

373
ZEL



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ARAGON"

LA PRORROGA Y LA TACITA RECONDUCCION EN
LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PARA
CASAS HABITACION

TESIS PROFESIONAL

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

BLANCA ALICIA SHIROMAR CABALLERO



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

San Juan de Aragón, México

1993



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

	Página
AGRADECIMIENTOS	I
INTRODUCCION	IV
CAPITULO I. ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	1
A. En el Derecho Romano	1
B. En Francia	11
C. En México	15
CAPITULO II. ANALISIS Y COMPARACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	21
A. Definición de contrato	21
B. Elementos que lo forman	29

1. Elementos esenciales	29
2. Elementos de validez	36
3. Ambito Temporal	49
4. Obligaciones y Derechos de las partes	51
C. Contratos de Arrendamiento en casas habitación	63
D. Contratos de arrendamiento en locales comerciales	67
E. Contratos de arrendamiento en fincas rústicas	69
CAPITULO III. LA PRORROGA Y LA TACITA RECONDUCCION	72
A. Definición de prórroga	72

B. Origen de la Tácita Reconducción	75
C. Decretos que prorrogan los <u>contra</u> <u>tos de arrendamiento</u>	79
C. <u>Diversos criterios.</u> Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tribunal Superi <u>ro</u> de Justicia y Tribunal <u>Co</u> legiado de Circuito.	93

CAPITULO IV. PROPUESTAS DE REFORMAS AL ARTICULO 244B DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL	102
1. Desde el punto de vista <u>eco</u> <u>nómico</u>	102
2. Desde el punto de vista -- <u>social</u>	105
3. Desde el punto de vista <u>tem</u> <u>poral</u>	108

CONCLUSIONES

115

BIBLIOGRAFIA

119

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

Los arrendamientos, los podemos encontrar desde las civilizaciones primitivas romanas, aunque no existían en gran cantidad, debido a que las familias romanas poseían sus propios domus, explotaban sus heredums o bien tenían las tierras del clan.

Actualmente el arrendamiento en México, se puede considerar como un gran problema, debido a la escases de la vivienda que existe y es considerada como un agudo problema, como consecuencia de la falta de habitación y sumando a esto los sismos ocurridos en la Ciudad de México en 1985, que vinieron a reducir amargamente el problema habitacional, al derrumbarse - gran cantidad de edificios y casas, destinadas al arrendamiento, por razones económicas, sociales y prácticas, por lo que se sugiere que en el caso de que el arrendatario solicite la prórroga del contrato de arrendamiento, ésta sea por cuatro años en total, en beneficio del arrendatario, siempre y cuando se reúnan los requisitos que marca la ley.

Ahora bien y en apoyo a lo anteriormente mencionado, es conveniente mencionar que, a lo largo de este trabajo de investigación, se puede observar en la primera parte, como se ha desarrollado el contrato de arrendamiento desde sus más remotos antecedentes, como son el el Derecho Romano, Francia y México, en donde se ve claramente la evolución de los contratos de arrendamiento.

En el Capítulo II, se realiza un análisis de los contratos de arrendamiento, para casas habitación, locales comerciales y fincas rústicas, los elementos esenciales y de validez, que afectan a todo contrato, los derechos y obligaciones que tienen las partes, arrendador y arrendatario, en los contratos

En la Tercera Parte, se exponen la definición de la Prórroga y la Tácita Reconducción en los contratos de arrendamiento- el análisis de los diversos decretos que mencionan la prórroga así como el criterio adoptado por la Suprema Corte de Justicia Tribunal Superior de Justicia y Tribunales Colegiados.

Y finalmente el Capítulo IV, en el que se proponen reformas a los artículos 2448 y 2485, respecto de la Prórroga y la Tácita Reconducción en los contratos de arrendamiento para casas habitación, propuestas, éstas desde el punto de vista -- económico, social y temporal, lo anterior a fin de obtener un-

beneficio a favor del arrendatario, tomando en consideración - la escasez de la vivienda.

Por lo anteriormente señalado y tomando en consideración- que la Prórroga en el contrato de arrendamiento, se solicitaba hasta por el término de un año, y con las reformas al Código - Civil de 1985, ésta Prórroga, puede ser hasta por dos años, es decir, que se obliga al arrendador a otorgarla por ese término siempre y cuando el inquilino se encuentre al corriente en el pago de sus rentas y no haya terminado el contrato de arrendamiento y es precisamente este punto el que se tratará a lo largo de este trabajo de investigación, tomando en consideración los requisitos antes mencionados.

Por lo que se refiere a la Tácita Reconducción, ésta operará siempre y cuando el inquilino continúe habitando la localidad arrendada y el arrendador no se oponga a ello.

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A. En el Derecho Romano

El antecedente más remoto que existe con relación a los contratos de arrendamiento, lo podemos encontrar en las civilizaciones primitivas romanas, en virtud de que los arrendamientos eran poco usuales, ya que todas las familias habitaban sus propios domus y explotaban su heredium o las tierras que pertenecían al clan. (1)

Los vicini ponían entre sí, a su disposición, las cosas que les eran más necesarias, como es el caso de los esclavos, animales de tiro o bien que pertenecían a la labor, así como instrumentos de trabajo, necesarios para su supervivencia.

Se tiene conocimiento, que a partir de las XII Tablas, -- existía en Roma el arrendamiento de animales.

Las guerras que se desarrollaron en Roma, dieron gran influencia en las condiciones económicas generales que origina--

(1) Mazzeaud, Henri y León. Lecciones de Derecho Civil. Cuarta Parte. Vol. IV. Ed. Jurídicas. Argentina. 1959. p. 7

ron las leyes especiales sobre el alquiler de casas o tiendas se buscaba que los propietarios de éstas, no echaran sobre los inquilinos toda la carga fiscal y no les forzaran a quedar -- desprotegidos a causa de la escasez de habitación, lo que dió origen a los límites legales del precio del alquiler.(2)

En Roma los arrendamientos no se desarrollaron, sino hasta que aparecieron las primeras conquistas, con ellas se dió gran impulso al comercio, a la afluencia de los extranjeros -- como consecuencia de ello a la emancipación de los esclavos en virtud de que, debido a las conquistas existían familias pobres que carecían de casa, instrumentos de trabajo, por lo que éstas solían encontrar asilo en las insulas o casas de renta-- que eran construídas por los romanos ricos, de ésta manera los capitales de los poderosos eran seguros y los pobres tenían un alojamiento seguro para ellos y sus familias.

Por otra parte, los pequeños propietarios rurales tendían a desaparecer debido a la gran cantidad de terratenientes que existían, quienes daban sus tierras a los colonos, con el fin de que se las trabajaran.

Durante el sistema feudal, existió en Roma, la relación-- entre el propietario y el terrazguero--terrazgos o arrendamien-

(2) Brugi, Briagio. Instituciones de Derecho Civil.México.
1946. p. 330-332

tos llamados enfitéuticos (3), que se caracterizaban por la -- perpetuidad que se confería al explotador del dominio útil, -- es decir, un derecho real sobre la cosa arrendada.

Con la paulatina desaparición del feudalismo, empezaron a crearse relaciones temporales como es el caso de los grandes monasterios, los propietarios no concesionaban sus tierras para el beneficio de la gente, sino con el fin de alquilar o rentar.

La palabra contractus, no aparece en el Derecho Romano si no hasta el siglo I de la Era Cristiana, tal parece que únicamente se utilizaba ésta, para designar a los contratos que se forman con el simple consentimiento, como es el caso de la -- venta o el arrendamiento.

Esta expresión fué generalizada mas tarde, dando origen a diversas consecuencias hasta llegar a considerarse como negocio concluido.

Por lo que se refiere a Justiniano, éste le dá el mismo-significado a la palabra contractus, que la que tiene actual-- mente.

Observamos que durante la época primitiva romana, la locación parece que se hubiera aplicado a toda la gente, sino únicamente para los esclavos y a los animales. Es durante el si glo II antes de J. C., que aparece la locación de las tierras- y cosas, esto daría como consecuencia que los propietarios no-

(3) Mazzeaud, Henri y León, op. cit. p. 8

explotaban por sí mismos sus bienes.

Se construyeron edificios destinados a la habitación, que tenían como consecuencia la multiplicación de los contratos, que eran por larga duración. (4)

El arrendamiento en el Derecho Romano, comprendía hipótesis distintas de las actuales, las que han sufrido una restricción estricta, en efecto, existía el arrendamiento de cosas, -- Locatio Conductio Rei, semejante al actual; arrendamiento de servicios, Locatio Conductio Operarum y el contrato de obras, -- Locatio Conductio Operis, éstas consideraciones pasaron al derecho francés, italiano y español. (5)

Debido a las necesidades del comercio y posiblemente al comercio internacional, los romanos admitieron la formación -- de contratos por el solo consentimiento. Como ejemplo, se puede citar la venta, que durante la época clásica era un derecho de gentes que se formaba consensu sin que se tuviera, que preocuparse por la entrega de la cosa o el pago del precio. Existían otros tres contratos consensuales, la locación, la sociedad y el mandato, que como la venta, interesaban directamente al comercio. El simple pacto no podía dar una acción (ex nudo pacto actio no nascitur) pero se sancionaron alguno de esos --

(4) Ripert, Georges y Jean, Boulanger. Tratado de Derecho Civil Tomo VIII. Ed. La Ley. Buenos Aires. 1965. p. 190

(5) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Ed. Porrúa. México. 1977. p. 151

pactos mediante una Actio in Factus (recepta, juramento, cons- titución). Como consecuencia, el derecho civil reconocía el - valor de esos pactos adjuntos a los contratos.

En el derecho del bajo imperio, se admitieron los pactos- legítimos (donaciones, compromisos). Finalmente una acción - llamada praescriptis verbis, permitió sancionar ciertos contra- tos, sin forma, que se han llamado contratos innominados. (6)

En el Derecho Romano no se conocía el principio de la li- teralidad contractual y los contratos para ser válidos, debe- rían estar dentro de un tipo determinado.

Existían los contratos nominados (Emptio- Venditio; Loca- tio-Conductio, Societas, etc.), de aquí que existe el hábito - de denominar a los contratos porque por el solo hecho de nom- brar un contrato, se tiene conocimiento de que tipo de contra- to se trata o bien que tipo de contrato se desea realizar (7)

Ahora bien, se puede considerar que la locación es un con- trato por medio del cual una persona se obliga a proporcionar- a otra, una cosa mediante un precio que es proporcional al -- tiempo y que lleva el nombre de alquiler o arrendamiento. Este- precio a que se ha hecho referencia, se calcula en razón del - tiempo, goce de la cosa (hora, día, mes, trimestre, año, etc) es considerado como una supervivencia del Derecho Romano, --

(6) Ripert, Georges y Jean Boulanger. op. cit. p. 37

(7) Ripert, Georges y Jean Boulanger. op. cit. p. 69

que distinguía la Locatio Rei, la Locatio Operarum y la Locatio Operaris. (8)

Se conocían como formas de prestación de servicios, la Locatio Operaris y la Locatio Operarum, las que establecían una relación de tipo personal, con carácter contractual entre el locator que era la persona obligada a prestar sus servicios y el conductor que era la persona en beneficio en beneficio de la cual dichos servicios se prestaban. La primera de las mencionadas quedaba subordinada a la segunda; ahora bien, en la primera de las formas, dicha subordinación era mas insignificante por lo que se refiere al conductor, este está interesado más por el servicio que por el resultado. En el primero, el locator no debía obediencia al conductor, una vez estipuladas las condiciones del contrato, cuyo objeto era la obra en sí, es decir, lo que se arrendaba era la obra producida y no el trabajo, contrariamente a lo que acontecía con el arrendamiento de servicios, al tenor del cual y por ser el trabajo mismo el locator debía obediencia al conductor. (9)

En el Derecho Romano se clasificaron los contratos de la siguiente manera: Por su perfeccionamiento, tomando en consideración la forma en que se perfeccionaban, pudiendo ser, verbis

(8) Ripert, Georges y Jean Boulanger. op. cit. p. 189

(9) Muñoz, Luis Dr. Derecho Civil Mexicano. Tomo III. Ed. Modelo. México. 1971. p. 340-341

(dictio dotis, iuradum liberti y la estipulatio); literis -- (nomina transcriptitia, chirographa y syngraphae) y consensuales (compraventa, sociedad y mandato).

Por la manera de interpretarlos se clasifican en: de derecho estricto y de buena fé, en los primeros mencionados se encuentran los contratos verbis, litteris y el mutuum, la obligación está dada en función del mismo contrato, el juzgador debe temperar al dictar sus sentencias con razones de justicia y -- equidad, en el caso del deudor si éste debe, pagará su deuda.-- En los contratos de buena fé, podemos encontrar el resto de -- los contratos re y los consensuales, que se caracterizan por-- que el juzgador no interpreta unicamente la forma de los con-- tratos sino también la voluntad de las partes.

Por sus efectos sobre las partes, pueden ser unilaterales cuando unicamente derivan de obligaciones solo para una de las partes y son sinalagmaticos, cuando se producen obligaciones y derechos, para ambas partes, que participan en ellos, a su vez estos se subdividen en sinalagmaticos imperfectos y perfectos-- los primeros, al momento de su perfeccionamiento puede verse - obligado el acreedor y los segundos obligan a todas las partes que participan en la celebración del contrato y por último, - los contratos nominados que son todos aquellos que se han mencionado con anterioridad y los innominados son los que surgieron a partir de la época clásica. (10)

(10) Bravo González, Agustín. Compendio de Derecho Romano.
Ed. Porrúa. México. 1978. p. 119

El contrato de locación ó locación-conducción, se divide en locación de cosas y locación de obras; la locación de obras es aquella por medio de la cual una parte contratante (locador) se obliga a hacer disfrutar a otra (conductor) dá una cosa por cierto tiempo y mediante precio cierto que ésta se -- obliga a pagarle.

En cuanto a la locación de obras, se puede decir que se trata de un contrato por el cual una de las partes (locator) se obliga a hacer para la otra (conductor), una cosa mediante una merced pactada, como requisito de ambas, se encontraba el consentimiento, cosa o prestación y precio o merced.

La locación de obras, comprendiendo los muebles y derechos cuyo ejercicio es cedible, empieza la regla de la libertad de pactar y con frecuencia, tiene eficacia, asimismo la costumbre. El plazo es una de las normas coactivas; las locaciones de inmuebles no podían exceder de 30 años, a fin de que no existiera vinculación, ante el derecho de propiedad de daños posibles herederos, pero las locaciones de terrenos incultos, -- que se efectuaban con vistas al disfrute y puesta de cultivo, -- pueden sobrepasar los treinta años, con tal que no excedan de cincuenta.

En cuanto a la locación de una casa habitación se podía pactar por toda la vida del inquilino y dos años después de su muerte.

Una locación por mas de un novenio se estima acto que excede de la simple administración y está sujeta a publicidad- no obstante a que la relación de la locación-conducción se injerte en la propiedad o copropiedad de tal manera que exista - un locator y un conductor.

En el Derecho Romano, no acompaña ningún modo de transmisión al arrendamiento; por lo tanto en Roma, entre el arrendador y el arrendatario, no se originaban sino relaciones de - - obligaciones, sin ningún derecho real, de esto derivan dos consecuencias importantes: El adquiriente del bien arrendado, por no estar sujeto a las obligaciones personales del arrendador, - podía desahuciar al arrendatario que no disponía de una repetición para el resarcimiento contra el arrendador. La ausencia - de derecho real del arrendatario y lo precario de su solución- se agregaban por la facultad concedida al arrendador para de--sahuciar al arrendatario y ocupar personalmente la cosa.

Es seguro que el arrendamiento no implica ninguna desmembración de la propiedad. Para concederle mayor estabilidad al - arrendamiento, era posible por lo demás, incluir en el acto -- de enajenación, algunas cláusulas que obligaban al adquirien- te a respetar el arrendamiento.

A fines de la época clásica, apareció en Roma el contra--to de arrendamiento enfitéutico o arrendamiento perpetuo o de larga duración de las tierras y que tenía como finalidad, ase-

gurar al arrendatario enfiteútico, la estabilidad de que tenía necesidad para emprender trabajos que no le rendían ningún -- provecho inmediato y para permitirle la valoración del feudo -- se le confería un derecho real inmobiliario transmisible por -- causa de muerte o hasta entre vivos y susceptible de hipoteca, verdadera desmembración al derecho de propiedad. Esa situación de la enfiteusis, llevó a los romanos a subrogar la oposición -- entre el arrendamiento ordinario que no creaba sino obligaciones y la enfiteusis que no solo creaba obligaciones sino derechos. (11)

(11) Mazzeaud, Henri y León. op. cit. p. 26-27

B. En Francia

La palabra " el arrendador ", procede de la voz francesa-bailler, que significa poner a la mano, pero es importante hacer notar que resulta muy complicada la utilización de ésta, - debido a que están ajustadas unicamente al país que les dá origen.

Asimismo la lengua francesa utiliza la misma palabra para denominar la acción de dar y tomar en arrendamiento, lover, -- que es el equivalente a arrendar. (12)

De igual manera que en el derecho romano, el antiguo derecho francés se distinguieron con mucha claridad, por una parte los arrendamientos enfitéuticos y los terrazgos perpetuos, - que daban origen a favor del arrendatario o terrazguero a un derecho real, que era oponible al adquirente, transmitible y susceptible de una hipoteca y además por otra parte, los llamados arrendamientos ordinarios que no creaban derechos, sino -- unicamente derechos de tipo personal.

(12) Mazzeaud, Henri y León. op. cit. p. 6

En forma parecida que en Roma, el adquirente de la cosa arrendada no estaba obligado a respetar un arrendamiento -- ordinario, unicamente que en el contrato de arrendamiento se estableciera pacto en contrario, pero en Francia esas cláusulas aumentaron, como por ejemplo las siguientes: el arrendador se comprometía a obligar al adquirente, en el caso de que se hubiera efectuado compraventa, el nuevo dueño deberá cumplir - su compromiso de "mantenimiento del arrendamiento" y no dejaba de cumplirlo para que no se le exigiera su responsabilidad que tenía para con el arrendatario. (13)

En el caso de los inquilinos o de las fincas rústicas, estos tenían más estabilidad debido a que el arrendador podía -- exigir a cambio una renta que podía ser más elevada.

En Francia el término " locación " de muebles, tenía asignado el nombre de " bail ", que viene del verbo bailler, que es considerado como un viejo término al cual se le daba el siguiente significado: " dar o dejar ".

Con el paso del tiempo, se restringía su uso, unicamente - para el arrendamiento y ya no se le empleaba para actos traslativos de propiedad salvo para el bail de dominio recuperable - que implicaba la enajenación de la propiedad superficial.(14)

(13) Mazzeaud, Henri y León. op. cit. p. 27

(14) Ripert, Georges y Jean, Boulanger. op. cit. p. 189-190

Por lo que se refiere a los contratos de arrendamiento de cosas muebles, siguieron siendo simples y estaban regidos por las reglas romanas, al respecto y en relación con los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, estos tomaron en el Derecho Francés los más diversos criterios.

En Francia al igual que en el derecho romano, los contratos de arrendamiento tuvieron gran influencia del derecho público. Algunas posesiones las llamadas " tenures ", existían en las provincias, algunas de éstas se remontaban a la época más antigua y han quedado tan arraigadas que sobrevivieron en el Código Civil.

Durante muchos siglos los campesinos no tuvieron manera de adquirir los inmuebles y solo los alquilaban.

Las locaciones perpetuas se habían iniciado en la enfitéus greco-romana, adquirieron gran desarrollo, fueron de gran utilidad, pero en virtud de que estaban íntimamente ligadas -- con la organización feudal, éstas desaparecieron durante la revolución, con las últimas supervivencias del régimen señorial que existía en esa época. (15)

A diferencia de nuestro actual Código, en el derecho francés, los contratos de arrendamiento no se caracterizaban tan -

(15) Ripert, Georges y Jean, Boulanger. op. cit. p. 190-191

terminantemente, por lo que se refiere al requisito de la temporalidad, en virtud de que los arrendamientos de doscientos y trescientos años, eran perfectamente lícitos y se les denominaba perpetuos, hasta que en el año de 1799, por medio de un decreto, se limitó el plazo de los contratos de arrendamiento como máximo de tiempo, noventa y nueve años.

El problema de temporalidad del contrato de arrendamiento se trasladó a nuestro Código Civil de 1884, que en su artículo 2396, no fijaba los límites que ha fijado el Código Civil actual; en este ya existe un límite, efectivamente, fija un límite en la duración de los contratos de arrendamiento, pero únicamente recaen sobre todo en bienes inmuebles, se distinguen plazos distintos dependiendo si éstos están destinados a habitación, fincas rurales o industriales.

Pero no se ha decidido desde el punto de vista legislativo cual era el plazo por el que puede celebrarse un contrato de arrendamiento de bienes muebles, se limitaba el plazo para el pago de las rentas de muebles y sobre todo para la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento. (16)

(16) Lozano Noriega, Francisco Dr. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Obra editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México. 1982. p. 277-278

C. En México

El arrendamiento en México, es un contrato que puede considerarse como uno de los más importantes, tanto en la teoría como en la práctica.

En el Código Civil vigente solo se toma en cuenta una de las formas que regulaba el contrato de arrendamiento, originaria del Derecho Romano y que es el arrendamiento de cosas (Locatio Conductio Rei) por lo que en el actual código ya no se incluye el contrato de prestación de servicios (Locatio Conductio Operarum), así como tampoco el contrato de obra (Locatio Conductio Operis); como acontecía en el antiguo derecho francés y español. (17)

El Código Civil dejaba en el libre derecho de las partes las formas de contratar y las condiciones del contrato.

En las grandes ciudades la oferta del propietario se hacía mediante cartas que se fijaban y en ocasiones era mayor la oferta que la demanda.

(17) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil.
Tomo IV. Ed. Porrúa. México. p. 214

Con referencia a la duración de los contratos, ésta se fijaba por la costumbre del lugar y en cuanto al precio del alquiler este era fijado por las partes.

Durante el siglo XIX, existieron grandes operaciones de inversión, en virtud, de que hubo gran cantidad de construcciones de casas y edificios, los inversionistas se convertían en propietarios y obteniendo ganancias, utilizaban las leyes ampliamente.

En relación a los contratos de arrendamiento rural, se multiplicaron y muchos dueños abandonaban sus tierras, mismas que arrendaban a las personas que tenían necesidad de rentarlas.

Se puede observar que aparecieron nuevas formas de locación como por ejemplo: locaciones de departamentos amueblados de fondos de comercio. (18)

En México, desde el primer código civil de 1870, el arrendamiento únicamente se limitó a contratos de trabajo porque debido a la dignidad humana, no podía reglamentarse como arrendamiento; que predominado en el contrato de trabajo debería reglamentarse junto con el mandato que también es de trabajo y de personas. (19)

(18) Ripert, Georges y Jean Boulanger. op. cit. p. 191-192

(19) Aguilar Carbajal, Leopoldo. op. cit. p. 151

El contrato de arrendamiento existe unicamente cuando las partes se obligan recíprocamente, una a ceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra parte a pagar por ese uso y goce un precio cierto.

Un contrato de arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas que correspondan a casas habitación; de quince para aquellas destinadas al comercio y de veinte años para las fincas destinadas a la industria.

Ahora bien, podemos decir que un contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo que se haya convenido en el mismo contrato.

Si durante la vigencia del contrato, la finca es vendida el nuevo propietario deberá respetar el contrato de arrendamiento celebrado con anterioridad y este subsistirá en los términos del contrato.

En cuanto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá la obligación, para el caso de que haya vendido la propiedad, de pagar al nuevo dueño, la renta estipulada, desde la fecha en que se le comunique que la propiedad ha sido vendida. (20)

Hasta el año de 1914, existían relaciones entre el arrendador y el arrendatario, estaban regidas por la voluntad de --

(20) Muñoz, Luis Dr. op. cit. p. 355-356

las partes y por las reglas del Código Civil vigente en esa -- época.

Los propietarios de inmuebles edificados, dados en alquiler se les llamaba casas de renta, recibían un alquiler equivalente al tipo medio de interés para sus inversiones, encontraban en la propiedad un inmueble, una garantía que no siempre tenían, corriendo el riesgo al confiar sus empresas o industrias. Por esta razón los inmuebles existentes se encontraban bien conservados y se edificaban casas nuevas y suficientes para garantizar las necesidades propias y de la vivienda, aún -- cuando existían suburbios, debido a estas condiciones de alojamiento, que hasta entonces habían sido regulares.

En diferentes países extranjeros, como es el caso de Alemania, la vivienda estaba mejor protegida que la vivienda que existía en ese entonces de Francia.

En la guerra de 1914, tuvo consecuencia el hundimiento de la moneda, el éxodo del campo a la ciudad, dió origen al alza desordenada de los alquileres en cuanto al precio y era preciso evitar que los propietarios sacaran provecho de la escasez de las cosas. Pero cediendo a los requerimientos de una parte de la opinión mal informada, el legislador hizo mucho más, dando origen a la crisis actual que se tiene por el arrendamiento se le ha negado a los propietarios el aumento legítimo de los alquileres correspondientes a la baja del poder adquisitivo de la moneda.

También los propietarios no habían tenido los medios de mantener en buen estado sus inmuebles, los capitales no habían favorecido a la construcción de viviendas para el alquiler(21)

El legislador moderno, para asegurar la vivienda y evitar el alza de los alquileres y favorecer la explotación de la tierra, ha reglamentado básicamente el contrato de arrendamiento de casas, le obliga en varias ocasiones al arrendador a reconocer su contrato o a mantener, al arrendatario en la finca, de tal manera que el arrendamiento se convertiría poco a poco en perpetuo.

Se han fijado rentas a precios sumamente bajos, al menos por lo que se refiere a la vivienda.

De lo anterior se puede concluir que el arrendamiento no cuenta con un derecho real específico, es posible que este dé origen a la división del derecho de dominio real y el dominio inminente; pero esto no es una solución actual, las obligaciones del arrendador se encuentran mutiladas, pero el arrendatario no tiene un trato directo con el mismo arrendador. (22)

En la actualidad, las relaciones entre el arrendador y el arrendatario tienden a perfeccionarse debido a la legisla--

(21) Mazzeaud, Henri y León. op. cit. p. 135

(22) Mazzeaud, Henri y León. op. cit. p. 23

ción especial. Por el contrario, a la regla que prohibía la -- perpetuidad de los arrendamientos, las demás disposiciones del Código Civil, concernientes a los arrendamientos son tan su-- pletorias por haber querido dejar sus redactores que reúnen la mayor libertad en las relaciones entre el arrendador y el -- arrendatario.

Poco después de la Primera Guerra Mundial, la libertad an-- tes mencionada, fué limitada considerablemente.

El legislador ha tratado de mediar las consecuencias eco-- nómicas, políticas y sociales que existieron, así como la des-- trucción de edificios por operaciones de fuera y disposicio-- nes, dieron lugar, con esa finalidad, el arrendador se obliga-- por una parte a mantener la finca que a fijar descuento de -- renta.

- C A P I T U L O I I

ANALISIS Y COMPARACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

A. Definición de contrato

En la doctrina se ha definido a los contratos de arrendamiento como aquel en virtud del cual una persona, a la que se le dá el nombre de arrendador, le concede a otra llamada arrendatario el uso y goce de una cosa, que es en forma temporal o solo el uso, mediante el pago de la renta. el que debe ser - - cierto.

La certeza en el precio es considerada como un elemento esencial del propio contrato, por lo que debe expresarse en forma exacta, ya que de lo contrario se trataría de otro contrato o bien estaríamos frente a un contrato innominado.

"...El arrendamiento puede transferir el uso solamente de la cosa: arrendamiento de una casa - habitación o bien también el goce, arrendamiento de un campo para su cultivo...siempre el arrendatario tiene la obligación de restitución del bien en especie...puede caer en bienes corpóreos o incorpóreos..." (23)

(23) Aguilar Carbajal, Leopoldo. op. cit. p. 152

El autor Henri Mazzeaud menciona con respecto a los contratos de arrendamiento lo siguiente:

"... El arrendamiento de cosas es el contrato - por el cual una persona, el arrendador pone temporalmente, una cosa a disposición de otra, el arrendatario, contra una remuneración, el alquiler o la renta. El arrendamiento de cosas sobre inmuebles o sobre muebles. El arrendamiento de muebles convertidos en ocasiones a casas (arrendamiento de locales para vivienda, arrendamiento de locales para usos comerciales) y en -- otras ocasiones a tierras cultivables (arrendamientos rurales, especialmente el arrendamiento agrícola...)" (24)

Al igual que el autor anterior, Rojina Villegas, proporciona una definición de contrato de arrendamiento, de la siguiente manera:

" Se define el arrendamiento como un contrato - por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto" (25)

Asimismo el autor Borja Soriano menciona al respecto:

"El contrato o convenio es un acuerdo de voluntades en vista de producir efectos jurídicos.-- Contratando las partes, pueden tener por fin, -

(24) Mazzeaud, Henri León. op. cit. p. 1

(25) Rojina Villegas, Rafael. op. cit. p. 214

crear una relación de derecho real o dar nacimiento a obligaciones: sea modificar una relación preexistente, sea su fin extinguirla"(26)

Ahora bien, analizando las anteriores definiciones se llega a la conclusión de que los contratos de arrendamiento son aquellos por los cuales una persona llamada arrendador dá a otra denominada arrendatario, un bien, el cual se dá por cierto tiempo para que haga uso de él, obligándose a pagar una cierta cantidad de dinero por el bien arrendado.

Adquiere cada vez mayor importancia la locación de bienes muebles, al menos por lo que se refiere a ciertos muebles, como por ejemplo los automotrices, los aparatos de televisión y radio.

Pero es aún más importante el arrendamiento de inmuebles en virtud de que se trata de cuestiones de alojamiento y cultivo de la tierra.

Se tiene que reconocer, que por lo que se refiere a la vivienda, el legislador apenas ha obtenido ciertos logros.

En épocas pasadas, la mala reglamentación en lo que concierne al alquiler para localidades destinadas a vivienda, se puede observar que el inquilino debe pagar el alquiler justo, ha forzado el gobierno a lanzarse a la honerosa política de los prestamos a la construcción, como consecuencia, ésta --

(26) Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Ed. Porrúa. 1946. México. p. 129

política tiene la ventaja de favorecer el acceso a la propiedad privada, de esto deriva la disminución de la importancia del contrato de arrendamiento, se convierte de bien o de más grado en un propietario de su alojamiento.

El Código Civil de 1884 en su artículo 1272 menciona que: contrato es un convenio por el cual dos o mas personas se transfieren entre sí algún derecho o contraen alguna obligación, este artículo deriva del 64 del Código Portugués que al respecto menciona: contrato es el acuerdo de voluntades y en cuya virtud dos o más personas transfieren entre sí algún derecho o se sujetan a alguna obligación coincidente en esencia con el artículo 1101 del Código de Napoleón, según el cual "El contrato es un convenio, por el cual una o varias personas se comprometen a dar, a hacer, a no hacer alguna cosa" (27)

Ni el Código de Napoleón, ni el código de 1884 expresan lo que se debe entender por convenio; pero como la definición del contrato del Código de Napoleón es casi una reproducción de la de Pothier que indica que un convenio, es el consentimiento de dos o mas personas, habido para formar entre ellas alguna obligación o para destruir una precedente o para modificarla.

(27) Borja Soriano, Manuel. op. cit. p. 130

Nuestro Código Civil de 1928, define al convenio y al contrato en sus Artículos 1792 y 1793 de acuerdo con la doctrina diciendo: "...Que el convenio es el acuerdo de dos o más personas para formar, crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones...los convenios que producen o transfieren las obligaciones o derechos, toman el nombre de contratos..."(28)

El Código Civil Alemán, contiene una parte general, muy extensa en la cual se hablaba de actos jurídicos.

El Código Civil de Brasil, imita al Alemán, el Código Civil Suizo, no contiene la teoría general de los actos jurídicos, sino que contiene en su Artículo 7o. un precepto según -- el cual las disposiciones generadas del derecho de las obligaciones relativas a la celebración, a los efectos y a la extinción de los contratos, son también aplicables a otras materias de Derecho Civil.

El Código Civil Italiano de 1941, que entró en vigor el 21 de abril de 1942, no contiene teoría general de los actos jurídicos ni de los hechos jurídicos, sino que en el libro -- cuarto denominado " De las obligaciones " título seguido de los contratos en general, se encuentran dos Artículos que es -

(28) Borja Soriano, Manuel. op. cit. p. 130

conveniente mencionar aquí: Artículo 1301, el contrato es el acuerdo de voluntades de dos o varias partes para constituir regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial, y el Artículo 1324, salvo diversas disposiciones de la ley, las normas que regulan los contratos se observa que cuando son compatibles, para los actos unilaterales que tengan contenido patrimonial. (29)

El Código Civil del Estado de Morelos de 27 de septiembre de 1945, en su libro primero, que contiene disposiciones generales, destina sus títulos segundo y tercero a reglamentar los hechos y los actos jurídicos, reglamentación hecha con arreglo al criterio de sus autores.

Si se analiza el contenido de los artículos que comprenden la reglamentación mencionada, se puede observar claramente que los preceptos que existen o bien podrían existir en materia de contratos, tan solo substituyendo la palabra contrato por la palabra acto jurídico. (30)

El contrato de arrendamiento existe y subsiste por sí mismo porque tiene su propia finalidad jurídica y también económica, en virtud de que no depende de otro contrato o de otra obligación, preexistente para existir, reúne su finalidad en -

(29) Borja Soriano, Manuel. op. cit. p. 106

(30) Borja Soriano, Manuel. op. cit. p. 107

sí mismo; por lo que se considera que es un contrato principal es bilateral y sinalagmatico; la misma definición del contrato se hace en función de las obligaciones reciprocas de las partes; existe un contrato que engendra desde que se celebra, -- obligaciones reciprocas a cargo de cada uno de los contratantes; considerado también como honeroso, porque existe reciprocidad en los provechos y los gravámenes, en las cargas que soportan los contratantes; el arrendador soporta una carga, que es el desprenderse del uso o del uso y goce de la cosa para -- transmitirla al arrendatario mediante una enajenación temporal

Pero recibe un provecho en beneficio: el precio cierto -- que se obliga a pagar el arrendatario por la adquisición temporal del uso y goce de una cosa.

Desde el punto de vista del arrendatario, este tiene --- un provecho en beneficio, siendo además el contrato de arrendamiento un contrato honeroso, se debe estudiar si es un contrato aleatorio o conmutativo, puesto que estos dos terminos son los de la subdivisión de los contratos honerosos.

El contrato es conmutativo, pero se debe de recordar que definir el contrato conmutativo es un problema muy difícil, se dice que el conmutativo es aquel contrato honeroso que no es -- aleatorio, esto no quiere decir precisamente que sea una definición sino un concepto por exclusión.

Al respecto el Código Civil define al contrato conmutativo que abarca menos de o que debía de contener, pero es necesario recordar cuales son las características del contrato aleatorio; hay una indeterminación en cuanto al carácter de ganancioso o perdidizo de los contratantes.

Estas características no se pueden aplicar o referir al contrato de arrendamiento, en este, desde que se celebra, sabe el arrendador cual es la extensión de su obligación: proporcionar el uso y goce de la cosa.

Solamente los arrendamientos que versan sobre cosas cuya renta no exceda de cien pesos anuales; pueden celebrarse de manera verbal, todos los demás contratos de arrendamiento deben celebrarse por escrito, si la casa objeto del arrendamiento es finca rústica y la renta es de más de cinco mil pesos, deberá hacerse constar en escritura pública y por último el contrato de arrendamiento es de ejecución sucesiva, esto es, porque la obligación del arrendador es una obligación que se va ejecutando, cumpliendo de momento a momento por todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento, por lo que estamos hablando del contrato clásico de tracto sucesivo. (31)

(31) Lozano Noriega, Francisco. Dr. op. cit. 278-279

B. Elementos que lo forman

I. Elementos esenciales

"El contrato consta de dos clases de elementos-- a saber: elementos de existencia, que son el -- consentimiento, el objeto y los de validez que son cuatro que el legislador exige para todos los contratos: Capacidad, Ausencia de vicios -- del consentimiento, formas en los casos que la ley exija y el fin motivo determinante lícito.-- Además se cita como último elemento que se requiere a veces por la ley, para la eficacia absoluta: la Legitimación para celebrar ciertos -- contratos." (32)

Al respecto el Código Civil vigente, en el artículo 1794-- menciona que para la existencia del contrato, se requiere del consentimiento y del objeto que puede ser materia del contrato, asimismo el artículo 1795 del mismo ordenamiento legal, -- menciona que los contratos pueden ser invalidados por la incapacidad legal de las partes o de una de ellas, porque existan vicios en el consentimiento de alguna de las partes que intervienen en el contrato y porque el consentimiento de las partes no se haya expresado en la forma que la ley establece.

(32) Sánchez Medal, Ramón. De los contratos civiles. Ed. Porrúa. México. 1982.p. 11

Primero analizaremos el consentimiento, este existe en los contratos de arrendamiento, no ha variado, en virtud de que se siguen las mismas reglas de que se ha tenido conocimiento y en el Código Civil vigente no ha habido ninguna derogación al respecto.

En el Artículo 1279 del Código Civil de 1884, entre las condiciones de validez del contrato, se enumera el objeto materia del mismo y en el Artículo 1794 del Código Civil de 1928 se menciona que para que exista un contrato, se requiere un objeto que pueda ser materia del mismo.

El objeto directo del contrato es la creación o transmisión de obligaciones o derechos y el objeto de las obligaciones es una prestación, positiva o negativa.

El objeto de la obligación se considera también como el objeto indirecto o mediante, del contrato que lo engendra. La cosa misma en los contratos se considera, como objeto de las obligaciones y del propio contrato, por eso, el Artículo 1824 del Código Civil de 1928 seguido del 1126 del Código de Napoleón, mencionan que son objeto de los contratos, la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer o no hacer. (33)

(33) Borja Soriano, Manuel. op. cit. p. 161

Pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento todos -- los bienes ya sean muebles, inmuebles, corporales o incorpora -- les, siempre y cuando produzcan un beneficio económico para el arrendador.

Por el contrario no pueden ser objeto de arrendamiento, -- los bienes que por su primer uso desaparezcan, los derechos -- que son estrictamente personales y por supuesto los que están -- prohibidos por la ley.

Asimismo pueden también, ser objeto de los contratos de -- arrendamiento, las cosas y los derechos, pero siempre y cuando el arrendador obtenga un lucro (34), a este respecto el Código Civil apunta en su Artículo 2400 que son susceptibles de -- arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumir -- se, excepto aquellos que la ley prohíbe y los derechos estrictamente personales.

En un principio se exceptuaban como objeto de los contra -- tos, las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas -- por la ley y los derechos estrictamente personales, todos los -- bienes muebles e inmuebles, corpóreos o incorporales, pueden -- ser objeto de contrato de arrendamiento, lógicamente se impone como una limitación que los bienes corporales o incorporales materia del arrendamiento sean susceptibles de rendir una ven -- taja económica o una utilidad al arrendatario.

(34) Aguilar Carbajal, Leopoldo. op. cit. p. 152

En cuanto a los derechos deben excluirse todos aquellos - que sean estrictamente personalísimos, si son susceptibles del arrendamiento, como por ejemplo se pueden citar las ventajas - económicas de los derechos de autor, o de usufructo y la de -- los derechos de crédito que no se condenan en consideración de la persona.

Por lo que se refiere a los bienes corporales, se pueden- observar dos limitaciones: una para los bienes que se consumie- sen por el primer uso, puesto que el arrendamiento implica la- restitución de la misma cosa y además la consecución de uso de- be de ser de tal manera que no afecte la forma o substancia - del bien, logicamente aquellos no pueden ser dados en arrenda- miento a no ser que se altere el destino natural del bien y se le dé otra aplicación, de igual manera no se pueden dar en -- arrendamiento cosas como los bienes que constituyan el patrimo- nio ejidal, mismos que no son susceptibles de arrendamiento o- que se establezcan prohibiciones respecto de ciertas personas.

Los bienes del Estado no pueden darse en arrendamiento a- los funcionarios públicos o empleados que los administren.

Los bienes del incapaz tampoco pueden darse en arrenda- - miento, al tutor, conyuge, ascendientes, descendientes o cola- terales, también dentro de ésta prohibición se encuentran las cosas no determinadas y las que se hayan fuera del comercio, - es decir los bienes de uso común y los destinados a servicios

públicos, para esta clase de bienes, el contrato sería inexistente, por cuanto a que existe imposibilidad jurídica, motivada por cuanto a que el objeto está fuera de comercio o no sea determinable, dá origen a la inexistencia.

En cuanto a los arrendamientos concertados, violando las prohibiciones mencionadas anteriormente, están afectados de nulidad absoluta.

El consentimiento es otro de los elementos de existencia en los contratos de arrendamiento, el cual se puede entender finalmente en dos sentidos: como voluntad del deudor para obligarse y como concurso y acuerdo de voluntades, el consentimiento en su primera acepción, o sea, como voluntad del deudor, es necesario que exista una voluntad real, que no puede encontrarse en personas tales como los infantes, ebrios, drogados, hipnotizados y dementes, y en el caso de que estos otorguen su consentimiento, los tribunales los pueden considerar como casos con vicios del consentimiento; además que la voluntad del contratante, sea seria y precisa, ya que una promesa por simple juego o de broma, no quiere decir que la otra parte no constituya la voluntad de obligarse, además la voluntad debe exteriorizarse ya sean en forma tácita o expresa.

El Código Civil vigente menciona en su Artículo 1803, -- que el consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos --

inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que los-presupongan o que autoricen a presumirlo excepto en los casos-en que por ley, o por convenio, la voluntad debe manifestarse expresamente.

Como ejemplo de lo anterior se puede mencionar, la aceptación del mandato y la Tácita Reconducción, por lo que se refiere al arrendatario que continua sin oposición del arrendador-después del término del contrato, en el uso y disfrute de la -cosa arrendada.

El Artículo 2486 del Código Civil vigente menciona con -relación a lo anteriormente expuesto que si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continua el --arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste-es rustico, se entenderá renovado el contrato por otro año.

El Artículo 2487 del mencionado código con respecto al --consentimiento menciona que si el predio fuere urbano, el - -arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendata-rio deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba.

Este último Artículo, se puede considerar como el único - caso en que el simple silencio implica el consentimiento y --genera obligaciones por lo que hace al arrendador cuando éste-no exige la desocupación después de vencido el término del con-trato.

Además la voluntad debe de tener un determinado contenido este requisito dió origen a dos doctrinas, la primera que fué la francesa, la que dá preferencia a la voluntad interna aunque existe la exteriorización de ésta y a la alemana que atiende fundamentalmente a la voluntad declarada.

En el derecho mexicano, al parecer este sistema de la voluntad interna, tanto por la importancia que concede a los vicios del consentimiento en relación a la intensión de los contratos para interpretar su contrato.

Se puede observar, que en nuestro derecho, se opta más -- bien por el sistema de la voluntad interna declarada y en este caso estamos hablando de la voluntad expresa de los contratantes.

Como acuerdo de voluntades, el consentimiento, no existe cuando no hay coincidencia en los casos del llamado error -- obstáculo que corresponde al error incorpore o error sobre el objeto cosa del contrato y al error in negotio o error sobre la clase de contrato que se celebra. (35)

(35) Sánchez Medal, Ramón. op. cit. p. 11-13

2. Elementos de validez

Existen en los códigos extranjeros, importantes antecedentes en razón a los elementos de validez de los contratos con relación al Código Civil vigente, al respecto el Código de Napoleón menciona: que existen cuatro condiciones que son esenciales para la validez de un convenio: el consentimiento de la parte que se obliga; su capacidad de contratar; un objeto cierto que forma la materia de la obligación y una causa lícita en la obligación.

El Código Civil Español, menciona que para la validez de los contratos, son indispensables los siguientes requisitos: - capacidad de los contratantes; consentimiento; objeto cierto - que sirva de materia a la obligación; causa lícita de la obligación y la forma o solemnidad requerida por la ley.

Para el Código Civil Portugués, es necesario que el contrato, por lo que se refiere a su validez, reúna los siguientes elementos: capacidad de los contratantes, mutuo consentimiento y objeto posible. (36)

(36) Borja Soriano, Manuel. op. cit. 138-139

Del análisis de estos tres códigos, respecto a los elementos de validez de los contratos, podemos observar que en el Código de Napoleón y el Código Español, se encuentran como elementos la capacidad, el consentimiento, el objeto que forma la materia de la obligación y como último elemento la causa lícita de la obligación.

En comparación con el Código Portugués, este unicamente considera los tres primeros elementos de los considerados por los códigos señalados con anterioridad, conteniendo el cuarto y último elemento que es el de la causa lícita de la obligación.

Asimismo el Código Civil vigente, menciona en su artículo 1795, los elementos mencionados anteriormente, necesarios para que un contrato de arrendamiento sea válido.

Pueden celebrar contrato de arrendamiento, todas aquellas personas que no se encuentran exceptuadas por la ley.

Tienen capacidad para dar en arrendamiento, todas aquellas personas que son mayores de edad y los menores que son emancipados, respecto de los bienes muebles e inmuebles.

Se puede considerar la Legitimación para arrendar, del propietario, los que estén autorizados por medio de un contrato de uso y goce, los que por virtud de un derecho están autorizados por la ley para poder dar en arrendamiento un bien, es el caso de las personas que tienen calidad de administradores.

Las personas que son copropietarios no pueden dar en arrendamiento los bienes sin el consentimiento de sus copropietarios

Los menores emancipados pueden celebrar contratos de arrendamiento, ya sean bienes muebles o inmuebles, en virtud de que se trata de administradores, cuando se trata de contratos por - mas de cinco años, estaremos en presencia de un acto de dominio

Por lo que se refiere a las personas que están facultadas para dar en arrendamiento bienes ajenos, estas deberán de tener una autorización expresa para hacerlo, de no ser así, serán responsables solidarias con el arrendatario y será causa de rescisión.

Los administradores de bienes ajenos como los que ejercen la patria potestad, los tutores, síndicos, albaceas; los primeros pueden darlos en arrendamiento por un tiempo menor de cinco años; los segundos necesitan autorización judicial y anuencia - del curador y los albaceas solo por un año.

La capacidad no unicamente se dá para el arrendador, sino- que también considera un requisito para el arrendatario, como - la persona que va a recibir en arrendamiento.

Como se ha hecho notar, entre los elementos de validez de- todo contrato, se encuentra la capacidad de las partes.

Puede hablarse de capacidad referida en especial a los --
contratos de arrendamiento.

La capacidad de ejercicio para contratar es la aptitud --
reconocida por la ley, en una persona para celebrar por sí mis-
mo un contrato.

Existe la capacidad de obrar o de ejercicio, cuando una -
persona no puede celebrar por él mismo un contrato, pero está
en aptitud de hacerlo a través de su representante.

La capacidad para contratar es una subespecie de la capa-
cidad de obrar o capacidad de ejercicio y consiste en la apti-
tud reconocida por la ley a una persona para estipular por sí-
el contrato, sin necesidad de la substanciación o de asisten-
cia de otras personas.

No tienen esta aptitud legal los incapacitados, es decir-
las personas con incapacidad natural o legal como son: los me-
nores de 18 años de edad, los dementes, sordomudos, analfabe-
tas, ebrios consuetudinarios, drogadictos.(37)

El Artículo 1798 del Código Civil menciona que por lo que
se refiere a la capacidad para contratar, es de advertir que -
la regla general es que "son hábiles para contratar todas las
personas no exceptuadas por la ley.

La incapacidad de ejercicio en una o en ambas partes que
han celebrado un contrato, es causa de invalidez de ésta y dá

(37) Sánchez Medal, Ramón. op. cit. p. 24

origen a una acción de nulidad relativa de la cual por lo tanto, no podría valerse cualquier interesado, sino solo el mismo incapaz, si bien podría convalidarse por confirmación o por -- prescripción del mencionado contrato.

Dentro del contrato de arrendamiento, aunque existe el -- consentimiento, puede ser deficiente por falta de conocimiento o bien porque no exista la voluntad de alguna de las partes, - ya sea el arrendador o el arrendatario, es decir por un vicio que afecte la inteligencia (error o dolo) o por un vicio que afecte a la voluntad (violencia) o por un vicio que afecte a una y otra facultad (la lesión)

Puede considerarse el error como la opinión subjetiva con traria a la realidad o a la discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad que se encuentra declarada.

Existen tres tipos de error, en la elaboración de un contrato de arrendamiento:

- El error obstáculo o error independiente. Cuando este - cae sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad de - la cosa.

- El error in negotio y el error in corpore. Ambos hacen - inexistente el consentimiento y por lo tanto al propio contra - to.

-El error nulidad único. Que hace anulable el contrato.

-El error indiferente. Que no afecta a la validez del con - trato.

El error nulidad puede consistir en un error de hecho o -
derecho. Por excepción en la transacción no tiene relevancia -
el error de derecho, porque las partes en lo que se refiere a -
la materia controvertida.

El error nulidad, establecía en el Código Napoleónico, --
cuando recaía sobre la substancia de la cosa o sobre la perso-
na, lo que dió lugar a una interpretación jurisprudencial que-
desembocó a convertir la concepción subjetiva y a reducir el -
error-nulidad a aquellos casos en la que se le consideró la -
substancia de la cosa o la identidad de la persona u otra cir-
cunstancia concreta como el motivo dominante que se tuvo para-
contratar.

De estas conclusiones de la jurisprudencia francesa, se -
aprovechó nuestro legislador para establecer que el error nuli-
dad es el que " recae sobre el motivo determinante de la volun-
tad de cualquiera de los que contratan, pero a condición de --
que en el acto de la celebración se declare ese motivo " o - -
bien " que se apruebe por las circunstancias del mismo contra-
to que se celebró, este es el falso supuesto que se motivó y -
no por otra causa " (38)

A esta misma conclusión ha llegado la doctrina después de
resumir la evolución histórica del error como el vicio del - -
consentimiento, cuyo concepto final se ha condensado en la - -

(38) Sánchez Medal, Ramón. op. cit. p. 27

siguiente fórmula: " El error relevante como vicio del negocio consiste en la creencia inexacta respecto de algún dato que se valora como motivo principal del negocio, conforme a la conducta negocial de las partes, en las concretas circunstancias del negocio." (39)

El Código Civil vigente menciona en distintos preceptos y a propósito de muy diversas instituciones, la buena fé con que se ha obrado o con la que no se debe actuar.

Dentro de la gran variedad de disposiciones legales, cabe mencionar dos diferentes conceptos de buena fé:

En primer lugar, la buena fé significa un principio de carácter ético fundamentalmente, conforme el cual deben los hombres en sus relaciones sociales y por lo tanto las partes en todos los contratos, proceder con sinceridad, lealtad, honradez y con ánimo de no lesionar ni engañar a nadie.

Al respecto se debe advertir que en la actualidad ha desaparecido la vieja distinción romana entre los contratos de estricto derecho cuyo alcance y distinción estaba limitada exclusivamente por los términos escuetos de la fórmula y los contratos de buena fé, en los que se atendía también a la naturaleza misma de las prestaciones convenidas para fijar el alcance de las obligaciones.

En la actualidad todos los contratos pueden considerarse-

(39) Sánchez Medal, Ramón. op. cit. p. 28

de buena fé. El Artículo 1796 del Código Civil vigente adopta esta acepción de la buena fé, cuando establece que: " Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto - aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fé, al uso o a la ley."

También con este significado se usaba en el derecho romano, la simple palabra " fides" sin adjetivo, a manera de conducta leal y honesta, define el propósito de ejecutar paulatinamente las obligaciones contraídas y de sincera intención de no lesionar ni de engañar a nadie.

Otro de los vicios del consentimiento es el que se encuentra considerado en el Artículo 1815 del Código Civil vigente, de la siguiente manera: " Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sujeción o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fé la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido."

Se distingue el dolo incidental del dolo principal, así como se establece la diferencia entre el dolo bueno que consiste más bien en una pequeña astucia " sollertia ", que solo --

exagera las cualidades o el valor de una cosa y que es utilizado por los comerciantes sin tener trascendencia jurídica ya -- que solo engendra un error indiferente y el dolo malo que tiene efectos jurídicos, acerca de este último se debe de tener presente que si bien es cierto que no afecta a la validez del contrato puede constituir en ocasiones frente a terceros un -- elemento para integrar la competencia desleal.

Ahora bien, el dolo principal, recae sobre la causa o motivo determinante de la voluntad de los contratantes, esto es, -- cuando induce a estos a celebrar un contrato que de otra manera no hubieran celebrado y dar origen por consiguiente a un -- error vivo o error nulidad.

El dolo incidental recae sobre otros aspectos o circunstancias que hacen a un contratante pactar solo en condiciones -- menos favorables o más onerosas como en el caso del error indiferente.

Lo práctico de considerar al dolo que al fin de cuentas -- es un error provocado y no un error espontáneo, estriba en que es más fácil probar el dolo por las maquinaciones y artificios que se emplean y además permite exigir daños y perjuicios que -- a diferencia del error espontáneo no es posible reclamar.

En los contratos de arrendamiento cuando las partes proceden con dolo, ninguna de ellas puede reclamar ninguna indemnización a la otra.

La mala fé de las partes, que consiste en la disimulación del error de uno de los contratantes una vez que se conoce por parte de aquella que se equipara en sus efectos al dolo como vicio del consentimiento.

En nuestro derecho civil, la distinción apuntada tiene -- una significación puramente histórica, ya que cualquiera que sea el origen del error provocado, sea que surja espontáneo o que divane de maniobras dolosas de la otra parte o de un tercero, dicho error solo viciará el consentimiento y será causa de nulidad relativa del contrato, exclusivamente cuando recaiga -- sobre el motivo determinante del contrato.

En cuanto a la violación, como otro de los elementos del vicio del consentimiento, existe como tal, cuando se emplea -- fuerza física o algún otro agente material que prive de la libertad al contratante, como por ejemplo cuando algún contratante se le lleve la mano, o moverlo a través del hipnotismo o de la embriaguez total, en cuyos supuestos no hay consentimiento y no se trata propiamente de un vicio del consentimiento y hay violencia moral o más propiamente dicho intimidación o miedo -- que consiste en obtener por medio de amenazas o de fuerza física, que coloque a un contratante en la disyuntiva de aceptar en ese momento un mal presente o un futuro para él o para personas muy obligadas a él mismo o bien celebrar el contrato.

Otro de los elementos de los contratos, es el objeto motivo y fin, necesarios para que estos sean válidos.

Se considera como objeto de los contratos, los siguientes la cosa que el obligado debe de dar y el hecho de que el obligado debe hacer o no hacer.

Al respecto el Artículo 1825 del Código Civil vigente menciona lo siguiente: " La cosa objeto del contrato debe: 1o. -- Existir en al naturaleza; 2o. Ser determinada o determinable-- en cuanto a su especie y 3o. objeto de contrato que puede ser: posible y lícito.

Es imposible el hecho de no poder existir porque sea incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización.

No se puede considerar como imposible el acto que debe de realizar el obligado pero si por otra persona en lugar de él. Un hecho que sea contrario a las buenas costumbres o a la ley es un hecho ilícito, así como el fin o motivo determinante de al voluntad de las partes contratantes.

Cuando la ley exige una determinada forma para la celebración de un contrato, dicha formalidad es considerada como --

un elemento de validez del propio contrato ya que la omisión de esa formalidad exigida por la ley, hace que el contrato en cuestión pueda ser impugnado de nulidad relativa.

Con relación a lo anteriormente mencionado, el Artículo 2228 del Código Civil vigente menciona lo siguiente: "La falta de formalidad establecida por la ley, si no se trata de actos-solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce nulidad relativa del mismo ."

El Código Civil vigente al igual que el Código Civil de 1884, contempla en el contrato el vicio de la falta de forma establecida por la ley, bien sea a través de la ratificación del contrato como las formalidad omitidas, extinguiéndose así por confirmación, la acción de nulidad, o bien a través del cumplimiento voluntario de dicho contrato, mediante su ratificación tácita.

Sin embargo, tanto en la confirmación o ratificación expresa o bien el cumplimiento voluntario, son las dos partes mismas, las que han convalidado el contrato que se pudo haber-celebrado sin la formalidad exigida por la ley. (40)

Al respecto el Código Civil de 1884, expresamente postuló la práctica existente entonces, de permitir a una de las par-

(40) Sánchez Medal, Ramón. op. cit. p. 40-41

tes el otorgamiento de la formalidad omitida, se consideraba - que ésta práctica encerraba un contrasentido, en virtud de que por un lado se afectaba al contrato de nulidad y por el otro - se permitía a travez de una acción llamada pro-forma, sobre el otorgamiento de la formalidad omitida, se subsana con el aprovechamiento posterior a dicho contrato como si fuera válido.

Aunque la falta de personalidad exigida por la ley, hace que el contrato pueda ser invalidado y que mientras no revista esa formalidad legal, no será válido; sin embargo tal defecto de falta de formalidad solo puede producir la nulidad relativa del contrato y este hecho no impide que dicho contrato produzca provisionalmente sus efectos, hasta que se declare su nulidad, razón por la cual el cumplimiento voluntario de ese mismo contrato, por cualquier modo entraña la ratificación tácita del mismo y extingue la referida acción de nulidad.

3. Ambito Temporal

El tiempo es considerado como un elemento real, por lo -- que se refiere al arrendamiento, este es un elemento esencial -- como lo indica su carácter temporal, que se menciona en la definición establecida en el Artículo 2398 del Código Civil vigente que menciona: " Hay arrendamiento cuando las dos partes -- contratantes se obligan recíprocamente, una a ceder, el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto. "

A diferencia del Derecho Romano, que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza porque -- los equipara a una compraventa, puesto que una propiedad que -- nunca pudiera recuperarse, sería ilógica y además desvalorizaría la propiedad inmobiliaria.

Por este motivo, como restricción a la autonomía del contrato, se establece en el Código Civil, la duración máxima -- que las partes puedan pactar para los arrendamientos de inmuebles, estableciendo la duración de los contratos de arrendamiento para las casas habitación, será de 10 años, de 15 años -- para la fincas destinadas al comercio y por 20 años, para las fincas destinadas a la industria incluyendo la agricultura.

Cuando alguna de las dos partes, omiten señalar el plazo de duración del arrendamiento, la ley establece normas supletorias o dispositivas en cuanto que autoriza a darlo por terminado, mediante un preaviso con dos meses de anticipación, notificado por una parte a otra.

El Código Civil vigente en el Artículo 2478 dice que: -- "Todos los arrendamientos, sean predios rústicos o urbanos, -- que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado-- concluirán a voluntad de cualquiera de las dos partes contra-- tantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubita-- ble, con dos meses de anticipación si el predio es urbano y -- co) un año si es rústico".

3. Obligaciones y Derechos de las partes

El arrendador y el arrendatario son las partes que intervienen en los contratos de arrendamiento. El derecho de dar en arrendamiento corresponde primordialmente al propietario: pero quien no es dueño puede arrendar también, en virtud de quien lo sea o por disposición de la ley.

En el caso de la autorización del dueño, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización y en el que se trate de disposición legal, por lo que la ley haya fijado a los administradores de los bienes ajenos.

Las personas que tienen el carácter de copropietarios --- no pueden arrendar sin el consentimiento de los otros copropietarios.

Tienen prohibición especial, los empleados públicos como son los jueces, magistrados, para tomar en arrendamiento los bienes que deban arrendar en los negocios en que intervengan, así como los encargos de los establecimientos públicos, con -- relación a los bienes que son los expresados. (41)

(41) Muñoz, Luis. Dr. op. cit. p. 355-356

El inquilino adquiere sus derechos del contrato de arrendamiento, este contrato hace nacer obligaciones personales a cargo de cada una de las partes. El inquilino es pues acreedor de las obligaciones a las que el arrendador está sujeto, en virtud del contrato y entre esas obligaciones figura la de hacer gozar al locatario de los lugares locados, pero por el solo hecho de ejercitar un derecho de goce sobre la cosa, el inquilino se encuentra en una situación legal del propietario o del usufructuario y que en ciertos arrendamientos ha adquirido este carácter. (42)

El arrendador es la persona que tiene la propiedad o la posesión de algún bien y que lo da en arrendamiento, para el uso y goce a cambio de una cierta cantidad de dinero y por determinado tiempo.

El arrendatario es la persona que recibe del arrendador un determinado bien, para su uso, goce y disfrute, a cambio de una cierta renta, por un lapso determinado.

El arrendador tiene derechos y obligaciones, al recibir en arrendamiento un bien inmueble, dentro de las cuales se encuentran las siguientes:

Entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido-

(42) Ripert, Georges y Jean, Boulanger. op. cit. p. 264

y si hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviese destinado. Esta obligación de entrega del arrendador, se parece a la que pesa sobre el vendedor en el sentido de que el arrendador debe poner el inmueble arrendado a la disposición del arrendatario.

Pero en el caso del vendedor, mientras este entregue la cosa en el estado en que se encuentre al momento de la venta en el caso del arrendador, existe una obligación más pesada para él, en virtud de que debe entregar la cosa arrendada en buen estado al momento del arrendamiento.

No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causas de reparaciones urgentes e indispensables. Por ser el arrendamiento un contrato sucesivo la obligación de entregar el inmueble en buen estado de conservación, se completa con la de permitirle al arrendatario utilizar la cosa, de conformidad con el previsto durante el transcurso del arrendamiento; por eso el arrendador debe conservar la finca arrendada, no obstante su obligación es menos estricta que como motivo de la entrada a la finca, incluso las arrendaticias o de conservación menor, mientras que en el curso del arrendamiento no esté obligado sino por las reparaciones distintas de las arrendaticias.

Si las reparaciones arrendaticias o menores se ponen por la ley a cargo del arrendatario, es que casi siempre se debe a un hecho suyo.

La obligación de conservación del arrendador está limitada a las reparaciones, no está obligado a reconstruir el inmueble destruido en su totalidad, o en parte por caso fortuito o por culpa del arrendatario, sería de modo distinto, si la destrucción fuera un hecho del arrendador.

Garantizar el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato. El arrendador no puede intervenir en el uso legítimo de la cosa arrendada, ya que puede hacerlo por causa de reparaciones urgentes o indispensables, pero este último sin perjuicio del derecho del arrendatario a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la total o parcial de la cosa por causa de las reparaciones

En cuanto a que el arrendador garantice el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, lo que significa que el arrendador debe garantizar y proteger al arrendatario contra las perturbaciones de derecho que demana de terceros.

La entrega de la cosa arrendada se hará en el tiempo definido; y si no hubiera convenio, luego que el arrendador fuera requerido por el arrendatario, para cumplirla, respecto al tipo y modo, se rige por las obligaciones de dar, pero no se establece cuando hay que entregarla, cuando la regla general es de treinta días.

El arrendador no puede durante el arrendamiento mudar la

forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella.

Además tiene el arrendador la obligación de poner en conocimiento del arrendatario, a la brevedad posible, la necesidad de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

En el caso de que el arrendador no efectue las reparaciones necesarias para el uso a que se esté destinada la cosa, -- quedando a cargo del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez, para que obligue al arrendador al cumplimiento de su obligación.

Cuando durante el juicio el arrendador fuere vencido, el arrendatario puede solicitar la disminución de la renta o la rescisión del contrato de arrendamiento, salvo que hubiere tenido conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

Cuando llegue a su término el contrato de arrendamiento el arrendador deberá devolver al arrendatario el saldo a favor de éste.

Si en el contrato, el arrendador autorizó al arrendatario para hacer reparaciones, hacer las mejoras y pagarlas; si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiera el contrato y cuando el contrato fuera por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurriera el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las

mejoras de los gastos que hizo, dá el arrendador por concluido - el arrendamiento.

El arrendatario es otra de las partes que intervienen en la celebración de los contratos de arrendamiento y que al igual que el arrendador, tiene derechos y obligaciones entre las cuales se encuentran las siguientes:

Satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido. Esta obligación, se puede considerar como la más importantes porque constituye la prestación fundamental para el uso de la cosa, de manera que cuando se precisa de ese uso al arrendatario, se suspende también el pago de la renta.

Al respecto el Artículo 2425 del Código Civil vigente menciona que: " El arrendatario está obligado: I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; III - A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella. "

El precio de la renta debe ser cierto, pero esto no implica que necesariamente se tenga que cubrir en dinero, pues se puede cubrir con otros bienes, como por ejemplo con ciertos frutos que produzca la cosa.

También se puede cubrir la renta con el uso temporal de otra cosa a cambio del uso temporal de la cosa que se concede-

por el arrendador al arrendatario, esto es, una especie de permuta de uso temporal de distintas cosas.

La renta debe pagarse en el tiempo convenido, desde que se recibe la cosa arrendada hasta que se devuelve dicha cosa al arrendador.

A falta de pacto en contrario, las rentas deben pagarse por periodos vencidos y no por adelantado.

Por lo que se refiere al lugar en que debe de pagarse la renta, ésta debe pagarse en el lugar convenido para tal efecto pero si no hubo pacto expreso, la renta debe pagarse en el domicilio del arrendatario, siguiéndose la regla general de que salvo convenio en contra, la obligación debe pagarse en el domicilio del deudor.

La falta de pago de la renta, dá derecho al arrendador a obtener la rescisión del contrato.

El Artículo 2425 Fracción III del Código Civil, menciona que el arrendatario está obligado a hacer uso de la cosa en la forma convenida y no simplemente facultado, en esto se distingue del comodatario, quien unicamente se diferencia porque solo está facultado y no obligado a usar la cosa; del acreedor prendario, quien puede estar facultado a usar la cosa y del depositario, quien está facultado para usar la cosa.

El uso de la cosa no debe ser irrestricto y al libre - -

arbitrio del arrendatario, sino que debe hacerse conforme a la naturaleza de la cosa arrendada.

Cuando el arrendatario cambia el destino del uso de la cosa arrendada, el arrendador podrá exigir la rescisión del contrato de arrendamiento.

Puede considerarse también como incumplimiento a ésta obligación, el uso abusivo e inmoderado o deshonesto de la cosa arrendada; al efectuar el arrendatario actos que menoscaben el destino del uso de la cosa arrendada.

El Artículo 2425 del Código Civil vigente podemos encontrar que: " La cosa arrendada únicamente podrá ser usada por el arrendatario, familiares o sus empleados, siempre y cuando éste no subarriende la cosa, en virtud de que el arrendatario tiene prohibido subarrendar o traspasar, si no es con autorización del arrendador. "

Otra de las obligaciones del arrendatario es la que se menciona en el Artículo 2425 Fracción II del citado ordenamiento legal, al establecer lo siguiente: "...II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de su familiares, sirvientes o subarrendatarios"

Esta obligación involucra, obligaciones de hacer, así como de no hacer. Como obligaciones de hacer a cargo del arrendatario cabe mencionar la obligación de efectuar las reparacio--

nes menores locativas que son aquellas reparaciones que conforme a los usos y costumbres del lugar hacen los inquilinos.

Estas reparaciones corresponden al arrendatario en virtud de que se trata de deterioros de escasa importancia que son -- causados por las personas que habitan la finca por conveniencia de las partes de entablar un litigio por mínima importancia de las reparaciones y porque al efectuarlas, el arrendatario se ve obligado a tener más cuidado en la finca arrendada ya que deberá de restituir la cosa al arrendador, al cumplimiento del plazo en la forma en la que se recibió.

Al respecto el Artículo 2444 del Código Civil menciona -- que: " El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellas deterioros de poca importancia, que regularmente son causadas por las personas que habitan el edificio. "

Como obligación de no hacer por parte del arrendatario, -- se encuentra la de no abandonar la cosa arrendada, para evitar daños en ésta, asimismo la obligación de no realizar obras nocivas o prohibitivas en la cosa arrendada y concretamente la obligación de no variar la forma de la misma cosa arrendada, -- pero esto no implica que el arrendatario haga mejoras útiles -- en la cosa arrendada, en relación con ésta obligación debe mencionarse que cuando en la cosa arrendada se establezca una industria peligrosa, deberá asegurarse la misma.

El arrendatario tiene la obligación de pagar daños y perjuicios al arrendador o a terceros, en el caso de que se pro--

duzca un incendio por culpa o negligencia del arrendatario.

Se presume que el incendio se originó por culpa o descuido del inquilino, cuando se den los siguientes hechos:

a) Que el incendio se debió a caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción de la cosa arrendada.

b) Que el incendio se comunicó de otra parte, a pesar de las precauciones tomadas por el inquilino, para evitar que el fuego se propagara.

En los casos anteriores, se puede excentar de culpa al -- arrendatario, en virtud de que las causas del incendio no fueron propiciadas por él mismo.

Cuando existe pluralidad de inquilinos y no se sepa donde se originó el incendio, se repartirá el pago de los daños -- entre todos en proporción de la renta que paguen y el arrendador en caso de que ocupe una parte de la finca, repostará él -- la porción que corresponda a esa parte conforme a la renta -- que estimen los peritos.

El Artículo 2415 del Código Civil vigente menciona que -- el arrendatario está obligado a poner en conocimiento del -- arrendador, a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

Asimismo el Artículo 2419 del mismo ordenamiento legal --

invoca que: "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."

De lo anterior se deduce que el arrendatario deberá dar aviso al arrendador de cualquier anomalía que se suscite en la finca arrendada, y en el caso de no dar el aviso que se menciona tendrá la obligación de cubrir los daños y perjuicios que su omisión ocasione.

El arrendatario, también tiene la obligación de permitir al arrendador determinados actos en la cosa arrendada antes del término del arrendamiento, tales como permitir que haga las reparaciones en la cosa arrendada, cuando sean urgentes o indispensables y respecto de las cuales el propio arrendatario hubiera puesto en conocimiento del arrendador.

Con relación a las fincas urbanas destinadas a habitación siempre que los contratos sean por tiempo voluntario, el arrendatario deberá permitir al arrendador que anuncie su venta o su nuevo arrendamiento, no así en los casos de los contratos de plazo fijo, toda vez que el arrendatario puede solicitar la prórroga del contrato y en caso de los contratos por tiempo

voluntario, el solo hecho que el preaviso de la terminación del contrato, hecho por el arrendador al arrendatario, pone -- fin al mismo.

El hecho de devolver la cosa arrendada es otra de las -- obligaciones del arrendatario, al momento de concluir el arrendamiento y el no entregar el bien arrendado dá origen al pago de daños y perjuicios, una vez devuelta la cosa arrendada, no puede obligarse al arrendatario a seguir pagando la renta, pero no quiere decir que la renta es lo único que debe pagar el inquilino que ha incurrido en mora.

C. Contratos de arrendamiento en casa habitación

El Código Civil Francés distingue dos categorías de arrendamientos de inmuebles:

1a. Los arrendamientos de casas o alquileres y:

2a. Los arrendamientos de bienes rurales o arrendamientos agrícolas y aparcerías agrícolas.

De lo anterior se deduce que la distinción se justifica - la primera terminología no es del todo exacta, porque se podía llegar a creer que el arrendamiento rural no recae jamás sobre casas o edificios, cuando comprenden casi siempre las tierras-dadas en cultivo o una casa de labor.

Por esa razón, se señala generalmente la distinción por - las palabras " arrendamientos urbanos y arrendamientos rústicos."

Podemos decir que el verdadero criterio de la distinción-deriva de la naturaleza de la explotación tal y como haya sido considerada por las partes; es decir, el destino que hayan que rido darle las partes al momento de celebrar el contrato, es - decir si el conjunto inmobiliario-tierras-casas-edificios-va--rios, es un arrendamiento rústico si no se trata de un arrenda

miento urbano, esto depende de la intención que se le haya dado por las partes, ya sea para vivienda, para uso profesional o para uso comercial, en consecuencia sería preferible, para no incurrir en el error, el tipo de contrato de que se trata, especificar que se trata para explotación agrícola y no arrendamientos de inmuebles y no arrendamientos que no sean agrícolas; no obstante lo anterior, debe considerarse la terminología que se emplea más comunmente: arrendamientos urbanos o --- arrendamientos agrícolas en el sentido que se ha precisado anteriormente. (43)

En los contratos de arrendamiento destinados a casa habitación, la calidad que se dé para ese fin deberá de reunir las condiciones de higiene y de salubridad exigidas por la ley y - en caso de que el arrendador no tome las medidas de seguridad se hará responsable de los daños y perjuicios que sufran por - su causa el arrendatario y las personas que habiten con él.

En estos contratos la duración mínima será de un año forzoso para el arrendador y para el arrendatario, mismo que podrá ser prorrogable, hasta por el término de dos años antes de la fecha de vencimiento del contrato y para tal caso el arrendatario deberá estar al corriente en el pago de sus rentas, en caso contrario no puede existir la mencionada prórroga, al --

(43) Mazzeaud, Henri y León. op. cit. p. 72-73

respecto el Artículo 2448-C menciona: " La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año, forzoso para el arrendador y para el arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas ".

El pago de la renta debe estipularse en moneda nacional y que unicamente podrá ser incrementada en un 85% del incremento porcentual fijado al Salario Mínimo General Vigente - en el Distrito Federal, durante el año en el que el contrato - se renueve o se prorrogue.

Este pago de renta deberá efectuarse de acuerdo a lo pactado en el contrato y en el caso de que el mismo hubiese sido omiso al respecto, se pagará la misma por meses vencidos y unicamente hasta la fecha en que el arrendador reciba la localidad arrendada.

Los requisitos que debe contener el contrato de arrendamiento para casa habitación son los siguientes:

El domicilio del inmueble arrendado, que deberá de contener una descripción detallada del inmueble objeto del contrato tales como las instalaciones y accesorios que se encuentren en el mismo, así como el estado en que se encuentran, la cantidad de dinero que debe pagarse como renta, la garantía en el caso-

de que la solicite el arrendador, deberá mencionarse expresamente la cantidad que se deje por ese motivo, el uso que se le va a dar a la localidad arrendada y la duración del contrato de arrendamiento, así como la fecha de terminación.

Estos contratos no terminan con la muerte del arrendatario ni por la del arrendador, sino que se subrogan los derechos en las personas del conyuge, él o la concubina, los hijos, ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando estos hubiesen habitado el inmueble en vida del arrendatario.

Para el caso de un nuevo arrendamiento o el de venta del inmueble, el arrendatario tendrá preferencia para el nuevo arrendamiento o para la venta siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de la renta.

Para el ejercicio del derecho del tanto, deberá notificar el arrendador al arrendatario su deseo de vender el inmueble precisando el precio, término y condiciones de la compraventa por lo que el arrendatario dispondrá del término de 15 días para manifestar su voluntad respecto de la compraventa.

Para el caso de que se inscriba la compraventa del bien arrendado, los notarios deberán cerciorarse de que se haya cumplido con la notificación ante mencionada y en caso de no hacerlo, los mismos incurrirán en responsabilidad.

D. Contratos de Arrendamiento en Locales Comerciales.

" Se denomina locación comercial, a la locación de todo o parte de un inmueble, para la instalación y explotación de un comercio o una industria. " (44)

Esta definición es cómoda pero poco exacta ya que un arrendamiento de este tipo no constituye un acto de comercio, sin duda, el derecho a la locación es para el comerciante un elemento de fondo de comercio y en muchos casos el más importante.

Pero el contrato de locación de un inmueble no es comercial, se relaciona con la propiedad inmobiliaria y se encuentra sometido a las reglas del derecho civil y a la competencia de los Tribunales Civiles.

En relación con los contratos de arrendamiento para locales comerciales, estos acatan las mismas disposiciones que se utilizan para las casas habitación con la única diferencia del tiempo de duración, según lo establece el Artículo 2398 que -

(44) Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge. Tratado de Derecho Civil. Tomo VIII. Contratos Civiles. Ed. La Ley. Buenos Aires. 1965. p. 284

según el Código Civil menciona que: "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. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a la habitación, de quince para las destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

E. Contratos de arrendamiento para fincas rústicas

El arrendamiento rural, es el que se celebra por ambas -- partes que son, como en los contratos de arrendamiento para ca sas habitación y para los locales comerciales, el arrendatario y el arrendador, el primero de los mencionados que es la perso na que ocupa el bien inmueble para su uso y goce y el segundo -- que es la persona que proporciona el inmueble para su uso y go ce a cambio del pago de cierta cantidad de dinero, considerada como renta.

El alquiler lleva el nombre de un arrendamiento y esta pa labra designa al mismo contrato de arrendamiento.(45)

El contrato de locación, obliga unicamente al locator a -- dar al locatio, el derecho de usar de una cosa diferente en -- cierto tiempo, la locación de una propiedad rural, ofrece el -- carácter particular, en virtud de que el locatario debe hacer- fructificar por medio de su trabajo la localidad arrendada.

En algunos tipos de contrato, debe hacer participar una - empresa de naturaleza civil creada por el contrato.

(45) Ripert, Georges y Jean, Boulanger. op. cit. p. 308

De aquí proviene la idea de crear un estatuto de esta empresa, es decir determinar la duración y las condiciones en la explotación del inmueble que permanecerá separado de la propiedad del arrendador, durante el tiempo que dure el arrendamiento. (46)

El arrendamiento de fincas rústicas, según el Artículo -- 2453 del Código Civil vigente menciona que: " El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario, para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene la obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Tierras Ociosas (abrogada)"

El precio que debe pagarse como renta deberá cubrirse en los plazos convenidos en el contrato de arrendamiento y en el caso de que no exista convenio al respecto, la misma se pagará por semestres vencidos.

En el caso de que la tierra que se haya arrendado resulte ser infértil o por pérdida en casos fortuitos, el pago de la renta será el mismo y en el supuesto caso de que las pérdidas hayan sido más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos-extraordinarios, como es el caso del incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto, en estos casos el arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las --

(46) Ripert, Georges y Jean, Boulanger. op. cit. p. 284

pérdidas sufridas.

Cuando en los arrendamientos rústicos de plazo determinado, el arrendatario permitirá, durante el último año del arrendamiento, al dueño o al nuevo sucesor, verificar el estado de las tierras, y el uso de los edificios y casas, que fueran necesarias para la siembra del año siguiente; ese permiso no será obligatorio para el arrendatario y únicamente será necesario por el tiempo requerido para ese efecto, salvo que en el contrato de arrendamiento se establezca cláusula especial al respecto.

Una vez que el contrato se termine, el arrendatario tendrá derecho a su vez a usar las tierras y las construcciones que se encuentren en las mismas, a efecto de recolectar los frutos que quedaron pendientes de su cosecha, pero únicamente por el tiempo que sea necesario para ello.

C A P I T U L O I I I

LA PRORROGA Y LA TACITA RECONDUCCION

A. Definición de prórroga

Según el Artículo 2448 " C " del Código Civil vigente, - menciona respecto de la prórroga de los contratos de arrendamiento lo siguiente: " La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para el arrendador y el arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por dos -- años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas. "

Cuando el plazo del contrato ha vencido, esta situación - no pone fin al arrendamiento cuando el contrato se prorroga -- pudiendo ser ésta prórroga convencional o legal.

Primeramente se analizará la prórroga convencional, que-- es la que resulta de un pacto expreso, que realizan las partes de un contrato de arrendamiento, por el cual acuerdan prorro-- gar por más tiempo la vigencia del contrato. Al respecto, cabe hacer mención que no es válido el pacto de prórroga por otro

plazo mayor si se inserta en un contrato de arrendamiento, --
dorde se ha fijado ya la duración legal máxima, esto es de ---
diez años para las fincas que están destinadas a la habitación
de quince años y de veinte años para las fincas destinadas a
la industria.

Por un acuerdo tácito entre el arrendador y el arrendata-
rio puede producirse la prórroga convencional la que se cono-
ce con el nombre de " Tácita Reconducción ", que se produce --
cuando ha vencido el plazo del arrendamiento y el arrendata--
rio continua en el uso y disfrute de la cosa arrendada, sin --
oposición del arrendador.

Existe también la prórroga legal del contrato, que se en-
cuentra en los siguientes casos: Por una parte en los contra--
tos de inmuebles a plazo fijo y sujeto a las reglas de todo --
contrato de arrendamiento, tiene derecho a que se le prorrogue
hasta por dos años más la duración del contrato y por otra par-
te los contratos de arrendamiento que se encontraban vigentes--
al entrar en vigor el Decreto de Prórroga de contratos de - -
arrendamiento de 24 de Diciembre de 1948, quedaron prorrogados
por tiempo indefinido y por ministerio de ley.

La prórroga legal hasta por dos años, está sujeta a las -
siguientes condiciones: El arrendatario que es el unico que --
resulta beneficiado, es el unico que puede solicitarla si la-

desea hacer efectiva.

La prórroga del contrato de arrendamiento unicamente puede ser solicitada por el arrendatario, hasta antes de que termine el contrato de arrendamiento, en virtud, de que " no puede prorrogarse algo que ya no existe ".

Para que sea posible otorgar al arrendatario la prórroga éste deberá estar al corriente en el pago de sus rentas, al momento de solicitar dicha prórroga.

La prórroga de dos años solo se le podrá conceder al -- arrendatario, cuando se trate de arrendamientos a plazo fijo - en virtud de que los arrendamientos por tiempo voluntario, se rigen por el preaviso que puede ser el lapso legal de dos meses o el término mayor o menor que convengan expresamente las partes.

Una vez solicitada la prórroga de contrato de arrendamiento, el arrendador puede allanarse, pero no firmando el nuevo contrato, dejando transcurrir los dos años; allanarse a la solicitud, exigiendo el incremento de la renta, debiendo comprobar el aumento de los alquileres en la zona donde se encuentre la localidad arrendada y por último en el caso de que el arrendador, se oponga a la solicitud, siempre y cuando manifieste que habitará la localidad arrendada.(47)

(47) Sánchez Medal, Ramón. op. cit. p. 202

B. Origen de la Tácita Reconducción

Cuando los contratos de arrendamiento se han celebrado -- por tiempo determinado, estos concluyen el día prefijado sin -- la necesidad de dar un aviso previo al arrendatario, como en -- el caso de los contratos por tiempo voluntario.

El Artículo 2448 "E" Fracción VII del Código Civil vigente, menciona el término del contrato, y una vez que se dá este presupuesto, llegado el día prefijado sin necesidad de reque-- rimiento por parte del arrendador, se opone la Tácita Reconduc-- ción, es decir un nuevo contrato de arrendamiento, pactado tá-- citamente, que sigue al anterior sin interrupción temporal.

Si al terminar el contrato de arrendamiento, el arrenda-- tario permanece en la cosa arrendada, se entiende que hay Táci-- ta Reconducción, por el mismo tiempo del contrato anterior.

El efecto de la Tácita Reconducción es, la existencia de-- un nuevo contrato de arrendamiento sujeto a las mismas condi-- ciones que el anterior. (48)

(48) Espín Cánovas, Diego. Manual de Derecho Civil Español. Vol. III. Obligaciones y Contratos. Ed. Revista de Dere-- cho Privado. Madrid. 1954. p. 436-437

Al respecto el Artículo 2486 del Código Civil vigente dice que: " Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continua el arrendatario sin oposición en el uso y goce del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año. "

Asimismo el Artículo 2487 del mismo ordenamiento legal in vocado, menciona: " En el caso del Artículo anterior, si el -- predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo in definido y el arrendatario deberá de pagar la renta que corres ponde al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo -- que pagaba ".

Con relación a los Artículos mencionados anteriormente, -- la Jurisprudencia indica:

" Arrendamiento, Tácita Reconducción del Contra to de. Los Artículos 2486 y 2487 del Código Civil del Distrito Federal, se refieren a los con tratos de plazo fijo, pues al establecer que -- después de terminado el arrendamiento, continua el arrendatario, sin oposición, en el uso y goce del predio, y este fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, modifi can el contrato en cuanto a su duración, trans formándolo de plazo fijo a indefinido. La segun da parte del Artículo 2487 citado, confirma ésta conclusión, al disponer que el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo al que-- se pagaba, pues solo en los contratos de plazo-fijo, se puede saber que tiempo ocupó el inquilino el local, excediéndose del plazo pactado-- originalmente, ya que en los arrendamientos indefinidos, no hay tiempo que exceda al del contrato motivo por el cual no puede operar en --- ellos la Tácita Reconducción.

Tomo LXXII, Pág. 5690. Administración de los Fe

rocarriles Nacionales.
Tomo LXXXIV, Pág. 2658. Cía de Inmuebles Trinidad, S.A.
Tomo LXXXVI, Pág. 685. Cía. de Inmuebles Trinidad, S.A.
Tomo LXXXIX, Pág. 1157. Ruiz Rivera Manuel.
Tomo LXXXIX, Pág. 2442. García Vda. de Martínez--
Julietta. (49)

Del análisis del Artículo 2486 y 2487, así como de la tesis jurisprudencial citada anteriormente, se concluye que: Para que opere la Tácita Reconducción, es necesario que ésta se presente en los contratos de arrendamiento por tiempo fijo, y que el arrendatario permanezca en la localidad arrendada aún -- después de vencido el término del contrato de arrendamiento, -- por el término de diez días, sin que el arrendador haya manifestado nada al respecto, en consecuencia, si el arrendatario continúa en el goce y disfrute de la localidad arrendada, operará la Tácita Reconducción y continuará el arrendamiento por tiempo indefinido.

Es necesario hacer notar que aún cuando la prórroga y -- la tácita reconducción de los contratos de arrendamiento, tienen en común que el contrato prorrogado o reconducido sea de -- plazo fijo y la continuación de sus efectos después de terminado éste, tienen notables diferencias que los distinguen.

(49) Jurisprudencia. Fuente Civil. Vol. Tomo II. Epoca 6a.
Pág. 38

La prórroga es un derecho que se le otorga al inquilino -- que está al corriente en el pago de sus rentas, y si éste quiere hacer uso de él, tendrá, antes de que termine el contrato -- que convenirlo expresamente con el arrendador, o , en caso de negativa de éste, demandarle judicialmente y tal prórroga tratándose de finca urbana, tendrá por efecto que el arrendamiento continúe hasta por dos años más, es to es, tiene un plazo fijo; en cambio en la Tácita Reconducción no tiene que demandarla el arrendatario, simplemente se realiza por la tolerancia del arrendador, de que el inquilino continúe en el uso y goce de la finca arrendada, con la circunstancia de que éste caso se realiza una prolongación del contrato con la modificación legal de ser por tiempo indefinido, pero quedando vivos los demás pacto del contrato que reconducta.

C Decretos que prorrogan los contratos de arrendamiento.

La Suspensión de Garantías, decretada el 10. de Julio de 1942, impuestas como consecuencia de la participación de México en la Segunda Guerra Mundial, es el marco en el cual el Presidente Manuel Avila Camacho, promulga el diez de julio del -- mismo año, un decreto por el cual se estableció que mientras -- dure la suspensión de garantías individuales declaradas por decreto no pueden ser aumentadas en ningún caso y por ningún motivo las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados o cualesquiera otros locales suscep-
tibles de arrendamiento o alquiler ubicados dentro del Distrito Federal. (50)

Este ordenamiento se inspiró en el propósito del Gobierno Federal de proteger a las clases laborantes (trabajadores particulares y del Estado, así como los obreros en general), contra el afán de lucro de algunos propietarios que con pretexto de la crisis económica trataban de elevar en forma excesiva e injustificada el precio de los arrendamientos.

(50) Diario Oficial de la Federación. 24 de Julio de 1942

Motivo por el cual impuso a los infractores, una multa -- igual al importe del aumento de los alquileres o arrendamien-- tos en doce meses.

Dicho decreto en su parte considerativa, equiparaba las - necesidades de alimentación con las de alojamiento.

Tres meses después de la promulgación de este decreto, el Gobierno Federal, consideró que no existía razón fundada para que esta protección para los habitantes del Distrito Federal - no se ampliara a los pobladores de los territorios federales - que se veían obligados a rentar por lo general y que además -- los salarios de los trabajadores eran muy bajos y algunos --- artículos de primera necesidad tenían un costo muy elevado por la dificultad de comunicaciones.

De esta manera el 19 de Octubre de 1942, el Presidente de la República promulga el decreto por el cual se previene que - en los territorios federales, no podrán ser aumentadas las ren- tas por ocupación de inmuebles mientras dure la suspensión de- las garantías .(51)

Con fecha 24 de septiembre de 1943, el Presidente de la - República, en uso de las facultades extraordinarias concedidas por el H. Congreso de la Unión, por decreto del 10. de Junio - emitió el decreto por el cual se prorroga en el Distrito Fede- ral en beneficio de los inquilinos por todo el tiempo que dure

(51) Diario Oficial de la Federación. 27 de Octubre de 1942.
p. 3 y 4

el estado de guerra en que se encontraba la República, los contratos de arrendamiento de casas habitación que se encontrasen en vigor ya se tratara de los celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado. (52)

El decreto suspende la vigencia de los Artículos 2483 - Fracción I, Primera Parte; 2484 y 2479 del Código Civil así mismo indicaba que la causa de terminación señalada en la Fracción II del Artículo 2483 del Código Civil, estaba subordinada a la condición de que el arrendatario ratificara personalmente su consentimiento ante la Dirección de Gobernación del Departamento del Distrito Federal.

De igual manera, señala que el arrendador con la finalidad de obligar al inquilino a desocupar el local arrendado, lo hostilizar o molestar en cualquier forma o dejare de hacer las reparaciones necesarias, además de la responsabilidad en que incurriere conforme a la legislación ordinaria, sería sancionado con multas de \$ 100.00 a \$ 1,000.00 pesos.

Para el año de 1944, las circunstancias se agravaron por cuanto al problema relativo a los locales escolares debido a que los propietarios buscaban elevar el monto de las rentas, aprovechando el incremento de la demanda de habitación y oficinas por lo que pretendía la desocupación de las casas arrendadas para escuelas.

(52) Diario Oficial de la Federación. 11 de Noviembre de 1943.

A pesar del esfuerzo del Ejecutivo Federal, por el desarrollo del programa de construcción de edificios escolares este era lento y requería de varios años, por lo que no era posible permitir el trastorno que ocasionaba a la educación pública la devolución de los edificios ocupados con las escuelas y por las gestiones insistentes de los propietarios al exigir dichas devoluciones.

Por tal motivo, el 26 de Enero de 1944, el Presidente de la República emite el Decreto por el cual se prorrogan, en el Distrito Federal por todo el tiempo que dure el estado de guerra, los contratos de arrendamiento concertados con el Gobierno Federal, de casas destinadas a escuelas. (53)

De igual manera observamos que en el año de 1945, entre las causas de encarecimiento de los precios de artículos de primera necesidad figuraba la del alza de las rentas de los locales en que se vendían dichos artículos; por lo que para combatir ese factor de encarecimiento de la vida y lograr que se hicieran efectivos los precios tope que a dichos artículos de primera necesidad había fijado el Gobierno, se hizo necesario proteger a los comerciantes de dichos artículos, contra el aumento en sus gastos generales que significarían el alza de las rentas de los locales que ocupaban.

(53) Diario Oficial de la Federación, 25 de Febrero de 1944

Por el cual, con fecha 5 de Enero de 1945, Manuel Avila - Camacho, expidió un decreto mediante el cual por todo el tiempo que durase el estado de guerra en que se encontraba la República, se prorrogaban, en el Distrito Federal, en beneficio de los inquilinos, los contratos de arrendamiento de toda clase de locales (departamentos, accesorias, viviendas, etc.), en que de hecho y sean cuales fuesen las estipulaciones que respecto al uso de dichos locales contenían los respectivos contratos de arrendamiento, se encontrasen instalados cualesquiera de los siguientes giros comerciales: misceláneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, hueverías, fruterías, molinos de nixtamal, cremerías, carbonerías, expendios de pan. (54)

En este sentido adicionó el decreto del 24 de Septiembre de 1943 y declaró subsistentes todas y cada una de las disposiciones de los decretos del 10 de Julio de 1942 y 24 de Septiembre de 1943.

Al concluir la guerra, por decreto del Congreso de la --- Unión de fecha 28 de Septiembre de 1945, queda levantada la -- suspensión de las garantías individuales decretada en 1942, es tableciendo por lo tanto el orden constitucional en toda su -- plenitud.

Dicho decreto en su Artículo séptimo, señala que las leyes y disposiciones relativas a arrendamientos, de fechas pri

(54) Diario Oficial de la Federación, 20 de Enero de 1945.

mero de Julio y 19 de Octubre de 1942, quedarían vigentes hasta en tanto fuesen derogados por una ley posterior. (55)

Tres meses después, el 28 de Diciembre, el Congreso de la Unión emitió un decreto el cual prorrogó la vigencia de los decretos de 10 de Julio de 1942, 24 de Septiembre de 1943 y 5 de Enero de 1945, que previenen la congelación de rentas, la continuidad de los contratos de arrendamiento para las casas habitación y la ampliación de este último a establecimientos de comercio en pequeño. (56)

De igual manera el Congreso de la Unión expide el 11 de Febrero de 1946 un decreto, el cual en su Artículo 1o. señala que los precios de los arrendamientos de las casas o locales destinados a: a) Exclusivamente a habitación del inquilino y sus familiares; b) Los ocupados por trabajadores a domicilio; c) Por talleres familiares no podían ser aumentados, de igual manera que los plazos de los arrendamientos, se considerarían forzosemente prorrogados en beneficio de los inquilinos.

Dicho decreto, señala que en el caso de mejoras a una propiedad que justifiquen un aumento de rentas, se requeriría autorización judicial previa.

Asimismo impuso multas de doce tantos de los aumentos indebidos de estos alquileres y declara de orden público e

(55) Diario Oficial de la Federación. 28 de Diciembre de 1945
(56) Diario Oficial de la Federación. 21 de Enero de 1946

irrenunciables sus disposiciones. (57)

La vigencia máxima de este decreto se fija en dos años que dando facultado el Presidente de la República para anticipar -- la terminación de su vigencia, si las condiciones generales del Distrito Federal así lo requiriesen.

Este último decreto es derogado por el Congreso de la - -- Unión con fecha 30 de Diciembre de 1947, siendo Presidente de - la República Miguel Alemán, tal decreto repite las disposicio-- nes del anteriormente derogado, con ciertas modificaciones.

Se consideran forzosamente prorrogados, los plazos de arrendamiento hasta por un año, restringió su aplicación a los - -- arrendamientos de rentas no mayores a \$ 300.00, se crea una -- comisión integrada por tres personas que designa el Jefe del -- Departamento del Distrito Federal, para que estudie el aumento de las rentas en caso de que se justifique plenamente, tomando también en cuenta la capacidad económica de los inquilinos(58)

Por último el decreto de 24 de Diciembre de 1948, que es el que se encuentra vigente, indica:

Artículo 1o. Decreta la prórroga, por ministerio de ley - sin alteración de sus cláusulas, salvo las excepciones del siguiente artículo, los contratos de arrendamiento de casas o -- locales.

(57) Diario Oficial de la Federación. 8 de Mayo de 1946

(58) Diario Oficial de la Federación. 31 de Diciembre de 1947

a) Destinados exclusivamente a habitación que ocupen el --
inquilino y los miembros de su familia que vivan con él.

b) Los ocupados por trabajadores a domicilio.

c) Los ocupados por talleres, y

d) Los destinados a comercio o industria.

Artículo 2o. No quedan comprendidos en la prórroga:

a) Las casas destinadas a habitación cuando la renta en-
vigor en la fecha del decreto, sea mayor de trescientos pesos-

b) Cuando el arrendador necesite habitar u ocupar las ca-
sas o locales para establecer una industria o comercio de su --
propiedad, previa justificación de estos presupuestos ante los
tribunales.

c) A las casas o locales destinados a cantinas, pulquería,
cabarets, centros de vicio, a explotación de juegos permitidos-
y a salones de espectáculos públicos.

Artículo 3o. Permite un aumento de rentas, siempre que no
hubieran sido aumentadas desde el 24 de Julio de 1947, este au-
mento puede ser:

a) De 10% en rentas de más de \$ 100.00 a \$ 200.00

b) Hasta en 15% en rentas de más de \$ 200.00 y hasta --
\$ 300.00,

c) Prohíbe el aumento de las rentas que no excedan de --
\$ 100.00 al mes.

Este aumento no se aplica a locales destinados a comercio
o industria, las que quedan congeladas.

Artículo 4o. Aclara que las prorrogas a que se refiere la ley, no privan al arrendador del derecho de pedir la rescisión del contrato por las causas previstas en el Artículo 7o.

Artículo 5o. Cuando se pida la desocupación fundándose en el caso previsto en la Fracción II del Artículo 2o., los arrendatarios, tienen el derecho a una compensación, que consistirá

a) En el importe de la renta de tres meses, cuando el local esté destinado a habitación.

b) En la suma que fijen los tribunales, tratándose de locales destinados a comercio o industria y que tomarán en cuenta las rentas que hubiera pagado el arrendatario, el crédito-mercantil de que goce, la dificultad de encontrar un nuevo local y las indemnizaciones que se tengan que pagar a los trabajadores conforme a la resolución de la autoridad de trabajo.--

Es la primera vez que se reconoce el derecho o indemnización a favor del inquilino.

Artículo 6o. Cuando el arrendador quiera hacer uso del derecho de ocupar su casa o su propiedad para establecer un comercio o industria, deberá notificar al inquilino de una manera fehaciente con tres meses de anticipación, si fuera casa-habitación y de seis, si fuera establecimiento mercantil o industrial y garantizar el pago de la indemnización de tal manera que no está obligado a desocuparlo mientras no se garantice el pago.

Artículo 70.. Señala los casos de rescisión del contrato y se deduce que se derogan las disposiciones del Código Civil según el Artículo 30. transitorio.

I. Falta de pago de tres mensualidades de renta; a no ser que el arrendatario exhiba las rentas adeudadas antes de la diligencia de lanzamiento.

II. Por el subarriendo total o parcial del inmueble sin consentimiento expreso del propietario.

III. Por el traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento, sin la expresa conformidad del arrendador.

IV. Por destinar el arrendatario, sus familiares o el subarrendatario el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato.

V. Porque el arrendatario o subarrendatario lleve a cabo sin consentimiento del propietario, obras que alteren substancialmente a juicio de peritos.

VI. Cuando el arrendatario, familiares, sirvientes o subarrendatarios, causen daños al inmueble arrendado, que no sean consecuencia de un uso normal.

VII. Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa soliciten, con causas justificadas, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno de los inquilinos.

VIII. Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria la demolición total o parcial, a juicio de peritos.

Artículo 8o. En los casos de rescisión antes mencionados no tendrá derecho el arrendatario a indemnización.

Artículo 9o. Declara la nulidad de pleno derecho de los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato en contravención de las disposiciones de la ley y ordena que no producirán ningún efecto jurídico, los documentos de crédito suscritos por los inquilinos con el objeto de pagar rentas mayores a las autorizadas por la ley.

Artículo 2o. Transitorio. Deroga el Decreto de 30 de Diciembre de 1947.

Artículo 3o. Transitorio. Deroga los artículos del Código Civil y Procedimientos Civiles, que se opongan a las disposiciones legales.

Artículo 4o. Transitorio. Declara el sobreesimiento de los juicios que tengan por objeto la terminación del contrato, por haber concluido el plazo estipulado y que estén comprendidos en el Artículo 1o. de la Ley.

Artículo 5o. Transitorio. En los procedimientos judiciales, pendientes, los interesados no podrán hacer uso de los beneficios de la ley.(59)

(59) Diario Oficial de la Federación, 24 de Diciembre de 1948

El Decreto de 21 de Diciembre de 1992 y publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 31 del mismo mes y año, por el que se abroga el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que a continuación se citan:

Artículo 1o.- Queda abrogado el "DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN" publicado en el Diario Oficial el 30 de diciembre de 1948, dentro de los plazos que a continuación se indican, contados a partir de la publicación del presente decreto en el Diario Oficial de la Federación:

I. Las casas o locales destinados a comercios o industrias a los 30 días.

II. Las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres, a los 2 años.

III. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación y cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos ó más a los 2 años.

IV. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea de más de cien pesos y menos de doscientos cincuenta pesos, a los 3 años; y

V. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta de cien pesos, a los 4 años.

Artículo 2o. - Los organismos de vivienda, de conformidad con el calendario señalado en el artículo anterior, establecerán de acuerdo a sus reglas de operación, un programa específico con soporte crediticio, facilidades administrativas y asesoría jurídica, que permite apoyar a quienes tienen derecho a ocupar casas o locales destinados exclusivamente a la habitación y que hayan sido regulados por el Decreto que se abroga a efecto de:

I. Promover la adquisición por parte de los arrendatarios de los inmuebles que ocupan, así como su rehabilitación.

II. Buscar la reducción de los costos de la vivienda incluida en las acciones referidas.

III. Incluir en el "Acuerdo de Subsidios Fiscales y Facilidades Administrativas para la Vivienda Popular" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de Octubre de 1992, las operaciones que se realicen conforme al presente decreto; y

IV. Considerar en forma prioritaria a los inquilinos que así lo deseen y reunan los requisitos, para integrarse a los programas de vivienda que desarrollan los organismos oficiales y a los que en el futuro se desarrollen en cumplimiento de este Decreto.

Artículo 3o.- Los propietarios de los bienes inmuebles objeto del presente decreto, que tengan el carácter de históricos o artísticos deberán conservarlos y en su caso restaurar

los de conformidad a lo dispuesto por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Artículo Primero Transitorio.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario -- Oficial de la Federación.

Artículo Segundo Transitorio.- Por ser de interés general publíquese también en la Gaceta Oficial del Departamento del -- Distrito Federal.

Artículo Tercero Transitorio.- El Departamento del Distrito Federal deberá informar sobre la ejecución y los avances -- del programa específico de la vivienda a que se refiere el --- Artículo 2o. de este decreto, en los informes trimestrales que envía a la Cámara de Diputados y a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, para su adecuada verificación y seguimiento.

Artículo Cuarto Transitorio.- Se derogan las disposiciones que se opongan al contenido del presente decreto.(60)

(60) Diario Oficial de la Federación. 30 de Diciembre de 1992 .

C. Diversos criterios acerca de la Prórroga y la Tácita
Reconducción.

La Prórroga de contratos de arrendamiento, debe solicitar se cuando no haya vencido el contrato que se encuentra vigente al respecto podemos observar que la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, menciona que:

" Arrendamiento, prórroga del contrato de. El -
derecho concedido al arrendatario para pedir --
que se prorrogue el arrendamiento por el térmi-
no de un año, debe ejercitarse cuando todavía -
está en vigor el contrato, porque lo que no --
existe no puede prorrogarse."
Tomo LXVII, Pág. 3757, Ramírez Palemón.
Tomo LXXVII, Pág. 94, Castiello Rafael.
Tomo LXXX, Pág. 1101, Espinoza Chavez Alfonso
Tomo LXXXI, Pág.4072, Vega Josefina.
Tomo LXXXIX, Pág. 2442, García Vda. de Martínez
Julieta. (61)

Esta prórroga de contrato de arrendamiento es renunciable y al respecto existe la siguiente jurisprudencia:

" Arrendamiento, Prórroga renunciable. La pró--

(61) Jurisprudencia. Fuente Civil. Tomo XLVI. Epoca 5a. p. 37

prorroga en los contratos que establece el Artículo 2485 del Código Civil, para el Distrito Federal y Territorios Federales es renunciabile por no ser disposición de orden público." Vol. XXI. Pág. 61 A.D. 2128/58, Francisco García Gómez. Unanimidad de 4 votos.
Vol. XLVIII. Pág. 94 A.D. 7597/59, Moises B. --- Cohen. Unanimidad 4 votos.
Vol. LXII. Pág. 83 A.D. 4458/61, José Rubio Ace-ro. 5 votos. (62)

En la Jurisprudencia de 1985, podemos observar lo siguiente con relación a la aplicación de las leyes a la prórroga de los contratos de arrendamiento.

" Prórroga de Ley Aplicable. Es verdad que todo lo que se refiere a las condiciones de validez -- formas o medios de prueba de un contrato debe -- apreciarse unicamente de conformidad con la ley en vigor, el día en que se haya sido celebrado, -- más en principio, las situaciones jurídicas que se engendran con motivo del contrato durante la vigencia de la ley nueva debe normarse por las -- disposiciones de esa ley, la cual produce un --- efecto inmediato, en el sentido de que a partir de su entrada en vigor, rige todos los actos y -- hechos jurídicos que se originen y todas las --- situaciones jurídicas en vigor. La prórroga del arrendamiento por tiempo indefinido; cuando el -- arrendatario continúa sin oposición en el uso -- y goce del predio, implica una situación jurídica que se origina bien si el vencimiento de este plazo que tuvo lugar cuando se encontraba en vigor la ley nueva que establece la continuación -- del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido, la controversia que se suscite con relación a tal cuestión, debe resolverse mediante la aplicación de las normas de la nueva legisla- -- ción."

(62) Jurisprudencia. Fuente Civil. Vol. Tomo IV. Epoca 6a.
p. 181

De lo anterior se deduce que cuando es promulgada una nueva ley de la materia, en este caso con relación al arrendamiento, todos los contratos quedarán sujetos a las disposiciones -- que se encuentran enmarcadas en la nueva ley.

Cuando en arrendador y en arrendatario, existen diversas prorogas de contrato de arrendamiento en forma voluntaria, para -- ambos y al término de éstas, el arrendatario desea seguir ocupando la localidad arrendada, tiene derecho a hacer uso de la prórroga frozosa o legal, al respecto la Jurisprudencia menciona lo siguiente:

" Arrendamiento. Valor de la Prórroga convencional anterior a la legal. Cuando en un contrato de arrendamiento, las partes sucesivamente convienen en varias prorrogas, hasta que se venza -- la última de plazo fijo que se señale, será cuando proceda la frozosa o legal, pues éstas siguen dando plazo al contrato, por lo que si en este -- último no se menciona que la prórroga convencional comprenda o sustituya a la legal, deberá -- establecerse que un contrato por tiempo fijo que se prorrogue voluntariamente por las partes en -- una ó más ocasiones al vencimiento del plazo que estipule en la última prórroga convencional, será cuando opere le legal, ya que será hasta entonces cuando se venza el término pactado. " Vol. LXVII, Pág 37, A.D. 7371/61, Lucía de Santiao de Luna. 5 Votos. (64)

(63) Jurisprudencia. Fuente Civil, Vol. VI, 6a. Epoca. p. 89

(64) Jurisprudencia. Fuente Civil, Vol. XXXVII, 4a. Epoca, p.28

Aún cuando la Prórroga y la Tácita Reconducción de los --
contratos de arrendamiento tienen por objeto que el contrato --
prorrogado o reconducido, sea de plazo fijo y la continuación --
de sus efectos, después de terminado éste, tienen notables di-
ferencias que las distinguen: La Prórroga es un derecho que se
dá al inquilino que está al corriente en el pago de sus rentas
y si éste quiere hacer uso de él, tendrá, antes de que termine
convenirlo expresamente con el arrendador, o en caso de nega-
tiva de éste, demandarle judicialmente y tal prórroga tratándo-
se de finca urbana tendrá por efecto que el arrendatario conti-
nue en el uso y goce de la finca arrendada, con la circunstan-
cia de que en este caso se realiza una prolongación del contra-
to con la modificación legal de ser por tiempo indefinido, pe-
ro quedan vivos los demás pactos del contrato reconducido (65)

Ahora bien, por lo que se refiere a la Tácita Reconduc-
ción existe jurisprudencia. en este sentido:

" Arrendamiento, Reconducción Tácita de los con-
tratos de. La existencia de la Reconducción Tác-
cita de los contratos de arrendamiento se reali-
za con el concurso de las siguientes disposicio-
nes: A) Un contrato de arrendamiento que puede-
ser objeto de renovación y que se refiere a bie-
nes que admitan la reconducción; B) El concurso
de las circunstancias necesarias para la exis-
tencia del nuevo contrato idénticas a la de ---
cualquier contrato, en relación con el mutuo --

(65) Jurisprudencia. Fuente Civil, Tomo XXVI, 6a. Epoca, p. 48

consentimiento, tácito o expreso; la capacidad de los contratantes, el objeto lícito, etc. y - C) El concurso de las circunstancias de las cuales deduce la ley, el consentimiento de renovar el contrato, de todo lo cual se concluye que la Reconducción Tácita, solo opera en los contratos de arrendamiento por tiempo determinado, su puesto que es el único que está en posibilidad de prorrogarse y no en los celebrados por tiempo indefinido, porque estos concluyen con la voluntad de alguno de los contratantes manifestada al otro, con la antelación fijada por la ley, casos en los que no puede existir esa prórroga porque el despido como se ha llamado a la manifestación de los contratantes al otro, de dar por concluido el arrendamiento, indica carencia de la voluntad para la prosecución del contrato dentro de la Reconducción Tácita, debiendo estimarse igualmente que verificada la reconducción, los derechos y las obligaciones del arrendador y arrendatario, se rigen no por la prolongación de los efectos jurídicos del primer contrato de arrendamiento sino por la existencia de un nuevo contrato que la ley establece en virtud de la presunción juris derivada de la situación de las partes en relación con la ocupación del predio arrendado y del pago de las rentas sin oposición de ninguna especie. El Artículo 2485 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, debe entenderse fuera de la Teoría Clásica de la Reconducción Tácita puesto que se crean derechos del arrendatario por un año, siempre que esté al corriente en el pago de sus rentas y confiere en compensación al arrendador, el derecho de aumentar hasta un diez por ciento, siempre que se muestre que los alquileres han sufrido un alza después de que se celebró el contrato respectivo, exceptuando a los propietarios de la obligación de prorrogar el arrendamiento, cuando quieran habitar en cuyo caso el alquiler ha terminado. El propio Código en sus Artículos 2486 y 2488, reconoce el fenómeno de la Reconducción Tácita, en testimonios ofrecidos parecidos al Código anterior, excluyendo la modalidad de que ésta se verifique una vez concluido el arrendamiento---

y la Prórroga a que se refiere el Artículo 2485 - distinguiendo los efectos jurídicos de la Recon-- ducción, ya se trate de predios rústicos o urba-- nos. Pues en el primer caso su duración se fija -- en un año y en segundo arrendamiento, continuará -- por tiempo indefinido o indeterminado, como conse-- cuencia el que la Tácita Reconducción solo se rea-- lice después de concluida la prórroga del contrato de arrendamiento a que se refiere el último de -- los preceptos citados. " Vol. Tomo XLV. Pág.3593. Gómez Tirso.Ver Jurispru-- dencia No.74/85. 4a. Parte.(66)

Existen dos elementos que debemos considerar importantes para la Tácita Reconducción, en virtud de los cuales no puede-- ocurrir, que son la oposición del arrendador y la exterioriza-- ción de su voluntad, al respecto podemos mencionar la siguien-- te jurisprudencia:

" Arrendamiento. Requisitos para que no opere la-- Tácita Reconducción del. Los requisitos necesari-- os para que no opere la Tácita Reconducción -- son dos a saber: A) Oposición del arrendador den-- tro de un término prudente que se ha fijado en -- diez días y B) Forma de exteriorizar esa oposi-- ción que puede ser mediante notificación fehacien-- te al arrendatario o por otros medios indirectos-- que la hagan patente." Amparo Directo 2493/62. Roberto y Eloisa Pensado-- Zayas. Unanidad 4 votos. Ponente Rafael Rojina-- Villegas.(67)

Con relación al Artículo 2485 del Código Civil, respecto--

(66) Jurisprudencia.Fuente Civil, Vol. Tomo XXI, 5a. Epoca.
p. 1346

(67) Jurisprudencia.Fuente Civil, Vol. Tomo. XVIII, 5a. Epo-- ca. p. 304

de la prórroga de los contratos de arrendamiento existe la siguiente tesis jurisprudencial:

" Arrendamiento, Prórroga y Reconducción Tácita del. La Prórroga del contrato de arrendamiento a que se refiere el Artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, es forzosa para el inquilino, de manera que aunque el mismo la haya pedido, debe tenerse por existente tácitamente, sino que para que dicha prórroga tenga lugar debe tenerse al arrendatario ejercitando su derecho a ella o que exista una constancia fehaciente de que ha habido un acuerdo entre las partes, a este respecto. Cuando el inquilino simplemente continua ocupando el predio, sin oposición del arrendador no se está en presencia de la prórroga que establece el Artículo 2485 citado, sino que opera la Reconducción Tácita a que se contraen los Artículos 2486 y 2487 del Código Civil, transformándose el arrendamiento de precios urbanos que ha sido concertado por tiempo determinado, y en su caso para que el arrendador pueda dar por terminado el contrato y esté en aptitud de exigir la desocupación de la finca, es necesario que dé aviso al inquilino de su deseo de dar por concluido el arrendamiento, conforme a lo dispuesto por el Artículo 2487 del citado ordenamiento." Amparo Directo 2493/62, Roberto y Eloisa Pensa-do Zayaz. Unanimidad 4 votos.(68)

Opera la Tácita Reconducción cuando el inquilino continua arrendando la vivienda, sin la oposición del arrendador, desde concluido el contrato de arrendamiento y si el inquilino se encuentra al corriente en el pago de sus rentas tiene derecho

(68) Jurisprudencia. Fuente Civil. Vol. Tomo LXXXIV.6a.Epoca
p. 38

a que se le prorrogue el contrato de arrendamiento.

Al respecto podemos encontrar la siguiente tesis jurisprudencial que menciona:

" Arrendamiento. Tácita Reconducción del. El arrendamiento puede terminarse por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, al exponerlo así el Artículo 2483 Fracción I del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, pero cuando a su vencimiento, el inquilino no está al corriente en el pago de sus rentas tiene derecho a que se le pror. que su duración hasta por un año más y si después de terminada la prórroga, continua en el uso y goce de la cosa arrendada, sin oposición del arrendador, continuará el arrendamiento por tiempo indefinido y cuando es de ésta última naturaleza, puede concluir a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso a la otra, en forma indubitable, con dos meses de anticipación según el plazo que fija el Artículo 2478 del ordenamiento civil invocado, conforme al plazo convencional pactado en el contrato de conformidad con lo asentado; el arrendatario que permanece en el uso y goce de la cosa arrendada después de cumplido el plazo fijo del arrendamiento, tiene a su favor la presunción legal que ha vuelto a arrendar. Consideración indefinida. si la doctrina, la ley, admite que la Tácita Reconducción prórroga la duración del arrendamiento, o por un plazo fijo al igual que el que fué pactado esencialmente y que sucesivamente se respeta esa situación sin que en cada vencimiento, no haya oposición del arrendador." Amparo Directo 2682. Eduardo Fernández Rojas. Ponente Mariano Ramírez Vázquez. (69)

(69) Jurisprudencia. Fuente Civil. Vol. tomo LXXVI. 6a. Epoca p. 21

También podemos ver con respecto a la misma Tácita Reconducción, que existe la siguiente tesis jurisprudencial que a la letra dice:

"Arrendamiento. Tácita Reconducción. No opera inmediatamente al día siguiente de terminado el contrato, sino que debe mediar un término prudente, dentro del cual el arrendador, manifieste su intención de no permitir al arrendatario que continúe en el uso y goce del local arrendado de tal modo que si no lo exterioriza se entenderá que está conforme con la Tácita Reconducción, la Suprema Corte de la Nación ha resuelto que no es prudente establecer que la Tácita Reconducción opera al día siguiente de vencido el plazo del arrendamiento, pues precisar esperar un plazo moderado para considerar que no hubo oposición y que el arrendatario continúe en el uso y goce del predio, así como también ese plazo tácito no podrá ser menor de diez días tiempo suficiente para que se manifieste la voluntad del arrendador."
Amparo Directo 4650/61/2DA, CAFE TRIANA, S.A.--
Unanimidad 4 votos. (70)

(70) Jurisprudencia. Fuente Civil. Tomo LXXV. 6a. Epoca.
p. 50

C A P Í T U L O I V

PROPUESTAS DE REFORMAS AL ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL

1. Desde el punto de vista económico

El Artículo 2448 "D" del Código Civil vigente, menciona lo siguiente con respecto al pago de la renta: " Para los efectos de este capítulo, la renta deberá estipularse en moneda nacional. La renta solo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue."

Del análisis del precepto legal invocado anteriormente se deduce que tanto el arrendador como el arrendatario, deberán establecer al momento de celebrar el contrato de arrendamiento el pago que el arrendatario deberá de pagar por el alquiler de la

localidad arrendada, que debe ser de un diez por ciento del incremento de la renta anual, tomando en consideración que es -- realmente poco lo que se incrementa anualmente el salario mínimo.

Ahora bien, por lo que se refiere al Artículo 2448 "I" -- menciona: " Para los efectos de este capítulo el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a - que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro intere-- sado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo tendrá - derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender- la finca."

El hecho de que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, para que el arrendador lo prefiera - antes que a otro inquilino, para que ejercite el derecho del - tanto a que es merecedor, según lo indica el Artículo ante --- riormente mencionado, en el caso de que el propietario de la- finca arrendada, pero al respecto debe existir una cierta limitante tanto para el arrendador como para el arrendatario, que- sería que éste último reuniera en su calidad de arrendatario - una prórroga o una tácita reconducción porque no sería justo - que una persona que inicia un contrato de arrendamiento, ad-- quiera un inmueble teniendo, tal vez unos cuantos meses de es- tar arrendando, a preferir a una persona que posiblemente ten- ga más de un año rentando o bien que haya prorrogado su contra

to de arrendamiento o ejercitando la Tácita Reconducción.

Lo anterior se apoya en lo preceptuado en el Artículo - - 2447 del mismo ordenamiento legal que se ha invocado y que a la letra dice: "En los arrendamientos que han durado más de - cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al -- corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en - lo conducente lo dispuesto en los Artículos 2304 y 2305."

2. Desde el punto de vista social

Nunca como ahora la vivienda ha constituido en sí misma - una necesidad básica cuya satisfacción viene a condicionar a - la alimentación, la salud, la educación y es, en suma, integra - dora de la vida familiar, por todas las implicaciones, se le - considera como elemento clave del desarrollo social y de ahí - la amplia justificación de la reforma constitucional que otorgó jerarquía de derecho social para toda familia el disfrutar de - vivienda digna y decorosa.

Por otra parte, el plan nacional de desarrollo de 1983 a 1988, postula que la política de vivienda debe tomar en cuenta el habitat natural y social donde aquella se constituye en hogar, procurando que el esfuerzo de sociedad y gobierno cristalice en los siguientes objetivos:

1o. Apoyar la superación de las carencias en materia de - vivienda urbana y rural, a través de la acción directa pública de sus tres niveles de gobierno como lo es el Federal, Estatal y Municipal.

2o. Se concibe a la vivienda, no solo en cuanto a su uso como inmueble, sino en lo que es mas trascendental, en su di--

men^{si}ón como elemento generador de desarrollo del grupo social en su relación con las actividades económicas, sociales, políticas, culturales y recreativas.

Se debe tomar en cuenta el fortalecimiento y reorientación de la capacidad instalada de la industria de la construcción, - así como la autoconstrucción y de la ayuda comunitaria para la vivienda popular.

El auspicio a la construcción de viviendas para arrendar - haciéndola atractiva al inversionista y controlando los aumentos de alquileres en forma proporcional y equitativa a los incrementos que experimente el salario mínimo general.

Por lo que se refiere al Distrito Federal, es bien sabido que el problema fundamental de la vivienda deriva de que un elevado número de ellas acusa graves características de deterioro - insalubridad, en muchos casos verdaderamente dramáticas, así -- como la falta de servicios urbanos elementales en las zonas periféricas y de ciudades perdidas dentro del área urbana.

Otro aspecto, de gran importancia y que es trascendental - es el relativo a las elevadas rentas que se exigen por el arrendamiento de la vivienda en todas categorías, circunstancia que -- como es lógico, se agrava tratándose de la población menos favorecida económicamente; así como el referente a las presiones -- para el desahucio, particularmente tratándose de antiguas y modestas vecindades.

Debido a los problemas que existen sobre arrendamiento en los diferentes juzgados de primera instancia, salas civiles, - instancias de amparo, aproximadamente 100,000 juicios sobre -- arrendamiento inmobiliario, se consideró conveniente crear juzgados especializados en la materia, para hacer más efectiva la impartición de justicia al inquilino, creando los jueces del - arrendamiento inmobiliario, con el mismo rango de los jueces - civiles y familiares de primera instancia, lo que representó - un gran avance en nuestro derecho moderno, toda vez que, como - en el caso del derecho familiar, y en la actualidad practica-- mente se ha comprobado que este sistema de especialidad reporta grandes beneficios a las partes que ocurren ante esos juzgados, en donde se les atiende de manera especial, cumpliendo con ello el espíritu de la norma constitucional de que el estado debe proporcionar a los gobernados una justicia pronta y expedita, dando dentro del mismo procedimiento, jurisdicción o sea, ante un juez, una conciliación con el número de conciliadores especialistas en armonizar los intereses del propietario y el inquilino para lograr un acuerdo o convenio que tiene los mismos efectos jurídicos de una sentencia dictada en cualquier juicio.

3. Desde el punto de vista temporal

El Artículo 2448 "C" del Código Civil vigente menciona - que: " La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para el arrendador y arrendatario, que será prorrogable a - voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y --- cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas."

Analizando el Artículo anterior, se puede observar claramente que unicamente puede prorrogarse el contrato de arrendamiento por dos años siempre y cuando el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de sus pensiones rentísticas, considerando que la prórroga deberá de ser por cuatro años, a partir de que sea solicitada por el arrendatario y ésta deberá -- ser tanto en el contrato por tiempo indefinido como para los contratos por tiempo fijo toda vez que esto representa una ventaja para el arrendatario en relación al arrendador.

Lo anterior en virtud de que en la actualidad los contratos de arrendamiento por tiempo indefinido, se terminan con el simple aviso del dueño de la localidad arrendada, para que - este termine, en cambio se solicita una prórroga ya que el con

trato de arrendamiento por el término de cuatro años, el arrendador se verá obligado a respetar este término y una vez concluido éste, podrá disponer de su inmueble, no interrumpiendo de ésta manera el uso y disfrute que tenga el arrendatario de la casa habitación, por lo antes mencionado, el Artículo 2448- en su fracción "C", debería de quedar en los siguientes términos: "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento --- de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año -- forzoso para el arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por cuatro años más - - siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus - rentas."

Ahora bien, los siguientes preceptos legales del Código - Civil, hacen referencia a la Tácita Reconducción en los si- - guientes términos: Artículo 2486. Si después de terminado el -- arrendamiento y su prórroga si la hubo, continuara el arrendatario , sin oposición en el uso y goce del predio y si este es rústico se entenderá renovado el contrato por otro año."

El Artículo 2487 del mismo ordenamiento legal invocado -- anteriormente dispone: " En caso del artículo anterior, si --- el predio fuera urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido y el arrendatario deberá de pagar la renta que co-- rresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a - lo que pagaba y por último el Artículo 2448 del Código Civil vi

gente, encontramos lo siguiente: " Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento y en el caso de lo que se comenta en los dos artículos anteriores, cesa la obligación otorgada por el dueño, para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario."

Del análisis del Artículo 2486 mencionado inmediatamente anterior, se puede afirmar que la Tácita Reconducción, es decir, la prórroga por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite al arrendatario, continúe en el uso de la cosa y acepte el pago de las rentas. Podemos observar -- que la Tácita Reconducción, existe un consentimiento tácito, -- que se deriva de hechos indubitables que demuestran la intención del arrendatario de continuar en el uso y goce de la cosa arrendada y en el arrendador, de permitir que se continúe en esa situación.

Tiene lugar la Tácita Reconducción, cuando se vence el -- contrato de arrendamiento o su prórroga, si la hubo, de tal -- manera que se transforma de término fijo en término voluntario, si se tratare de finca urbana, o bien, se entenderá renovado el contrato por un año más si el predio es rústico.

Analizando el Artículo 2485 del Código Civil vigente encontramos que : " Vencido el contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento-

la renta anterior, siempre y cuando demuestre que los alquileres de la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. "

Al respecto existe un doble problema, con relación a la prórroga de los contratos de arrendamiento, por una parte si ésta prórroga, opera unicamente en los contratos de arrendamiento por tiempo fijo o limitado y por la otra, si ésta prórroga también puede existir en los contratos por tiempo voluntario.

Analizando la prórroga, ésta solo tiene lugar, de acuerdo a lo establecido en la ley, para aquellos contratos de plazo fijo y transcurrida ésta y el inquilino está al corriente en el pago de sus rentas, tendrá derecho a la prórroga por un año

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, menciona que la prórroga de los contratos de arrendamiento unicamente puede ser por contratos de término fijo, sino también en los contratos por tiempo indefinido, pues como es bien sabido por todos los contratos por tiempo indefinido, terminan con el solo hecho de que el arrendador o arrendatario deseen terminar con la relación contractual que los une sim

plemente dando el aviso correspondiente a su contraparte y ésta situación solo la podemos observar al momento de que se efectúa la notificación y a partir de ésta deberá, el arrendatario desocupar la localidad arrendada.

Pero una vez que se le dió el aviso correspondiente al arrendatario, éste podrá solicitar que se le prorrogue obligatoriamente por un año, apoyando lo anterior se puede mencionar los Artículos 2478, 2479, 2483 Fracción I y 2484 del Código Civil vigente, de lo anterior se puede concluir que: Los contratos de arrendamiento se terminan por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o bien por estar satisfecho el objeto por el que la cosa fué arrendada, aquí se puede observar la terminación normal del contrato de arrendamiento por el solo transcurso del plazo fijado o bien por la terminación que establece la ley, es decir cuando se dá el aviso establecido en la misma, que es de dos meses para las fincas urbanas, como consecuencia debe aplicarse también la prórroga forzosa de cuatro años, que se ha propuesto, también en los contratos por tiempo indefinido.

A manera de justificación de la voluntad expresa, para concluir en cierta fecha, el arrendatario debe gozar de ésta prórroga que por razones de interés público autoriza la ley, aun derogando uno de los elementos principales del contrato: la autonomía de la voluntad. Se trata por consiguiente de una modali

dad independiente de la voluntad de las partes, de una prerrogativa que debe tener el arrendatario, de una obligación impuesta al arrendador, aún en los casos en que se estipuló un término para finiquitar el contrato.

El Artículo 2485 del Código Civil vigente, menciona lo siguiente: " Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de sus rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta en un diez por ciento las rentas anteriores, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate, han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento, quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido. "

La prórroga de los contratos de arrendamiento, debe ser solicitada por el arrendatario, unicamente cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas siempre y cuando no haya vencido el contrato, y no como señala el precepto legal -- invocado que indica : " Vencido un contrato de arrendamiento" toda vez que cuando no existe un contrato de arrendamiento y éste se encuentra vencido, no puede prorrogarse en virtud de que ese contrato ya no existe.

Al respecto y en apoyo a lo anteriormente mencionado ---

existe la siguiente tesis jurisprudencial que menciona:

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

Tomo LXVII. Ramírez Palemón. p. 3757

Tomo LXXVII. Castillo Rafael. p. 94

Tomo LXXV. Espinoza Chavez Alfonso. p. 1101

Tomo LXXXI. Vega Josefina. p. 4072

Tomo LXXXIX. García Vda. de Martínez Julieta
p. 2442. (71)

(71) Jurisprudencia. Fuente Civil. Tomo XLVI. 5a. Epoca. p. 37

C O N C L U S I O N E S

1.- La prórroga legal debe operar cuando se cubran los ex tremos que la configuran, como son:

- a) El momento oportuno en el que el arrendatario debe de solicitarla.
- b) Que se encuentre al corriente en el pago de sus -- rentas.
- c) Debe de operar en todos los contratos de arrenda-- miento, tanto en los que son por tiempo definido - como en los indefinidos.

2.- El arrendatario podrá solicitar la prórroga del con-- trato de arrendamiento cuando:

- a) Antes de que termine el contrato de arrendamiento, es decir cuando aún se encuentra vigente.
- b) En la Tácita Reconducción.

3.- Cuando se concede la prórroga de un contrato de arren-- damiento, el tiempo de duración de ésta debe de ser hasta por

cuatro años y para el caso de que en ese contrato operase la -
Tafita Reconducción, si el predio es urbano, el arrendatario -
continuará por tiempo voluntario y si este es rústico, se en-
tenderá renovado el contrato.

4.- En los contratos de arrendamiento por tiempo volunta-
rio se debe de dar el aviso que establece la ley, para que el
arrendador dé por terminado el contrato de arrendamiento.

5.- En los contratos de arrendamiento por tiempo indefini-
do, al manifestar el arrendador su voluntad de dar por termina-
do el contrato de arrendamiento, deberá de convertirse en con-
trato por tiempo definido, para que pueda operar la prórroga -
del contrato.

6.- No estoy de acuerdo con lo que menciona el Artículo -
2485 del Código Civil vigente, que dice , que vencido un con-
trato de arrendamiento, tendrá el inquilino derecho a que se -
le prorrogue, siempre y cuando se encuentre al corriente en el
pago de sus rentas, por un año, esto es solo si se aplica a --
contratos de arrendamiento por tiempo fijo, toda vez que como-
se ha mencionado a lo largo de este trabajo, existe jurisprudencia en el sentido de que no puede prorrogarse algo que ya -

no existe, por lo tanto debe solicitarse la Prórroga cuando -- aún se encuentre vigente el contrato de arrendamiento.

7.- La Tácita Reconducción opera cuando ha vencido el -- contrato de arrendamiento y el inquilino continua en el uso y goce de la localidad arrendada y el propietario de la misma -- continua recibiendo las rentas.

8.- Cuando ha operado la Tácita Reconducción, el contra -- to de arrendamiento se transforma en contrato por tiempo defini -- do.

9.- Para que un contrato prorrogado termine debe llegar -- al fin el plazo señalado y para que un contrato en el que ha -- operado la Tácita Reconducción, termine, se deben satisfacer -- los requisitos del aviso previo, a la otra parte en forma indu -- bitable con dos meses de anticipación, si el predio es urbano -- y con un año si es rústico.

10.- La función social estipulada en el Artículo 2485 -- del Código Civil Vigente, se aprecia al otorgar la Prórroga en los contratos de arrendamiento, en virtud de que protege a la parte débil de los mismos, o sea el arrendatario; ya que, como

se ha podido observar en el desarrollo de este trabajo, el problema habitacional en México, es muy grave y el legislador al concederle al inquilino el derecho de prórroga, no le resuelve el problema de vivienda, pero al menos atenúa en forma parcial la necesidad de habitación, facilitando por más tiempo la misma en forma legal.

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

Aguiar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles. 2a. Edición Ed. Porrúa. México. 1977

Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. 2a. Edición. Ed. Porrúa. México. 1946

Bravo González, Agustín y Bialostosky, Sara. Compendio de Derecho Romano. Ed. Pax-Novena. México. 1978.

Brugi, Brisglio. Instituciones de Derecho Civil. México. 1946

Espín Canovas, Diego. Manual de Derecho Civil y Contratos. Vol III. Obligaciones y Contratos. Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid. 1954.

Lozano Noriega, Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Obra editada por la Asociación Nacional del Notariado México, A.C. 1982

Mazzeaud, Henri y León. Lecciones de Derecho Civil. Cuarta Parte. Vol. IV. Traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo-Ed. Jurídicas. Europa-América. Buenos Aires. 1937.

Muñoz, Luis. Dr. Derecho Civil Mexicano. Tomo III. Ed. Modelo México. 1971.

Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Traducción del Dr. Mario Díaz Cruz. Tomo X. Primera Parte. Ed. Cultural Haban. 1946.

Ripert, Georges y Jean Boulanger. Contratos Civiles. Tomo VIII Ed. La Ley. Buenos Aires. 1965.

Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV Contratos. Ed. Porrúa. México. 1970.

Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. Ed. Porrúa.- México. 1982.

LEGISLACION

Código Civil. Ed. Porrúa. 1992.

OTRAS FUENTES

Diario Oficial de la Federación. 24 de Julio de 1942.

Diario Oficial de la Federación. 11 de Noviembre de 1943.

Diario Oficial de la Federación. 25 de Febrero de 1944.

Diario Oficial de la Federación. 20 de Enero de 1945.

Diario Oficial de la Federación. 28 de Diciembre de 1945.

Diario Oficial de la Federación. 21 de Enero de 1946.

Diario Oficial de la Federación. 8 de Mayo de 1946.

Diario Oficial de la Federación. 31 de Diciembre de 1947.

Diario Oficial de la Federación. 24 de Diciembre de 1948.

Jurisprudencia. Fuente Civil. Tomo IV. Apéndice 1985.

Jruisprudencia. Fuente Civil. Tomo IV. Apéndice 1985.

Jurisprudencia. Fuente Civil. Vol. VI. 6a. Epoca.

Jurisprudencia. Fuente Civil. Vol. XXXVII. 4a. Epoca.

Jurisprudencia. Fuente Civil. Vol. XXVI. 6a. Epoca.

Jurisprudencia. Fuente Civil. Vol. Tomo. XXI. 5a. Epoca.

Jurisprudencia. Fuente Civil. Tomo. LXXXIV. 6a. Epoca.

Jurisprudencia. Fuente Civil. Vol. Tomo. LXXV. C. Epoca.