

224
209



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
" A R A G O N "

ANALISIS JURIDICO DEL ARTICULO 2448-D DEL
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN
CUANTO AL INCREMENTO DEL PAGO DE LA RENTA

T E S I S

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



ENEP
ARAGON

Escuela Nacional de estudios profesionales
aragon

SAN JUAN DE ARAGON EDO. DE MEX.

1993

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE

INTRODUCCION

CAPITULO I.- RESEÑA HISTORICA DEL ARRENDAMIENTO.

	PAG
A).- ROMA	1
B).- FRANCIA	12
C).- ESPAÑA	18
D).- MEXICO	24

CAPITULO II.- EL CONTRATO

A).- CONCEPTOS	31
B).- ELEMENTOS	35
C).- CLASIFICACION	43
D).- SUS DIFERENCIAS CON EL CONVENTO	63

CAPITULO III.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

A).- NOCIONES	67
B).- REQUISITOS	69
C).- NATURALEZA JURIDICA	76
D).- SEMEJANZA CON FIGURAS AFINES	84

CAPITULO IV.- EFECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

A).- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR	88
B).- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO	95
C).- EL ARRENDAMIENTO Y LA PROPIEDAD	102

CAPITULO V.- EL PRECIO DE LA RENTA Y SU INCREMENTO

A).- NOCION DEL PRECIO	104
B).- IDEA DEL INCREMENTO	106
C).- EL INCONVENIENTE DE REGIR EL INCREMENTO DEL PAGO DE LA RENTA AL INCREMENTO DE LOS SALARIOS MINIMOS EN EL DISTRITO FEDERAL,	107
1.- ASPECTO FISCAL	112
2.- ASPECTO ECONOMICO	114
3.- ASPECTO SOCIOLOGICO	115

CONCLUSIONES	123
------------------------	-----

BIBLIOGRAFIA	126
------------------------	-----

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

INTRODUCCION

En México el Contrato de Arrendamiento está mal manejado, tanto por las partes como por las autoridades, en virtud de que arrendador y arrendatario han deformado el referido --- acuerdo de voluntades, ya que cada uno por su parte pretende - obtener beneficios más allá de lo que la ley les permite.

El arrendador haciendo uso de la fuerza que el dinero - proporciona, de manera general impone condiciones desventajosas para el arrendatario, por la necesidad que tiene éste de - obtener una vivienda para él y su familia.

El arrendatario por lo que corresponde a sus derechos, hace uso indebido de ellos y así vemos como termina por des--- truir el bien inmueble que habita en cuanto tiene un problema con el arrendador, sin soslayar que de manera excepcional existen arrendatarios que sí cuidan los inmuebles que habitan; -- más aun el arrendatario "asesorado" por Abogados sin escrúpu-- los, comunmente consideran que es factible quedarse con el --- bien que está rentando y hacerlo de su propiedad, desconociendo el arrendatario y el "Abogado asesor", de manera dolosa pretende desconocer el Derecho y termina por confundir al arrendatario en cuanto a los alcances de sus derechos derivados del - contrato de arrendamiento, lo que origina conflictos de éste

para con el arrendador, gracias a los "Consejos" de su Abogado.

Por si lo anterior fuera poco el Gobierno, v^{ia} las Autoridades Hacendarias sean Locales o Federales, alejado de una realidad existente, establece impuestos verdaderamente altos, tanto por derechos de servicio de agua, como por el impuesto predial y ello da lugar a que de manera inevitable, el propietario de bienes inmuebles que los da en arrendamiento, aumente en proporción de los impuestos, el precio de la renta y éste aumento está en contra del espíritu del Artículo 2448-D del Código Civil para el Distrito Federal, el cual esencialmente establece que el aumento a la renta, será no mayor del 85% del aumento al salario mínimo vigente para el Distrito Federal.

De lo expuesto observamos que existe un serio enfrentamiento entre lo propuesto por el Legislador y la realidad existente, con el manejo que de los impuestos, en cuanto a su fijación lleva a cabo la Autoridad Hacendaria correspondiente, ya que por un lado se habla de un incremento moderado al precio del arrendamiento y por otro el impuesto predial y los derechos por servicio de agua aumentan de manera muy considerable, lo cual incide de manera indiscutible en el precio de la renta y propicia en consecuencia problemas entre el arrendador y el arrendatario.

Este trabajo recepcional, se realiza para establecer la inconveniencia de que los contratos de arrendamiento sean regidos por lo dispuesto por el Artículo 2448-D, del Código Civil para el Distrito Federal, ya que la realidad nos demuestra que éste como los demás artículos, objeto de la última reforma respecto al Arrendamiento efectuada por los Legisladores, fue una cuestión política mas que técnica, ya que la práctica nos ha demostrado que únicamente se ha distorsionado el Contrato de Arrendamiento, en perjuicio de arrendadores y de arrendatarios ya que a quien tiene terreno para construir un bien inmueble, siempre piensa destinarlo a un condominio y no a arrendamiento por los problemas que tiene quien se convierte en arrendador, al inquilino ésta situación también le ha afectado, ya que el arrendador no respeta lo señalado por el Código Civil para el Distrito Federal e incrementa a su libre albedrío el precio de la renta, en perjuicio de quien necesita un sitio para vivir - y o paga muy caro o se resigna a habitar sitios indignos para cualquier ser humano, como ocurre en la actualidad en muchos ca sos.

CAPITULO I

RESEÑA HISTORICA DEL ARRENDAMIENTO

- A).- ROMA**
- B).- FRANCIA**
- C).- ESPAÑA**
- D).- MEXICO**

A).- ROMA.

El Derecho Romano es considerado como el Alma Mater de la mayor parte de las Instituciones de Derecho Civil, y entre ellas del Derecho Civil Mexicano; por eso para poder estudiar el Arrendamiento, tema del presente trabajo, tenemos que remontarnos a la fuente misma para en esa forma seguirlo en todo su desarrollo, ya que desde la antigüedad se ha visto que la mayor parte de las personas carecen de los bienes que le son indispensables para satisfacer sus necesidades, y no estando en situación de adquirirlo, se ven en la necesidad de usar de los ajenos, mediante esta clase de contrato.

El Derecho Romano se ocupó del arrendamiento reglamentándolo minuciosamente, ya que dentro de él se comprendían - múltiples relaciones contractuales, entre ellas, los convenios sobre la actividad humana, los que en la legislación actual -- forman parte del Derecho Laboral.

El Arrendamiento entre los romanos " es un contrato por el cual una persona se comprometía con otra a proporcionarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo, mediante una remuneración en dinero llamada merces". (1)

(1) PETIT, EUGENE. "Tratado Elemental de Derecho Romano." Editora Nacional. Traducción. Madrid España. 1969. 2a. Edición p. 401.

En esta clase de contratos personales que intervienen - se denominan LOCATOR o arrendador y el CONDUCTOR o arrendatario. El primero se obligaba a proporcionar al segundo el goce de la cosa o a realizar el trabajo; el segundo se comprometía a pagar el precio llamado MERCES.

NATURALEZA DEL CONTRATO

El arrendamiento era un contrato sinalagmático perfecto, ya que producía derechos y obligaciones recíprocas para -- los contratantes.

El contrato era de los llamados consensuales, es decir, de aquellos que se perfeccionan por el solo consentimiento de las partes contratantes.

El Derecho Romano, en el arrendamiento, tenía un valor puramente probatorio, sin que en ningún momento se considerase como elemento ad substantiam.

OBJETO JURIDICO DEL CONTRATO

El objeto jurídico del arrendamiento eran las obligaciones jurídicas de los contratantes, y que consistían, por -- parte del locator, en proporcionar el goce temporal de la cosa, y del conductor, en pagar las merces.

En cuanto a los elementos fundamentales del arrendamiento, eran la cosa y el precio.

La cosa arrendada estaba constituida por el bien objeto del contrato.

El precio o "merces" consistía en la retribución obtenida por el arrendador del arrendatario, precio que debía ser cierto, es decir, que efectivamente debería pagarlo al conductor o arrendatario, y en dinero, ya que en caso contrario se cambiaría la naturaleza del contrato rigiéndose por disposiciones distintas a las del arrendamiento.

En el arrendamiento de cosas, se llamaba locator al que procuraba el goce y conductor al que pagaba la merces, sucediendo lo mismo en el contrato de servicios, en tanto que en el arrendamiento de obras se invertían los términos, y así tenemos que en este último contrato el locator era el que pagaba la merces y el conductor el que suministraba el trabajo.

El locator tenía la acción locatio o ex-locato, en contra del conductor que tenía por objeto exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato. A su vez el conductor tenía la acción conductio, que es recíproca de la anterior.

Entre los romanos existía, desde luego, el concepto de

temporalidad en la locatio-conductio, es decir, el contrato no era totalmente indefinido, sino que se encontraba limitado a cierto tiempo.

CLASES DE ARRENDAMIENTO

En el Derecho Romano se conocieron las siguientes clases de arrendamientos: (2)

- a).- Arrendamiento de cosas, locatio Conductio Rei.
- b).- Arrendamiento de servicios, locatio conductio Operarum.
- c).- Arrendamiento de Obras, locatio conductio Operis.

ARRENDAMIENTO DE COSAS

"Como regla general puede decir que podían ser objeto de este contrato todas las cosas muebles e inmuebles, corporales o incorpóreas, desde luego, susceptibles de figurar en el patrimonio de los particulares. Las excepciones a este principio general eran: las servidumbres prediales que sólo podían rentarse junto con el predio dominante, y las cosas que se consumen por el primer uso, salvo que fueran rentadas como cuerpos ciertos ad-ponpam et ostentationem. Las cosas ajenas podían ser objeto de arrendamiento siempre que hubiera autorizada

(2) SANTA CRUZ TEJEIRO, JOSE. "Manual Elemental de Derecho Romano." Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, España - 1947, 3a. Edición. p. 407.

ción del dueño." (3)

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Las obligaciones del arrendador las podemos enumerar de la siguiente manera:

I.- Entregar la cosa objeto del contrato al arrendatario en buen estado y con todos sus accesorios, es decir, entregar la cosa en forma útil para el fin del contrato, ya que en caso contrario la misma ley otorgaba derechos al arrendatario para reclamarlos.

II.- Garantizar al arrendatario el goce pacífico de la cosa, no pudiendo, mientras durara el contrato, ocupar la misma siendo responsable de la privación del uso de la misma sufrido por el arrendatario como consecuencia de la evicción. Se señalaba como obligación de carácter secundario para el arrendador el pago de las contribuciones.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Las obligaciones que correspondían al arrendatario eran las siguientes:

I.- Pagar el precio convenido, merces, que no se hacía

(3) *I*dem, pág. 408.

en un solo pago sino en exhibiciones periódicas por unidad de tiempo, y pagaderas en los plazos convenidos. A estas prestaciones periódicas se les llamaba igualmente precio.

II.- Gozar de la cosa arrendada como lo hiciera un buen padre de familia, es decir, conservar la cosa en buena administración sin dedicarla a otro uso que no fuera el natural o el convenido en el contrato.

III.- Restituir la cosa en buen estado al terminar el arrendamiento y velar por la conservación de la misma.

En cuanto al dolo es de notar que en el Derecho Romano respondían ambos contratantes, ya fuera leve o grave.

La protección que correspondía al arrendador en relación con las obligaciones del arrendatario el Derecho Romano otorgaba la Actio Locatio a través de la cual el primero podía exigir del segundo su cumplimiento.

Los contratantes debían sujetarse en todo a las cláusulas del contrato, y, a las reglas de la equidad en todo aquello que no se hubiese pactado en las cláusulas del contrato.

Los riesgos recaían sobre el arrendador como principio general, pero si la cosa perecía por caso fortuito, el arrendatario que debía devolverla como consecuencia de la temporalidad.

dad del contrato, al terminar el arrendamiento, quedaba liberado de cumplir con esa obligación; además como las merces eran la remuneración debida a cambio del disfrute de la cosa, al perder ésta, cesaba la obligación de pagar dichas merces al arrendador, lo que significa que era éste el que venía sopor--tando en su perjuicio la pérdida de la cosa; si la pérdida era parcial sucedía lo mismo, ya que en este caso el arrendatario podía lograr una reducción de las merces en proporción a la pérdida sufrida.

En la Epoca Clásica, quien abandonaba el predio arrendado antes de finalizar el plazo convenido para ello, estaba obligado a pagar las merces íntegras por todo el tiempo que se hubiera pactado en el contrato. Posteriormente, en el Derecho de Justiniano sólo debían pagarse los daños y perjuicios causados por el abandono.

En caso de venta de la cosa arrendada, en la Epoca Clásica se resolvía en forma injusta para el arrendatario, ya que éste podía ser desalojado por el nuevo propietario, sin más derechos que reclamar al arrendador los daños y perjuicios. Esto era lógico, puesto que el arrendatario no tenía más que un derecho de crédito contra el arrendador y no un derecho real, como en el caso del usufructo. Resultando de esto una molesta incertidumbre para el arrendatario.

La situación anterior fue modificada en el Bajo Imperio.

(4) FOIGNET, RENE. "Manual Elemental de Derecho Romano," Editorial Cajica. Puebla, México, 1964. 3a. Edición. p. 151.

Una famosa constitución de Dioclesiano la Ley Empotorem, realizó como afirma René Foignet, (4) un gran progreso disponiendo - que el adquirente quedara obligado a respetar el arrendamiento, siempre que se hubiera insertado una cláusula al efecto, en la venta.

EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO.

Como hemos manifestado con anterioridad, entre los romanos ya se encontraba comprendido el concepto de temporalidad - en el arrendamiento, o sea que siempre existía un término fijo en su duración, siendo una de las causas de expiración el término convenido, que generalmente era de cinco años para los arrendamientos rurales, a menos que el arrendatario quedara gozando de la propiedad al terminar el plazo fijado sin oposición del arrendador, caso en el cual se formaba un nuevo arrendamiento por acuerdo tácito de las partes, esto siempre y cuando el arrendador fuera capaz, es decir, que se operaba la tácita reconducción. El contrato era válido por un año forzoso si se trataba de arrendamiento de fundo de tierra, pudiendo renovarse por otro año.

En las fincas urbanas antes de terminar el arrendamiento, el arrendador podía desalojar al arrendatario si probaba la necesidad de ocupar la cosa por sí o para los suyos, o cuando había que hacer reparaciones urgentes; y por último si el arrendador (4) SANTA CRUZ TEJEIRO, JOSE. OB. CIT. pág. 409

tario hacía mal uso de la cosa arrendada.

El arrendamiento terminaba igualmente por voluntad de uno de los contratantes cuando no se había fijado término en el acuerdo de voluntades.

Por pérdida de la cosa arrendada, en este caso cesaba des de luego la obligación del arrendatario de pagar las merces.

La anterior situación, es lógica; porque el objeto material del arrendado no existe.

Por mutuo consentimiento, es decir, por voluntad de ambos contratantes, y por último.

Por falta de pago de las merces durante dos años.

El abuso en el disfruto de la cosa arrendada y el venci miento del plazo fijado en el contrato eran generalmente, la causa de extinción del contrato de arrendamiento en el Derecho Romano.

ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS

En esta clase de arrendamiento hay que hacer la distinción contenida en el Derecho Romano, la LOCATIO OPERARUM y la LOCATIO OPERIS.

LA LOCATIO OPERARUM

Existía la Locatio Operarum cuando una persona llamada locator se obligaba a prestar en favor de otra un servicio determinado a cambio de un pago cierto, por todo el tiempo convenido. Generalmente estos servicios eran de difícil valuación, principalmente cuando se trataba de los operis liberalis o sea los prestados por personas que ejercían profesiones liberales, como los médicos, los gramáticos y matemáticos, etc. Estas -- personas percibían por concepto de sus servicios una remuneración llamada honorarium, por lo que esta clase de servicios -- quedaban fuera de este contrato. (5)

De acuerdo con este contrato, el locator estaba obligado a prestar sus servicios al conductor por todo el tiempo convenido. Esta obligación se sancionaba con la Actio Conductio.

Por otra parte, el conductor se hallaba obligado a pagar al locator las merces que debían ser en precio cierto, debiéndolas aun cuando el locator hubiera estado impedido para proporcionar el servicio por un caso fortuito diverso al de -- una enfermedad. Esta obligación la protegía el Derecho Romano con la Actio Locatio.

El contrato de servicios terminaba por las mismas causas que el contrato anterior:

(5) PETIT, EUGENE. OB. CIT. pág. 143

- a) Por voluntad de las partes.
- b) Por expiración del plazo convenido.
- c) Por haberse terminado la obra para que se contrata--ron los servicios.

Ya para terminar, hemos de referirnos al contrato de --obra, o mejor dicho al arrendamiento de obra.

Existía la LOCATIO OPERIS cuando el que prestaba sus --servicios recibía de la otra parte la tradición de una cosa sobre la que se tenía que realizar un trabajo.

En este contrato el locator era el que entregaba la co--sa y el conductor era el encargado de ejecutar el trabajo. --- El conductor estaba obligado a desarrollar el trabajo en las -condiciones y en el plazo que se hubiera previsto en el contrato. La legislación romana sancionaba esta obligación con la actio locatio. El locator estaba obligado a su vez a recibir la obra una vez terminada y a pagar la merces convenidas, y --aquí como en la del conductor, existía una acción de protección la actio conductio. (6)

En cuanto al riesgo, si el objeto del contrato perecía por caso fortuito la pérdida era para el locator, si perecía -antes de la entrega la pérdida era para el conductor.

(6) FOIGNET, RENE. Op. Cit. pág.154

Las causas de terminación del contrato eran las que -- arriba se indicaron con la única diferencia de que la muerte del conductor también causaba la extinción del contrato.

En la forma anterior creemos haber dejado explicado el arrendamiento en el Derecho Romano, en los siguientes capítulos continuaremos analizando este contrato.

B).- FRANCIA

El concepto francés del arrendamiento es similar al que del mismo daban los romanos y es tan escasa la legislación, dice Colín y Capitant, que solamente le dedican los Códigos 124 artículos y lo definen de la manera siguiente:

"El arrendamiento o locación es un contrato por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo", (7)

El Código Civil Francés hace una división muy amplia -- del arrendamiento a saber:

- 1.- El arrendamiento de cosas.
- 2.- El arrendamiento de obras.

(7) COLIN AMBROSIO Y CAPITANT, HECTOR. "Derecho Civil" Editorial Ediar. Buenos Aires Argentina 1970. 10a. Edición p. 814.

El primero de ellos lo subdivide en arrendamiento urbano y arrendamiento rústico, el que a su vez puede ser atendido a la forma fermage (renta) ya sea en dinero, y en ese caso se denomina arriendo rústico ordinario y si se paga en frutos se llama aparcería.

3.- El arrendamiento de muebles.

4.- El arrendamiento de ganados.

El arrendamiento de obras se define como "un contrato por el cual una de las partes se compromete a hacer algo con destino a otra a cambio de un precio entre ellas convenido". En esta clase de contrato estipulado en el Código Civil, se -- traducen, como señala Colín y Capitant. (8) un criterio de Derecho Romano, que ha sido duramente criticado con la argumentación de que llega a equipararse el trabajo con una mercancía.

Bajo la influencia del Derecho Romano la legislación -- francesa subdivide al arrendamiento de obras a su vez, en -- otras dos clases, es decir, la locatio operarum y la locatio -- operis, que se definen, la primera como "el contrato por el -- cual una persona pone toda su actividad al servicio de otra", y el segundo, como "el contrato en cuya virtud el locator no -- pone su actividad al servicio de la otra parte más que para la

(8) COLIN AMBROSIO Y CAPITAN, HECTOR. OB. CI. pág. 817

ejecución de una obra determinada", aunque el Código substituye esta clasificación por una división tripartita, según la cual el contrato se subdivide en:

a).- Arrendamiento de servicios, que no es otra cosa -- que nuestro contrato de trabajo.

b).- Arrendamiento de conducción de vehículos que transportan ya sea personas o bien mercancías, y

c).- El arrendamiento de contratistas de obras.

Ahora bien, el contrato de arrendamiento de cosas es, - atendiendo a lo dispuesto por el Artículo 1,709 del Código Civil francés, "un contrato por el cual una de las partes se --- obliga a hacer disfrutar a otra de una cosa por cierto tiempo y mediante cierto precio que ésta se obliga a pagar a aquella"(9)

En cuanto a la distinción y al carácter que hace diferente un contrato de otro hemos de señalar que mientras que en el arrendamiento de cosas el arrendador se compromete a hacer gozar a otra de una cosa, en el de obras se obliga el arrendatario a realizar algo en favor de la otra parte, promete una - prestación de trabajo. Aquí se puede hacer notar una diferencia con nuestra legislación, mientras en la reglamentación del Código Civil francés se habla de que el arrendador en el con--

(9) PLANIOL MARCEL Y RIPTER, JORGE. "Tratado Elemental de Derecho Civil." Editorial Cultura. La Habana Cuba, 1946, 7a. -- Edición p. 481.

trato de cosas obliga. A HACER GOZAR a la otra parte del uso o goce de una cosa, en el Derecho Mexicano el arrendador se -- compromete a DAR una cosa para que el otro la disfrute.

En el arrendamiento de obra el objeto del contrato es - la actividad o fuerza que posee una persona; se trata entonces del contrato que celebren los obreros, empleados y domésticos y la remuneración que reciben se llama salario.

Para Marcel Planiol (10) existe una tercera clase de -- arrendamiento y es el "arrendamiento de capitales"; expresa -- que a diferencia de los dos casos anteriores en éste, el objeto arrendado es un capital representado por una suma de dinero. El propietario lo pone a disposición de otra persona por deter-minado tiempo mediante un precio proporcional a esa suma denominada interés, y, que a este contrato lo llamaban los romanos mutum, en la Edad Media usura y préstamo con interés en la actualidad.

Desde luego debemos manifestar que no estamos de acuerdo con que esta clase de contratos forme parte del arrendamiento, ya que en este último se proporciona el goce temporal de - un bien (posesión precaria), con la obligación por parte del - arrendatario de restituir el mismo bien al arrendador, no pudiendo suceder lo mismo con lo que eminente autor denomina ---

(10) PLANIOL MARCEL Y RIPTER. JORGE. OB. CII. pág. 438

"arrendamiento de capitales", ya que en este caso se transmite la propiedad del dinero que es un bien fungible con la obligación de restituir la misma suma de dinero, aunque no precisamente la misma moneda o capital que fue entregada en mutuo.

En concreto podemos afirmar que se trata de un contrato diferente llamado mutuo.

En cuanto a la duración del arrendamiento, como se puede ver de la definición de dicho contrato, el Código Civil --- francés no fija tiempo determinado, sólo manifiesta que el --- arrendamiento de cosas produce efectos "durante cierto tiempo", (Artículo 1,700 del Código Civil francés).

CARACTER PERSONAL DEL ARRENDAMIENTO.

En principio se debe manifestar que el contrato no se celebra *intuitu personae*, lo cual se encuentra comprobado por la legislación civil, en virtud de que existen derechos por -- parte de los herederos con relación al arrendamiento. Igualmente el Código establece como causa de rescisión el traspaso -- o subarriendo de la localidad. Pero no es así cuando el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario supone cualidades particulares de carácter objetivo y subjetivo, ya que el -- propietario o arrendador tienen que fijarse al celebrar el contrato, si el arrendatario reúne esas cualidades que desde luego serán tendientes a la conservación del bien rentado, y en

general a la posibilidad de cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones.

En cuanto a la formación del contrato hemos de hacer no tar que en el Derecho Civil francés el arrendamiento es un con trato consensual esto debido a la influencia tan marcada que - tiene del Derecho Romano, lo que en otras palabras quiere de- cir que para la existencia del contrato de arrendamiento sólo basta el consentimiento de las partes. Ahora bien, es preciso que los contratantes estén de acuerdo no sólo en la celebración del contrato sino también en cuanto al tiempo de duración, ya, que como dijimos anteriormente está prohibido el arrendamiento perpetuo, en cuanto a la cosa objeto del arrendamiento, al pre cio éste debe ser cierto. El Artículo 1,714 del Código Civil establece que "puede arrendarse por escrito o verbalmente", de tal suerte que en todo caso la forma sólo será un medio de --- prueba simplemente, y no como sucede en nuestra reglamentación donde la forma escrita se exige para aquellos arrendamientos - en los que el importe del alquiler sea mayor de cien pesos --- anuales, llegando incluso a obligar a los contratantes a celebrarlo en escritura pública cuando la renta sea mayor de cinco mil pesos.

C) ESPAÑA

En el Derecho Español el arrendamiento es un contrato consensual, bilateral, oneroso y conmutativo, por el cual una persona se obliga a ceder temporalmente el uso de una cosa o la prestación de un servicio a otra, la cual se obliga a pagar una merced, retribución o precio.

De la definición anterior podemos decir que los elementos que la forman son:

a).- La temporalidad, es decir, que por la naturaleza propia del contrato siempre será temporal, o lo que es lo mismo, por tiempo determinado, nunca por perpetuidad, ya que si así fuera se convertiría en alienación. La temporalidad del arrendamiento la establece el Artículo 1543 del Código Civil Español.

b).- El carácter oneroso. Es fundamental el ser oneroso, ya que en esto se distingue del comodato.

c).- Modo de fijar el precio. El tercer elemento característico es el modo de fijar el precio, pues en este contrato el precio es proporcional al tiempo, es decir, se calcula por unidad de tiempo el día, el mes, el año, etc. El precio debe ser asimismo cierto.

CLASIFICACION DEL ARRENDAMIENTO

El Código Civil español presenta en su Artículo 1542, primero del capítulo del arrendamiento, la clasificación de éste diciendo que "el arrendamiento puede ser de cosas, de obras o de servicios". (11)

Quedan en esa forma sancionadas las tres categorías -- clásicas del Derecho Romano, el arrendamiento de cosas o Locatio Conductio Rerum, el arrendamiento de servicios o Locatio Operarum y el arrendamiento de obras o Locatio Conductio Operarum.

ARRENDAMIENTO DE COSAS.

El Código Civil Español en su Artículo 1543 claramente establece que "en el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto".

En esta clase de arrendamiento el objeto material del contrato puede ser un inmueble rústico o urbano, un bien mueble o un semoviente. Este contrato aplicado a las fincas rústicas, se le denomina colonia; tratándose de urbanos, al arrendador se le denomina casero, al arrendatario inquilino y a las merces renta.

(11) MANRRESA Y NAVARRO, JOSE MARIA. "Comentarios al Código Civil Español". Tomo X, Editorial Reus. Madrid España 1931. 4a. Edición. p. 391.

CAPITULO II

EL CONTRATO

- A).- CONCEPTOS**
- B).- ELEMENTOS**
- C).- CLASIFICACION**
- D).- SUS DIFERENCIAS CON EL CONVENIO**

De la definición podemos sacar las siguientes características: Es un contrato consensual, porque queda perfeccionado por el mero consentimiento de los contratantes, bilateral - porque origina obligaciones recíprocas entre arrendador y arrendatario; oneroso porque los contratantes se prestan un equivalente de lo que reciben, y , por último es conmutativo, porque los derechos y obligaciones se pueden determinar en el momento mismo de la celebración del contrato, es decir, la prestación es cierta y carece de los riesgos propios o inherentes a los contratos aleatorios.

CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento se extingue por las siguientes causas:

I.- Por haber expirado el término convencional o legal fijado para la duración del arrendamiento. (Artículos 1577 y 1518 del Código Civil Español).

II.- Falta de pago del precio convenido.

III.- Por destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer.

IV.- La infracción a cualquiera de las cláusulas del contrato.

Una cosa que debemos hacer notar de la legislación española, es que en ella se encuentra permitido el subarrendamiento mientras no exista cláusula en contrario, lo que sin duda es una diferencia con nuestras leyes, ya que el Artículo 2480 del Código Civil establece la prohibición de celebrar el subarrendamiento y sólo lo permite con autorización expresa del arrendador.

Es igualmente importante hacer patente que los artículos 1577 y 1581 del citado Código Civil Español, regulan la tá cita reconducción, expresando que si el arrendamiento se ha he cho por tiempo determinado concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento y si al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando por quince días de la cosa arrendada, con consentimiento del arrendador se entiende que hay tá cita reconducción.

ARRENDAMIENTO DE OBRAS O SERVICIOS

Según el Código Civil Español, el contrato de servicios es aquel por el cual una persona se obliga a ejecutar una obra en beneficio de otra por un precio cierto. Artículo 1544.

La obra puede ejecutarse según lo establece el Código Civil, de dos modos:

a).- Conviniendo que el que la ejecute ponga solamente su trabajo o industria, y

b).- Que también suministre el material. Artículo 1538.

Igualmente se consagra dentro del contrato de arrendamiento, el de servicios de criados, trabajadores, asalariados y nota muy especial que existe en esta legislación es que el transporte lo regula el arrendamiento de obras o de servicios.

Antes de dar por terminado el estudio del arrendamiento en la legislación española, hemos de referirnos a la evolución histórica y tendencias actuales del arrendamiento de cosas, -- pues como dice Castán Tabeñas (12) contrastado con la importancia muy restringida en el Derecho Primitivo y entre ellos en el Derecho Antigo Romano. El arrendamiento de casas y terrenos no tenía razón de ser en el antiguo Lacio, donde, como dice Cug, todo ciudadano tenía dominio propio sobre un terreno concedido por el Estado y cuidaba directamente de sus tierras y de sus ganados, con la ayuda de los miembros de su familia". En cambio el contrato de semovientes se conoció desde la antigüedad debido a la carestía de las bestias y en ese caso el arrendamiento de semovientes era muy natural. La locación de

(12) CASTAN TOBERNAS, JOSE. "Derecho Civil Español" Tomo II. Editorial Reus. Madrid España 1939. 1a. Edición.p.124.

bestias se conocía desde la época de las XII Tablas, Según el autor citado, el arrendamiento de cosas se dió después de las guerras Púnicas en Roma por la gran afluencia de extranjeros, de donde pasó a España. (13)

Es de notar que durante la Edad Media los arrendamientos eran a perpetuidad, confundiéndose con la enfiteusis y otros contratos agrarios afines que más bien constituían derechos reales, siendo poco frecuente la locación de tipo romano.

Cuando los Códigos y Leyes de principios del siglo XIX abolieron la propiedad señorial, el contrato de arrendamiento readquiere una gran importancia y los principios de la Economía Liberal influyeron sobre su reglamentación, inspirando leyes de sentido individualista como en el Derecho Español el Decreto de 8 de junio de 1813 sobre el arrendamiento rústico y de 9 de abril de 1852 sobre arrendamiento urbano, en donde se consagró la absoluta libertad contractual, y con ella el predominio de las propiedades, todavía se nota esto en el actual Código Civil. (14).

En la actualidad, la legislación moderna tiende a amparar al arrendatario, principalmente al cultivador de la tierra ya promoviendo la permanencia y estabilidad de estos contratos

(13) MANRRESA Y NAVARRO, JOSE MARIA. OB. CI. pág. 125 y 126

(14) CASTAN TOBERNAS, JOSE. OB. CII. pág. 131

(sólo cuando es larga la duración puede contribuir favorablemente al aumento del valor de la propiedad) y ya reconociendo efectos contra los terceros adquirentes del derecho emanado del arrendamiento, ya concediendo al colono indemnización por las mejoras útiles que realice en la finca y tendiendo a que la renta sea justa.

D) MEXICO

El Código Civil de 1870 se aparta de la tradición romana y francesa, en lo que a arrendamiento se refiere en su Artículo 3,068 de este ordenamiento define el arrendamiento diciendo: "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 al que dá la cosa en arrendamiento y arrendatario al que la recibe". Ahora bien, en cuanto a las diferencias que se pueden encontrar con el Derecho Romano se refieren primeramente al objeto del contrato, ya en nuestras leyes se hizo más restringido, pues recae sobre la cosa y no sobre los servicios y obras como en el Derecho Romano, la segunda nota diferencial es el precio ya que no es necesario que sea en dinero sino que existe la posibilidad de que sea en otra cosa, con tal de que sea cierta y determinada.

En cuanto a los elementos del contrato estos son simple

mente el consentimiento y el objeto que tiene un doble aspecto la cosa y el precio o renta.

Atendiendo a lo dispuesto por los artículos 3,069 y 3,070 la capacidad para dar y recibir en arrendamiento corresponde "a los que pueden contratar", pudiendo hacerlo igualmente el que - no fuera dueño de la cosa siempre y cuando estuviera autorizado para ello por el dueño.

Por lo que toca a los bienes que pueden ser objeto del -- arrendamiento el código no es muy claro, sin embargo, creemos -- que de acuerdo con dicho Ordenamiento pueden ser objeto de dicho contrato todos aquellos bienes que estén en el comercio. La forma según el Artículo 3,079 que debe revestir el contrato es la escrita para aquellos cuya renta pase de trescientos pesos anuales, forma que se traducía en solemnidad cuando se tratara de -- predios rústicos y las rentas excedieran de mil pesos, ya que según el Artículo 3,080 debía constar en escritura pública, y por lo mismo inscribirse en el Registro Público de la Propiedad; --- cuando fuera por un tiempo mayor de seis años o hubiera anticipo de rentas por más de tres, artículos 3,330 y 3,335.

El artículo 3,082 contiene las obligaciones del arrendador que se hacen consistir en:

1.- Entregar al arrendatario la finca con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso para aquel a que por su propia naturaleza estuviera destinada.

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

3.- No estorbar ni embarazar en modo alguno el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

4.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

5.- Responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento.

Para el arrendatario los artículos 3,092, 2,107, 3,108, 3,109, 3,112, 3,113, 3,114 y 3,126 establecen las siguientes obligaciones:

a).- Satisfacer la renta o precio en la forma y tiempo convenidos.

b).- Responder de los perjuicios que la cosa sufra por culpa o negligencia, o la de sus familiares y subarrendatarios.

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

d).- Responder en caso de incendio de la cosa arrendada a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción o que se hubiere comunicado de una casa vecina, a pesar de tomarse las medidas necesarias, etc.

e).- Comunicar a dueño toda usurpación o novedad dañosa que otro hubiere hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada.

f).- Poner en conocimiento del dueño la necesidad de hacer reparaciones, siendo responsable de los daños causados al propietario por su negligencia.

g).- Pagar las contribuciones que a él o al giro o negociación se impongan.

Las causas de terminación del arrendamiento están contenidas en el Artículo 3,134 y son:

1.- Por incumplimiento del pago, o por haberse satisfecho el objeto del contrato de que se trate de un arrendamiento en el que no se señalara el plazo o fuera por tiempo indefinido, el contrato debía durar tres años, a su vencimiento terminaría sin necesidad de desahucio.

II.- Por convenio expreso.

III.- Por nulidad.

IV.- Por rescisión: la que podía tener por causas para el arrendador: a).- La falta de pago oportuno; b) Por cambiar el uso de la cosa; c).- Por subarriendo de la cosa sin consentimiento del arrendador. Para el arrendatario las causas por las que podía rescindir el contrato son las siguientes:

a).- Por no entregar el dueño la cosa en el tiempo convenido o tan pronto como fuere requerido para ello cuando no se fijó fecha para la entrega. Artículo 3,147.

b).- Cuando el arrendador no hiciera las reparaciones necesarias en la cosa materia del contrato, para que prestara la utilidad a que fue destinada. Artículo 3,148.

c).- Por la pérdua total del uso de la cosa, como consecuencia de las reparaciones hechas, o aun cuando la pérdua fue

ra parcial si las reparaciones habrían de durar más de dos meses. Artículo 3,150.

d).- Por privación del uso o pérdida de los frutos provenientes de hecho directo o indirecto del arrendador, artículos 3,152 y 3,106.

Se señalaban también como causas de terminación, la confusión, la pérdida o destrucción de la cosa, la expropiación -- por causa de utilidad pública, y por condición resolutoria.

El Código de 1884 reproduce casi en su totalidad los artículos contenidos en el Código de 70 con la modalidad que en -- lo relativo a la forma el Artículo 2,947 del Código de 84 señala que debe "otorgarse por escrito cuando la renta pase de cinco mil pesos anuales", mientras que en Código de 70 esta forma obligada sólo si la renta pasaba de trescientos pesos anuales, y en cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento celebrado por tiempo indeterminado, el Código de 84 señala en su -- Artículo 3,032 que "concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previas notificación judicial a la otra -- parte, hecha con dos meses de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rústico", a diferencia de lo que contiene el Artículo 3,168 del Código de 1870, el que ordena que "cuando el contrato de arrendamiento no se había celebrado por tiempo determinado, debía de durar tres años a cuyo vencimiento --

sin necesidad de previo desahucio".

A).- CONCEPTOS.

Es el acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y que produce ciertas consecuencias jurídicas (creación o transmisión de derechos y obligaciones) debido al reconocimiento de una norma de derecho. Sin embargo, tiene una doble naturaleza pues también presenta el carácter de una norma jurídica individualizada.

Antecedentes históricos. En Roma surge el contrato, pero originalmente no es una fuente genérica de obligaciones, ya que sólo algunas figuras típicas del acuerdo de voluntades producían acción y era sancionado su incumplimiento. El sistema contractual romano es una larga evolución histórica que va del formalismo al consensualismo ve aparecer las siguientes figuras 1) Contratos verbis que se perfeccionaban (es decir adquirían obligatoriedad) sólo mediante el uso de determinadas frases verbales, p.e. la *stipulatio*.

2) Contratos *litteris* que se perfeccionaban mediante la inscripción en un registro (*codex accepti et expens*) de una deuda. Era una forma contractual que tuvo escasa importancia
3) Contratos *res* que se perfeccionaban mediante el consentimiento de las partes aunando a la entrega (*traditio*) de una co

sa (res), eran el mutuo, el comodato, el depósito y la prenda: generalmente creaban obligaciones sólo para la parte que recibía la cosa (exigibles por una actio directa) pero eventualmente podían surgir para la otra parte (exigiéndose por un acto - contrario) p.e. cuando un depositario hacía gastos extraordinarios para la conservación de la cosa, el depositante debía reembolsarlos 4) contratos consensuales que se perfeccionaban por el mero consentimiento de las partes y eran la compraventa o emptio-venditio, el arrendamiento o locatio-conductio, la sociedad y el mandato. 5) Contratos innominados eran aquellos -- que no encuadraban dentro de una figura típica y que resultaban obligatorios cuando concurrían el consentimiento y la prestación de una de las partes 6) Pactos que eran los acuerdos -- que no producían ningún efecto jurídico (nuda pacta), posteriormente para algunos de ellos se concedió acción para exigir su cumplimiento (pacto vestita)" (15)

La concepción romana del contrato subsiste prácticamente inalterada hasta la aparición del liberalismo a fines del siglo XVIII. Es en esta época que se otorga a esta figura jurídica -

(15) VENTURA SILVA, SABINO. "Derecho Romano." Editorial Porrúa - México 1990. 7a. Edición. p. 193 y 194.

un valor fundamental, pues incluso la existencia de la sociedad se quiere hacer depender de un pacto (como en las doctrinas de Rousseau). Se estatuye al principio de la voluntad y el de una casi absoluta libertad de contratación. Actualmente con el auge de las ideas colectivistas el ámbito del contrato se va reduciendo paulativamente.

La palabra contrato tiene diversos significados: contrato normativo, que como vimos no es contrato sino conjunto de --normas; el contrato, como documento en el que se hizo constar y como negocio jurídico bilateral.

Desde el punto de vista jurídico, el término contrato puede tener los siguientes significados:

a) Normativo, que tendrá como misión fijar derecho positivo para los futuros contratos que se celebren entre las partes, generalmente muy numerosos;

b) Se confunde con el documento o escritura en el que se hizo constar, y aún el legislador usa esta sinonimia. Arts. 1851, 1852, 1952 a. 1857, 1834, etc.

c) El contrato como documento puede ser un elemento --- constitutivo o un medio de prueba del contrato.

d) El significado más importante es el de acto humano, o sea, negocio jurídico: es la figura más importante y más frecuente.

En el negocio jurídico bilateral concurren dos declaraciones de voluntad que se presuponen mutuamente; como consecuencia, de una de ellas no podría tomarse como una parte del contrato, ni siquiera como acto unilateral. Contrato es sinónimo de las palabras romanas convenio o sinalagma; que denotan, por una parte, el carácter voluntario del contrato, y por la otra, la reciprocidad de las voluntades de las partes en cuanto revela que se ha logrado la composición de intereses.

"El contrato actualmente, se ha transformado en un paradigma abstracto y general; una especie de molde para ser llenado con un contenido cualquiera, según las necesidades de los contratantes. No es como en la antigüedad una figura jurídica prefabricada a la que habían de sujetarse los interesados. Actualmente el contenido no tiene más límites que la seriedad y la licitud de lo pactado y del objeto del contrato. La noción de contrato ha sufrido, desde Roma hasta la época actual, una doble evolución: por un lado, en forma extensiva ya que debido a sus innegables ventajas, como son su precisión, la creación de derechos y obligaciones para los contratantes, su eficacia coactiva hace que haya tenido aplicación en la zona del Derecho Público, y que el tratado entre Estados no es sino una

figura con base contractual.

"Pero no sólo en el ámbito internacional ha tenido aplicación, la noción del contrato para situaciones no contractuales, de contenido social y económico. Basta recordar el llamado contrato de trabajo que en realidad es una serie de normas para regular las relaciones obrero-patronales, puesto que si quisieramos aplicar a él las disposiciones legales de un contrato, producirán su nulidad por coacción y violencia en algunos casos o al menos la nulidad de algunas de sus cláusulas.-- Pensemos también en los llamados contratos tipo, que regularían los contratos individuales y aún se le llaman contratos cuando no genera por sí derechos ni obligaciones.

La formación de los consorcios, tan en boga actualmente tienen, su base en un llamado contrato tipo, que insistimos, no genera por sí derechos ni obligaciones, sino que es semejante al derecho positivo, que establece los límites y contenido de los futuros contratos individuales" (16)

B).- ELEMENTOS.

Los elementos de esencia son dos: consentimiento o voluntad y objeto. La carencia de alguno de ellos en el acto ju

(16) AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO. "Contratos Civiles" Editorial Porrúa. México 1987. 9a. Edición p. 25 y 26.

rídico, produce su inexistencia, es la nada jurídica.

La ilicitud, en el objeto, en el motivo o en fin del acto, produce la nulidad absoluta o relativa, según lo establezca el legislador.

Estos dos grados de ineficiencia se diferencian entre sí en que el primero no existen ambos o uno solo de los elementos intrínsecos y tienen de común que en ambos casos el acto - es inconfirmable e irrevocable, imprescriptible, la acción - de declaración y puede ser invocada por todo interesado. Artículos 2226 a 2230 y 2238 del Código Civil.

Los requisitos de validez son: la capacidad, la ausencia de los vicios, de error, violencia, dolo o incapacidad o la falta de forma cuando el acto o contrato no sea solemne, produce - la nulidad relativa.

La nulidad relativa se presentará cuando el acto le falta o está viciado un elemento de validéz, y cuando conforme a la sanción legislativa le falta uno, dos o los tres caracteres, dá la absoluta nulidad. Artículos 2225, 2227, 2230, 2233, 2234, del Código Civil.

Si la forma no es elemento de validéz, sino de esencia, cuando la técnica jurídica la eleva, a la categoría de elemen-

to fundamental, entonces su ausencia produce la inexistencia del acto y no simplemente su anulabilidad.

PRESUPUESTO DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS.

Los presupuestos se diferencian de los elementos del contrato en que aquellos son externos al acto, mientras que éstos son internos. Tienen una función integradora del mismo, y en el caso de que falta alguno de ellos el contrato no producirá plenos efectos entre las partes; el contrato no le será Oponible, o sea, que respecto de ella es como si el contrato no se hubiese celebrado.

Los presupuestos son: a) el poder de disposición; b) La legitimación para contratar, y c) La capacidad para obrar.

Conforme a la legislación positiva, debe descartarse - al último, ya que está catalogada como elemento de validéz cu ya ausencia da nacimiento a una nulidad relativa. Artículos 1795, fracción I, 1978, 1979, 2228, 2230, 2233, 2236 del Códi go Civil; en consecuencia no trataremos de ella.

EL PODER DE DISPOSICION

Esta noción es difícil de comprender porque tradicionalmente se le confunde con la capacidad. Sin embargo, no es

lo mismo, habrá ocasiones en que a pesar de la plena capacidad del sujeto, no tiene la plena disposición del bien y como consecuencia, no puede válidamente celebrar el contrato de enajenación, y lo celebraren no le será oponible al perjudicado.

El poder de disposición consiste, esencialmente en que el sujeto contratante esté facultado, por la ley para privarse del bien: a pesar de que sea capaz de contratar, debe además tener la autorización legal para ello; es un dato objetivo, ya que depende de la condición jurídica que tenga el bien.

La capacidad, por el contrario, es un dato subjetivo, consiste en la posibilidad legal de ser sujeto de derechos y obligaciones; se adquiere con el nacimiento y termina con la muerte; también consiste en la posibilidad de estipular por sí mismo en los contratos, sin estar asistido o substituido por otro. La capacidad es la regla general.

Como ejemplo de esta distinción tomamos el caso de la copropiedad. Cuando uno de los copropietarios desea enajenar sus derechos, a pesar de que sea en lo personal plenamente capaz, no podrá hacerlo sin antes ofrecerlo en su oportunidad o a los demás, quienes tendrán derecho a hacer uso del derecho del tanto. Esta situación está reglamentada por los Artículos 950, 973 y siguientes, 1292 del Código Civil, entre otros

casos.

Un apoderado, un tutor, un representante del ausente, tendrán que ser plenamente capaces para ocupar estos cargos; sin embargo no podrán enajenar un bien de cuya guarda están encargados, sin antes llenar los requisitos que mencionan dichos artículos. Autorización especial para el apoderado, o poder especial; autorización judicial para los bienes de menores o incapacitados. Esto acontece porque les falta el poder o disposición.

La facultad de disposición generalmente corresponde al titular del derecho subjetivo.

La carencia del poder de disposición no produce la nulidad del acto, sino que produce su ineficacia, otra diferencia con la incapacidad; es decir, una vez cumplido el requisito legal para el derecho del tanto, el contrato tiene ya plena validez, como se deduce de la disposición del artículo 1292, del Código Civil, puesto que obliga a formalizar el contrato de compra venta con el copropietario preferido, bajo las mismas bases concertadas, lo que no acontecería si la falta de notificación se sancionará con la nulidad. Esta solución se impone a pesar del texto expreso del artículo 1292 ya invocado.

LA LEGITIMACION PARA CONTRATAR.

Este concepto es más obscuro que el anterior por lo con siguiente más difícil de expresarse. La Doctrina dice que es una calidad externa del sujeto que consiste "en el hecho de -- encontrarse el sujeto en determinada posición, respecto de -- otros sujetos o con relación a un bien determinado".

No cabe duda que esta definición no puede ser más impre cisa ni más oscura. Creo que todo se simplifica si se piensa que el legislador, teniendo en cuenta intereses públicos o --- bien privados dignos de protección, establece una serie de pro hibiciones para contratar sobre determinados bienes.

La Doctrina dominante ha clasificado la violación de es tas prohibiciones el concepto de incapacidad, cuando no lo es. En efecto: la incapacidad proviene de la falta de un requisito interno del sujeto: la capacidad; la legitimación es autónoma respecto al sujeto y externa a él. Aún existiendo la capaci dad, si falta la legitimación, no podrán ser determinados efec tos de derecho.

Hay autores que sostienen que la legitimación es un pre supuesto general a todos los contratos; otros por el contrario, la limitan a los contratos traslativos de dominio; lo cierto - es que en ellos es donde se percibe con toda claridad este pre

supuesto.

Mientras la terminología jurídica no se depure y tenga bases científicas seguirán estas confusiones, insistiendo en que se trata de una nulidad a pesar de que no existen los --- efectos destructivos y retroactivos del acto, características esenciales de la nulidad.

Procuraremos tratar de la legitimación para contratar, como de un concepto unitario, desligado de la incapacidad.

La carencia de la legitimación para contratar se produce por la violación a una prohibición. La sanción común y corriente sería la nulidad; pero son tan graves las consecuen--cias que el propio legislador duda en aplicar los principios de la nulidad absoluta y cuida de exponer que la sanción pue--de ser ya la nulidad absoluta o la relativa, según califique la gravedad el legislador. El acto produce provisionalmente sus efectos, a reserva de su destrucción posterior y retroac--tiva decretada por el juez. Artículos 2225 y 2226 del Código Civil.

La venta de cosa ajena, que olvida citar la Doctrina y que para nosotros es un caso típico de falta de legitimación en el vendedor, se plantea por el legislador en los siguien--tes términos: El Artículo 2269 del Código Civil expresa el

principio general: "Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad", o sea que esté legitimado para privarse del bien - por ser el dueño. A continuación el artículo siguiente sanciona expresamente con la nulidad la venta de cosa ajena y a pesar de que debiera ser considerada como absoluta puesto que no sólo es ilícito el acto sino delictuoso, el artículo 2270 habla de revalidación, fenómeno propio de la nulidad relativa; - pero además la promueve un tercero, no las partes, puesto que se refiere al verdadero dueño y si éste transfiere la propiedad al comprador después de efectuada la venta está revalidada. Todo esto parece extraño, lleno de contradicciones; pero todo se aclara al traer como elemento de solución del problema el - concepto de legitimación. Lo que aquí acontece es la falta de legitimación en el vendedor no produce la nulidad del contrato, sino su IMPONIBILIDAD al verdadero dueño luego una vez adquiere la legitimación, aun después de la celebración del contrato con el no propietario, producirá todos sus efectos. La ley dice que se "revalida".

Por otra parte, en casi todos los contratos existen prohibiciones para su celebración - véase, por ejemplo el mandato judicial-: luego en estos casos podría hablarse de falta de legitimación y aplicar sus reglas, con las ventajas inherentes como son que el acto o el contrato no se destruye, ni lesionan intereses de terceros y se salvaguarda la paz social.

C.- CLASIFICACION

"Los civilistas han hecho una clasificación de los elementos del contrato, diferenciando a los: 1) Esenciales que son (aparte de los de existencia que ya vimos que tienen carácter general) los que cada figura típica contractual exige para -- configurarse, p.e. cosa y precio en la compraventa. 2) Naturales que son las consecuencias implícitas en el contrato pero que se pueden eliminar por acuerdo expreso de las partes p.e. el saneamiento por evicción en la compraventa. 3) Accidentales que son modalidades que sólo existen en el contrato si -- las partes así lo acuerdan, p.e. el término y la condición.

Existen múltiples criterios de clasificación de los -- contratos algunos de ellos son: 1) Civiles (p.e. el arrendamiento), mercantiles (p.e. el seguro), laborales y administrativos. 2) Bilaterales o sinalagmáticos (artículo 1836 del Código Civil para el Distrito Federal), cuando existen obligaciones para ambos contratantes y unilaterales (artículo 1835) cuando una de las partes está obligada. 3) Onerosos cuando se estipulan provechos y gravámenes recíprocos y gratuitos cuando el provecho es de una sola de las partes (artículo 1837). No se deben confundir los contratos gratuitos con los unilaterales pues, en aquellos, una parte sólo tiene provecho si está obligada, p.e. en el comodato que es un préstamo gratuito de uso, el comodatario debe devolver la cosa. Los onerosos se

subdividen en A) conmutativos cuando las partes desde un principio pueden apreciar el beneficio o pérdida que el contrato les causa, y B) aleatorios cuando la existencia o monto de la prestación depende del azar, e innominados los que no están y se rigen de acuerdo al Código Civil para el Distrito Federal por las normas del contrato nominado con el que tengan mayor semejanza (artículo 1858). (17)

POR EL RESULTADO ECONOMICO QUE PRODUCEN.

Se dividen en onerosos, gratuitos y desinteresados. Se dice que son onerosos cuando ambas partes reciben una ventaja a cambio de un sacrificio patrimonial. Generalmente la venta y el sacrificio son equivalentes, desde el punto de vista subjetivo; no es necesario que sea así objetivamente. La desproporción entre las prestaciones pueden ocasionar el vicio de lesión, siempre que se reúnan las demás características - que señala el artículo 17 del Código Civil.

El contrato será gratuito cuando una parte recibe la ventaja y la otra soporta el sacrificio. El peso del contrato recae sobre una parte.

La diferencia entre una y otra categoría se manifiesta en varias consecuencias; por ejemplo, el gratuito está menos protegido en cuanto a su subsistencia, como acontece con la ac

(17) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. Editorial UNAM. México, 1985. Tomo III. p. 293.

ción revocatoria por fraude de acreedores; pero además en los siguientes aspectos:

a) En la celebración de los contratos gratuitos se restringen más las facultades de los representantes. Artículos 43, 561, 564, 1717, 1718, 1719 y 1721 del Código Civil.

b) El legislador se muestra benévolo en las sanciones al contrato gratuito. Artículo 2512 del Código Civil.

c) Los contratos gratuitos son intuitu personae. Son anulables por error sobre la persona.

d) Es más fácil el ejercicio de la acción pauliana en contra de los contratos gratuitos. Artículo 2165.

e) El contrato gratuito generalmente no puede ser de carácter mercantil.

Se llama contrato DESINTERESADO cuando el contratante que soporta el peso del contrato no se empobrece; pero tampoco recibe nada en cambio. Puede pensarse en una fianza gratuita, que no se hizo efectiva porque el deudor cumplió con su obligación.

¿EXISTE RELACION ENTRE EL CONTRATO ONEROSO Y EL DE PRESTACIONES RECIPROCAS?

La clasificación de contratos en onerosos y gratuitos se funda en una noción económica: en la ventaja o el sacrificio que implica entre las partes la celebración del contrato, y esto no tiene relación con que el contrato genere obligaciones a cargo de una parte o de ambas, si bien es cierto que en algunos casos puedan coincidir, esto no es esencial.

Desde luego puede decirse que la especie de contratos onerosos tiene mayor amplitud que los contratos con prestaciones recíprocas, y que los gratuitos generalmente generan obligaciones a cargo de una de las partes, pero la correlación no es esencial, ya que el contrato oneroso puede ser con prestaciones a cargo de una de las partes.

POR LO DETERMINADO O INDETERMINADO DE LAS PRESTACIONES.

Un contrato es conmutativo cuando las prestaciones a -- cargo de las partes están perfectamente determinadas al momento de la celebración; si no lo estuvieren, el contrato será -- aleatorio.

Para la determinación de la prestación en el contrato conmutativo existen varias opiniones:

La primera nos dice que el contrato será aleatorio cuando al momento de su celebración, comparando el sacrificio con la ventaja que reciben los contratantes, no puede estimarse si producirá ganancia o pérdida, sino que éstas dependerán de --- acontecimientos posteriores, como parece que se desprende de los artículos 1837 y 1838 del Código Civil.

Otros autores opinan que la indeterminación de las prestaciones puede deberse a la existencia de modalidades, como son la condición y el término y que pueden servir de condiciones aún acontecimientos ya realizados, cuya realización sea desconocida para las partes; o bien, el elemento aleatorio puede de ser recíproco para ambas partes.

Finalmente, otros opinan que la indeterminación de las prestaciones no es suficiente para convertir el contrato en aleatorio, manifiestan que existen los contratos conmutativos algunos con prestaciones inciertas al momento de la celebración, pero que serán determinables con posterioridad; por ejemplo cuando en la compraventa el precio de la cosa lo fijará un tercero; por otra parte hay contratos aleatorios en que se fija el monto del alea, es decir del riesgo.

Luego el único criterio preferible es el primero.

Se dice que un contrato es leonino cuando todas las ven

tajas están en favor de una parte y el riesgo exclusivamente a cargo de la otra.

El contrato aleatorio pudiera confundirse con el contrato sujeto a condición; pero técnicamente pueden diferenciarse en forma absoluta: el contrato aleatorio es un contrato puro y simple, en cambio el sujeto a condición no lo es, pues tiene una modalidad. En el contrato aleatorio el alea es un elemento de formación, es intrínseco al contrato; en cambio la condición es una modalidad que se agrega al contrato y no es una -- parte intrínseca del mismo.

Existe sin embargo una figura inmediata: el contrato conmutativo, pero con un elemento aleatorio. Supongamos un contrato de compraventa de algodón, en el que desde luego se fija el volumen y el precio; pero la entrega se supedita a que en el mercado haya poca existencia y suba un 10% al precio. Este contrato seguirá las reglas del conmutativo y sólo será tratada siguiendo las reglas del aleatorio.

Por otra parte, puede al mismo tiempo volverse aleato--rio, puesto que una de las partes puede obtener una ganancia o una pérdida excesiva y no podrá reclamar nada a la otra.

POR LOS DERECHOS QUE GENERAN LOS CONTRATOS.

Generalmente estamos acostumbrados a observar que el -

contrato genera derechos personales, se les llaman contratos obligatorios, por oposición a los que generan derechos reales. Pero es indudable que el contrato es también fuente de derechos reales: el uso, el usufructo habitación, servidumbre, la propiedad, prenda e hipoteca, se generan por el contrato y también por el contrato se transmiten. Luego el contrato es fuente de creación y de transmisión de los derechos reales.

POR LA FORMA DE EJECUCION LE LAS PRESTACIONES.

Una vez nacida la obligación por el perfeccionamiento del contrato, su cumplimiento puede ser satisfecho en diversas formas; inmediatamente que nace la obligación, como en una compraventa de contado; comprador y vendedor deben ejecutar todas sus obligaciones desde luego; puede estipularse que determinadas obligaciones se cumplan posteriormente a su celebración, fijándose una fecha para el pago total o bien varios pagos, sean iguales o distintos en su monto, periódicos o no. Lo fundamental en esta clase de contratos es que entre la celebra---ción y el cumplimiento de la obligación transcurra un lapso de tiempo más o menos largo.

Estas clases de contratos tienen normas distintas para su nulidad, resolución, rescisión, etc.

Existen contratos llamados de tracto sucesivo: en esta

clase de efectos del contrato se producen de momento a momento sin interrupción, como acontece en el arrendamiento. El arrendatario tiene derecho a usar y disfrutar del bien arrendado sin interrupción hasta la terminación del importante acuerdo de voluntades conocido como contrato de arrendamiento.

En el contrato de duración indeterminada no existen ni término ni condición, sino que las prestaciones duran mientras les sean útiles a los contratantes.

La ley señala formas especiales de terminación y manera de autenticar el procedimiento. Artículos 2478 y 2479 del Código Civil.

En resumen: si el contrato se agota en una sola ejecución, un contrato de ejecución instantánea o única.

Puede ser que las partes no hayan querido la fijación de un término exclusivamente, sino algo más: la satisfacción de una colectividad, más o menos numerosa y entonces la utilidad es proporcional a su duración. La ejecución puede definirse por un tiempo determinado o bien tener ejecuciones parciales y repetidas. En resumen: la prestación puede ser continua, cuando se presenta su interrupción; o bien la ejecución periódica o escalonada, o bien intermitente o de ejecución esca-

lonada, cuando la prestación es a solicitud del acreedor y por períodos o cantidades que se señalen.

De todas maneras debe tenerse muy en cuenta que aunque el contrato sea de prestaciones continuadas, periódicas o escalonadas, sigue siendo unitario, genera una sola obligación y no varias.

A pesar de la unidad del contrato, los de tracto sucesivo tienen características específicas, ya que la ejecución de cada obligación es autónoma jurídicamente de las demás; como consecuencia, si el deudor incumple una obligación, las ya cumplidas no pueden ser retroactivamente cuestionadas; no podrían anularse por su incumplimiento posterior a sus pagos. La prescripción de cada prestación empieza a correr a partir del día de su vencimiento.

En estos contratos se presenta el problema de la rescisión por excesiva onerosidad sobrevenida, prevista en el artículo 17 del Código Civil.

Los contratos de ejecución diferida son distintos a los de ejecución continuada o periódica, puesto que en aquéllos -- existe un lapso entre su celebración y su ejecución; en cambio entre los de ejecución continuada o periódica, la obligación nace desde la celebración del contrato y sólo su ejecución pue

de ser interrumpida o periódica; es una cuestión que atañe a la ejecución de la obligación, no a la validez del contrato.

POR LA FORMA DE SU PERFECCIONAMIENTO.

Existen contratos consensuales, formales, reales y solemnes.

El acto jurídico nace solemne, está rodeado de misterio; hay que pronunciar palabras mágicas, escritas en formulas sacramentales; no pueden cambiarse de lugar ni por sinónimos; si no se pronuncian, el acto jurídico es nulo.

Se dice que la forma da la esencia, la esencia del acto. En ocasiones, además de las palabras sacramentales, se exigen gestos, actitudes, actos, como arrancar ramas de las plantas, coger un puñado de tierra y esparcirlo a los cuatro vientos. - Esta creencia dura varios siglos.

Poco a poco fue comprendiéndose que la forma, lejos de ser un elemento de esencia, equivalente al consentimiento, era simplemente un elemento de prueba de la celebración del contrato, es elemento de validez, sin embargo, en ocasiones la técnica jurídica, en oposición a esta postura, eleva la forma a un requisito de existencia del contrato o del acto jurídico. Podríamos decir que estamos otra vez en el punto de partida; el -

formalismo renace en todos los órdenes, con distintas manifestaciones, ya sea requiriendo la intervención de un funcionario con fe pública, inscripción en algún registro.

Los contratos pueden ser:

CONSENSUALES:

Cuando se perfeccionan por el mero consentimiento, como acuerdo de voluntades entre las partes contratantes sin necesidad de ninguna otra formalidad.

Los antecedentes Romanos eran opuestos a este resultado: el solo consentimiento, el pacto nudo, no producía obligación. El Derecho Canónico, por el contrario luchó por elevar a completa validez el consensualismo.

En nuestros antecedentes españoles encontramos que el Ordenamiento de Alcalá, contrariando los precedentes Romanos, reconoció en principio la validez del consensualismo, transmitiéndose a todos nuestros Códigos Civiles. Es el antecedente de los artículos 1796 y 1832, que reconocen la validez del consensualismo, pero limitado por cierto formalismo

FORMALES

En esta especie los actos jurídicos y de contratos no

es suficiente el consentimiento como acuerdo de voluntades, para el perfeccionamiento del contrato, sino que ese consentimiento debe expresarse mediante determinada forma, que puede ser expresa, escrita, tanto en la forma de escrito privado como en la pública, con la intervención de un funcionario dotado de la fe pública. Artículos 1833 y 1834 del Código Civil, pero en este caso la forma no es elemento de esencia, sino que puede dársele aun después de celebrado el acto y existe acción para ello, ya que no se trata de una solemnidad.

Insistimos en que en nuestro sistema legislativo no existen los contratos solemnes, aun cuando si existen actos jurídicos solemnes, como el matrimonio. La mejor demostración es que los artículos 1833, 1834 y 2232 del Código Civil permiten que se dé al contrato la forma omitida, solución que no podría darse si el contrato fuera solemne.

Existen en nuestra legislación muchos contratos formales. Entre otros son los siguientes: Artículos 2317, 2319 y 2320 del Código Civil, para la compraventa, complementado por el Decreto del 30 de diciembre de 1966, y por la Ley del Notariado del 31 de diciembre de 1945, conforme a su Artículo 54, que exige escritura pública cuando el precio o cuantía excede de quinientos pesos; el Artículo 2246 exige la forma escrita para validéz de la promesa; el 2331 para la permuta; 2344, 2345, 2346 y 2407 para el arrendamiento; 2550 a 2552, 2555, 2556 y --

2586 para el mandato; 2618 para el contrato de obra a precio -
alzado; 2656 para el transporte civil; 2871. Para la asocia--
ción; 2740 para la aparcería rural; 2740, para la aparcería de -
ganado; 2690 para la sociedad civil; 2776 para la renta vitaliu
cia; 2850 y 2851, para la fianza; 2860 para la prenda; 2917, --
2317 y 2320, para la hipoteca, ya que éste contrato de solemne
en códigos anteriores se ha vuelto formal, y 2945 para la trans
sacción.

REALES.

Se dice que un contrato es real cuando para su perfec--
cionamiento y exigibilidad de las obligaciones, además de los
elementos de esencia ya estudiados, consentimiento y objeto, -
necesita un principio de ejecución, generalmente la entrega de
una cosa.

No faltaba razón a los romanos para esta exigencia pre--
via al perfeccionamiento del contrato. Pensemos en un mutuo
con interés. Si fuere consensual podrían exigirse intereses -
antes de la entrega del capital.

La evolución de esta especie ha sido restrictiva, ya --
que en Roma fueron contratos reales el comodato, el mutuo, el
depósito y la prenda. En los Códigos Civiles 1870 y 1884, ---
eran contratos reales el mutuo y el comodato, y el vigente ca-

si desaparece, pues sólo conserva un contrato real: la prenda, puesto que conforme a los artículos 2858 y 2859, es necesaria la entrega de la cosa para la constitución de la prenda; pero se conforma con una entrega ficta, jurídica además el -- contrato es formal -Artículo 2860 - y si otorga en escrito -- privado exige la formalidad del doble ejemplar, a fin de que cada parte tenga uno, ya que existen derechos y obligaciones - recíprocas.

SOLEMNES:

Son los contratos que la técnica jurídica, por razones especiales, eleva la forma a requisito de existencia, de tal manera que sin ella aun cuando existiera el consentimiento y el objeto, sería la nada jurídica, estaríamos frente a una inexistencia, prevista en los Artículos 2224 y 2228 del Código Civil.

Insistimos en que en el Código actual no existen contratos solemnes, sino actos jurídicos solemnes. Actualmente el - Ordenamiento se refiere a actos jurídicos solemnes, como los - relativos al matrimonio y en general al estado civil. Debido a esta circunstancia tuvo que definir y reglamentar la inexistencia.

POR LA CATEGORIA DE LAS PERSONAS QUE INTERVIENEN EN SU CELEBRACION:

En la mayoría de los casos son particulares que celebran contratos entre sí, dando nacimiento a relaciones de derecho -- privado, pero como el contrato es un instrumento jurídico que -- presenta muchas ventajas y es de fácil manejo, ha salido de la órbita del derecho privado para extenderse a la del derecho público. Actualmente los tratados entre Estados toman la estructura y forma de un contrato.

En el llamado contrato colectivo se tutel^{en} intereses co lectivos, y a pesar de su designación, es un acuerdo normativo; a no ser que las partes deseen celebrar desde luego el también llamado contrato normativo, que establece verdaderas normas de derecho, que se aplicarán a los futuros contratos individuales; es más se tienen por establecidas aunque no se diga.

Cada día es más frecuente la celebración de contratos -- normativos, por la necesidad de no repetir en cada contrato individual las estipulaciones previamente discutidas por los grupos de contratantes y que fueron aprobadas.

En nuestro Derecho no tenemos una reglamentación específica de estos actos jurídicos, aun cuando el derecho positivo -

nos muestra varios ejemplos de ellos; el contrato colectivo - de trabajo; en los juicios universales: sucesiones, liquidaciones judiciales, quiebras, etc., existen acuerdos normativos y a veces son contratos normativos.

CONTRATO TIPO:

Según se expresó anteriormente, el llamado contrato normativo genera normas jurídicas aplicables a los contratos individuales que celebran entre sí las partes complejas, por lo general organizadas. Cuando las normas del contrato normativo, que son abstractas, se vierten en un contrato individual concreto, se dice que es un contrato tipo. Pero es más: en ocasiones, cuando son muy numerosos los contratos individuales, - sólo se hacen constar en ellos los nombres de las partes y los elementos esenciales indispensables de los contratos que se vayan a celebrar, puesto que los detalles, las estipulaciones secundarias están previstas en el normativo, al cual generalmente se remiten, normas que se tendrán por reproducidas en los individuales.

EL CONTRATO DE ADHESION:

Mucho se ha discutido en Doctrina si éste es o no un -- contrato, porque precisamente el consentimiento, como acuerdo de voluntades, propriadamente no existe. Una de las partes es --

una sociedad o empresa poderosa económicamente o bien una empresa Estatal, que impone a la otra parte, la débil, las cláusulas y condiciones del contrato, sin permitir la menor discusión o modificación. Se le plantea el presente dilema: o --- acepta el contrato, tal como está redactado, generalmente un machote impreso, o no hay contrato, y como generalmente se trata de suministro de algo de primera necesidad como el Servicio de agua, gas, transportes, luz, energía, etc., al particular - no le queda sino aceptar en ocasiones con cláusulas leoninas.

Teóricamente esta situación plantea problemas graves: - en los contratos que celebran los particulares las partes están más o menos en igualdad de posibilidades económicas; discuten el clausulado y hasta que existe acuerdo se celebra el contrato.

En el de adhesión, no pasa así, sino que la parte fuerte presenta a la débil el documento ya redactado en todos sus detalles, y a esta como es la que necesita el servicio, a veces indispensablemente, no le queda más que adherirse ya que - no podría dejar de contratar. Se argumenta que si no hay acuerdo de voluntades, no habrá contrato, puesto que no existe el consentimiento y el acto sería inexistente.

En puridad no les falta razón a los impugnadores pero - lo que acontece es que existe una limitación a la libertad con

tractual, impuesta por situaciones económicas de monopolio de hecho o de derecho; por otra parte, dada la existencia de millones de interesados en recibir el servicio, sería imposible que la concesionaria discutiera uno por uno de los contratos, muchos de ellos de servicios públicos. Es una necesidad de la vida y del desarrollo actual y de la idea del servicio públicos. Ya sea prestado directamente por el Estado o sea concesionado. Pensemos en la posibilidad de celebrar un contrato, previa discusión, para los pasajes de camión por ejemplo, para el suministro de luz o de agua.

Esta clase de contratos son un producto ineludible de la época, de la organización política y económica, del aumento de población y de la extensión de los servicios públicos.

En estas hipótesis, como se comprenderá, el consumidor queda en manos del suministrador del servicio y para evitar, por lo menos parte de los abusos de éste, se exige la intervención del Estado, para reglamentar la prestación del servicio y sobre todo la fijación de la tarifa y demás condiciones. Sólo de esta manera habrá cierto equilibrio con el contrato.

CONTRATO PRINCIPAL Y CONTRATO ACCESORIO:

A un contrato se le llama principal cuando puede subsistir por sí mismo, sin necesidad de unirse a otro para su exis-

tencia y producción de efectos.

Entre los accesorios están los de garantía, pero no son los únicos. La suerte del contrato principal influye en la del accesorio. En cambio el contrato accesorio no puede subsistir por sí mismo, sino que necesita unirse al principal. Por tanto, la nulidad, la rescisión y en general la extinción del principal producirá los mismos efectos en el accesorio, salvo las excepciones que se estudiarán en los contratos de garantía.

Nuestro Código reglamenta numerosos ejemplos de contratos accesorios, especialmente de garantía: Arts. 2856, para la prenda; 2893, para la hipoteca; 2794 para la fianza: algunas de las consecuencias de la accesoriedad de los contratos de garantía están previstos en los Arts. 2891, 2924, 2927, 2797 y 2842 del Código Civil.

CONTRATOS CIVILES Y CONTRATOS MERCANTILES:

Nuestro Código al titularse civil, no comprende a los contratos mercantiles, por lo que desde luego se plantea el problema de su distinción.

Las consecuencias, dada la naturaleza del contrato, también son múltiples; las legislaciones de fondo procesales

tienen diversa reglamentación ya sean local o federal; los -- tribunales que conozcan de los litigios también pueden ser -- locales o federales, etc.

La regla general es el contrato civil; la excepción -- será el mercantil; luego habrá que delimitar las caracterís- ticas del contrato mercantil, puesto que si no fuere civil, - puede entonces, ser mercantil.

Históricamente el Derecho Mercantil se nos presenta - como un derecho de clase; por consiguiente se aplicaba a los comerciantes y sólo a ellos; entonces se comprendió que és- te sería un criterio muy estrecho. Por lo demás hay contra- tos esencialmente mercantiles, independientemente de la cla- se a la que pertenezcan los contratantes: tenemos la letra - de cambio, su emisión, aceptación, endoso, aval etc., todos - son actos esencialmente mercantiles, rigiéndose por derecho de excepción cualquiera que sea la ocupación y fines que per sigan los contratantes.

En el otro extremo encontramos contratos que son esen- cialmente civiles: que el derecho mercantil ni siquiera consi- dera dentro de sus finalidades: la donación, los regímenes - matrimoniales, el arrendamiento de inmuebles ya que son con- tratos civiles cualesquiera que sea la ocupación de los con- tratos y de la finalidad que busquen.

El fenómeno se complica porque existen contratos que son mercantiles para una parte y civiles para la otra. Se les llama mixtos y la solución que dá en esta hipótesis el Código de Comercio, artículo 1050, estableciendo que la legislación aplicable sigue el fuero del demandado. Pues si éste es comerciante, se aplica la legislación mercantil pero si el demandado fuera el no comerciante, se aplicará el Código Civil.

Podemos ya afirmar que cuando las partes contratantes no sean comerciantes o se trate de un acto esencialmente mercantil, el contrato será civil, aplicando la legislación de fondo, la procesal y el fuero civil; en cambio si los contratantes son comerciantes, o se trate de un acto esencialmente mercantil o se encamina a realizar el comercio, se aplicará la legislación mercantil en tanto fueren uno comerciante y el otro no comerciante, si diere lugar a un litigio, éste seguirá el fuero del demandado el que determinará la legislación aplicable en todos sus aspectos.

Estas normas se deducen de los artículos 4; 75 fracs. I y XXI y 1050, del Código de Comercio.

D).- SUS DIFERENCIAS CON EL CONVENIO

En principio, estableceremos que por convenio se entiende lo siguiente:

"Es el acuerdo de dos o más personas para crear, ---- transferir, modificar o extinguir obligaciones (artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal) Las definiciones- doctrinales coinciden con la que estipula el ordenamiento civil. Es, pues un género particular de actos jurídicos en el que el acuerdo de voluntades tiene por objeto un interés jurídico referido a la transmisión, modificaciones, creación o -- extinción de derechos y obligaciones. Los contratos son una especie de este género" (18)

"En el derecho romano eran considerados como una fuente de obligaciones de inferior categoría de los contratos en virtud de que por sí solos no generaban obligaciones para --- ello, era necesario que: a) estuvieran unidas a un contrato principal (pacta adiectal); b) los amparará el derecho pretorio (pacta pretorial), o c) amparará el derecho imperial --- (pacta legitima), Para que surtieran efectos iban acompañados de palabras solemnes o menciones escritas y su cumplimiento se garantizaba a través de estipulaciones penales, de la entrega de arras, de la constitución de hipoteca o permuta. o de aval de una tercera persona" (19)

La Doctrina, después de muchas discusiones, llega a la

(18) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. OB. CIT. pág. 325

(19) BIALOSTOSKY, SARA. "Panorama del Derecho Romano" Editorial- UNAM. México 1985. 1a. Edición. p. 103.

conclusión de que el convenio define el fenómeno psicológico como acuerdo de dos o más voluntades para producir efectos - de derecho y la Ley, es el contrato; pero no excluir la categoría de los consensuales.

Insistimos, el Derecho Mexicano, habiéndose apartado de la terminología usual, da a éstas palabras contenido distinto, pero hay que reconocer que pone fin a las discusiones existentes.

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

CAPITULO III

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A).- NOCIONES

B).- REQUISITOS

C).- NATURALEZA JURIDICA

D).- SEMEJANZA CON FIGURAS AFINES

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Por sus características propias, por los problemas jurídicos que plantea y por su reglamentación minuciosa en el Derecho positivo es indudable que el contrato de arrendamiento ofrece una importancia indiscutible.

Surge como uno de los contratos que mayor aplicación suponen en la práctica diaria y como una forma de resolver ciertas vitales o insustituibles necesidades. Su función de ser un satisfactor en la necesidades humanas aparece como un remedio imprescindible, como una forma casi perfecta para proporcionar el goce, o mediante el pago de una renta, siempre de menor cuantía que el Bien que se disfruta, nace como el medio -- ventajoso y menos económicamente molesto para proporcionar las comodidades de gozar la tenencia y el disfrute de un bien, -- siendo propiedad de un tercero, puede disfrutarse.

Esta razón práctica ha hecho que desde el derecho de la antigüedad hasta nuestros días, se reglamentara el contrato de arrendamiento, reglamentación que en todas las legislaciones -- es cada vez más completa y abarca todos los casos que su aplicación puede provocar.

A).- NOCIONES:

El artículo 2398, de nuestro Código Civil vigente, de 1928 el que nos define - el contrato de arrendamiento y que a la letra dice: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

Tienen además dicho artículo una segunda parte en la que hace referencia a la duración máxima a que puede sujetarse el contrato, según se trate de fincas destinadas a habitación, a comercio o al ejercicio de una industria.

No podemos aceptar como definición lo enunciado por el artículo 2399 del ordenamiento legal expresado, porque omite hacer mención de que se trata de un "contrato" como lo hacía los ordenamientos de 70 y 84, además no nombra a las partes que intervienen el contrato, cosa que no hubiese sido nunca in necesario por lo mismo que, contribuye a dar una definición -- más precisa y completa .

El Maestro Rojina Villegas nos describe en forma acertada el contrato de arrendamiento se define, dice el citado au tor; "como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendataria, el uso

o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto". (20)

Al afirmar que ésta definición es acertada, motiva este juicio que encierran en ella los aspectos del contrato que nos ocupa, y son: el nombre de las partes, la concesión del uso o goce de una manera temporal y el precio con sus características de cierto.

Es importante señalar que los caracteres propios del arrendamiento en nuestra legislación consisten en su temporalidad, su onerosidad y en que el precio es proporcional al tiempo. Es decir, que tal contrato siempre será por tiempo determinado o indeterminado pero nunca a perpetuidad como se acostumbra en el derecho romano y en el derecho francés, en el que el uso o goce no será gratuito sino sujeto a una contraprestación, y, por último, que el precio es proporcional al tiempo. Asimismo se trata de un contrato bilateral, en cuanto a que engendra derechos y obligaciones para ambas partes; principalmente por cuanto que tiene existencia independiente de cualquier otro contrato; formal por cuanto exige para su validez la forma escrita, excepcionalmente consensual cuando por la cuantía o el valor de la renta anual es inferior a cien pesos, pudiendo ser solemne, y aquí se puede señalar un ejemplo, cuando la renta anual pase de cinco mil pesos que tendrá que otorgarse an

(20) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. . 'Derecho Mexicano' Editorial Porrúa. México 1970. 13a. Edición. p. 284.

escritura pública, tal es el caso del arrendamiento de una finca rústica; conmutativo porque los derechos y obligaciones son ciertos y determinan desde el momento de la celebración del -- contrato y tanto el arrendador como el arrendatario están en -- condiciones de determinar si el mismo les producirá ganancias o pérdidas, artículos 1,838 y 2,398; de tracto sucesivo porque las prestaciones se prolongan en el tiempo y son continuas ya que no se ejecutan en un solo acto sino que se van realizando de momento a momento con vencimientos periódicos.

B).- REQUISITOS:

Es importante analizar en el arrendamiento los elementos esenciales que lo constituyen. Estos son básicamente el consentimiento y el objeto, ya que la forma se puede decir que es más bien un elemento de validez.

El arrendamiento se dice que consiste en el acuerdo de las partes no sólo en lo que se refiere a la celebración del -- contrato, sino también en lo que toca a los derechos y obligaciones que nazcan del mismo; en tal forma se puede afirmar que el acuerdo o voluntad de las partes debe ser:

a).- Sobre la naturaleza del contrato y sobre la cosa objeto del arrendamiento, ya que no existe contrato en aqué---

los casos en que teniendo el propietario intención de dar en arrendamiento su inmueble la otra parte pretenda obtener su disfrute gratuitamente o adquirir su propiedad a título de comprador o cuando se tenga en consideración un inmueble diverso.

b).- En cuanto al precio del arrendamiento, ya que en la inmensa mayoría de los casos se determina en el contrato.

c).- Sobre la duración del arrendamiento.

Lo anterior quiere decir que existiendo el acuerdo de las partes en cuanto a la formación del contrato, es necesario, para que éste sea pleno, que haya acuerdo sobre la naturaleza, objeto, precio y duración del arrendamiento.

Podemos afirmar en principio que puede ser objeto de arrendamiento todo bien mueble o inmueble, corporales o incorporables, salvo aquéllos bienes que sean consumibles por el primer uso o aquéllos sobre los que exista una prohibición legal, y por último los derechos estrictamente personales. Desde luego, como afirma el maestro Rojina Villegas,-- (21), "se impone como limitación que los bienes corporales o incorporables, materia del arrendamiento han de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario". en esto -

(21) Idem. pág. 289.

Último el maestro Rojina Villegas sostiene y, con certeza -- que "es sobre todo tratándose de bienes incorporeales o derechos, como se advierte la necesidad de que sean susceptibles de dar una ventaja al arrendatario". El Código Civil en vigor claramente establece en el Artículo 2,400 que "son susceptibles de arrendamiento todos los BIENES QUE PUEDAN USARSE SIN CONSUMIRSE excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales" no haciendo diferencia alguna entre los bienes corporales o derechos.

En lo que se refiere a los derechos puramente personales deben incluirse, además de los patrimoniales, entre los que se citan los derechos políticos, los del estado civil, -- los derechos públicos subjetivos como el derecho de posesión y aquellos que como las garantías individuales pertenecen al individuo en razón de su naturaleza humana. En todo y cada uno de estos derechos es de notarse la usencia del contenido patrimonial, sin que esto quiera significar en forma alguna que todos los derechos que tengan contenido patrimonial -- puedan ser objeto de este contrato, ya que por ejemplo, en -- tratándose de aquellos derechos patrimoniales como el uso, -- la habitación, los derivados del comodato y los que supongan servicios en consideración a la aptitud de una persona no -- serán nunca objeto de arrendamiento.

Ahora bien, ya señalado el objeto del contrato que --

nos ocupa vamos a estudiar las limitaciones que existen para su realización, en cuanto a los bienes corporales. Se pueden señalar dos clases de limitaciones: la primera es aquella que atiende a la naturaleza consumible por el primer uso de un bien, por lo que según lo dispone la ley no podrían -- ser objeto de arrendamiento aquéllos bienes que se consuman por el primer uso, toda vez que de la lectura del Código se desprende que el bien dado en arrendamiento debe ser devuelto a su dueño a la terminación del contrato, lo que no podría realizarse tratándose de bienes consumibles. Sin embargo, podemos sostener que puede existir arrendamiento de bienes consumibles siempre y cuando el fin a que se detienen -- no traiga como consecuencia su consumación, pues el fin para el que ha sido contratado no sea éste sino otro, y aquí es lógico se cambiaría el fin material de un bien, es decir, se altera su función propia.

La segunda limitación nos la da el Artículo 2,400 --- arriba transcrito al ordenar que no serán objeto de arrendamiento "aquellos que la ley prohíbe arrendar" se puede afirmar que las prohibiciones legales se hacen en atención: a) Al fin a que sean destinados los bienes, ejemplo el patrimonio ejidal: b).- A la persona contratante, aquí el ejemplo serían los bienes del Estado que no pueden arrendarse a los funcionarios públicos o empleados que los administren: los del sujeto a tutela que no pueden darse en arrendamiento al-

tutor, a sus familiares; también dentro de esta prohibición están las cosas no determinadas o determinables y las que se hallen fuera del comercio, es decir, los bienes de uso común y los destinados a servicios públicos.

ELEMENTOS DE VALIDEZ

En general podemos decir que los mismos que corresponden a todo contrato, Artículo 1.795, "El contrato puede ser invalidado: I.- Por incapacidad de las partes o de una de ellas; II.- Por vicios de consentimientos; III.- Porque su objeto o su motivo o fin, sea ilícito; IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece". De ellos sólo nos interesa la capacidad y la forma por tener características especiales. La capacidad podemos estudiarla desde dos puntos de vista: capacidad para poder dar una cosa en arrendamiento, y capacidad para poder recibir esa cosa en arrendamiento.

Capacidad para poder dar en arrendamiento; por regla general únicamente los propietarios de la cosa o del derecho pueden dar en arrendamiento, siempre y cuando tengan la capacidad por la ley, pero también podrán hacerlo los que sin ser propietarios de la cosa o derecho tengan autorización para ello, ya sea que ésta les haya sido otorgada por el dueño

o por la ley. Lo anterior se desprende de lo reglamentado - por el Artículo 2,401, que dice: "el que no fuere dueño, ya por disposición de la ley".

Supuesto lo anterior puede dar en arrendamiento todo-proprietario; lo que en virtud de un contrato tienen el uso,- goce de un bien facultados por el contrato mismo para cederse goce o uso; los que por virtud en un derecho real pueden ceder el uso o goce de los bienes, y por último los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores - de lo ajeno para celebrar arrendamiento.

Por lo que se refiere al propietario únicamente se le exige la capacidad general para contratar; en cuanto a las - personas facultadas para celebrar contratos de arrendamiento sobre bienes ajenos como los mandatarios deberán sujetarse a las cláusulas anotadas en el contrato, así por ejemplo, si - el mandato es general para ejecutar actos de administración, aquél podrá celebrar cualquier clase de arrendamiento inde-- pendiente del plazo concedido al efecto.

Otra persona que también están capacitadas para celebrar contrato de arrendamiento son, como ya se dijo, los titulares de un derecho real, por ejemplo, el usufructuario -- que se encuentra autorizado por la ley, aunque con algunas - limitaciones, tales como las que se refieren al tiempo de --

duración del contrato, ya que como lo establece el artículo - 1,002 del Código Civil, este terminará con la muerte del usufructuario.

Entre los administradores de bienes ajenos podemos señalar los síndicos, representantes del ausente, etc., a quienes la ley concede autorización para celebrar contratos de -- arrendamiento, desde luego con ciertas limitaciones que atienden sobre todo al término del contrato y al adelanto en el pago de las rentas, ya que, particularizando, el que ejerce la patria potestad no podrá celebrar un contrato por tiempo ma-- yor de cinco años ni recibir rentas adelantadas por más de -- dos según lo ordena el Artículo 436 en su párrafo segundo así como las prohibiciones contenidas en el Artículo 573. La violación a esta disposición trae como sanción el que los contratos estén afectados de nulidad relativa, los que podrán conva lidarse observándose el requisito omitido.

Capacidad para poder recibir una cosa en arrendamiento. Generalmente todas las personas capaces de contratar pueden - recibir una cosa en arrendamiento pero no podrán celebrar si existe alguna prohibición legal. El Código Civil establece - al respecto algunas prohibiciones en sus artículos 2,404, --- 2,405, 569 a las que nos hemos referido en párrafos anterio-- res.

LA FORMA:

El requisito de validéz de los contratos de arrendamiento es la forma. Siendo este contrato por regla general de carácter formal existe la posibilidad de ser consensual - en aquéllos casos en los que por el monto de la renta, que no pase de \$100.00 al año, la ley no exige que se haga a través de un documento. Ahora bien, la forma llega a convertirse en solemne cuando tratándose de fincas rústicas la renta anual pase de \$ 5,000.00 la ley estatuye que se debe otorgar en escritura pública.

Como es lógico suponer, la falta de cumplimiento de los requisitos que arriba se indicaron trae como consecuencia la nulidad relativa de los contratos, que es susceptible de ratificación, de prescripción, y sólo puede invocarse por ambas partes contratantes en este caso.

C1.- NATURALEZA JURIDICA.

"Fundamentalmente este problema tiene por objeto determinar si el arrendatario tiene un derecho real o personal respecto del bien arrendado". (22)

(22) Idem. pág. 293.

Se plantea por primera vez en Francia, por el jurista Francés Troplong; él fue el primero en estudiar si el derecho que tiene el arrendatario era un derecho personal o un derecho real. Fue seguido por numerosos tratadistas Franceses, pero su teoría fracasó, precisamente cuando era el Presidente de la Corte. (23)

Troplong considera que el arrendatario tiene un derecho real; esa es la naturaleza que corresponde al derecho del arrendatario para usar y gozar de la cosa. (24) Funda su teoría en el artículo 1743 del Código Civil Francés que dispone: "Que si el arrendador vende la cosa arrendada el adquirente no podrá expulsar al colono o inquilino que tenga un arrendamiento auténtico o de fecha cierta, a menos que se hubiera reservado este derecho en el contrato". Y así para dar fuerza a su teoría la apoya en los argumentos siguientes:

1.- En el caso de enajenación, subsiste el arrendamiento siendo oponible el derecho del arrendatario al adquirente.

2.- El arrendatario tiene la acción persecutoria de la cosa (interdictos)

3.- Es inscribible, en ciertas ocasiones, como los derechos reales.

(23) LOZANO NORIEGA, FRANCISCO. "Apuntes de Derecho Civil" Facultad de Derecho. UNAM. México D.F., 1964. p. 170.

(24) Idem. pág. 171.

4.- Es juez competente el del lugar donde se encuentra situado el inmueble, en los personales lo es, el del domicilio del deudor.

Destacados Juristas Mexicanos como son, los Maestros - Rojina Villegas y Lozano Noriega, han demostrado que estos argumentos carecen de fundamento en nuestro país, como se anotará a continuación.

ROJINA VILLEGAS, sostiene que la oponibilidad del derecho del arrendatario frente al nuevo adquirente, se explica por una subrogación legal en la que el derecho del arrendatario es oponible al nuevo dueño, conservando su naturaleza de derecho de crédito que tenía. (25)

Con la oportunidad del derecho del arrendatario al adquirente se identifica en cierta forma el derecho del arrendatario con los derechos reales. En efecto, los derechos personales son relativos y nunca absolutos, es decir, mientras - estos los absolutos, son ERGA OMNES, oponibles contra todo el mundo, los relativos que son los personales sólo pueden oponerse al deudor.

Con respecto al segundo argumento, el arrendatario -- tiene las acciones persecutorias dice Troplong, porque como

(25) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. OB. CIT. pág. 300

titular de un derecho real tiene las acciones persecutorias
(26)

Efectivamente, el arrendatario si tiene un derecho de persecución de la cosa; pero no lo tiene como consecuencia - de ser titular de un derecho real, sino como poseedor, tiene derecho a ser mantenido en la posesión contra aquel que no alegue mejor derecho.

Lo anterior expuesto nos aclara el artículo 791 del - Código Civil al expresar que, "Cuando en virtud de un acto-jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada".

Respecto a la razón invocada por Troplong consiste en que el arrendamiento se inscribe en el Registro Público de - la propiedad cuando exceda de cierto plazo y que esta es una característica de los derechos reales, contesta Rojina Villegas, diciendo que el Registro Público es una institución que no sólo se ha creado para los derechos reales, pues en di---

(26) CITADO POR LOZANO NORIEGA, FRANCISCO. OB. CIT. pág. 23

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

chas oficinas se inscriben otros actos como las sentencias, testamentos, asociaciones, etc. etc. La inscripción en el Registro Público respectivo no ha tenido ni tiene la virtud de convertir un derecho personal en derecho real. (27)

Lozano Noriega da también su opinión al respecto afirmando que no es cierto que en el Registro Público, solamente se inscriben derechos reales y para constatar lo expuesto -- dice, basta analizar las distintas fracciones del artículo 3002, en donde encontramos varias de ellas VI, VII, VIII, X, XI, XII, XIII, que no tiene nada que ver con los derechos reales. (28)

Debemos pues, concluir con Planiol y Ripert, Rojina y Lozano, que el arrendatario no dispone de un derecho real, sino de un derecho eminentemente personal, nos adherimos completamente a esta opinión.

CLASIFICACION:

La mayoría de los autores, están de acuerdo en clasificar el contrato de arrendamiento en la forma que nosotros -

(27) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. OB. CIT. pág. 301

(28) LOZANO NORIEGA, FRANCISCO. OB. CIT. pág. 24

lo haremos a continuación.

PRINCIPAL.- Porque existe y subsiste por sí mismo, por que tiene su propia fisonomía jurídica y económica.

BILATERAL.- Es un contrato bilateral o sinalagmático;- la misma definición del contrato se hace en función de las -- obligaciones recíprocas de las partes; existe un contrato que produce desde que se celebra, obligaciones recíprocas, obligaciones a cargo de cada uno de los contratantes.

ONEROSO.- Porque existe reciprocidad en los provechos y en los gravámenes, en las cargas que soportan los contratantes. El arrendador, soporta una carga; desprenderse del uso y goce de la cosa a efecto de transmitir al arrendatario mediante una enajenación temporal. Pero recibe un provecho, un beneficio; el precio cierto que se obliga a pagar el -- arrendatario por el uso y goce de la cosa.

CONMUTATIVO.- Siendo el arrendamiento un contrato oneroso, - debemos precisar si es un contrato aleatorio o conmutativo - puesto que estos dos términos son los de la subdivisión de - los contratos onerosos. (29) Concluyendo que es conmutativo porque los derechos y obligaciones de las partes son ciertas en el momento mismo de celebrarse el contrato, y arrendador-

(29) Idem. pág. 22.

y arrendatario se encuentran en condiciones de determinar si el mismo, les producirá una ganancia o una pérdida.

FORMAL.- Por regla general, solamente los arrendamientos que versen sobre cosas cuya renta no exceda de cien pesos anuales, pueden celebrarse de una manera verbal.

Todos los demás contratos de arrendamiento deben celebrarse por escrito.

Si la cosa objeto de contrato de arrendamiento es finca rústica y la renta es mayor de cinco mil pesos anuales, - el contrato debe constar en escritura pública.

TRACTO SUCESIVO.- El contrato de arrendamiento es de tracto sucesivo; esto es, porque la obligación del arrendatario se va ejecutando, cumpliendo momento por momento todo el tiempo de vigencia del contrato; es el contrato clásico de tracto sucesivo.

TEMPORAL.- Porque el arrendamiento siempre se celebra por un plazo limitado, el cual se fija en relación con el tipo o con el uso o goce de la cosa arrendada. (30).

NOMINADO.- Porque tiene un nombre, y porque se encuentra debidamente reglamentado por el Código Civil.

ARRENDAMIENTO CIVIL, MERCANTIL Y ADMINISTRATIVO.

Desde otro punto de vista, el contrato de arrendamiento se clasifica como civil, mercantil y administrativo. El carácter civil se determina por exclusión: cuando no es mercantil o administrativo, será civil. Es mercantil exclusivamente cuando recae sobre bienes muebles, y de acuerdo con el artículo 75 del Código de Comercio debe existir el propósito de especular comercial: La ley reputa actos de comercio:

1.- "Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, demantenimientos, artículos muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o laborados".

"Se estima que el arrendamiento es administrativo, en atención a la naturaleza de los bienes, cuando estos pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, es decir, cuando se trate de bienes propios del Estado. (31)

(31) Ídem, pág. 304.

D).- SEMEJANZA CON FIGURAS AFINES.

El arrendamiento y el Contrato de Compra-venta.-

Los elementos integrantes del contrato de arrendamiento guardan una gran analogía con los de la compra-venta para justificar el hecho de que ambos contratos sean reconocidos como diferentes instituciones.

El que estos dos contratos tengan elementos comunes no nos induce necesariamente a pensar en su similitud, ya que todo acto jurídico por el hecho de estar comprendido en el -- capítulo de los Contratos, tiene caracteres comunes, pertenece a un mismo género. Lo que hay que encontrar es la diferencia específica.

La primera diferencia notable la encontramos en las -- mismas definiciones de contratos. Según ellas, la compra-venta tiene por objeto la transmisión de la propiedad de un bien. Esta con estas características esenciales apuntadas, para que haya una completa distinción entre estos dos contratos.

Además, aunque tanto en la compra-venta como en el -- arrendamiento existen obligaciones de dar: el vendedor debe -- entregar la cosa para transmitir la propiedad de la misma; -- el arrendador, igualmente la debe entregar para proporcionar-

el uso y goce de la misma, esta obligación del arrendador es, propiamente, una obligación de hacer, hacer gozar al arrendatario. La obligación del vendedor si es, en cambio, una obligación de dar perfectamente clara, ya que la entrega de la cosa, en cualquiera de sus formas, es requisito indispensable para la trasmisión del dominio. El vendedor entrega el derecho de propiedad, dá ese derecho, se obliga a convertir en propietario al comprador y no en proporcionarle simplemente un bien para que lo use con ciertas limitaciones. De aquí se desprende el carácter de temporal del arrendamiento, en comparación del definitivo de la compraventa. El Código vigente consigna como plazos máximos de duración, los diez, quince y veinte años para los arrendamientos de fincas destinadas a habitación, comercio y al ejercicio de una industria, respectivamente. Y es que de otro modo, el arrendatario estaría en la misma situación que el propietario, ya que si no se fijaran esos plazos, las partes podrían señalarse a su arbitrio y realizar un arrendamiento simulador de una compraventa.

Existen así mismo, otras características de menor importancia que permiten completar la diferenciación: el arrendador es responsable de los vicios ocultos de la cosa, durante toda la vigencia del contrato, no así el vendedor que solo responde de los vicios que la cosa tuviere en el momento de la celebración del acto. El comprador, de acuerdo con el derecho de propiedad que adquiere, puede usar de la cosa según toda la extensión que le permite su derecho: *ius utendi*, ---

fruendi y abutendi. El arrendatario, en cambio, debe usar - la cosa según la naturaleza o el destino de la misma si es - que no hubo estipulaciones particulares sobre este punto, en el contrato.

El Arrendamiento se diferencia del Comodato, en que - este es un contrato esencialmente gratuito, en tanto que --- aquél incluye necesariamente el elemento precio en su forma- ción. De aquí, que aunque en ambos contratos haya obligacio- nes recíprocas, ya que el comodatario debe emplear la dili- gencia máxima en el cuidado de la cosa, el comodato es un -- contrato oneroso para el comodante y gratuito para el comoda- tario, en ambas partes.

En cuanto a la distinción entre el usufructo, el uso, la habitación y las servidumbres, y el contrato de arrenda- miento, la diferencia está en que aquéllos son derechos rea- les, es decir, poderes jurídicos sobre la cosa, para aprove- charla en diferentes grados, y oponibles a un sujeto pasivo- indeterminado con la obligación de no hacer y a un sujeto pa- sivo determinado, el nudo propietario, con el que se esta- blecen obligaciones patrimoniales. En cambio en el arrenda- miento se produce un derecho personal, como poder de exigir- determinada conducta. Nacen dos derechos personales recípro- cos, oponibles a un solo sujeto pasivo determinado.

El arrendamiento se origina siempre en un contrato y para su nacimiento se requiere el acuerdo de voluntades. En cambio, los derechos reales nacen no solo de contrato, sino de acto jurídico unilateral, de testamento, de ley o prescripción. Igualmente los derechos reales pueden ser gratuitos y el arrendamiento es siempre oneroso.

El usufructo, el uso y la habitación son siempre vitales, en cambio, el arrendamiento no se extingue por la muerte de alguna de las partes. Los derechos reales: persecución y preferencia. El arrendamiento solo puede ejercitar las acciones posesorias cuando necesite defender el bien de actos de tercero. No hay por tanto, posibilidad de identificar el arrendamiento con los derechos reales.

CAPITULO IV

EFFECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A).- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

B).- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

C).- EL ARRENDAMIENTO Y LA PROPIEDAD

EFECTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

A).- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso, dice el artículo 2412 fracción I del Código Civil vigente. "A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada".

La entrega consistirá en poner a disposición del arrendatario la cosa arrendada, para que éste pueda gozarla y disfrutarla en forma convenida. Esta obligación nace de la esencia misma del contrato de arrendamiento ya que no se podría cumplir con una de las obligaciones principales de este contrato, si el arrendador no estuviere obligado a entregar la cosa dada en arrendamiento. La entrega, establece el artículo 2413, se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

Además, la cosa debe entregarse con todas sus pertenencias, entendiéndose por estas aquellos accesorios que son in-

dispensables para que pueda dedicarse al uso convenido, y a falta de convenio, a aquél a que estuviere destinada de -- acuerdo con su naturaleza; de tal manera que si se separan-- esas pertenencias la cosa no pueda utilizarse.

La entrega de ésta en aquellas condiciones, tienen -- por objeto asegurar su disfrute por parte del arrendatario, -- quien cubre, a cambio, una renta cierta. Entregar la cosa -- arrendada en estado tal de deterioro que haga imposible usarla, equivale a no entregarla, puesto que el uso pactado no -- podrá disfrutarse.

Si el arrendador se niega a hacer la entrega, el -- arrendatario puede conseguir su posesión por medio de la autoridad judicial. Esta solución es consecuencia de la naturaleza de la obligación que estamos comentando, la que el Código Civil en su artículo 2011 fracción II, considera como de dar. Si el arrendador se niega a cumplir con esta obligación, el arrendatario puede, como se ha dicho, obtener su -- cumplimiento judicialmente; o, si lo prefiere, está facultado legalmente para pedir la rescisión del contrato, y, en -- cualquiera de estos dos casos, se condenará al arrendador, -- además, a pagarle los daños y perjuicios que hubiere sufrido como consecuencia de su incumplimiento.

Es tan ineludible la obligación que tiene el arrendador de hacer entrega de la cosa, dice Manresa, que no sola--

mente puede ser obligado a cumplirla, sino que ésta obligación envuelve otra a modo de subordinada y que tiene por objeto la efectividad de la primera. Nos estamos refiriendo a la obligación que pesa sobre el arrendador de remover los obstáculos que se opongan a la entrega, no solamente los que pudieren proceder de su propia voluntad, sino todos aquéllos que provengan de terceras personas. (32)

Una segunda obligación a cargo del arrendador es la que establece la fracción II del artículo 2412 que lo obliga "A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias". Esta obligación es la de las que pueden ser modificadas por acuerdo de las partes contratantes. Pero si nada se expresa al respecto, pesará sobre el arrendador, por ser el arrendamiento un contrato de tracto sucesivo en el que está obligado a entregar la cosa con sus accesorios y en estado de servir para el uso pactado; siendo evidente, por lo tanto, que esta obligación debe mantenerse durante todo el tiempo de vigencia del contrato.

Como las reparaciones que debe de llevar a cabo el arrendador, deben ser aquellas que tengan el carácter de ne-

(32) MAMRRESA Y NAVARRO, JOSE, MARIA. OB. CIT. pág. 468

cesarías, originadas sin culpa suya, para conservar la cosa en las condiciones que el mismo precepto legal señala, no -- puede decirse, a priori, en que han de consistir. Quedan su jetas a la relación que exista entre la necesidad de hacer-- las y el uso a que esté destinado el inmueble de acuerdo con el contrato. (33)

Otra de las obligaciones impuestas al arrendador es - la establecida en la fracción III del artículo 2412 del Código Civil, que le obliga "A no estorbar ni embarazar de mane-- ra alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensable". En consecuencia en el caso previsto por esta disposición legal, puede el arren-- dador perturbar en el uso de la cosa arrendada.

Esta disposición contiene un derecho para el arrenda-- dor, porque cuando la conservación de la cosa arrendada inte-- resa a ambos contratantes, es el dueño quien más interés tie-- ne. Las reparaciones a que se refiere el precepto transcri-- to son las de carácter urgente e indispensable, no solo para que la cosa subsista, sino también con el objeto de que pue-- da segyirsele utilizando para el fin a que se le ha destina-- do de acuerdo con el contrato o por su naturaleza, y cuya -- ejecución no puede definirse hasta la terminación del contra

(33) Idem. pág. 459.

to. Si las reparaciones no son urgentes, no tiene el arrendatario obligación de tolerarlas cuando en algo, poco o mucho, perturben el uso de que esta disfrutando de la finca arrendada; pero si lo son, e indispensables, el inquilino deberá soportarlas cualquiera que sea la incomodidad que ellas le ocasionen en el disfrute de la cosa.

Otra de las obligaciones que tiene el arrendador es la cometida en la fracción IV del artículo 2412 del Código Civil, que se refiere: "A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato" Complementan esta disposición los artículos 2418 y 2419 del propio Ordenamiento. Dispone el primero: "Lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2412 no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario en estos casos, solo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes, no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza". El segundo dice: "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor la cosa dada en arrendamiento".

Igualmente está obligado el dueño de la cosa arrendada, de acuerdo a la fracción V del artículo 2412 del Código Civil: "A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa - anteriores al arrendamiento"

Esta responsabilidad, dice el maestro Rojina Villegas es objetiva, no depende de que el arrendador haya conocido o no los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada, y es procedente aún en los casos de buena fé por parte de aquel.

(34)

Los vicios o defectos deben ser ocultos por cuanto se presume que si se encuentran a la vista el arrendatario tuvo conocimiento de ellos y en esas condiciones aceptó la cosa, y en atención a los mismos se fijó el precio del arrendamiento. Deben, además, estos vicios ser anteriores a la celebración del contrato, ya que los posteriores imponen al arrendador la obligación de reparar la cosa poniéndola en condiciones de -- servir para el uso convenido. (35)

Otra obligación es impuesta al arrendador por el artículo 2421 del Código Civil cuando establece que "El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que im-

(34) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. OB. CIT. pág. 330

(35) Idem. pág. 330.

pidan el uso de ella, aunque el no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa - del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato de los vicios o defectos de la cosa arrendada"

El pago de las mejoras hechas por el arrendatario es otra de las obligaciones del arrendador. Dice el artículo -- 2423 del Código Civil, que: "Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

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

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del --- arrendador se rescindiere el contrato:

Cuando el contrato fuera por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de -- los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento".

Y el artículo 2424 establece que: "Las mejoras que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior debe--

ran ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada".

Como se ve, con objeto de evitar dificultades entre las partes contratantes, la ley establece reglas precisas para el pago de mejoras hechas por el arrendatario en la finca arrendada.

Así, de acuerdo con lo establecido en la fracción I del artículo 2423 del Código Civil que acabamos de transcribir, corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el inquilino cuando lo ha autorizado para hacerlas y se ha comprometido a pagar su importe. En cambio, si nada se pactó sobre el particular, será el arrendatario quien deba pagar esas obras, si fue autorizado para ejecutarlas; y si no lo fue, entonces el arrendador podrá demandar la rescisión del contrato, fundado en que el inquilino tiene prohibido por la ley variar la forma de la cosa arrendada: y, las mejoras la varían.

B) DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

Estudiados someramente los efectos que el contrato de arrendamiento produce en relación con el arrendador, nos corresponde ahora examinar los que se desprenden del mismo con-

trato, en relación con el arrendatario. Entre éstos contratantes hay reciprocidad respecto a derechos y obligaciones - que se derivan de la misma naturaleza del contrato, y se encuentran reglamentados por la Ley.

La primera y primordial de las obligaciones del arrendatario es la consignada en el artículo 2425 del Código Civil fracción I, que lo obliga "A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos". Esta obligación es la que más - pone de manifiesto el carácter bilateral del contrato que -- nos ocupa. El arrendador se priva del uso o goce de la cosa, en cuanto el arrendatario paga el precio que se estima como-equivalente de éstos. Esta obligación de satisfacer la renta, es esencial de las que no pueden substituirse por otra, - porque si tal se hiciera, el contrato de arrendamiento dejaría de serlo. La voluntad de las partes, a este respecto, - queda restringida a convenir la forma y tiempo en que el pago debe verificarse. Por lo tanto, hay que acudir al contrato celebrado, para resolver todas las cuestiones que surjan sobre estos aspectos. Si en este no se establece esa forma y tiempo, será la doctrina general sobre el pago de las obligaciones, la que venga a resolver los problemas que se presenten, siempre que la ley no establezca reglas especiales - para estos casos, como son los siguientes:

Tratándose de fincas urbanas el artículo 2452 esta--

blece que "La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos: por quincenas vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos".

El arrendatario se encuentra obligado también de acuerdo con el artículo 2429 del Código Civil, a pagar la renta -- que se vence hasta el día que entregue la finca arrendada. Esta disposición no impide que se estipule lo contrario. Puede asegurarse que en el noventa y nueve por ciento de los contratos de arrendamiento que se celebran en el Distrito Federal, se estipula que toda mensualidad será pagada íntegra, aún --- cuando el inquilino sólo ocupe la localidad parte del mes.

Por lo que respecta al lugar en donde debe hacerse el pago de la renta, nuestro Código Civil siguiendo los principios generales establecidos para el cumplimiento de las obligaciones determina en su artículo 2427 que "La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta del convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario".

También el arrendatario está obligado según la fracción II del artículo 2425 del Código Civil: " A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, de la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios".

Es evidente que si el inquilino causa perjuicio, debe responder de él. Pero en la responsabilidad por hechos de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, nos encontramos con un caso particular de responsabilidad, por hecho ajenos en el que se aplica un principio más amplio que en los casos de responsabilidad en general. Esta es exigible, cuando se trata de padres de familia, tutores o maestros, solamente en el caso del precepto que comentamos, el arrendatario queda obligado aunque el daño lo cause un mayor de edad. Y es que responde, en virtud de un contrato, de los daños que sufra un bien cuya guarda tiene. Es bastante con que haya sido él mismo quien introdujo al autor del daño para que nazca su responsabilidad, debiendo quedar comprendidos, por tanto, creemos sus huéspedes y aún sus simples visitantes.

Otra obligación del arrendatario la establece el artículo 2425 en su fracción III, al disponer que está obligado "A servirse de la casa arrendada solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella"

Se pueden presentar las dos situaciones previstas por este precepto: O bien se estipula por las partes contratantes el destino que se le va a dar a la cosa arrendada, o no se dice nada al respecto. En el primer caso, el arrendatario está obligado a destinar la cosa al uso convenido, en virtud de que el propietario puede dar al bien arrendado el destino que más le convenga, y el inquilino no tiene derecho

a cambiar ese destino. En el segundo supuesto, para definir el uso que se va a dar al bien objeto del contrato, se atenderá, como dice la ley, a la naturaleza o destino del mismo, esto es, al que se le haya dado en ocupaciones anteriores. - Así, por ejemplo cuando se da en arrendamiento una casa que siempre ha sido destinada para habitación, y en el contrato no se menciona el uso a que va a destinarse, es lógico inferir que la finca ha sido alquilada para habitación y no para instalar en ella un comercio. Y si en el contrato se menciona la profesión u oficio del arrendatario, esto no determina el destino que debe darse al inmueble arrendado, sino que -- aquel dato solo se emplea como medio de identificación.

Situación muy importante, en relación con las obligaciones del inquilino, es la que se presenta en caso de incendio de la finca arrendada, caso en que el Código Civil en su artículo 2435 dispone que "El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción". en el 2436 agrega "El arrendamiento no responde del incendio que se haya comunicado de --- otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar - que el fuego se propagara".

De acuerdo con estas disposiciones en caso de incendio, el arrendatario está obligado a reparar el daño, a no ser --- que demuestre que no tuvo la culpa.

Otra de las obligaciones a cargo del arrendatario es - la establecida en el artículo 2440 del Código Civil, que dispone: "El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria".

Y de no asegurársele como lo manda el precepto transcrito, se incurre en falta de cumplimiento de una obligación, procediendo la rescisión del contrato de arrendamiento a petición del arrendador.

El arrendatario le está igualmente prohibido variar la forma de la cosa arrendada. En virtud de que por el contrato de arrendamiento únicamente se transmite al inquilino el uso o goce de la finca, no puede éste de propia autoridad y sin consentimiento del arrendador variar su forma. Así lo dispone el artículo 2441 del Código Civil, mismo que previendo el caso de que ésta prohibición sea infringida, establece que si lo es, al devolver la cosa el inquilino, debe restablecerla al estado en el que la recibió, siendo además responsable de los daños y perjuicios; sanción que se le impone por faltar al cumplimiento de las obligaciones que son a su cargo y que derivan de la naturaleza del contrato o de la ley.

Lo anterior no impide al arrendatario llevar a cabo --

ciertas pequeñas modificaciones en la finca arrendada que --- sean fácilmente reparables, pero siempre y cuando a la terminación del contrato reponga las cosas al estado en que se encontraban al tiempo de ejecutarse esas modificaciones. Así - podrá el inquilino abrir puerta, levantar o quitar un cancel, ya que la poca importancia de estas obras, la facilidad de -- repararlas y la relación que existe entre la conveniencia de su ejecución y el uso a que se destine la cosa, hacen pensar que el arrendatario al ejecutarlas no comete ninguna extralimitación punible de sus facultades si bien, como ya se dijo, - con la obligación de reponer las cosas a su anterior estado - una vez que haya concluido el contrato de arrendamiento.

La devolución de la cosa, al terminarse el contrato, -- es otra de las obligaciones que reporta el arrendamiento.

Aunque no se encuentra específicamente señalada en el Código Civil, se deriva de la propia naturaleza del contrato. Lo define el artículo 2398 diciendo que el arrendamiento es - un contrato por el que una persona concede a otra el uso o go ce temporal de una cosa; de donde se infiere la obligación -- del arrendatario de restituirla al terminar el contrato. Si no tuviera tal deber, el contrato cambiaría de naturaleza y - se transformaría en una compraventa. La cosa arrendada, salvo estipulación en contrario, deberá ser devuelta en el mismo es tado en que el arrendatario la haya recibido del arrendador.

Pero ¿cómo se demostrará el estado en que la cosa fue entregada al inquilino al comenzar el contrato?

El legislador, previendo las dificultades prácticas - de ésta prueba, y a fin de evitar las controversias que por ella pudieran surgir, ha establecido las siguientes reglas - para resolverlas.

La primera establecida en el artículo 2442 del Código Civil, dice: " Si el arrendatario ha recibido la finca con - expresa descripción de las partes de que se compone, debe de volverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por - el tiempo o por causa inevitable".

C).- EL ARENDAMIENTO Y LA PROPIEDAD.

Para el maestro Rafael Rojina Villegas, la propiedad es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa, para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina en tre el titular y dicho sujeto. (36) Como observamos, el derecho del arrendatario en relación con el bien que detenta,-

(36) Idem. pág. 319.

es limitado, toda vez que solo tiene lo que se conoce desde los romanos, como el *ius utendi*, más no el *jus fruendi*, no el *ius abundendi*, los cuales le corresponden al propietario, en virtud de que el arrendatario únicamente puede usar y disfrutar el inmueble, pero no puede obtener otro provecho, ni mucho menos venderlo, ya que esto es una facultad del propietario o de su legal representante, autorizado para llevar a cabo la evaluación del determinado objeto. Lo que es innegable, es el hecho de que los arrendatarios consideran como su casa el inmueble que ocupaban juntos con su familia o solos--según sea el caso, en virtud de que celebraron un contrato de arrendamiento, el cual les permite disfrutar del bien inmueble como si fuera suyo, de tal suerte que si el propietario del mismo se introduce sin autorización, puede dar lugar tal conducta al delito del allanamiento de morada.

Lo que sucede con frecuencia, es que el arrendatario con un largo tiempo de poseer de manera debida el inmueble, se considera con derecho de adquirirlo por el devenir del -- tiempo, llegando a suponer absurdamente que algún día podrá reclamar la prescripción del inmueble a su favor, situación que no es posible que jurídicamente ocurra.

CAPITULO V

EL PRECIO DE LA RENTA Y SU INCREMENTO

- A).- NOCION DEL PRECIO
- B).- IDEA DEL INCREMENTO
- C).- EL INCONVENIENTE DE REGIR EL INCREMENTO
DEL PAGO DE LA RENTA AL INCREMENTO DE -
LOS SALARIOS MINIMOS EN EL DISTRITO FE-
DERAL.
 - 1.- ASPECTO FISCAL
 - 2.- ASPECTO ECONOMICO
 - 3.- ASPECTO SOCIOLOGICO

A).- NOCION DEL 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, precepto éste que es reproducción exacta del texto del artículo 3078 del Código de 1870, puede considerarse en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada.

El precio del arrendamiento debe ser cierto, o como establece el Código Civil Francés, sería 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 proporcionando al arrendatario (37) el arrendador puede recibir un precio irrisorio o el arrendatario pagar un exorbitante en relación con el disfrute de la cosa arrendada cuando no hayan sabido defender sus intereses; pero no por esto podríamos decir que

(37) PLANIOL, MARCEL Y REPERT, JORGE, OB. CII. pág. 547

no es el precio verdadero y que, por lo tanto, al no haber -- precio el contrato sería inexistente. En casos como éste, -- cuando 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, pe ro este, es perfectamente válido.

El precio no cierto o simulado, es aquél que las par-- tes hayan fijado con la intención, una de ellas, de hacer una liberalidad, y la otra de recibirla (38) de tal manera que - podrá tratarse de otro contrato, generalmente de un comodato-- si la concepción del uso es gratuita, pero no de un arrenda-- miento.

Existe también la subfacturación en el arrendamiento -- que consiste en que el propietario del inmueble obliga a fir-- mar, a nombre de un tercero título de crédito, con venci-- miento mensual y un contrato de arrendamiento o bajo precio.

El problema que se presenta es cuando se controvierde el arrendamiento y se convierte en litis, ya que entonces úni camente le pagan al propietario la cantidad convenida en el - contrato este aspecto también se utiliza para eludir al fisco.

(36) Idem. pág. 547.

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

García López, define el precio como la prestación que debe satisfacerse por el arrendamiento, a cambio del uso o goce de la cosa arrendada. Este precio recibe el nombre de renta o alquiler. (39)

B).- IDEA DEL INCREMENTO:

Incrementar significa aumentar. Es común que el valor de lo que pagamos, año con año se incremente, tal situación - ocurre con el precio de la renta y en los puntos subsecuentes, analizaremos los aspectos fiscales, sociales y económicos, -- que deben observarse, derivados del incremento a la renta.

(39) Cfr. GARCIA LOPEZ TRINIDAD. "Apuntes de Derecho Civil" Fac. de Derecho. UNAM. México 1960.

C).- EL INCONVENIENTE DE REGIR EL INCREMENTO DEL PAGO DE LA RENTA AL AUMENTO DE LOS SALARIOS MINIMOS EN EL DISTRITO-FEDERAL.

Antes de hablar de los aspectos que tienen relación directa con el incremento de la renta en cuanto a su precio, -- consideramos pertinente proporcionar una panorámica de la situación poblacional y habitacional existente en el Distrito Federal, conocido mundialmente como la Ciudad de México.

En la actualidad ha sucedido lo que tenía que suceder -- que no han alcanzado para tantos el agua y el pan, la calle y la casa, el patio y el jardín, el camión y el tranvía, la escuela y la clínica, etc. Hemos desecado en el curso de los tiempos todos los lagos que nos circundaban, hemos talado casi todos los árboles y hemos convertido a la eterna primavera en un verdadero monstruo de asfalto, donde en un solo día, de un modo extremo, la temperatura recorre las cuatro estaciones del año, primavera en la mañana, verano al mediodía, otoño en la tarde e invierno en la noche.

Se ha destrozado el trazo de la ciudad antigua y no se han delineado el trazo de la ciudad moderna, hemos levantado fraccionamientos atendiendo únicamente el aspecto comercial -- del negocio, sin tomar en cuenta las exigencias ciudadanas y -- se han aglomerado en las calles sus millones de habitantes --

donde transitan hoy cerca de 1,000.000 de vehículos que exhalan tanto bióxido de carbono como 400 personas cada uno, es - decir, que el total de esos vehículos, vicia el aire como lo harían 60 millones de habitantes.

Y a todo esto se han propuesto soluciones fantásticas - que si se detiene la imaginación, que si se detiene el desarrollo industrial para proseguirlo en el interior, que se mu - de la capital de la República a otra ciudad próxima o lejana, pero todas estas soluciones pecan de localistas y no logran - captar que la esencia del problema es de carácter nacional y - que hacia ella deben encaminar sus esfuerzos.

Bien, ya es la ciudad de México una de las más grandes ciudades del mundo. El Gobierno se ha preocupado hasta donde ha podido, por darle a sus habitantes las mayores comodidades posibles; sin embargo, vemos que no ha logrado ni siquiera un éxito mediano y en el aspecto de la vivienda, la situación es terriblemente comprometida.

La silenciosa invasión demográfica de que hemos sido - objeto, invasión que lejos de disminuir tenderá a acelerarse - en el curso de los siguientes años y la escasa construcción - de viviendas del tipo popular han traído consigo un formida - ble desequilibrio entre la demanda y la oferta de vivienda de este tipo.

Además en el interior del país, se señala que los habitantes del Distrito Federal y Zona metropolitana tienen subsidiados los servicios y los productos; nosotros agregaríamos que ahora se quiere subsidiar la vivienda, lo que haría que se creara mayor grado de recelo de los habitantes del interior.

La transformación que está sufriendo el país al pasar de un estado artesanal al desarrollo extraordinariamente rápido que cobra la industria, cuando el taller familiar es sustituido por la fábrica y la herramienta por la máquina, ha sido la principal causa de este desmedido crecimiento de la población en la ciudad de México. Al compás de la industria, crece también en las ciudades el comercio, las comunicaciones, etc. Todo ello demanda una cantidad cada vez mayor de la fuerza de trabajo, una demanda excesiva de brazos que son importados en gran escala del campo. Al mismo tiempo en el agro se han introducido técnicas nuevas, maquinarias que aumentan la productividad del trabajo. Todos estos factores convergen para que cada vez sobren más trabajadores en el campo y para arrojarlos en las grandes ciudades y van a hacinarse en grandes comunidades carentes hasta de los más elementales servicios, creando así una angustiada demanda de espacio habitable a bajo costo.

El empleado, el burócrata, el profesionista, el maes-

tro, etc. se encuentran ante el dilema de que ya no hay viviendas adecuadas a sus ingresos, los departamentos de dos o una recámara rentan un promedio de \$800,000.00 mensuales y son escasos, en tanto que abundan los llamados departamentos de lujo, con rentas superiores a los \$ 3'000.000 mensuales con despliegue de detalles tales como garage, elevador, interphono, cortinas, gas y luz incluidos en la renta, etc.

Y la clase media subarrienda sus departamentos o trabaja casi toda la familia o busca vivir en los edificios multifamiliares del gobierno ya que no es posible que sólo en renta se gaste cerca de la mitad del presupuesto que se tiene.

Debemos también hablar del subarrendamiento informal de vivienda, que se presenta principalmente en la zona periférica de la metrópoli y la mayoría de las veces se da entre familias que viven asignados en un espacio pequeño y aportan para "ayuda" de los gastos determinada cantidad sin que por ello les den un recibo o cualquier documento que acredite su aportación, en estos casos es utópico hablar de incrementos basados en la ley.

Hemos visto a lo largo de estas líneas cómo la población de la ciudad de México ha crecido en una progresión geométrica, en tanto que la construcción de viviendas no ha llegado ni siquiera a la altura de una progresión aritmética, --

por lo mismo, concluimos que si en la actualidad el desequilibrio entre uno y otro crecimiento alcanza proporciones gigantes, al terminar el presente sexenio será de caracteres verdaderamente alarmantes si la Administración Pública no toma las soluciones adecuadas, invitando tanto al sector privado como al oficial a colaborar en forma más entusiasta.

Las consecuencias no se han hecho esperar: en nuestra casa, donde a duras penas cabía nuestra familia han llegado a habitarla quince más, sin que lo hubiéramos previsto y casi sin habernos dado cuenta.

El hacimiento, el paracaidismo, los derrumbes provocados por el deterioro de locales que inquilinos reacios se niegan a desocupar, la acumulación de juicios sobre arrendamiento que se encuentran en los juzgados, etc., son algunas de -- las consecuencias del desequilibrio que hemos visto párrafos atrás.

La base jurídica del presente trabajo recepcional, la encontramos en el artículo 2448 - D del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra señala: "...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 - que el contrato se renueve o se prorrogue..."

A continuación, explicaremos los aspectos que deben -- ser observados, respecto al inconveniente de regir el incre-- mento del pago de la renta, al aumento de los salarios míni-- mos en el Distrito Federal.

1.- ASPECTO FISCAL.

El Derecho Fiscal comprende las normas que regulan la-- actuación del Gobierno para la obtención de recursos. El tér-- mino fiscal proviene de la voz fisco, tesoro del Emperador, - al que las provincias pagaban el tributum que les era impues-- to. Igualmente la voz latina fiscus se refiere a la cesta -- que servía de recipiente en la recolección de los higos, la - cual utilizaban los vendedores para recolectar el tributum. - De aquí que todo tipo de ingreso que se recibía en el fisco, - tenía el carácter de ingreso fiscal. (40)

El fundamento y justificación de los impuestos, debe - encontrarse en la propia disposición constitucional que esta-- blece la obligación de contribuir a los gastos públicos del - ente político al cual está ligado el individuo, ya sea por ra-- zones de nacionalidad o de economía. (41)

(40) Cfr. DELGADILLO GUTIERREZ, LUIS HUMBERTO. "Principios de Derecho Tributario," Editorial Pac. México 1986. 2a. Edición. p. 16.

(41) Idem. pág. 55.

Quien es propietario de un bien inmueble, debe pagar - impuesto predial, contribuciones de mejoras y, los derechos -- por servicio de agua, de alcantarillado, asimismo el arrendador debe pagar las aludidas contribuciones y el respectivo -- impuesto sobre la renta por el aprovechamiento económico generado por el arrendamiento del inmueble.

El Diccionario Jurídico Mexicano, ofrece estas consideraciones respecto al concepto de impuesto predial y de los derechos.

Impuesto Predial.- Es el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de los bienes inmuebles.

Tradicionalmente la posesión de bienes raíces y sobre todo su acumulación, aunque se mantengan ociosos, se relaciona estrechamente con la detentación del poder económico, por la importancia de la tierra como fuente potencial de riqueza.

(42)

Derechos.- Son las contribuciones establecidas en la ley por los servicios que presta el Estado en sus funciones de derechos públicos, así como por el uso o aprovechamiento de los bienes de dominio público de la nación, según lo prescribe el artículo 2 fracción III del Código Fiscal de la Fede

(42) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. Editorial UNAM. México. 1985. Tomo V. pág. 46. . . .

ración. (43)

Como podemos observar el propietario o arrendador, según sea el caso, tienen la obligación de pagar impuestos y de rechos respectivamente, lo cual genera dificultades para el arrendador en virtud de que conforme a lo dispuesto por el artículo 2448-D el incremento en la renta no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, tomando en cuenta dicho numeral, el incremento a partir del año de 1988, hasta la fecha, no pudo ser ni siquiera del 10%, no obstante; los incrementos del impuesto predial y de los derechos por servicio de agua, llegaron al 400% anual, lo que evidentemente es una grave contradicción, ya que por un lado propone una reforma y el Ejecutivo aprueba incrementos a los aludidos impuestos, a todas luces resulta inflacionario y ello en lógica jurídica económica, genera aumentos a la renta, en base al índice inflacionario real y no tomando como punto de referencia al índice de precios del Banco de México, ni lo previsto en el artículo en cita, ambos cabalmente fuera de la realidad, como ya lo de mostramos con las argumentaciones aludidas.

2.- ASPECTO ECONOMICO.

Cuando el hombre surge al mundo, su aspiración funda--

mental fue ir de un lado a otro, dedicándose a la cacería y vistiendo con las pieles de los animales que cazaba, con posterioridad se establece en un sitio determinado para dedicarse a la agricultura de manera fundamental, convirtiéndose en sedentario.

Al establecerse en un lugar definitivo, el hombre busca donde vivir y entonces aspira a vivir en un sitio más digno, por lo que recurre al sujeto que tiene bienes inmuebles a efecto de poder vivir en ellos, pagando su renta, en principio, el dueño de inmuebles facilitaba sus bienes, y obtenía ganancias importantes; en la actualidad, por cúmulo de impuestos, abusos de los arrendatarios ya casi nadie construye para rentar, por lo que ha disminuido la oferta real de vivienda convirtiéndose en un penoso peregrinar para conseguir habitación aceptando muchas veces sitios poco dignos, porque no hay lugares mejores para habitarlos.

3.- ASPECTO SOCIOLOGICO.

A medida que el mundo crece, su desarrollo social, económico intelectual es mayor, así como también, mayores son las necesidades sociales al grado que al aumentar estas, se va imponiendo cada vez más, el interés colectivo sobre el interés individual, hasta llegar a prevalecer aquel sobre éste y es cuando en forma apremiante e inminente, se hace patente la

obligación del Estado de cumplir con mayor eficacia con el -- principio fin para el que ha sido constituido y que es, nada-- menos que, en el aspecto de la propiedad, cuya función social es tender a un mejor destino de la misma, en virtud de que la propiedad obliga a que su uso no debe ser opuesto al bienes-- tar de la sociedad, ya que tiene como eminente deber social, - la de un mejor destino de la misma, toda vez que, se encuen-- tra asegurada por la Constitución y su contenido y sus lími-- tes, derivan de las leyes y de los deberes sociales hacia la-- comunidad.

De tal suerte que es en razón de la sociedad, como la-- Nación debe cumplir con los postulados constitucionales de -- velar y satisfacer las necesidades colectivas, restringiendo-- y modificando el derecho de propiedad, para el logro del ma-- yor bienestar y felicidad de la clase menesterosa, asegurando a cada ciudadano y a cada familia, habitación higiénica y ade-- cuada a sus necesidades, con la debida protección al derecho-- de habitación, que es tan antiguo como la propiedad misma y - que fue constituido en igual época en que apareció aquella, - porque es aquí, donde surge más apremiante la intervención -- del Estado, para obtener sus fines, armonizando las obligacio-- nes sociales de quienes tienen mucho, con las necesidades de-- quienes carecen de todo, legislando sobre el contrato de - -- arrendamiento, con una mejor protección y garantía al derecho de habitación de los inquilinos, sin lesionar los derechos de

los arrendadores para fomentar a contribuir con el Estado en este aspecto.

El contrato de arrendamiento, es una de las formas de obligación más antiguas, tan remoto como la misma propiedad individual y privada y que fue constituido en la misma época en que aquella nació, habiendo sido la propiedad privada, la que dió vida a este acto jurídico; así las primeras sociedades, lo aceptaban y realizaban por el gran beneficio que del mismo obtenían, ya que los dueños de casas y haciendas, para no tener sus propiedades inexploradas, por virtud de que no quisieran ellos mismos trabajarlas o bien, porque no pudieran hacerlo o no les conviniera cultivarlas las daban a otros por medio del arrendamiento para que las disfrutaran los que podían aprovecharse de las cosas de las que carecían y que por la ausencia de elementos no podían obtener.

"En el antiguo LACIO, no se conoció el arrendamiento de inmuebles, porque todo ciudadano tenía domicilio propio. -- sobre un terreno concedido por el Estado, del que cuidaba directamente, cultivando sus tierras y pastoreando su ganado -- con la ayuda de la familia.

"Con el desenvolvimiento de las sociedades y a través de las diversas épocas en que los grupos sociales se van distinguiendo en sus etapas en distintas esferas sociales, crean

dose la casta de los propietarios y de los que carecían de tierras, el contrato de arrendamiento va adquiriendo su forma de obligatoriedad y así vemos que en Roma, el contrato de arrendamiento se definía diciendo que era un "contractus consensualis de rei usu vel operis pro certa mercede prestandi" esto es, el contrato consensual que estriba en el uso de una cosa o la prestación de un servicio, mediante una merced --- cierta, de donde se derivaban tres formas de arrendamiento: el de cosas (locatio conductio rei); el de servicios (locatio conductio operarum) y el de obra (locatio conductio operis).

"Paralelamente al nacimiento del contrato de arrendamiento, aparece el problema de los arrendamientos urbanos el que fue conocido desde el antiguo derecho romano, en donde se operó una fuerte crisis en los alquileres de casas habitación, dando lugar a un Decreto del Emperador Julio Cesar, -- por medio del cual estableció la moratoria de un año, para el pago de las rentas, Decreto criticado por Marco Tulio Cicerón, Cónsul romano que se distinguió como el más célebre y elocuente orador romano y Décimo Junio Juvenal, poeta satírico latino, conocido por sus zaherientes críticas a las costumbres corrompidas por la sociedad romana de su época hicieron frecuentes alusiones, al que censuraron por los abusos de los inquilinos y el profundo egoísmo de los propietarios.

Los romanos, con el concepto absoluto y privativo que tenían de la propiedad, en el contrato de arrendamiento de - casas habitación, el arrendatario podía ser desposeído de la cosa dada en arrendamiento, cuando el arrendador vendía la - propiedad, es decir, que imperaba sobre el arrendamiento, el principio de la venta de la cosa arrendada; sin embargo, en el derecho romano, se localiza una garantía en favor del --- arrendatario al imponerles a los compradores de bienes fisca les, la obligación de respetar los contratos existentes y an teriores a la adquisición de los mismos, con lo que, desde - luego, ya existe desde entonces, un derecho personal del --- arrendatario, que pasó después a las distintas legislaciones" (44)

Durante la edad Media, existió el contrato de feudo, - que fue una forma de arrendamiento rural, en forma de conce- siones de tierras a largo plazo, en donde el siervo adquiría la posesión de la tierra para explotarla, con ciertas obliga- ciones para el señor feudal, propietario de las mismas, adqui riendo entonces, este contrato, un carácter con tendencia a - la perpetuidad ya que solamente era desposeído el siervo de - la tierra que se le daba en arrendamiento cuando faltaba a -- sus deberes de fidelidad, ayuda, consejo y contribución a su señor.

(44) VENTURA SILVA, SABINO. OB. CIT. pág. 123

Posteriormente, con la Revolución Francesa, en donde - la propiedad privada readquiere su carácter privatístico e -- individualista, se instituyó el principio de la libre contratación, con evidente perjuicio para el arrendamiento, quien - por sus necesidades de tener donde habitar, admitía las condi ciones leoninas que le imponía su arrendador.

A partir de la primera guerra mundial que tuvo como fa se los años de 1914-1918, es cuando se hace patente y evidente el problema inquilinario, por lo que, desde entonces hasta nuestros días ha merecido la máxima atención por parte de - los Poderes Públicos, toda vez que, con el desarrollo social- que todos los pueblos van teniendo, en donde el interés colec- tivo debe prevalecer al interés individual y, en donde el Es- tado se encuentra envuelto en las nuevas tendencias sociali- zantes y en el que su gobierno, de simple contemplador a las- necesidades sociales, se ha convertido en órgano coactivo, -- dictando medidas y leyes proteccionistas del derecho del - -- arrendatario; asimismo, por la importancia económica, social, y humana que debe tener este contrato; por la magnitud de su relevancia en la solución de este problema, dicho contrato de arrendamiento, se insiste, por la manifiesta obligación que - tiene el Estado en solucionar esta necesidad colectiva, tien- de a salirse del derecho privado, con visos a invadir la esfe ra del derecho público y hasta formar parte del derecho públi- co y hasta formar parte del derecho social, por cuanto que de

biendo revestir normas protectoras de las relaciones económicas derivadas de la explotación de los bienes que pertenecen originariamente a la Nación, de acuerdo con nuestra Carta --- Constitucional, en donde la autonomía de la voluntad debe pasar a plano secundario por ser primordial el respeto de las -- normas de orden público, que serán las que establezcan el cumplimiento de las necesidades sociales que está obligado el -- Estado satisfacer.

En nuestra legislación civil mexicana, ya se personaliza el derecho del arrendatario, al consignarse dentro de las -- obligaciones que se imponen a los arrendadores, la de garantizar al inquilino el uso y goce pacífico de la cosa dada en -- arrendamiento, por todo el tiempo de duración del contrato -- perfilándose ya en nuestro Código Civil desde 1884 para el -- Distrito y Territorios Federales, con más asentados tintes -- proteccionistas en favor de este derecho, al prohibir en su -- artículo 3012, al arrendador, el de rescindir el contrato de -- arrendamiento, aún en el caso de que alegara querer o necesitar la cosa dada en arrendamiento, para su propio uso; esto, -- incuestionablemente ya es una perfecta y definitiva defensa -- de los derechos del arrendatario para hacer cumplir los términos del contrato celebrado, es decir, que el antiguo concepto que se tenía de la propiedad privada, que constituía un derecho absoluto y privatístico en favor del propietario y en el que el arrendatario estaba sujeto a las condiciones, modalidad

des y caprichos del propietario, esa rigidez, ya empieza a hacerse más flexible, al reconocerse derechos en favor del inquilino.

Este derecho, que empieza a despuntar en nuestras primeras legislaciones civiles mexicanas y que se personalizó en favor del arrendamiento desde los antiguos romanos, y toma en nuestras leyes civiles, cuerpo de una legítima defensa del inquilino, porque reconoce a este, derechos de los que antes carecía tomando más importancia y haciéndose más relevante a medida que nuestro pueblo crece y con ello, se van haciendo más importantes de satisfacer las necesidades colectivas, al grado de imponer al Estado, la obligación ineludible de cambiar los antiguos conceptos que se tenían de las cosas, derechos y obligaciones, que eran en función del individuo y que, actualmente, como las necesidades colectivas son mayores que las individuales, esas cosas, derechos y obligaciones, lo son en razón de lo social, de lo colectivo, por eso es que aquellas normas constitucionales que habían permanecido estáticas durante años, con las necesidades colectivas, se han convertido en dinámicas, como ha sucedido con el artículo 27 de nuestra Magna Constitución.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La reforma a toda disposición jurídica, debe hacerse pensando en aspectos reales y no en utopías, como sucedió con las reformas a la regulación del contrato de arrendamiento, toda vez que fueron más populistas que efectivas, tal como demostramos al analizar lo dispuesto por el artículo 2448-D, del Código Civil para el Distrito Federal.

SEGUNDA.- Tanto el arrendador como el arrendatario, deben concientizarse plenamente acerca de sus derechos y obligaciones, ya que el incumplimiento continuo por parte de cada uno de ellos, ha dado lugar a la disminución de la celebración de contratos de arrendamiento.

TERCERA.- La diferencia sustancial entre el arrendatario y el propietario de un bien, estriba en el hecho de que el arrendatario solo puede usar y disfrutar la cosa, en tanto el propietario puede disponer de la misma y enajenarla si lo desea.

CUARTA.- El arrendatario se asemeja al comodato, porque en ambos se transmite de manera temporal un bien y son diferentes porque el arrendamiento requiere de un pago y el comodato es gratuito.

- QUINTA.- El contrato de arrendamiento bien observado, cubre una necesidad social, por ello debemos cumplir pl^gnamente las obligaciones que dicho contrato trae consigo.
- SEXTA.- El estado debería propiciar la construcción de viviendas, exentando de impuestos a los arrendadores por un tiempo razonable para que la carga impositiva no los afecte y les quite el deseo de seguir --- construyendo casas para un mayor número de personas.
- SEPTIMA.- El arrendatario debe enterarse de los costos de --- arrendamiento por la zona que habita, a efecto de --- valorar lo que el arrendador desea incrementar de renta al nuevo acuerdo de voluntad.
- OCTAVA.- Desde el punto de vista fiscal y por los aumentos --- desorbitados del impuesto predial y de los derechos por servicio de agua, no es posible cumplir lo dispuesto por el artículo 2448-D del Código Civil para el Distrito Federal.
- NOVENA.- Lo verdaderamente equitativo para ambas partes, es --- someter la fijación del precio de la renta a la ley --- de la oferta y la demanda, recordando que en esta --- ley pueden incidir cabalmente el arrendador y el --- arrendatario.

DECIMA.- Tanto arrendador como arrendatario, deben tomar conciencia del papel que guardan en la relación contractual, ya que de la firma de conciencia de ésta situación dependerá que el contrato de arrendamiento -- vuelva a ser utilizado en Ciudades tan grande como la nuestra.

DECIMA PRIMERA.- A efecto de que el arrendamiento funcione como una solución alternativa para resolver el problema habitacional en la Ciudad de México proponemos que el Estado mediante los canales adecuados desarrolle campañas publicitarias en forma masiva, a fin de que la relación arrendador - arrendatario renazca o el arrendamiento vuelva a hacer una figura útil en México.

DECIMA SEGUNDA.- En la actualidad el número promedio de juicios que se ventilan en los juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, no sobre pasan los 800 - anuales, y ello no quiere decir que la relación arrendador - arrendatario haya mejorado por la reglamentación actual, sino que ha provocado la casi desaparición de esta figura Jurídica.

DECIMA TERCERA.- Lo realmente dramático y perjudicial para la clase media de esta Ciudad es que la gran mayoría de personas propietarios de inmuebles; los dedican a la construcción de departamentos en condominio, pues les resulta más práctico por evitarse problemas, aún cuando pudieran ser que económicamente a quien constituye y vende en estas condiciones, no les resulte un negocio redondo.

DECIMA CUARTA.- Igualmente pensamos que los organismos oficiales encargados de construir viviendas para trabajadores, no han cumplido ni en la mínima parte con esta obligación pues en la gran mayoría de casos los departamentos destinados para trabajadores, han ido a parar a manos de políticos que están de moda en un momento determinado y por ende gozan de poder.

DECIMA

QUINTA.- Se deben reformar los artículos en el Código Civil para el Distrito-Federal, relacionados con el arrendamiento, toda vez que como lo demostramos en el cuerpo de la presente tesis, el actual capítulo que regula en arrendamiento jurídico referido, resulta obsoleto y tendencioso y tendencioso, a favor del arrendatario.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- AGUILAR CARBAJA, LEOPOLDO. CONTRATOS CIVILES. EDITORIAL PORRUA. - MEXICO 1987. 9ª EDICION.
- 2.- BIALOSTOSKY, SARA. PANORAMA DE DERECHO ROMANO. EDITORIAL UNAM. - MEXICO 1985 1ª EDICION.
- 3.- CASTAN TOBERNAS, JOSE. DERECHO CIVIL ESPAÑOL. TOMO II. EDITORIAL REUS. MADRID, ESPAÑA 1939 1ª EDICION.
- 4.- COLIN AMBROSIO Y CAPITAN, HECTOR. DERECHO CIVIL. EDITORIAL EDIAR. BUENOS AIRES, ARGENTINA. 1970 10ª EDICION.
- 5.- DELGADILLO GUTIERREZ, LUIS HUMBERTO. PRINCIPIOS DE DERECHOS TRIBU
TARIO. EDITORIAL PAC. MEXICO 1986 2ª EDICION.
- 6.- FOIGNET, RENE. MANUAL ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO. EDITORIAL - CAJIEA. PUEBLA, MEXICO. 1964 3ª EDICION.
- 7.- GARCIA LOPEZ, TRINIDAD. APUNTES DE DERECHO CIVIL. FACULTAD DE - DERECHO. UNAM. MEXICO. 1964.
- 8.- LOZANO NORIEGA, FRANCISCO. APUNTES DE DERECHO CIVIL. FACULTAD - DE DERECHO. UNAM. MEXICO. 1964.

- 9.- LEMUS GARCIA, RAUL. DERECHO ROMANO. EDITORIAL LIMSA. MEXICO, D.F. 1979 4ª EDICION.
- 10.- MANRRESA Y NAVARRO, JOSE MARIA. COMENTARIOS AL DERECHO CIVIL ESPAÑOL. TOMO X. EDITORIAL REUS. MADRID, ESPAÑA.- 1931 4ª EDICION.
- 11.- PETIT EUGENE. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO. EDITORIAL NACIONAL. TRADUCCION. MADRID, ESPAÑA. 1969 2ª EDICION.
- 12.- PLANIOL, MARCEL Y REPERT, JORGE. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL, EDITORIAL CULTURA. LA HABANA CUBA. 1964 2ª EDICION.
- 13.- ROJINA VILLEGAS, RAGAEI. DERECHO CIVIL MEXICANO. EDITORIAL PORRUA. MEXICO 1970. 13ª EDICION.
- 14.- SANTA CRUZ TEJEIRO, JOSE. MANUEL DE DERECHO ROMANO. EDITORIAL REVISTA DE DERECHO PRIVADO. MADRID ESPAÑA. 1947 - 3ª EDICION.
- 15.- VENTURA SILVA, SABINO. DERECHO ROMANO. EDITORIAL PORRUA MEXICO. 1990. 7ª EDICION.

LEGISLACION CONSULTADA

- 1.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 1917.
- 2.- CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION, 1990.
- 3.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, 1870.
- 4.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL 1884.
- 5.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, 1989.
- 6.- CODIGO CIVIL PARA FRANCIA, 1812.
- 7.- CODIGO CIVIL PARA ESPAÑA, 1813.
- 8.- CODIGO CIVIL PARA ESPAÑA, 1852.

OTRAS FUENTES CONSULTADAS

- 1.- DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. EDITORIAL UNAM. MEXICO.
1985. TOMO II.
- 2.- DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. EDITORIAL UNAM. MEXICO.
1985. TOMO III.
- 3.- DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. EDITORIAL UNAM. MEXICO.
1985. TOMO V.