción.- Si después de terminado el plazo establecido en el contrato y su prórroga, si la hubo, - el arrendatario continúa sin oposición en el uso o goce de la cosa se entenderá prorrogado o renovado por un año si el precio es rústico, o continuará por tiempo indefinido si fue re urbano y el arrendatario enterará la renta con arreglo a

lo que pagaba (2486 y 2487).

**** Causas de Terminación.- Son causas de terminación del contrato de arrendamiento:

1.- El haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o su prórroga si la hubo. Si el contrato es por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio (2483, frac. I y 2484).

2.- Si el contrato es por tiempo indeterminado, concluye a voluntad de cualquiera de las partes dando aviso a la otra parte con dos meses de anticipación si el predio es urbano o con un año si es rústico. Respecto de bienes muebles también a voluntad de cualquier de las partes, pero el arrendador no podrá pedir la devolución de la cosa sino después de cinco días de la celebración del contrato (2478 y 2460).

3.- Por haberse satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada (2483, frac I).

4.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada (2483, frac, VI).

5. Por expropiación y por evicción (2483, fracs. VII y VIII).

6. Como cualquier otro contrato, por convenio expreso de la partes, por nulidad, por confusión y por resolución - originada como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes.

El legislador mexicano introdujo en nuestro derecho positivo una especie perfectamente definida y diferenciada de arrendamiento: el de fincas urbanas destinadas a la habitación. Este contrato tiene modalidades propias que están reguladas por normas de orden público e interés social, por lo tanto, los derechos por ellas concedidos son irrenunciables (Arts. 2448 del Código Civil Vigente, al cual nos referimos posteriormente).

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

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar

su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad ---
competente del Departamento del Distrito Federal (Art. 2448-G).

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

Para los efectos de este capítulo el contrato de arrenda
miento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formali-
dad se imputará al arrendador.

La renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su
caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del in--
cremento porcentual, fijado al salario mínimo general del --
Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve
o prorrogue (Art. 2448-D).

Para que el contrato se prorrogue, el arrendatario, si -
está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a --

que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada (Art. 2448-I).

Para hacer efectivo el derecho del tanto el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta. El arrendatario dispondrá de 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compraventa. Si ésta última y su escrituración realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo, serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato (Art. 2448-J).

Para esta especie de arrendamiento el propietario no pue

de rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta (Art. -- 2448-K).

2.2. Objeto Material del Contrato de Arrendamiento

Proclama la doctrina que en propiedad del lenguaje el objeto de todo contrato es único y consiste en crear y transmitir derechos y obligaciones (Art. 1793 de c.c. de 1928). Este objeto directo e inmediato del contrato. El objeto indirecto o mediato consiste en la cosa o el hecho que a su vez son el objeto directo de la obligación engendrada por el contrato.

En este sentido, interesa distinguir dos clases de objetos: Por una parte el objeto del contrato y por la otra el objeto de las obligaciones nacidas del contrato. El objeto del contrato está constituido por las obligaciones que nacen de él; obligaciones de dar, de hacer o de no hacer contra tación prometida por la parte que se obliga; en este sentido

el contrato tiene tantos objetos como obligaciones derivan de él.

Planiol y Ripert, siguiendo el parecer de la doctrina francesa, estiman que es más exacto referirse al objeto de la obligación que al objeto del contrato. (12)

Ahora bien, el objeto es el segundo de los elementos -- esenciales de todo contrato. En el arrendamiento, por razón de ser un contrato bilateral, el objeto es doble, ya que el artículo 1824 del Código Civil vigente establece que son objeto de los contratos:

I.- "La cosa que el obligado debe dar"; y como la cosa que el arrendador debe dar lo es el bien arrendado, y lo que el arrendatario está obligado a su vez a dar lo es el precio, tenemos que en el contrato que comentamos el objeto es, por lo que toca a la obligación del arrendador la cosa arrendada; y por lo que respecta a la obligación del arrendatario, el precio estipulado.

(12) Planiol y Ripert. "Tratado práctico de Derecho Civil Francés", Edt. Cultura Habana, S.A. México, 1943, -- Tomo X, pág. 547.

Por ende, podemos concluir que nuestro legislador al -- hablar del objeto de los contratos alude al objeto mediato -- o indirecto de los mismos, o sea el objeto de las obligacio- nes.

Ahora bien, siendo el arrendamiento un contrato bila-- teral, como se ha expresado anteriormente, o sinalagmático, ya que produce obligaciones recíprocas, tiene un objeto do- ble. La obligación del arrendador recae sobre una cosa, --- mientras que la del arrendatario consiste en el precio que_ se obliga a pagar por el arrendamiento.

Por lo que se refiere al objeto de la obligación del - arrendador, dispone el artículo 2400 del c.c.v. lo siguien- te: "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que_ puedan usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley - prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".

Así pues, nuestro derecho positivo consigna dos limita- ciones respecto de los bienes corporales:

Primero, los que se consumen por el primer uso en vir- tud de que el arrendamiento implica la restitución del bien materia del contrato. Tratándose de bienes fungibles no dog

tinados a consumirse, como muestrarios comerciales, sí pueden ser materia de arrendamiento.

Segundo, los bienes exceptuados por la Ley, v.g.: Bienes de propiedad ejidal, de uso común y los destinados a un servicio público.

El artículo 2400 nos habla de "bienes", término que comprende cosas y derechos. Respecto de estos últimos, el propio texto excluye los estrictamente personales como el uso y la habitación (Art. 1051 del c.c. de 1928), así como el derecho del comodatario (Art. 2500 c.c.v.).

Tampoco son susceptibles de arrendamientos los derechos extrapatrimoniales, tales como los del estado civil, los derechos públicos subjetivos, tanto políticos como de petición o los públicos subjetivos en sentido estricto y que constituyen las garantías individuales.

Es evidente que para que la cosa pueda ser objeto del contrato de arrendamiento debe satisfacer las exigencias requeridas por el artículo 1825 de nuestro código vigente, según el cual: "La cosa objeto del contrato debe:

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

Respecto al objeto de la obligación del arrendatario, -- prescribe el artículo 2399 "la renta o precio del arrenda--- miento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determina da".

Este texto plantea el problema de si la obligación del arrendatario puede tener por objeto hechos positivos que se obliga prestar al arrendador a cambio del uso o goce del -- bien arrendado, v.g.: un profesionista se obliga a adminis-- trar un inmueble a cambio de que se le conceda el uso de una localidad.

En relación con las fincas urbanas, nos encontramos -- con que esta clase de bienes considerados como cosa objeto del contrato, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2448 del Código Civil, no pueden darse en arrendamiento -- cuando no reúnan las condiciones de higiene y salubridad - exigidas en el Código Sanitario. Este precepto considera, _

pudiéramos decir, el punto de vista higiénico de las fincas urbanas, pero no tiene cumplimiento ni aplicación alguna en la vida real, ya que existen viviendas y habitaciones que - carecen no sólo de las condiciones exigidas por el mencionado Código Sanitario, sino de los servicios indispensables - para el desarrollo de la vida familiar.

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

2.3. El Consentimiento como Elemento del Contrato de Arrendamiento.

"Es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto la -- creación o transmisión de derechos y obligaciones" (13).

Aplicando esta definición del consentimiento al caso -- particular del contrato de arrendamiento, podemos definir -- lo como el acuerdo de voluntades entre arrendador y arrendatario para conceder el primero el uso o goce temporal de un bien al segundo y para pagar éste un precio cierto a aquél -- como remuneración.

Para que el arrendamiento pueda existir, este acuerdo -- de voluntades o consentimientos debe recaer sobre la naturaleza del contrato, sobre la identidad de la cosa arrendada y sobre el monto del precio fijado; ya que si las partes sufren error sobre la primera de estas condiciones propiamente no -- hay consentimiento porque si una de ellas cree, por ejemplo, dar en arrendamiento una cosa y la otra cree recibirla en -- comodato, no existe consentimiento ni para uno ni para el -- otro de los contratos, y esta confusión puede ocurrir cuando por la forma en que se lleve a cabo el contrato o el len

(13) Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil. Teoría General o Derechos de Crédito, México, 1943, Tomo I, pág. 400.

guaje que se emplee no se exprese claramente la voluntad de las partes contratantes. Asimismo, el acuerdo de voluntades debe recaer sobre la identidad del objeto arrendado, pues si uno de los contratantes manifiesta su voluntad para dar en arrendamiento el objeto X y el otro entiende que se le arrienda el objeto Z, no existe consentimiento, ni por lo tanto, contrato, porque las partes no se pusieron de acuerdo respecto de un elemento esencial del contrato como lo es la cosa objeto del mismo. Igualmente, si una de las partes consistió en un precio determinado y la otra en un precio distinto, no habrá tampoco contrato porque falta el acuerdo de voluntades respecto de un elemento esencial, como lo es el precio del arrendamiento.

Respecto a su formación, el consentimiento sigue las reglas generales; además, su expresión debe estar exenta de vicios de error, dolo y violencia, y debe manifestarse en la forma que la Ley establece, pues en caso contrario, el contrato estará afectado de nulidad.

Interesa exhibir al distinguido maestro don Manuel Borja Soriano quien proclama que "El consentimiento es elemento esencial del contrato. Consiste en el acuerdo de dos o -

más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesario que estas voluntades -- tengan una manifestación exterior". (14)

Esta definición tiene en nuestro concepto la ventaja -- de aludir al carácter esencial del consentimiento que es -- definitivo para determinar su naturaleza jurídica, precisando que se forma mediante el concurso de dos o más voluntades, fijando además cuál es la finalidad perseguida por las partes: crear o transmitir obligaciones y derechos, pero sobre todo señalando que es menester que esas voluntades se exterioricen, para que el derecho las tome en consideración, pues siendo la voluntad un fenómeno psíquico interno, ningún acuerdo se produciría ateniéndose a la voluntad interna. Para que cada uno de los contratantes descubra las voluntades que tienden hacia él, es preciso que esas voluntades se revelen, se exterioricen.

Con base en todo lo anteriormente apuntado, podemos -- afirmar que el consentimiento en el arrendamiento es el -- precio como elemento de existencia del contrato de arrendamiento.

(14) Borja Soriano, Manuel. "Teoría General de las Obligaciones", Edit. Porrúa, S.A. T. I, México, 1970. Pág.128.

más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesario que estas voluntades -- tengan una manifestación exterior". (14)

Esta definición tiene en nuestro concepto la ventaja -- de aludir al carácter esencial del consentimiento que es -- definitivo para determinar su naturaleza jurídica, precisando que se forma mediante el concurso de dos o más voluntades, fijando además cuál es la finalidad perseguida por las partes: crear o transmitir obligaciones y derechos, pero sobre todo señalando que es menester que esas voluntades se exterioricen, para que el derecho las tome en consideración, pues siendo la voluntad un fenómeno psíquico interno, ningún acuerdo se produciría ateniéndose a la voluntad interna. Para que cada uno de los contratantes descubra las voluntades que tienden hacia él, es preciso que esas voluntades se revelen, se exterioricen.

Con base en todo lo anteriormente apuntado, podemos -- afirmar que el consentimiento en el arrendamiento es el -- precio como elemento de existencia del contrato de arrendamiento.

(14) Borja Soriano, Manuel. "Teoría General de las Obligaciones", Edit. Porrúa, S.A. T. I, México, 1970. Pág.128.

2.4. El Precio como Elemento de Existencia del Contrato de Arrendamiento.

Precio.-- Constituye, junto con la cosa arrendada, el otro objeto del contrato de arrendamiento.

El precio, de acuerdo con lo establecido por el artículo 2399 del Código Civil vigente, el cual establece que puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada.

El precio del arrendamiento debe ser cierto, o como dice el Código Civil Francés, "serio", en cuanto a que los contratantes deben fijarlo con la intención de que sea el verdadero. Esto no quiere decir, como dice Planiol, que tenga que representar exactamente el valor del disfrute proporcionado al arrendatario (15); el arrendador puede recibir un precio irrisorio o el arrendatario pagar uno exorbitante en relación al disfrute de la cosa arrendada cuando no hayan sabido defender sus intereses, pero no por esto podríamos decir que no es el precio verdadero y que, por lo tanto, al no haber -

(15) Planiol Marcelo y Ripert Jorge Ibidem. Pág. 547

precio, el contrato sería inexistente. En casos como éste, - el precio del arrendamiento fuese injusto, es decir notoriamente desproporcionado en relación con el valor del uso o goce de la cosa, el arrendador o el arrendatario, según el caso, podrán pedir la rescisión del contrato por lesión, pero éste es perfectamente válido.

El precio no cierto o simulado, es aquél que las partes hayan fijado con la intención, una de ellas, de hacer una liberalidad, y la otra de recibirla (16), de tal manera que podrá tratarse de otro contrato, generalmente de un comodato - si la concesión del uso es gratuita, pero no de un arrendamiento.

Pero precio cierto se entiende también que sea determinado, es decir, aquél que es conocido y precisado desde el momento de celebrarse el contrato. El concepto determinado equivale a precisión. En nuestro derecho no se permite, como sucede en la legislación francesa, que el precio sea determinable, que se precise después de haberse celebrado el contrato. En nuestro sistema legal el precio del arrendamiento, debe determinarse desde el momento en que se celebra el contra

(16) Planiol Marcelo y Ripert Jorge. Op. Cit. pág. 547.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

to. Cuando la renta no se fije en dinero, que siempre es determinado, sino en alguna otra cosa equivalente, ésta debe ser también determinada, ya que así lo establece claramente el artículo 2399 antes citado.

C A P I T U L O I I I
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

CAPITULO III.- ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.**3.1. Localidades para Uso Diferente al de la Habitación.****3.1.1 Fincas Rústicas**

El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario -- para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas (Art. 2453).

Al respecto, cabe comentar la Ley de Tierra Ociosas, de 23 de junio de 1920, quedó abrogada, la cual declaraba de -- utilidad pública el cultivo de las tierras de labor, y ordēnaba en consecuencia que la Nación podrá en todo tiempo disponer temporalmente para fines agrícolas de aquellas que --- sean laborables y que sus legítimos propietarios o poseedo--res no cultiven.

La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos (Art. 2454).

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, entendiéndose por éstos: 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 para el arrendatario (art. 2455).

Término del arrendamiento.- Si el arrendamiento "se hizo por tiempo indeterminado, sean de precios, rústicos o urbanos, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable, con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico (Art. 2478 y 2484).

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 (Art. 2456).

Dicho permiso no será obligatorio sino en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario (Art. 2457).

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 (Art. 2458).

3.1.2. Fincas Urbanas

Las legislaciones sobre esta materia ha sido objeto de cuidadosa atención por la trascendencia social que, fundadamente, se reconoce al problema de la vivienda.

No debiera darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia. (Art. 2448 A).

El arrendador que no haga las obras que ordene la autori

dad sanitaria correspondiente, como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa - (Art. 2448-B).

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

Tratándose del arrendamiento de vivienda de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta. (Art. 2448 K).

La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la cuenta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato. (Art. 2448 E).

En el artículo 2398, la segunda parte del precepto dice así:

"...El arrendamiento no puede exceder de diez para

las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

Por último, los artículos 2459 a 2477 regulan el arrendamiento de bienes muebles, con las siguientes disposiciones principales: Artículo 2459: "Son aplicables al arrendamiento de bienes muebles las disposiciones de este título que sean compatibles con la naturaleza de esos bienes".

Estipula el artículo 2460:

"Si en el contrato no se hubiere fijado plazo, ni se hubiere expresado el uso a que la cosa se destina, el arrendador no podrá pedirlo sino después de cinco días de celebrado el contrato.

Artículo 2463: "Si el arrendatario devuelve la cosa -- antes del tiempo convenido, cuando se ajuste por un solo -- precio, está obligado a pagarlo íntegro; pero si el arrendamiento se ajusta por períodos de tiempo, sólo está obligado a pagar los períodos corridos hasta la entrega".

Artículo 2465: "Si se arriendan un edificio o aposento

amueblados, se entenderá que el arrendamiento de los muebles es por el mismo tiempo que el del edificio o aposento, a --- menos de estipulación en contrario".

Artículo 2466: "Cuando los muebles se alquillaren con -- separación del edificio, su alquiler se regirá por lo dispueg to en este Capítulo".

Artículo 2468: "La pérdida o deterioro de la cosa alqui- lada se presume siempre a cargo del arrendatario, a menos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya, en cuyo caso será a - cargo del arrendador".

Artículo 2469: "Aun cuando la pérdida o deterioro sobre- venga por caso fortuito, serán a cargo del arrendatario, si - éste usó la cosa de un modo no conforme con el contrato, y -- sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito".

Artículo 2476: "Si en el arrendamiento de un predio rús- tico se incluye 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".

3.2. Localidades Destinadas a Casa-Habitación

De acuerdo con la doctrina, en el arrendamiento de inmuebles distingue por razón de su destino, las casas-habitación entre otros. El Código distingue dos tipos de arrendamientos: el de inmuebles y el de muebles.

Arrendamientos especiales. Arrendamiento de Casa-Habitación.- El arrendador deberá entregar la casa en condiciones de habitabilidad y de higiene y deberá efectuar todas las obras que señala el Código Sanitario. (Art. 2488).

La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato - (Art. 2448-E). (Como se ha señalado en anterior punto 3.1.2.)

3.3. Decreto del 7 de Febrero de 1985

Como se recordará, a finales de 1984 y principios de

1985, la Opinión Pública Nacional reconoció de la intención, de parte de varios legisladores, interesados en la problemática de la vivienda en México, de formular una nueva ley inquilinaria para el país.

Sin embargo, los legisladores optaron por no emitir una ley nueva en la materia, sino por adecuar la ya existente, - principalmente en materia de arrendamiento.

Así es como el 7 de febrero de 1985 sale publicado en - el Diario Oficial de la Federación el Decreto de Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento. Veamos las reformas hechas al Capítulo Cuarto del Título Sexto del Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 2,448.- Las disposiciones de este capítulo -- son de orden público e interés social. Por tanto, son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Artículo 2,448-A. No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia.

Artículo 2,448-B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren por esa causa.

Artículo 2,448-C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la urbanización será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Artículo 2,448-D.- Para los efectos de este capítulo, la renta deberá estipularse en moneda nacional.

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

Artículo 2,448-E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses venci--

dos.

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

Artículo 2,448-F.- Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la -- falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato debe contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I.- Nombres del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

III.- Descripción detallada del inmueble objeto del - contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía, en su caso.

VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII.- El término del contrato.

VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente establecidas en la ley.

Artículo 2,448-G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

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

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

Artículo 2,448-H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los -

motivos establecidos en las leyes.

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

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

Artículo 2,448-I.- Para los efectos de este capítulo, el arrendatario si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

Artículo 2,448-J.- El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

I.- En todos los casos el propietario deberá dar avi

so en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.

II.- El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para notificar en forma indudable al arrendador su voluntad de -- ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un -- nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a -- partir de ese momento dispondrá de nuevo plazo de 15 días pa -- ra los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refie -- re al precio, el arrendador sólo esta obligado a dar este nue -- vo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

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

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

VI.- La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo, serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

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

Artículo 2,448-K.- El propietario no puede rehusar -- como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador.

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

Artículo 2,448-L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo.

Interpretación Jurisprudencial de las Reformas.

Por parte de los Tribunales de Apelación.

En relación al llamado "derecho de tanto", la Tercera - Sala del Tribunal de Justicia de la Federación ha dictado varias ejecutorias. Veamos algunas de ellas emitidas en el segundo semestre del 1985.

El Amparo Directo 5573/83 atendió el caso de un arrendador, el cual vendió la cosa arrendada sin dar derecho de tanto al inquilino. La conclusión fue la de la validez de venta del inmueble, obligando al propietario a responder de los daños y perjuicios causados al arrendatario.

Por otra parte, según el artículo 2447 del Código Civil del Distrito Federal, el inquilino gozará del "derecho del - tanto", siempre y cuando éste cumpla con determinados requisitos, si el propietario desea vender la finca arrendada. -- Ahora bien, de acuerdo con los artículos 2302 al 2305 de la legislación de consulta, si el dueño, no cumple con la obligación impuesta por éstos, es decir, ni cumple con el "derecho de preferencia por el "tanto" y enajena la cosa materia_ de arrendamiento, la venta es válida pero el propietario debe responder solamente por daños y perjuicios causales al inquilino, aun cuando el artículo 2447 del Código Civil dice tex-

tualmente "derechos del tanto", en realidad alude al "derecho de preferencia del tanto". Ello es así porque el verdadero derecho del tanto corresponde exclusivamente al propietario, al coheredero o al usufructuario, mientras el otro derecho se otorga al arrendatario por parte del arrendador. (17)

En otro orden de ideas, si el arrendador no requirió -- previamente a la parte arrendataria para la desocupación del inmueble arrendado, una vez terminado el plazo de duración -- del contrato en cuestión, esa circunstancia en nada perjudica la pretensión del primero, al no ser necesario pedir la desocupación por la causa antes señalada, en tanto el artículo 7484 del Código Civil dice cómo el arrendamiento termina el día prefijado si se celebra por tiempo determinado, sin necesidad de juicio de desahucio, máxime si se presentó una demanda contra la autoridad judicial en contra de la continuación del contrato de arrendamiento, en el plazo de 10 -- días fijado por el más alto Tribunal de la República. A esta conclusión se llegó en el Amparo Directo 344/85, por unanimidad de votos.

(17) Suprema Corte de Justicia de la Federación. Semanario Judicial de la Federación. Amparo Directo 5573/83, 9 de septiembre de 1985. Unanimidad de votos. Ponente. José Olivera Toro. Cuarta Parte. Ejecutorias de la Tercera Sala, pág. 42.

En relación al juicio de desahucio, éste es el medio más adecuado para exigir las rentas adeudadas por el arrendatario en tanto a través de tal medio se le deberá exigir al demandado demostrar haber cumplido con su obligación de pagar las -- rentas estipuladas en el contrato base de la acción. Si este -- último no ocurre así se procederá al desahucio de la finca y desde luego al pago de las rentas insolutas, según el Amparo -- Directo 195/85, del 9 de agosto de 1985, el cual obtuvo la -- unanimidad de votos.

Finalmente y en relación con la tácita reconducción, el plazo fijado por la jurisprudencia del más alto Tribunal del país, para oponerse a la tácita reconducción de un contrato -- por tiempo definido es de diez días. Comienza a contar al -- día siguiente de la fecha de vencimiento del referido pacto, computándose por días naturales, al no tratarse de un término judicial, el cual cuenta sólo días hábiles, lo primero -- ocurre así porque para efectuarse su oposición no es necesaria la interposición de demanda ante los tribunales, sino -- cualesquiera de las formas permitidas legalmente al arrendador, siendo sólo indispensable presentar tal oposición en -- forma indubitable (Amparo Directo 367/84, 10. de julio de -- 1985. Unanimidad de votos. Sostiene la misma tesis del Amparo directo 266/85 del 13 de agosto de 1985, con unanimidad -- de votos).

Criterios de la Procuraduría Federal del Consumidor.

Desde su creación y con apego a los artículos 58 y 59 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, la Procuraduría Federal del Consumidor viene promoviendo y auspiciando la organización y capacitación de los consumidores y arrendamientos a través del Programa Nacional de Organización Colectiva de los Consumidores, fortaleciendo estas acciones a partir de las reformas al Artículo 28 constitucional, con el fin de hacer participar a los consumidores organizados en la defensa de sus intereses frente al Estado y los particulares (Procuraduría Federal del Consumidor. Programa de Organización Colectiva de los Consumidores. s/e, s/f. pág. 3).

Al decretarse la mencionada ley, el espíritu del legislador fue el de crear una norma jurídica fundamental para la -- protección consumidora, la cual tiene como objetivo básico regular las relaciones entre los productores, comerciantes y -- consumidores de bienes y servicios y, a partir del 8 de febrero de 1985, también las relaciones entre arrendadores y arrendatarios de casas habitación en el Distrito Federal.

De manera particular, los arrendadores de casas habitación tienen la obligación de cumplir con la Ley de Protección

al consumidor, la cual a su vez protege a los arrendatarios, quienes pueden quejarse ante la Procuraduría Federal del Consumidor de las violaciones a los dispuesto por la Ley en materia de arrendamiento de casas habitación en el D.F.

El criterio de la PROFECO ha sido impulsar la organización colectiva de los consumidores, usuarios e inquilinos, - integrándose en comités de Defensa y Protección del Consumidor, en todas aquellas organizaciones tradicionalmente establecidas y sectores representativos de la sociedad. Los miembros de los organismos de defensa del inquilino reciben capacitación por parte de la misma PROFECO, la cual consiste en la divulgación de la Ley Federal del Consumidor.

Cuando hay una controversia entre el arrendador y el inquilino, éste puede solicitar la intermediación de la PROFECO, para tratar de darle solución. Dicha Institución citará a los involucrados para incitar, por medio de la amigable -- composición, llegar a la resolución de un conflicto en materia de arrendamiento de casa para uso habitacional. Tales -

al consumidor, la cual a su vez protege a los arrendatarios, quienes pueden quejarse ante la Procuraduría Federal del Consumidor de las violaciones a los dispuesto por la Ley en materia de arrendamiento de casas habitación en el D.F.

El criterio de la PROFECO ha sido impulsar la organización colectiva de los consumidores, usuarios e inquilinos, integrándose en comités de Defensa y Protección del Consumidor, en todas aquellas organizaciones tradicionalmente establecidas y sectores representativos de la sociedad. Los miembros de los organismos de defensa del inquilino reciben capacitación por parte de la misma PROFECO, la cual consiste en la divulgación de la Ley Federal del Consumidor.

Cuando hay una controversia entre el arrendador y el inquilino, éste puede solicitar la intermediación de la PROFECO, para tratar de darle solución. Dicha Institución citará a los involucrados para incitar, por medio de la amigable composición, llegar a la resolución de un conflicto en materia de arrendamiento de casa para uso habitacional. Tales -

controversias se refieren generalmente al monto de las -- rentas o a la prórroga del contrato de arrendamiento y si en dicha reunión no se llega a ningún acuerdo, entonces la PROFECO turnara el expediente respectivo al Juzgado del -- arrendamiento Inmobiliario, el cual resolverá lo pertinente, en tanto la PROFECO no tiene capacidad ejecutoria.

El 7 de febrero de 1985 apareció en el Diario Oficial de la Federación varias reformas a la legislación en materia de arrendamiento de inmuebles para uso habitacional. - Entre sus principales ventajas está la de dar un carácter de orden público y de interés social a tales normas jurídicas nuevas, motivo por el cual los derechos y deberes de las partes contratantes de un arrendamiento son irrenunciables. (como ya hemos visto).

La reinstauración de los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario tuvo recibimiento por parte de los arrendatarios y de los arrendadores, a la vista de la gran cantidad de trabajo atendido entonces por los Jueces de Paz y, tam-

bién, ante la necesidad y conveniencia de tener un cuerpo de magistrados dedicados exclusivamente a la atención de las controversias en materia de arrendamiento.

Las reformas en materia inquilinaria arriba señaladas tienen como objetivo abatir el déficit habitacional del país. Sin embargo, ni se hace obligatoria la participación de los diversos sectores de la economía nacional en la construcción de casas destinadas al arrendamiento para uso habitacional, ni tampoco, se equilibró los derechos y obligaciones de las partes involucradas en un contrato de arrendamiento. Eso tiene como consecuencia la persistencia del problema habitacional dentro de la sociedad mexicana.

3.4. Momento para Solicitar la Prórroga del Contrato de Arrendamiento.

La prórroga del contrato de arrendamiento está regida

por el artículo 2485 de nuestro Código Civil Vigente, el -
cual prescribe lo siguiente:

"Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de - las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato de arrendamiento, quedan exceptuados los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido" (Código Civil de Yucatán, Art. 2154 -- Ref.).

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

La primera cuestión es la relativa al momento en el - cual su arrendatario debe ejercitar su derecho de prórroga. Al res--

pecto, nuestros Tribunales habían sostenido que "De conformidad con lo que establece el artículo 2485 del Código Civil -- para el Distrito y Territorios Federales, el derecho a la --- prórroga del contrato de arrendamiento está supeditado al vencimiento de éste y a que el inquilino se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, siendo a partir del momento del vencimiento, cuando comienza la prórroga del contrato. (18)

Interesa puntualizar aquí que el artículo 2485 se estima normativo de la fracción I del artículo 2483 del propio Código Civil Vigente y aplicable por tanto únicamente a los contratos celebrados por tiempo fijo o determinado.

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

Nuestro más alto Tribunal, ha sustentado el criterio --- de que el texto citado es renunciable, aduciendo que el mismo "no puede ser considerado como de interés público y por lo -- misr' irrenunciable. La circunstancia de que algunos precep--

(18) Semanario Judicial de la Federación, T. LXVIII, Roberto A. González, pág. 2095.

tos legales sean de interés público, es la excepción y como tal deber ser destacada por el legislador, lo que no ocurre con el citado artículo que en consecuencia puede ser renunciado": (19)

Por último, se suscita otro problema que consiste en -- puntualizar si en aquellos casos en que el propietario que - pretenda ocupar la casa o cultivar la finca, a efecto de que no se conceda la prórroga que hubiere solicitado el inquilino está obligado a justificar su necesidad en ese sentido o -- basta con que exprese su deseo de "querer" habitar la casa o cultivar la finca arrendada. Desde luego que la palabra quie ran que emplea nuestro legislador, hace pensar que no es necesario que se rinda ninguna prueba sobre el particular, toda vez que el querer es una cuestión meramente objetiva. Así lo ha considerado nuestra Suprema Corte de Justicia, la que -- ha sostenido que "El artículo 2485 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, establece 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 prórroga hasta por un año más, excepto a los propieta-- rios que quieran habitar la casa. Ahora bien, como la disposición

(19) Semanario Judicial de la Federación, T. LXXXIX, María - Guadalupe Gallardo, pág. 1978.
Semanario Judicial de la Federación, T. LIII, Julio Michel, pág. 1344.

gal de que se trata, no hace distinción alguna, debe estimarse que basta con que sea procedente dar por concluido el contrato, una vez fenecido el término del arrendamiento". (20)

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

En nuestro criterio, debe exigirse en todo caso al propietario que compruebe que necesita habitar personalmente o le es indispensable cultivar la finca de que se trata, para que el Juez pueda examinar los motivos que tuviere, y pueda -

(20) Semanario Judicial de la Federación, T. LXXXII, Génaro - Nachur, Pág. 949.

resolver si procede o no conceder la prórroga que el inquilino hubiere demandado.

Lo anteriormente expresado se comprueba con el hecho -- de que en el Decreto de Prórroga de arrendamiento de 30 de Diciembre de 1948, se prevee que quedan exceptuados de tal prórroga los contratos que se refieran: "A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los Tribunales de este requisito" (Art. - 2o. Fracción II).

3.5. Tesis Jurisprudenciales de la Prórroga del Contrato de Arrendamiento.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sentado - Tesis Jurisprudencial Núm. 131 según la cual:

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

Tomo LXVII.- Ramírez Palemón	Pág. 3757
Tomo LXXVII.- Castillo Rafael	Pág. 94
Tomo LXXX.- Espinoza Chávez Alfonso	Pág. 1101
Tomo LXXXI.- Vega Josefina	Pág. 4072
Tomo LXXXIX.- García Vda. de Martínez Ju- lieta.....	Pág. 2442

(21)

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

La propia Suprema Corte de Justicia de la Nación ha puntualizado que "Cuando el demandado pretende la prórroga de arrendamiento, debe contrademandarla al contestar la demanda, y no limitarse a oponerla como excepción o defensa. Ahora bien, la circunstancia de que el actor se haya conformado con el acto que tuvo por opuesta esa excepción no concedía al juzgador la facultad de otorgar el derecho de prórroga, ya que el resultado de una defensa de esa --

(21) Semanario Judicial de la Federación, Apéndice al Tomo XCVII, p. 299.

naturaleza, suponiéndola comprobada, sería sencillamente la -
absolución, pero no el otorgamiento de derechos no reclamados
en la forma requerida por la ley". (22)

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

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

Tomo LXXX Espinoza Chávez Alfonso Pág. 1101

Tomo LXXXI Vázquez Manuel Pág. 464

Tomo LXXXV Kurts Vda. de Michel Margarita .. Pág. 1141

Tomo LXXXVII Rodríguez de Ruiz Ma. Inés. Pág. 2204

Fábrica. de Medias Full Fashion. (23)

(22) Semanario Judicial de la Federación, T. LXXXV, María -
Inés Rodríguez de Ruiz, p. 1636.

(23) Semanario Judicial de la Federación, Apéndice al Tomo
XCII, Pág. 301.

Consecuentemente, el artículo 2485 del cual nos estamos ocupando, se estima normativo de la fracción I del artículo 2483 del propio Código Civil vigente y aplicable, por tanto, únicamente a los contratos celebrados por tiempo fijo o de terminado.

Por otra parte, interesa mencionar que en los artículos 2486 y 2487 de nuestro Código Civil de 1928 se contempla la situación de que al término del contrato o de la prórroga, cuando la hubo, si el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien materia del contrato, éste se considera renovado por un año si se trata de predio rústico y por tiempo indefinido si la finca fuere urbana.

Ambos artículos se refieren a lo que en doctrina se conoce como tácita reconducción, esto es la prórroga por manifestación de la voluntad de las partes. El consentimiento de arrendador y arrendatario se expresa de modo tácito por medio de hechos inequívocos, que revelan la voluntad de uno y de otro, para que continúe el primero percibiendo la renta estipulada y el segundo en el uso y goce del bien arrendado.

La tácita reconducción es por consiguiente diversa de la prórroga la que nunca puede ser tácita. Aquella opera ---

cuando, fenecido el término del contrato, el arrendatario continúa en el uso de la cosa, transformándose el arrendamiento de plazo fijo en indefinido si el predio fuere urbano. (24)

De acuerdo con la tesis jurisprudencial Núm. 133:

"Arrendamiento, reconducción tácita del contrato de. Los artículos 2486 y 2487 del Código del Distrito Federal, se refieren a los contratos de plazo fijo, pues al establecer que si después de terminado el contrato de arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición, en el goce y uso de predio y -- éste fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, modifican al contrato en cuanto a su duración, transformándolo de plazo fijo a indefinido. La segunda parte del artículo 2487 citado, confirma esta conclusión al disponer -- que el arrendatario deberá pagar la renta que corresponde al tiempo que exceda al de contrato, con arreglo a lo que pagaba, pues sólo en los contratos de plazo fijo se puede saber qué tiempo ocupó el inquilino el local, excediéndose del plazo pactado originariamente, ya que en los arrendamientos indefinidos no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual no puede operar la tácita reconducción.

(24) Semanario Judicial de la Federación, T. LXXXIX, Julieta García Vda. de Martínez, pág. 2442.

cuando, fenecido el término del contrato, el arrendatario continúa en el uso de la cosa, transformándose el arrendamiento de plazo fijo en indefinido si el predio fuere urbano. (24)

De acuerdo con la tesis jurisprudencial Núm. 133:

"Arrendamiento, reconducción tácita del contrato de. Los artículos 2486 y 2487 del Código del Distrito Federal, se refieren a los contratos de plazo fijo, pues al establecer que, si después de terminado el contrato de arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición, en el goce y uso de predio y -- éste fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, modifican al contrato en cuanto a su duración, transformándolo de plazo fijo a indefinido. La segunda parte del artículo 2487 citado, confirma esta conclusión al disponer -- que el arrendatario deberá pagar la renta que corresponde al tiempo que exceda al de contrato, con arreglo a lo que pagaba, pues sólo en los contratos de plazo fijo se puede saber qué tiempo ocupó el inquilino el local, excediéndose del plazo pactado originariamente, ya que en los arrendamientos indefinidos no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual no puede operar la tácita reconducción.

(24) Semanario Judicial de la Federación, T. LXXXIX, Julieta García Vda. de Martínez, pág. 2442.

Tomo LXXII Administración de los Ferrocarriles Nacionales de México p. 5690

Tomo LXXXIV Compañía de Inmuebles Trinidad, S.A. p. 2658

Tomo LXXXIX Ruiz García Manuel p. 1157
 García Vda. de Martínez Julieta ... p. 2442

Tomo LXXXVI Compañía de Inmuebles Trinidad, S.A. p. 685

(25)

Por otra parte, nuestro ordenamiento positivo es censurable, puesto que no señala la forma en que el propietario debe exteriorizar su voluntad u oposición para que no opere la tácita reconducción, como tampoco determina el plazo en que deba formularse tal oposición, omisiones que tienen que ser suplidas por nuestros tribunales.

Así la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha resuelto lo siguiente:

(25) Semanario Judicial de la Federación, Apéndice al Tomo -- XCVII, Pág. 303.

Arrendamiento, Prórroga del.- La Ley Civil previene que el inquilino tiene derecho a que se le prorrogue su contrato de arrendamiento, cuando el mismo se haya vencido; este vencimiento puede ser fatal, a virtud o verificarse por la voluntad de alguno de los contratantes, manifestada con la antelación que se indica en el contrato o, en su defecto, con la que establece la propia Ley; de donde se concluye que el derecho de prórroga para el inquilino, debe entenderse en general, para todos los arrendatarios, sin distinguir si el contrato de arrendamiento se celebró por tiempo determinado o indeterminado, supuesto que esta distinción no se deriva, ni directa, ni indirectamente del texto del precepto relativo.- Tomo XLV.- Pág. 3593.- Gómez Tirso.- Agosto 26 de 1935.

Arrendamiento Prórroga del.- ... el derecho de prórroga del arrendamiento opera tanto en los contratos cuya duración se ha fijado por los contratantes, cuanto en los contratos por tiempo indefinido, porque cuando la ley establece que vencido el contrato de arrendamiento, el inquilino tendrá derecho siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, el término o vocablo vencimiento debe entenderse en el sen--

tido de conclusión del contrato, que es fatal cuando se ha -
señalado un día cierto para ella, y que se realiza cuando se
ha notificado al inquilino por tiempo voluntario, el fin de_
las relaciones contractuales.- Tomo LVII. Pág. 1022. Pezetz-
ky Jaime.- Julio 30 de 1938).

Arrendamiento, Prórroga del.- La ley establece que el -
inquilino tendrá derecho a la prórroga del contrato de arren-
damiento, cuando éste se haya vencido; el vencimiento de los
contratos de arrendamiento puede ser fatal, en virtud de ha-
berse convenido el tiempo de su duración o que pueda verifi-
carse por la voluntad de alguno de los contratantes, manifes-
tada con la antelación que se indica en el contrato o en uso
defecto la que establece la misma ley; en estas condiciones_
el derecho de prórroga del inquilino, debe entenderse, en, -
general, para todos los arrendatarios, sin distinguir si el_
contrato de arrendamiento se celebró por tiempo determinado
o indeterminado.- Tomo LXIV.- Pág. 58.- R. de Díaz Dolores.-
Abril 2 de 1940.

Pero fueron las anteriores las únicas ejecutorias que -
en el sentido apuntado pronunció la Suprema Corte de Justi-
cia de la Nación, ya que a partir de la dictada en el si----
guiente amparo en que se trató el problema, pronunciada el -

día doce de febrero de 1943, nuestra máxima autoridad judicial cambió completamente su criterio respecto a la materia que nos ocupa, para establecer que el artículo 2485 del Código Civil - del Distrito Federal sólo es aplicable tratándose de contratos de arrendamiento por tiempo determinado.

De acuerdo con este nuevo criterio se pronunciaron las -- siguientes ejecutorias publicadas en el Semanario Judicial de La Federación:

Tomo LXXV.- Pág. 3756.- San Germán Ortega Juvenal. Febrero 12 de 1943.

Tomo LXXX.- Pág. 1101.- Espinoza Chávez Alfonso. Abril -- 21 de 1944.

Tomo LXXXI.- Pág. 464.- Vázquez Manuel. Julio 7 de 1944.

Tomo LXXXIV.- Pág. 2658.- Cía. de Inmuebles Trinidad, -- S.A., Junio 25 de 1945.

Tomo LXXXV.- Pág. 1141.-Kurtz Vda. de Mitchell Margarita. Agosto 16 de 1945.

Tomo LXXXV.- Pág. 1636.- Rodríguez de Ruiz María Ines.
Agosto 30 de 1945.

Tomo LXXXVI.- Pág. 685.- Cía de Inmuebles Trinidad, S.A.
Octubre 23 de 1945.

Tomo LXXXVII.- Pág. 2204.- Fábrica de Medias Full-Fashion.
Marzo 28 de 1946.

Tomo LXXXVII.- Pág. 2912.- Rodríguez Clavería José. Mar--
zo 28 de 1946.

Tomo LXXXIX.- Pág. 1157.- Ruiz Rivera Manuel. Julio 29 de
1946.

Tomo XCIV.- Pág. 1003.- Gómez Andrés Angel. Suc. Nov. 8 -
de 1947.

Tomo XCIV.- Pág. 1239.- Balsería de Balderas Ma. Luisa. -
Noviembre 17 de 1947.

Tomo XCIV.- Pág. 1504.- Boda González José. Noviembre 26
de 1947.

Tomo XCV.- Pág. 1762.- Marroquín José. Marzo 9 de 1948.

Las anteriores ejecutorias, en virtud de que hasta la -- presente fecha no se ha dictado ninguna en sentido contrario, han establecido la Jurisprudencia que bajo la Tesis No. 132_ está contenida en el Apéndice al Tomo XCVII del Semanario Ju- dicial de la Federación que contiene la Jurisprudencia Defi- nida de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, y que dice:

"Arrendamiento, Prórroga 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 prórroge hasta por un año ese contrato, sólo es aplicable tratándose de arrendamientos por tiempo determinado".

(26)

"Arrendamiento por Tiempo Fijo. Los Requisitos para que - no opere la Tácita Reconducción son dos: A).- Oposición del - Arrendador dentro de un término, que esta Suprema Corte ha --- fijado en diez días; y B).- Forma de exteriorizar esta oposi- ción que puede ser mediante notificación fehaciente al arren- datario o por otros medios indirectos que la hacen patente.

(26) Apéndice al Tomo XCVII del Semanario Judicial de la Federa- ción, Vol. 2, Pág. 303.

En cuanto a si operó o no la tácita reconducción, debe decirse que en autos obran como prueba de la subarrendadora, copia certificada de las sentencias de primera y segunda -- instancias pronunciadas en el diverso juicio sumario sobre prórroga del contrato de subarrendamiento celebrado entre -- las partes; de dicha copia certificada aparece que la sentencia de primera instancia de fecha 3 de Diciembre de mil -- novecientos cincuenta y nueve concedió la prórroga del contrato y condenó a la subarrendataria a la desocupación del local precisamente para cuando expirara el plazo de la prórroga, o sea, para el treinta y uno de marzo de mil nove-- cientos sesenta. Dicha sentencia fue apelada por la subarrendadora, Café Triana, S.A., y hallándose en trámite la apelación, concluyó la prórroga, circunstancia por la -- cual la subarrendadora no tuvo necesidad de manifestar -- su oposición a la continuación del contrato después de -- fenecida la prórroga, puesto que ya tenía una sentencia a su favor que condenaba a la inquilina a desocupar el local.

No fue sino hasta el cuatro de mayo siguiente cuando la Quinta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito y Territorios Federales pronunció sentencia en el -

toca a dicha apelación, que revocó la condena a la desocupación del local. Esta sentencia de segunda instancia en el -- diverso juicio de prórroga se notificó a las partes el seis de mayo de mil novecientos sesenta, surtió efectos la notificación al día siguiente y el ocho fue día inhábil por haber sido domingo, de suerte que habiéndose presentado la demanda de terminación de contrato de subarrendamiento, que dio origen al juicio de donde emana el contrato reclamado en este amparo, el once de ese mismo mes y año, queda de manifiesto, que la subarrendadora se opuso a la continuación del contrato o sea a la tácita reconducción precisamente tres días después de haber tenido conocimiento de que la sentencia de --- segunda instancia revocó la de primera que condenaba a la -- terminación del contrato por expiración de la prórroga legal concedida. En tal virtud, aunque la demanda que dio origen - al juicio de terminación del contrato de subarrendamiento se presentó hasta el once de mayo de mil novecientos sesenta, - o sea un mes once días después de vencida la prórroga del -- contrato de subarrendamiento, en el caso especial no hubo tá cita reconducción, por la razón asentada, ya que la tácita - reconducción no opera inmediatamente al día siguiente de fenecido el contrato, sino que debe mediar un término prudente dentro del cual el arrendador manifiesta su intención de no permitir al arrendatario que continúe en el uso y goce del -

local arrendado, de tal modo que si no la exterioriza, se entenderá que está conforme con la tácita reconducción. Al resolver sobre la situación similar, esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido lo siguiente: En el amparo directo 4547/52, promovido por Luis y Andrés Rico, resuelto por unanimidad de cuatro votos el veintinueve de octubre de mil novecientos cincuenta y cuatro, se dijo que los requisitos -- para que opere la tácita reconducción son:

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; se agregó que como nuestro Código Civil no fija el plazo legal para que el arrendador exprese su oposición a la tácita reconducción, queda a la prudencia del juzgador considerarla, de acuerdo con la naturaleza del arrendamiento y las demás circunstancias del caso y por último que este Alto Tribunal ha resuelto que no es prudente establecer que la tácita reconducción opera al día siguiente de vencido el plazo del arrendamiento, pues precisa esperar un plazo moderado para considerar que no hubo oposición y que el arrendatario continúe en el goce y uso del predio, así como ese plazo tácito

no podrá ser menor de diez días, tiempo suficiente para que se manifieste la voluntad del arrendador, la renuncia a la tácita reconducción consignada en el contrato o antes de su vencimiento. Ahora bien, en el presente caso el término de un mes once días que la Sala responsable considera prudente para que el arrendador se opusiera a la tácita reconducción, no lo es conforme al criterio de este Alto Tribunal, pero ya se vio. Que dadas las circunstancias que mediaron, la oposición de la subarrendadora, Hotelera Guvi, S.A. si se exten
nó dentro de este plazo de diez días. Por tanto, no llegó a surgir la hipótesis prevista en los artículos 2486 y 2487 - del Código Civil, ni por lo mismo fue necesario que la subar
rendadora diera a la subarrendataria el aviso de dos meses a que se refiere el artículo 2478 del mismo ordenamiento, - por no haberse transformado el contrato de arrendamiento -- por tiempo fijo en uno voluntario o indeterminado, como con todo acierto lo estimó la Sala responsable. (A.D. Núm. 4650/61/2a.".- Quejosa: Café Triana, S.A. = Fallado el Quince de junio de 1962.- Unanimidad de cuatro votos.- Ponente, Ministro - Mariano Azuela").

Tesis Jurisprudenciales de la Prórroga del Contrato de Arrendamiento

Tesis:

466.- "Arrendamiento, Prórroga del Contrato de:

El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal que dispone que, vencido un contrato de arrendamiento, atenderá 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.

		Págs.
Tomo LXXX	Espinoza Chávez Alfonso	1101
Tomo LXXXI	Vázquez Manuel	464
Tomo LXXXV	Kurts Vda. de Mitchel	
	Margarita	1141
	Rodríguez de Ruiz María	
	Inés	1636
Tomo LXXXVII	Fábrica de Medias Full-	
	Fashion, K.K.K.	2202

(27)

467.- "Prórroga del Contrato de Arrendamiento.- Es improcedente cuando se conviene entregar el inmueble para que el arrendador lo habite o cultive. (28)

- (27) Jurisprudencia 89. Quinta Epoca, pág. 264, Vol. 3a. Sala, Cuarta -- Parte. Apéndice 1917-1975; anterior Apéndice 1917-1965, Jurisprudencia 84, Pág. 269; en el Apéndice de Fallos 1917-1954, Jurisprudencia 130, Pág. 294 (En nuestro volumen civil, Tesis 422, pág. 183).
- (28) Jurisprudencia y Tesis sobresalientes 1976-1977, ediciones mayo, S. de R.L. México, 1975. Actualización IV Civil Tesis 467, p. 235.

Prórroga Legal en el Arrendamiento.- No la hacen nugatoria las prórrogas convencionales anteriores. (29)

"Arrendamiento, Prórroga del Contrato.- Debe sobreseerse en el amparo que se promueva con el objeto de obtener la prórroga de un contrato de arrendamiento por un año, si este lapso ya transcurrió, pues, aun en el caso de dictar sentencia favorable, no habría materia sobre la cual pudiera surtir efectos la concesión de la protección federal". (A.D. 488/76 Roberto Hernández Covarrubias.- 7 de octubre de 1976.- Unanimidad - de votos.- Ponente: Martín Antonio Ríos. (30)

"Arrendamiento, Prórroga del Contrato de, a que se refiere el Artículo 2448 C del Código Civil.-

Para que proceda la prórroga de un contrato de arrendamiento a que se alude el artículo 2448 C del Código Civil del Distrito Federal, tendrá que solicitarse por el arrendatario en forma expresa, antes de que fenezca el contrato, pues no se da por la simple ocupación del inmueble arrendado, y no hay tratamiento legal diverso para las prórrogas de arrendamiento de inmuebles habitacionales y para inmuebles no habitacionales,

(29) Ibidem, Tesis 486, p. 247.

(30) Informe, 1976, Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Pág. 254.

puesto que la prórroga siempre se tendrá que solicitar en forma expresa antes de que fenezca el contrato, pues no se da por la simple ocupación del inmueble arrendado, y no hay tratamiento legal diverso para las prórrogas de arrendamiento de inmuebles habitacionales y para inmuebles no habitacionales, puesto que la prórroga siempre se tendrá que solicitar en forma expresa antes de que fenezca el contrato. Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.- Amparo Directo 947/87, Aurelia Santillán de Velez, 10, de mayo de 1987. Unanimidad de votos. Ponente José Rojas Aja. Secretario: Francisco Sánchez Planells. Amparo Directo 3417/87. Juan Avila Rivero, 14 de --- abril de 1988. Unanimidad de votos. Ponente José Rojas Aja. Secretario: Francisco Sánchez Planells. A.D. 1813/88. Ramón Zorrilla Strocher, 23 de Junio de 1988. Unanimidad de votos. --- Ponente José Rojas Aja. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. A.D. 2073/88. Rosa Lira de Aguirre, 8 de julio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Vicente C. Banderas Trigos, A.D. 3203/88. Mario Hernández Pacheco, 27 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. -- Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Vicente C. -- Banderas Trigos. (31)

(31) Tesis No. 3.- Semanario Judicial de la Federación, T. -- X-XII, Gaceta 1988, época 8A, pág. 117.

"Arrendamiento. Prórroga del Contrato de. No opera Tácitamente. Es inexacto que baste continuar en el uso y goce del inmueble arrendado para que se considere eficazmente manifiesta la voluntad del inquilino de prorrogar el Contrato de Arrendamiento, pues para que la prórroga proceda, esa manifestación de voluntad debe expresarse antes de que el plazo del arrendamiento fenezca, dado que su operatividad supone la vigencia de éste, no obsta a lo anterior la circunstancia de que el requisito apuntado no se encuentre previsto en forma expresa en el artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal porque para el Distrito Federal, como se indicó, su aplicación obedece a una razón de orden lógico, derivada de la propia pretensión del arrendatario de prorrogar el contrato, el cual no debe haber concluido en el momento en que se ejercite el derecho de prórroga, ya que de lo contrario la pretensión sería improcedente, en virtud de que sólo se puede prorrogar un contrato cuando aún no se encuentra vigente. Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. (A.D. 3350/88. Mauricio Cao, 10 de noviembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa, Secretario: Noe Adonai Martínez Berman A.D. 960/89. Gladdis G. Italc Singleterry Alfaro, 6 de abril de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Manuel Islas Domínguez, Secretario: Mario Pedroza Carbajal. A.D. 1210/89. Jorge Ramírez Plata, -

20 de abril de 1989. Ignacio Manuel Noyola Benitez, 17 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Ponce Farías. Secretario: Alejandro Javier Pizada Nila. A.D. 3205/89. Ricardo Aguero Aguirre, 21 de septiembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Manuel Islas Domínguez. Secretario: Mario Pedroza Carbajal. (32)

Tesis 21.- "Arrendamiento. No Procede la Prórroga del, en Jurisdicción Voluntaria por no ser esta la Vía Idónea."

El hecho de que un inquilino en vía de jurisdicción voluntaria haga valer su deseo de prorrogar el contrato de arrendamiento, implica atender a la naturaleza y características esenciales, relacionadas con la acción de prórroga de contrato, en la que debe justificarse primordialmente que el arrendatario se encuentra al corriente en el pago de las pensiones rentísticas, conforme a estas particularidades es evidente que la acción de prórroga sólo debe intentarse en la vía contenciosa, pues es a través de ella que el arrendador puede hacer valer las excepciones o defensas que juzgue pertinentes o resulten aplicables, y porque su procedencia o improcedencia sólo puede establecerse mediante sentencia que resuelva el fondo de la litis que se plantea y en la cual

(32) Tesis No. 3.- Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIX-XXI, Gaceta 1989, época 8 A, p. 127.

se analizará, tanto la oportunidad en que se intentó la prórroga, como las defensas que al caso se opongan, por tanto es improcedente la solicitud de prórroga en jurisdicción voluntaria. Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. (A.D. 3103/88. Juan Manuel Guevara López, 27 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Vicente C. Banderas Trigos. - A.D. 1275/91. María Teresa Martínez Breton, 20 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago, - Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas. A.D. 1971/91 -- María Luisa Vértiz viuda de Rodríguez, 25 de abril de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: -- Jesús Casarrubias Ortega. A.D. 2817/91. Bernardo Urdapilleta Ruvalcaba, 13 de junio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Jesús Casarrubias Ortega. A.D. 4263/91. Margarita Sánchez Morales, 12 de septiembre -- de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Jesús Casarrubias Ortega. (33)

Tesis 10.--"Arrendamiento, Desocupación Procedente al Vencimiento de la Prórroga, cuando el Arrendador se Allana a Ella.--

(33) Tesis 21. "Semanario Judicial de la Federación", gaceta 1991, Tomo 47, época 8a. p. 72.

Si el arrendador se allana a la pretensión del inquilino consistente en el otorgamiento de la prórroga del arrendamiento por dos años, a que se refiere el artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal, y solicita que al momento de pronunciarse la resolución correspondiente por el juzgador se requiera al inquilino a fin de que, una vez fenecido el término de dos años de la prórroga, desocupe el inmueble arrendado, procede acceder a tal petición, porque la misma entraña una oposición del arrendador para que el inquilino continúe en el uso y goce del local arrendado una vez fenecido el plazo de prórroga, o sea, que implica que el contrato deba terminar y no opere la tácita reconducción del mismo, al concluir ésta, de suerte que el arrendador, para entonces, no tiene ya la obligación procesal de iniciar un juicio de terminación de contrato, sino que basta que al dictar la sentencia que decreta la prórroga, se requiera al inquilino para que al vencimiento de esta desocupe y entregue al arrendador el departamento objeto del contrato. Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. --- (A.D. 4308/89. Víctor Humberto Trani Rodríguez, 11 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Jesús Casarrubias Ortega. A.D.463/90. Jesús Casar y del Valle, 15 de marzo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Jesús Casarrubias Ortega. A.D. - 5093/89. Abraham Fmig Sapiro, 15 de marzo de 1990. Unanimidad

de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Enrique Ramírez Gomez. A.D. 538/90. Norma Valadez Valezzi, 19 de abril de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Vicente C. Banderas Trigos. A.D. 1128/90. Susana Marínez Castilla de Lebrija, 26 de abril de 1990. --- Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: -- Francisco Sánchez Planells. (34)

"Prórroga del Contrato de Arrendamiento. Oportunidad -- del Pago de las Pensiones Rentísticas. El artículo 2321 del Código Civil para el estado de Puebla establece para la procedencia de la prórroga del contrato de arrendamiento entre otros requisitos que el arrendatario esté al corriente en el pago de las rentas, lo que indica que dicho requisito debe estar satisfecho precisamente en la época en que venza dicho contrato y deba empezar a correr la prórroga, así pues, si del escrito de demanda se advierte que el demandado reclamó del arrendatario el importe de la pensión rentística correspondiente al mes posterior al en que venció el contrato en cuestión, es conveniente que tal hecho corrobora que la arrendataria se encontraba al corriente en el pago de las rentas al vencimiento del contrato de arrendamiento. Tercer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito A.D. 492/988.

(34) Tesis 10.- Semanario Judicial de la Federación, Gaceta 1991, p. 64

Máximo Elosa Fuentes, 16 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Oscar Vázquez Marín. Secretaria: María de la Paz Flores Berruecos. (35)

"Arrendamiento. Tácita Reconducción, No la Contempla-- el Código Civil para el Estado de Puebla. Del texto de los artículos 2319, 2329 y 2330 del Código Civil para el Estado de Puebla, se observa que este ordenamiento no recoge la -- figura jurídica denominada tácita reconducción, por lo contrario, esas disposiciones y en especial, el artículo 2329 la prohíbe de manera expresa al establecer que no se entenderá prorrogado el arrendamiento, cuando el arrendatario -- continúe en el goce y uso del bien, no obstante estar terminado el contrato. Tercer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito A.D. 221/89. Carlos González Leal, 27 de junio de --- 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta, Secretaria María Guadalupe Herrera Calderón. (36)

"Arrendamiento. La Acción de Terminación es Improcedente si se funda en un Contrato que fue Sustituido por otro -

(35) Semanario Judicial de la Federación. Fuente: Lic. Zambrano. Suprema Corte de Justicia, s/f., época 8a.
 (36) Ibidem.

Posterior ya Vencido.- Es improcedente la acción de desocupación por terminación de arrendamiento, que se ejercita -- con base en un contrato anterior al, pues con esta forma -- de actuar, se impide al demandado que oponga excepciones de rivadas del contrato vigente (como podría ser la de nova--- ción, prórroga, o cualquier otra). Tercer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito A.D. 406/90. Delia Angélica González Hernández, 9 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón. A.D. 69/90. Mariano Chantres Molina, 13 de marzo de 1990, Unanimidad de votos. Ponente: Jaime -- Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: María Guadalupe Herrera Calderón. (37)

Tesis 46.- "Arrendamiento. Oposición para la Prórroga de un Contrato de. (Legislación de Chiapas)."- La oposición para la prórroga de un contrato de arrendamiento a plazo - fijo puede hacerse no sólo después de vencido el contrato. sino antes de su vencimiento y el hecho de que tal manifesta ción se haya expresado a través de la demanda de terminaci ón del contrato, presentada la misma, días antes de venci miento, no la convierte en una manifestación extemporá--

(37) Semanario Judicial de la Federación. s/f. 8a. época.- Fuente: Lic. Zambrano. Suprema Corte de Justicia.-

nea, en atención a que el artículo 2458 del Código Civil del estado de Chiapas, señala que si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día fijado, sin necesidad de desahucio. Tribunal Colegiado del Décimo Circuito.- A.D. - 263/975. Elofisa Santiago Ovando.- 28 de enero de 1976. Unanimidad de votos.- Ponente: Rafael Barredo Pereira. (38)

Pero veamos, cuáles han sido las razones que ha invocado nuestro tribunal mexicano para cambiar su criterio y sentar la Jurisprudencia citada.

El principal argumento sostenido por la Suprema Corte -- para ese efecto, lo encontramos en la ejecutoria publicada -- en el Tomo LXXV, Pág. 3756, que dice: "Arrendamiento, Prórroga del Contrato de.- El artículo 2485 del Código Civil del -- Distrito Federal, que establece la prórroga del arrendamiento, se refiere únicamente al caso en que ese contrato sea por --- tiempo determinado, y cuando se trata de contratos por tiempo indefinido el artículo 2484 del Código citado, remite al Ca-- pítulo séptimo, que es el que de una manera exclusiva, reglamenta dichos contratos".

Crítica.- ~~Consideramos~~ que el criterio sostenido en un ---

(38) Boletín. Año III. Enero 1976. Núm. 25. Tribunales Colegiados de Circuito, pág. 74.

principio por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es el más apegado al espíritu de la ley toda vez que las condiciones exigidas por el Código para que la prórroga pueda operar son:

1a.- Que el arrendamiento haya vencido; y

2a.- Que el arrendamiento se encuentre al corriente en el pago de sus rentas.

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

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

En cuanto al otro de los requisitos exigidos, tenemos que, como se dice en las ejecutorias que apoyan el criterio de que la prórroga procede en las dos clases de contratos, - ambos tienen vencimiento, con la única diferencia de que en unos se conoce como anticipado, desde el momento de su celebración; y en otros se determina a voluntad de una de las partes, mediante la notificación que en tal sentido hace a la otra. Y tal modalidad no puede servir de base para hacer una distinción que la ley no ha hecho expresamente en el citado precepto por lo que, de acuerdo con el principio jurídico que establece que donde la ley no distingue tampoco nosotros debemos distinguir, debe concluirse que la disposición contenida en el artículo 2485 del Código Civil del Dis-

trito Federal es aplicable a toda clase de contratos de arrendamiento sin importar que se hayan celebrado a plazo fijo o por tiempo indeterminado, ya que como hemos visto, en ambas clases de contratos pueden reunirse los requisitos exigidos por la ley para que la prórroga opere.

Por lo que respecta al argumento contenido en la ejecutoria que hizo cambiar el criterio de la Suprema Corte y en el que está fundada la jurisprudencia que al respecto sostiene actualmente nuestro máximo tribunal, estimamos que ese argumento es erróneo porque los artículos 2478 y 2479 del Código Civil que forman el Capítulo Séptimo y al que, dice el argumento de la Corte, remite el artículo 2484 cuando se trata de contratos por tiempo indefinido, no son los únicos que reglamentan a esta clase de contratos de arrendamientos en lo relativo a sus formas de terminación, sino que esos preceptos legales únicamente establecen una forma peculiar por la cual pueden darse por concluidos esta clase de arrendamientos; los que pueden terminar, también, por cualesquiera de los modos establecidos en el artículo 2483 del propio Código, descartada, naturalmente, la causal contenida en su fracción I, relativa al cumplimiento del plazo fijado en el contrato.

En consecuencia, se puede afirmar, contrariando el cri

terio de la Suprema Corte, que los contratos de arrendamiento por tiempo indefinido no están reglamentados exclusivamente por las disposiciones del capítulo séptimo del Código, -- sino que también se rigen por los proceptos contenidos en el capítulo noveno que comprende los artículos del 2483 al 2496 del Código Civil.

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

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

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

La Suprema Corte de Justicia no considera correcta esta interpretación y su Jurisprudencia definida, a este respecto, es como sigue:

"Arrendamiento, Prórroga del Contrato de.- El derecho -- concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el --- arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse --- cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no -- existe no puede prorrogarse". (39)

En nuestro criterio, este es el correcto por las razones expresadas, toda vez que un contrato de arrendamiento --

(39) Semanario Judicial de la Federación, Apéndice al Tomo -- XCVII p. 299.

que ha vencido deja de tener existencia jurídica, siempre y cuando no opere la tácita reconducción. Y el término vencido que emplea el artículo 2485 debe interpretarse como el momento a partir del cual debe empezar a producir efectos la prórroga.

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

3.6. Procedencia o Improcedencia de la Prórroga del Contrato de Arrendamiento

Consideramos que el Contrato de Arrendamiento en cuanto a su prórroga debe modificarse cuantas veces sea necesario, con el fin de actualizarlo, siempre y cuando redunde en beneficio de los interesados.

Al respecto, cabe mencionar que para otorgarle al derecho de prórroga un sentido acorde con la realidad de nuestros

tiempos, es menester darle una duración de la mayor amplitud posible, rodeándolo de las garantías y seguridades que fuere necesario y declarándolo irrenunciable para quitarle el carácter de incertidumbre que ostentan en la actualidad y que muchas veces lo hace totalmente nugatorio.

En Europa, particularmente en Francia, desde el año de 1914, con carácter provisional primero y posteriormente en forma definitiva en el año de 1926, se ha incluido en el Derecho Civil, la renovación o prórroga a que tiene derecho el arrendatario, habiéndose llegado a establecer el llamado derecho de propiedad comercial en favor de los inquilinos, comerciantes o industriales, así como a establecer una indemnización de carácter compensatorio para el caso de que el arrendador se niegue a conceder la renovación solicitada por el inquilino.

Estas leyes han sido elevadas a la categoría de disposiciones de orden público y consecuentemente se consideran nulos y sin efecto alguno los convenios de cualquier naturaleza que lleguen a celebrarse con el fin de desvirtuar al derecho de prórroga y asimismo se ha señalado una duración para la misma que se equipara al término del propio contrato, con limitación de nueve años y llegando a conceder tal derecho a los arrendamientos verbales, con límite de tres años.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El Derecho Romano reglamentó el arrendamiento como un contrato de carácter privado. Con este mismo carácter y siguiendo la influencia romana las legislaciones modernas, incluyendo a las nuestras, han continuado regulando dicho contrato dentro del campo del derecho privado. Nuestros Códigos Civiles de 1870 y de 1884 que sirvieron de antecedente a nuestro actual Código Civil de 1928, lo contemplan de esta manera.

SEGUNDA.- Tomando en consideración las corrientes de seguridad y justicia social que imperan en nuestra época y ante el grave problema inquilinario que se confronta en las grandes ciudades, se impone la necesidad de que nuestro legislador vaya al fondo del problema y le busque una solución adecuada a la duración del contrato de arrendamiento en general y al sistema de prórrogas en particular; no se puede perder de vista que la tranquilidad pública y el bien común de grandes sectores de nuestra sociedad se encuentran en juego en torno de esta cuestión y que si las autoridades tienen una constante preocupación por la salud pública, por la instrucción popular y por la seguridad social, el problema de la habitación no puede ni debe quedarse a la zaga puesto que

la casa es el asiento de la familia y ésta a su vez el cimiento de la Patria.

TERCERA.- La duración del contrato de arrendamiento debe ampliarse hasta un plazo razonablemente largo o prolongado (en Francia, dicho término es de noventa y nueve años).

CUARTA.- Debe fijarse una duración mínima de diez años para dichos contratos, con plazo obligatorio para el arrendador y voluntario para el arrendatario.

QUINTA.- La duración de la prórroga en el contrato de arrendamiento debe ampliarse hasta cinco años para las fincas destinadas a habitación, de nueve años a las destinadas al comercio y de quince a las que se destinan para los fines industriales.

SEXTA.- Los comerciantes, industriales y profesionistas, deben gozar de un derecho de plusvalía para el cobro de indemnización compensatoria en caso de terminación anticipada de sus contratos de arrendamiento.

SEPTIMA.- Debe crearse un organismo que fije y regule el valor comercial de los arrendamientos sobre la base de su va-

lor real y tomando en cuenta la rentabilidad apropiada que -
deben producir; considerando al mismo tiempo la ubicación, -
comodidad y demás características de cada localidad.

OCTAVA.- El uso o goce de un bien concedido en virtud -
de un arrendamiento, de acuerdo con el concepto que de este -
contrato nos da el artículo 2398 del Código Civil, debe ser -
de naturaleza temporal.

NOVENA.- La temporalidad o término de duración de un --
arrendamiento puede fijarse, o no, desde el momento de cele-
brarse el contrato.

DECIMA.- De acuerdo con el conocimiento o desconocimien -
to de su temporalidad o término de vigencia, al celebrarse -
el contrato, los arrendamientos se dividen en determinados e
indeterminados.

DECIMA PRIMERA.- En los arrendamientos por tiempo deter -
minado, la fecha de vencimiento se conoce y fija desde el mo -
mento de celebrarse el contrato. En los de tiempo indeterminado su -
vencimiento se ignora en el acto de la celebración, -
y se determina y fija a partir de la fecha en que una de las
partes notifica a la otra su voluntad de darlo por concluido.

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

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

DECIMA CUARTA.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento destinado para casa-habitación debe durar un plazo razonable de diez años forzoso para el arrendador y voluntario para el arrendatario, por lo que se refiere a la prórroga que enuncia el artículo 2448-C del Código Civil debe ser ampliado a cinco años siempre que se encuentre al corriente del pago de las rentas.

DECIMA QUINTA.- El contrato de arrendamiento para las fincas destinadas a comercio deben regirse por una ley especial como la que se aplica a los arrendamientos de casa-habitación que venga a solucionar los arduos problemas que esta cuestión encierra.

BIBLIOGRAFIA

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

- 1.- Aguilar Carbajal, Leopoldo. "Contratos Civiles", edit. - Hagtam, México, 1964.
- 2.- Arellano García, Carlos. "Derecho Procesal Civil", Edit. Porrúa, México, 1981.
- 3.- Alcala Zamora y Castillo y Nieto. "Derecho Procesal Mexicano", Edit. Porrúa, México, 1976.
- 4.- Briseño Sierra, Humberto. "Derecho Procesal", Cárdenas - editor, México, 1960.
- 5.- Castan Tobeñas, José. "Derecho Civil Español Común y Foral", Madrid, Rus, 1955.
- 6.- Borja Soriano, Manuel. "Teoría General de las Obligaciones", T.I., edit. Porrúa, S.A., México, 1970.
- 7.- Castellanos Ruiz, Gregorio. "Compendio histórico sobre las Fuentes del Derecho", Consejo Editorial del Gobierno del Estado de Tabasco, México, 1978.
- 8.- Castro Zavaleta, Salvador. "55 años de Jurisprudencia", Cárdenas edit. y dist., México, 1977.
- 9.- De Pina, Rafael. "Elementos del Derecho Civil Mexicano". 1a. edición (Contratos en particular). edit. Porrúa, S.A. México, 1961.
- 10.- García Rojas, Gabriel. "4o. Curso de Derecho Civil". Contratos, México.
- 11.- Gómez Lara, Cipriano. "Derecho Procesal Civil". Edit. -- Trillas, México, 1987.

- 12.- Lehmann, Heinch. "Tratado de Derecho Civil". Madrid, 1976.
- 13.- Ovalle Favela, José. "Derecho Procesal Civil". Edit. Har
la, México.
- 14.- Pallares, Eduardo. "Derecho Procesal Civil". Edit. Po---
rrúa, México, 1978.
- 15.- Pallares, Eduardo. "Formulario y Jurisprudencia de Jui--
cios Mercantiles", Edit. Porrúa, S.A., México, 1960.
- 16.- Planiol, Marcelo y Ripert, Georges. "Tratado Práctico de
Derecho Civil Francés", Edit. Cultura Habana, S.A., Ha-
bana, Cuba, 1947.
- 17.- Petit, Eugene. "Tratado Elemental de Derecho Romano", --
Edit. Saturnino Callejas, S.A., Madrid, 1976.
- 18.- R. Fubini (Traducción de Roberto Sánchez Jimenez). "El -
Contrato de Arrendamiento de Cosas", Madrid.
- 19.- Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano", T. VI,
Edit. Porrúa, México, 1985.
- 20.- Rojinas Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil", -
(Contratos), Edit. Porrúa, México, 1990.
- 21.- Sánchez Medal, Ramón. "De los Contratos Civiles". Edit. -
Porrúa, México, 1987.
- 22.- Sánchez Medal, Ramón. "Nueva Legislación sobre el Contra
to y sobre la Propiedad Urbana", Edit. Porrúa, México.
- 23.- Ventura Silva, Sabino. "Derecho Romano", Edit. Porrúa, -
México, 1975.

LEGISLACION

- 1.- Código Civil Mexicano de 1870
- 2.- Código Civil Mexicano de 1884
- 3.- Código Civil Mexicano de 1928
- 4.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

OTRAS OBRAS

- 1.-Diario Oficial de la Federación. Tomo LXXXVIII, No. 32.
- 2.-Semanao Judicial de la Federación.