



875209

UNIVERSIDAD VILLA RICA

ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO

"LA IRRENUNCIABILIDAD EN EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO"

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA

Victoria Braz Pérez

DIRECTOR DE TESIS

Lic. Arturo Herrera Cantillo

REVISOR DE TESIS

Lic. José Salvatori Bronca

H. VERACRUZ, VER.

1994.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

LIC. JOSE A. SALVATORI BRONCA

GRACIAS :

Por haberme brindado su apoyo, confianza, paciencia, por los conocimientos compartidos mismos que le valorado con respeto y admiración por todo ello, he de tener siempre - presente que Usted contribuye en mi formación como profesionalista.

LIC. ARTURO HERRERA CANTILLO

GRACIAS :

Por la confianza brindada, por los conocimientos compartidos y el haber despertado en mí - el sentido de responsabilidad que - todo ser humano debe desarrollar, - es por lo que le agradezco el haber contribuido en mi formación como - profesionalista.

A DIOS

GRACIAS :

Por haber puesto en mi camino
a tan nobles personas como al LIC. JOSE A.
SALVATORI BRONCA, LIC. ARTURO HERRERA CAN-
TILLO, LIC. MARIA DEL CARMEN SALVATORI --
BRONCA Y AL LIC. ALBERTO PUERDO AGUIRRE.

ANITA, IVONNE Y ALMA:

GRACIAS :

Por sus consejos
y apoyo en los momentos que -
los he necesitado por ello y -
por todo lo demás les estoy -
profundamente agradecida.

MADRE

GRACIAS :

Por brindarme la oportunidad de ser
alguien en esta vida, mediante tu sacrificio -
el cual se ve coronado hoy en día por los con
cimientos que he obtenido.

I N D I C E

INTRODUCCION	II
--------------------	----

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

a).- Edad Antigua	1
b).- Edad Media	8
c).- Evolución Metodológica Legislativa	9

CAPITULO II

DERECHO PUBLICO Y DERECHO PRIVADO

a).- Concepto de Derecho en General	14
b).- Concepto de Derecho Público	18
c).- Concepto de Derecho Privado	20
d).- Diferencias entre Derecho Público y Derecho Privado	23

CAPITULO III

NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.- Concepto de Arrendamiento	26
2.- Elementos del Concepto del Contrato de Arrendamiento	
a).- La concesión del uso o goce temporal de un bien.	
b).- El pago de una cantidad de dinero.	
c).- Restitución del inmueble arrendado	37
3.- Elementos de Existencia y de Validez del Contrato de Arrendamiento.....	39
4.- Clasificación del Contrato de Arrendamiento	34
5.- Diversas especies de Arrendamiento	37
6.- Concepto de Arrendador, Arrendatario y de Renta	39
7.- Derechos y Obligaciones del Arrendador	39

E.- Modos de terminación del Contrato de Arrendamiento	46
---	----

CAPITULO IV

LA RENUNCIABILIDAD EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

a).- Concepto de Interés Público e Interés Privado	50
b).- Legislación Actual	61
CONCLUSIONES	65
BIBLIOGRAFIA	71

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

Partiendo del hecho real de que los orígenes Doctrinales y Procesales de nuestra Legislación Veracruzana, han tenido como antecedente fundatorio y formativo, precisamente las reformas adoptadas por la Legislación del Distrito Federal, es por lo que ha nacido en mí la necesidad de proponer a través de este trabajo de tesis, la modificación y reforma del Capítulo - IV relativo al "Arrendamiento de Fincas Urbanas", que forman parte del Título IV del Arrendamiento de nuestro Código - Civil, a efecto de incluir en dicho cuerpo de Leyes un "nuevo fundamento" en donde, a semejanza de la Legislación del Distrito Federal, se determine que las disposiciones relativas a los arrendamientos, de fincas urbanas son de orden Público e Interés Social y por ende, serán IRRENUNCIABLES.

Es claro, que el cambio de Renunciabilidad al de Irrenunciabilidad de las normas citadas, obedece principalmente a la idea que surgió en mí de buscar un equilibrio lógico y jurídico, entre Arrendador y Arrendatario, a fin de evitar los constantes "abusos" a que se ven inmersos, los segundos por parte de los primeros, con ello estaríamos en condiciones de lograr una mejor aplicación de las Normas Jurídicas como medio regulador de las relaciones en nuestra Sociedad, con ello, estaríamos asimismo en un plano de igualdad con diversas Legislaciones, de nuestro país en torno a dichas disposiciones.

Por lo tanto, la elaboración de este trabajo tiene como ú
nica finalidad buscar el beneficio colectivo y no el indivi-
dual, el de las mayorías que generalmente están a merced de
la voluntad de los propietarios, es por esto, que ante la -
necesidad de lograr en nuestra época contemporánea una homo-
geneidad entre los conceptos reguladores de las normas rela-
tivas a las fincas urbanas de Arrendamiento, proponemos la -
Reforma del criterio de Renunciabilidad al de Irrenunciabili-
dad, petición que analizamos debidamente y ponemos a conside-
ración.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS.

EDAD ANTIGUA.

ROMA.--

Antes de empezar el analisis de este contrato cabe mencionar que se trata de uno de los contratos que ha tenido demasiada trascendencia histórica y esta misma ha servido de apoyo en el aspecto jurídico, pues hace aproximadamente dos mil años ya era el centro multiple de contro - versias sociales.

También debemos señalar que dicho contrato en un principio se le denominó LOCACION, vocablo -- que proviene del Latín Locatio Onis, de Locare, Alquilar.

"En el siglo I de nuestra era, Roma contaba con unas 50,000 vecindades, objeto de arrendamiento y solo 2,000 casas aisladas." (1)

(1) Floris Margadant Guillermo; "Derecho Romano"; Pág. 412

Dentro de la LOCATIO ROMANA, antecedente del contrato de arrendamiento figueran diversos contratos como :

A).- LOCATIO CONDUCTIO RERUM.- "Es el contrato de arrendamiento por el cuál una persona llamada locador se obliga a proporcionar a otra persona llamada conductor el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración en dinero." (2)

B).- CONTRATO DE APARCERIA.- "Es el contrato por el cuál una persona llamada locador se obliga a proporcionar a otra persona llamada colonus o artiaris, el goce temporal de un terreno agrícola prometiendosele, en cambio un porcentaje de los frutos que tuviera en ese terreno." (3)

C).- LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM.- "Es el contrato de arrendamiento por el cuál una persona llamada locador se obliga a proporcionar a un patrón el conductor sus servicios personales durante un tiempo, a cambio de ciertas remuneraciones periódicas de dinero." (4)

Esta figura era poco usable en esa época debido a los múltiples obstáculos que presentaba.

"Todos los servicios no podían ser objeto de arrendamiento-hay que excluir lo que es difícil de evaluar en dinero. De este número son las operas liberales o servicios presentados por personas que ejercen profesiones liberales, como los retóricos, gramáticos, geómetras, médicos abogados y otros muchos." (5)

Actualmente esta figura corresponde al Derecho Laboral.

(2) Floris Margadant Guillermo; "Derecho Romano", Pág. 388

(3) Idem, Pág. 411

D).- LOCATIO CONDUCTIO OPERIS.- "Es el contrato por el cuál una persona llamada conductor se obliga a realizar cierta obra para el locador mediante el pago de un precio determinado." (6)

Existe una diferencia como se aprecia en las definiciones que se han señalado con anterioridad, en los dos últimos acuerdos de voluntades, la cuál estriba en que el contrato de trabajo tiene como objeto la prestación de un servicio, mientras que en el segundo se refiere al resultado de un trabajo, es decir el producto del mismo.

En nuestro Código Civil Vigente solo comprende a la LOCATIO CONDUCTIO RERUM en materia de arrendamiento, a la que a continuación nos referiremos especialmente.

"La LOCATIO CONDUCTIO RERUM no tenía por objeto el arrendamiento de bienes consumibles sino bienes no consumibles. Aquellos cuyo destino normal fuera el ser consumidos no podían constituir lógicamente objeto material de un contrato que no permitiera más que un goce temporal. Otro requisito era el objeto que debería de hallarse en comercio." (7)

De este concepto podemos observar los elementos que se desprenden y que vienen a ser los siguientes: Consentimiento y el precio.

A).- El Consentimiento .- La simple voluntad de las partes por el cuál, el contrato tiene plena validez.

(4) Idem. Pág. 411

(5) Petit Eugene, "Tratado Elemental de Derecho Romano", - Pág. 404.

(6) Floris Margarant Guillermo, "Derecho Romano", Pág. 411.

D).- El Objeto.- Que debería de tratarse de bienes no con-
sumibles, cabe señalar que "el arrendamiento puede tener por -
objeto cualquier cosa mueble o inmueble, corporal susceptible
de figurar en el patrimonio de los particulares." (8)

Otra característica del arrendamiento era el Precio, en
el Derecho Romano se le conoció como Merced, el cuál era ne-
cesario que reuniera las siguientes características:

- A).- Consistente en dinero.
- B).- Ser cierto.
- C).- Estar determinado.
- D).- Ser razonable.

Cuando no existía la remuneración que se tenía que pa -
gar no había arrendamiento, entonces se estaría frente a un-
contrato innominado.

En la antigüedad el pago de la Merced podía asegurarse-
mediante un fiador que en esa época era poco frecuente.

En la actualidad el garante es una figura jurídica muy-
importante en este acuerdo de voluntades, al grado de que si
no hay fiador llega a ser imposible que cualquier propieta -
rio este conforme en celebrarlo, ya que es necesario la exis-
tencia de una persona que garantice el cumplimiento de las -
obligaciones que pudiesen contraer, lo que se entiende dada-
la situación económica imperante.

En el contrato de arrendamiento existen dos personas:

- A).- El Locador.- Que en la actualidad es el arrendador.
- B).- El Conductor.- Que en la actualidad es el arrendatario.

(7) Idem, Pág. 412

(8) Petit Eugène, "Tratado Elemental de Derecho", Pág. 402.

Así mismo analizaremos las obligaciones de cada uno de ellos, empezando por el Locador que son las siguientes:

- A).- "Entregar an arrendatario la cosa arrendada.
- B).- Responder de daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos de objeto.
- C).- Responder de daños que causara al arrendatario, por su propia conducta o por la de aquellos sobre quienes tuviera influencia.

Como por ejemplo, el arrendador que vendía una casa arrendada transmitía al comprador un derecho real, más poderoso que el derecho puramente personal del arrendatario.

Por tanto en el Derecho Romano, no en el moderno - el nuevo dueño podía, salvo acuerdo en contrario lanzar al arrendatario siendo esta una conclusión dogmáticamente correcta .

Para el comprador, el contrato celebrado entre el vendedor y el arrendatario era una Res inter acta.

Sin embargo, en el caso de tener que desocupar la casa en las circunstancias descritas, el arrendatario podía reclamar al arrendador daños y perjuicios, de modo que el debía de arreglarse con el comprador para que éste no molestara al inquilino durante la vigencia del contrato de arrendamiento en cuestión.

- D).- "Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importancia mientras que el arrendatario respondía de las pequeñas reparaciones que el uso diario hacia necesarias." (9)

(9) Floris Margadan Guillermo, "Derecho Romano", Pág. 411 y 412.

Analizaremos las obligaciones del Conductor que son las siguientes:

A).- "Pagar la renta.- Salvo acuerdo en contrario ésta se pagaba por períodos vencidos, según la dogmática romana en caso de una promesa de prestación de servicios o de la entrega de un objeto a cambio de una remuneración en dinero, dicha prestación o entrega debía preceder a la del dinero, si las partes no habían convenido lo contrario.

B).- Servirse del Objeto.- De acuerdo con su destino normal y cuidarlo como un buen padre de familia haciendo por su propia cuenta las reparaciones pequeñas.

C).- Devolver el Objeto cuando terminara el arrendamiento.

Para garantizar éste deber el Locador tenía una hipoteca legal y tácita sobre los invecsta, el illata, es decir ganado, instrumentos, mobiliario, etc., Que el inquilino haya introducido al inmueble arrendado." (10)

En Roma cuando el plazo previsto en el contrato de arrendamiento se terminaba las partes continuaban comportando se como si el acuerdo de voluntades tuviera todavía en vigor este tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado hasta que una de las partes manifestase su deseo de determinar su relación de arrendamiento.

En la actualidad se presenta esta situación, cuando se firma un contrato de arrendamiento, en el cuál el arrendador debe hacerle saber al arrendatario que se tiene por terminado dicho contrato mediante medios legales que más adelante se narraran y ante un Juez competente.

(10) Floris Margadan Guillermo, "Derecho Romano", Pág. 413

En cuanto a la terminación de este acuerdo de voluntades se señalan las siguientes causas :

1.- "La expiración del tiempo convenido.

La duración ordinaria de un fundo rústico para su arrendamiento entre los romanos era de cinco. Si al cabo del tiempo fijado el arrendatario continuaba gozando de las cosas arrendadas, sin oposición del arrendador se formaba un nuevo a arriendo por el acuerdo tácito de las partes, a condición de que el arrendador sea siempre capaz. Se decía entonces que había TACITA RECONDUCCION.

2.- La pérdida de la cosa arrendada.

3.- El mutuo disertimiento, es decir el acuerdo de voluntades de ambas partes o voluntad de una parte en caso de no haberse fijado un plazo, o en el supuesto de la RECONDUCCION TACITA.

4.- La anulación obtenida por el arrendador.

5.- El incumplimiento en relación con el pago de las rentas, dentro o durante dos años." (11)

(11) Eugene Petit., "Tratado Elemental de Derecho Romano"., - Pág. 402.

EDAD MEDIA

En la edad media sobre todo en el derecho Germánico, la LOCATIO, sufre influencia del medio político através del rigido formalismo.

El objeto del inmueble se confunde con los derechos reales aplicandose a las convenciones, disposiciones normativas de la compraventa y de la LOCATIO, propiamente dicha.

El nacimiento del feudo implica que el señor se reserve el dominio absoluto de la tierra. Solo da el terreno a cultivar a siervos y colonos, bajo condición de dividir los frutos y productos agrícolas (colonia, parceleria), luego lo hace por una anualidad de dinero. (censo precario enfitéuticos) o, en fin, a cambio de la prestación militar y personal. Es indudable que en el fondo de estas figuras jurídicas se encuentran los principios de la Locatio, pero ella no aparece en la pureza del Derecho Clásico Romano, através del largo periodo histórico se relaciona con los derechos reales y en especial con la enfitéusis una de aquellas manifestaciones más expresivas serían los "arrendamientos perpetuos " .

Como nota interesante, es de señalar que el incumplimiento de las obligaciones nacidas en estos contratos eran severamente castigados con penas públicas (Acción Pública), ya que el incumplimiento daba a su autor el caracter de reo .

EVOLUCION METODOLOGICA LEGISLATIVA

Los códigos modernos son precedidos de la Legislación sistemática, la locatio surge de la propiedad privada llega a -- formar parte de las instituciones jurídicas que componen la vida de un pueblo, ella como variante del contrato de compraventa va asumiendo la importancia que le da el ser elemento fundamental y objeto en la contraprestación cotidiana.

Por la compraventa se transfiere la propiedad del bien, el derecho de propiedad sobre el mismo, en cambio la locatio, so lo dos elementos configurativos de este derecho el uso y goce mismo que se transmiten.

"En la evolución metodológica legislativa se llega a los -- códigos, como el nuestro que la rige en sus tres aspectos fundamentales, dando igualmente las normas generales que la caracterizan como de aplicación subsidiaria para los otros institutos que reconocen su raíz en la misma, los que si saben bien se regulan fuera del ordenamiento en lo que su aplicación legal hace su naturaleza jurídica.

En rápida y general visión tenemos :

1.- Código de Napoleón: Decretado el cinco de Marzo de 1803 -- y promulgado el 15 de Marzo de 1803, precedido de largo estudio y acompañado de las pertinentes aplicaciones o más bien --

de relaciones, destina 123 artículos distribuyendolos en la materia de cuatro capítulos :

El primero se refiere a las disposiciones generales y se componían de cinco artículos relativos a la división de la misma y definición de la locatio.

El segundo esta dedicado a la locatio de la cosa a través de tres secciones :

La primera da normas comunes a la locatio de la cosa y bienes rústicos.

La segunda regla en forma particular la primera y la tercera "el predio rústico", incluyendo disposiciones relativas a "los arrendamientos rurales " o más exactamente en la traducción "colonia parcelaria ". Trata de los principios de los hoy contratos de mediería y apercerías rurales. Este capítulo tiene antecedentes inmediatos en el Código Rural Frances del 28 de Septiembre de 1791, en cuanto establece normas que limitan la venta de los mismos cuando estan locados y no aceptan para ello la Tácita Reconducción.

El tercer capítulo trata de la locatio de la obra o la Industria (empresa) ocupandose separadamente, de la locatio de servicios domésticos y operarios (obreros) transporte del agua, y por tierra y de la locatio de obra propiamente dicha.

El quinto y último capítulo se encabeza con el título de LOCATIO, EN SOCIEDAD y se divide en cinco secciones: Disposiciones generales, Sociedad Mediera, Sociedad Constitutiva, Sociedad Simple entre propietarios y arrendatarios y el impropiamente llamada contrato de Sociedad.

2.- Código Civil para el estado de Parma:

Es del año de 1837 modifica notablemente en algunos aspectos el Código Francés considera a la sociedad como contrato -

autónomo. Trata separadamente la locatio de la cosa, de ser-
vicios y de obra.

Trae disposiciones detalladas y completas respecto a la -
mezzadria, el código de los tratados formulados en los esta-
dos sigue en línea general al de Napoleón.

3.- Código Civil Italiano de 1865; limita el plazo de la lo-
catio de inmuebles. Leyes posteriores incorporadas al mismo-
regimén de la locatio de servicios en la prestación laboral-
actualmente conocido como contrato de trabajo. Son objeto de
locatio las prestaciones del arte liberal artistico, litera-
rio o científico, en este caso la contraprestación debía ser
los honorarios. Estos casos en la antigüedad se le denomina-
ba locatio de obra.

Los códigos posteriores de 1882 y 1942 agrupan a diferen-
tes como el Francés y el nuestro en una sola Ley organica.

4.- Código Civil Belga : Se destaca en la voz, en estudio -
por legislar en especial el contrato de trabajo através de -
la locatio de servicios, dando normas generales muy amplias-
prevalece el principio de la voluntad de las partes sólo li-
mitado expresamente en aquellos casos que pueden afectar el
interés y el orden público del Estado através de sus tres or-
denes : Político, Social y Económico.

Código Alemán.- Trae el principio de Kauf Brich Miethe, la-
compra rompe la Locatio, en contra del Pruciano. A igual que
el nuestro la venta del inmueble no autoriza a rescindir el-
contrato de Obra., asimila al mandato las prestaciones de --
las profesiones siguiendo el Derecho Clásico Romano. Determi-
na que las mismas tienen su naturaleza en este tipo de con-
venciones que las rige bajo el carácter de los "necesariamen-
te onerosos ".

Derecho Ingles .- Denomina Estate for year la facultad de un individuo de usar y gozar de un inmueble, bajo condiciones previamente establecidas en las que entra la de pagar un precio. Este Contrato entra en la categoría de los Chattels o Bienes personales. El arriendo puede ser a corto plazo (noventa y nueve años). El arrendamiento se reconoce a voluntad (at will) o bien por simple tolerancia (on sufferance) semejandose este último a la Tacita Reconducción .

Entre los contratos de indole genérica está el arrendamiento de las cosas muebles (se involucra en los bailment) el arrendamiento en aquellos puede impedir al propietario - se desprenda de la cosa alquilada y por si mismo puede intentar contra el tercero una acción reivindicatoria, pero si el arrendatario intenta por si introvertir el título de su posesión y apropiarse de la cosa pierde su derecho (propio de los acreedores arrendatarios), y el propietario la vuelve a recuperar al ejercer la acción en el sentido inverso. Los contratos de locatio de servicios en sus diversas formas, se regulan bajo la denominación Masters and servant en la mayoría de los casos por reglas generales más bien dicho especiales y locales. Los patronos tienen una acción directa contra los terceros que seducen o maltratan a la empleada a sus servicios.

El Código Portugués .- Trae en el capítulo IV, Título II además de las disposiciones en general y particular el contrato de la locatio, asi como también el de aprendizaje y albergue inclusive el de depósito. Destaquemos que el precio es el elemento esencial en la locatio de obra y en la de servicios por lo que son tratados de manera independiente de la locatio de cosas." (12).

(12) Ideas tomadas de ENCICLOPEDIA JURIDICA AMEBA, TOMO XVIII, Pág. 789 a la 791.

Para finalizar y dando una guía diremos que los Códigos actuales que en forma más completa y general legislan la locatio - en sus diversas manifestaciones son en los europeos los Códigos Civiles Italiano de 1942 y Suizo de las obligaciones entre el Venezolano, el Peruano y el Brasileño, concluiremos -- que existió un principio de que dichas legislaciones trataban de diversos contratos en individualidades jurídicas, sin olvidar la naturaleza común que les vincula.

CAPITULO II

DERECHO PUBLICO Y DERECHO PRIVADO.

a).- Concepto de Derecho en General.

Es necesario entrar al estudio del Derecho en General, para poder llegar a desmembrar lo que viene siendo Derecho Público y Derecho Privado, ya que en la vida social el señalar que el Derecho sujeta al hombre al cumplimiento de normas jurídicas; pero cabe señalar que el derecho nace en el momento en que los seres viviendo y reuniéndose en grupos se reconocen como miembros, renunciando de éste modo a un poco de su libertad.

Para algunos autores el Derecho es "Un conjunto de normas-jurídicas". (13)

El cuál en la actualidad se considera un producto eminente de la sociedad.

Así como podemos observar que el maestro Jacobo Ramirez dice al respecto que el Derecho es una forma objetiva de regulación de la conducta humana que tiende a presentarse con las características de ser social, bilateral, externa, heterónoma y coercitiva".

(13) Clemente Soto Alvarez, " Derecho y Nociones de Derecho Civil", Pág. 28

En cambio al Lic. Rafael Rojina Villegas señala "es un conjunto de normas bilaterales externas generales heterónomas y coercibles que tienen por objeto regular la conducta humana en su interferencia intersubjetiva."

A diferencia de las definiciones anteriores existen infinidad de estas, pero no es posible mencionar a todas, por lo tanto, podemos señalar algunos elementos que le son comunes - mismas que mencionaremos ahora :

- a).- El Derecho es un conjunto de normas
- b).- Regula la conducta social de los individuos
- c).- Se impone a los hombres aún en contra de su voluntad.

Existen distintas significaciones de la palabra Derecho, para lo cuál explicaremos con la brevedad posible, así que entre los diversos sentidos de la palabra Derecho se habla de Derecho Objetivo, Derecho Subjetivo, Derecho Vigente y del Derecho Positivo.

El Derecho Objetivo.- "Esta constituido por las normas o moldes a los cuales tenemos que ajustar nuestra conducta externa a efecto de regular los actos que sean su objeto y las relaciones que de estos hayan resultado." (14)

Otros autores nos expresan que el Derecho Objetivo "Es un conjunto de normas de preceptos imperativos atributivos estos de reglas que al mismo tiempo que imponen deberes otorgan facultades, considerandolo así como conjunto de normas constitutivas de un determinado ordenamiento Jurídico". (15)

(14) Juan Antonio Gonzalez., " Elementos de Derecho Civil",-- Pág. 38.

En conclusión de estas dos definiciones podemos deducir que el derecho objetivo es el conjunto de normas que regulan la conducta externa de los individuos y en consecuencia imponen deberes y otorga facultades.

El Derecho Subjetivo .- Algunos estudiosos de la materia- como lo es el Lic. Eduardo García Maynes señala que " es la autorización concedida al pretensor por el precepto." (16)

Mientras que por su parte el Lic. Rafael Preciano H., nos dice " es el poder, pretensión, facultad o autoridad que con forme a la norma jurídica tiene un sujeto frente a otros su- jetos ya sea para desarrollar su propia actividad o determi- nar la de aquellos." (17)

De lo anterior debemos entender que el Derecho Subjetivo- es la pretensión de un sujeto frente a otro para la realiza- ción de una actividad o de determinar la de aquellos.

En cuanto al Derecho Vigente " es el Conjunto de reglas - imperantes o imperativas-atributivas que en una época y en - un lugar determinado el poder público considera obligato - rias." (18)

En otras palabras el Derecho Vigente esta conformado por- un conjunto de normas que en un determinado país y en cierto momento, el Estado considera obligatoria su observancia, un- ejemplo sería un ordenamiento vigente es el que esta elabo - rado con todas las formalidades prescritas por el poder pú - blico .

Por lo que se refiere al Derecho Positivo puede darse o - presentarse cuando exista el caracter de positividad la cuál va a ser un hecho que estribe en la observancia de cualquier precepto, vigente o no vigente que sea permitido ejercer den - tro de una sociedad. Para lo cuál nos señalan que el dere -

cho Positivo " es todo ordenamiento que se cumple." (19).

Una vez hecho el estudio de cada uno de los sentidos de Derecho en general nos enfocaremos al análisis a que se refiere este capítulo debiendo de empezar por decir que el Derecho Objetivo se subdivide a su vez en dos grandes ramas:

a).- Derecho Publico.

b).- Derecho Privado.

(16) Cit. por Clemente Soto A. Pág. 28

(17) Cit. por Idem.

(18) Clemente Soto Alvarez " Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil", Pág. 29.

(19) Idem.

b) CONCEPTO DE DERECHO PRIVADO.

Antes de comenzar al estudio de este concepto debemos de señalar que existe una distinción que proviene desde la época romana ya que es la más antigua definición de estas dos ramas "Publicum ius est quod statum rei romanae spectat provatum - quod ad singulorum utilitatem." (20)

Así tenemos que el Derecho Privado, se compone de leyes -- que tienen por objeto arreglar los intereses y negocios pecuniarios de los ciudadanos entre ellos, este derecho se llama Privado, en cuanto hace al objeto por versar solamente sobre los negocios de los particulares, como por ejemplo: en la celebración de un contrato, ya que únicamente intervienen las relaciones de los individuos que lo hayan celebrado.

Por otra parte se puede definir al Derecho Privado como, - "Conjunto de normas que rigen las relaciones entre los particulares, normas que le son aplicadas al Estado cuando no ejerce funciones de poder político ." (21)

De acuerdo a la definición llegamos a la conclusión de que el derecho Privado únicamente rige el interés de los particulares pudiendo hacer valer los individuos su voluntad dentro de los iguales y generales límites que imponen la norma.

Sin embargo este derecho se encuentra dividido en diferentes ramas como lo son :

- a).- Derecho Civil.
- b).- Derecho Mercantil. (22)

En cambio otros opinan distinto ya que exponen que "el Derecho privado se divide en Civil, Mercantil, e Industrial o de Trabajo" . (23)

En materia Civil nos enfoca a las relaciones de los particulares como la capacidad y el Estado Civil de estos, la organización de la familia abarcando el régimen general de las obligaciones y de los contratos.

Mientras que en el Derecho Mercantil se puede presentar relaciones privadas de características peculiares así tenemos, - que regula las relaciones entre comerciantes o la de aquellos que no tengan dicho carácter, realizan actos de comercio.

Convincentes resultan las doctrinas y teorías por las cuales se consideran y se clasifican dentro del Derecho Privado - al Derecho Laboral; y es curioso observar la divergencia profunda con las que catalogan a aquél derecho dentro del Público

Se ha expresado que el Legislador puede imponer una disciplina jurídica imperativa y no simplemente dispositiva de los intereses privados, pero por ello no se altera la naturaleza del Derecho Privado de la relación contractual, el derecho de trabajo es por naturaleza de la esfera del Derecho Privado.

(20) Clemente Soto Alvarez " Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones del Derecho Civil". Pág. 29

(21) Idem.

(22) Idem.

(23) Idem.

C).- CONCEPTO DE DERECHO PUBLICO

"Conjunto de normas que se refieren a la organización del Estado y a la actividad que desarrolla para cumplir con las atribuciones que al Estado le corresponde". (24)

La organización del Estado y la actividad que desarrolla para cumplir con las atribuciones que le corresponden, se efectúa en el estudio de una sola disciplina jurídica, esta es una parte concreta de todo lo que marca la gran división del Derecho Público, es decir es lógico que esas ciencias del derecho guardan una estrecha relación pues todas ellas se refieren a la organización de la actividad estatal, a sus atribuciones, a las relaciones de los órganos del Estado entre sí y con los particulares.

Así mismo analizaremos las ramas del Derecho Público sin que exista uniformidad entre los autores, mismas que son en una forma generalizada :

- " a).- Derecho Constitucional.-
- b).- Derecho Administrativo.-
- c).- Derecho Procesal Penal.-
- d).- Derecho Agrario.-
- e).- Derecho de Trabajo.-" (25)

Igualmente el Derecho Público se subdivide en :

- a).- Interno.
- b).- Externo.

"En el aspecto externo .- Agrupa el derecho Internacional Público y el Derecho Internacional Privado.

En el aspecto interno .- Se agrupan los derechos como son; el Constitucional, Administrativo, Procesal Penal, que se integran con sus sub-ramas; Civil, Penal Fiscal, aereo, y agrario." (26)

Por lo tanto la intervención del Estado determina la existencia del Derecho Público. luego entonces la base de la misma será aquél. Los Derechos a los que nos hemos referido tienen una gran importancia dentro de la Sociedad, ya que van a ser los Derechos Privados, mismos que derivan de la rama del Derecho Positivo, que regula los intereses que merecen la calificación de particulares.

Mientras que en el Derecho Público se considera rama del Derecho Positivo destinada a la regulación de los intereses que merecen la calificación de generales.

Entre las calificaciones que se han formulado del Derecho Positivo, destaca por su importancia la de Derecho Público y Derecho Privado.

Esta clasificación fué objetada principalmente por Compté, Duquít y Kelsen, pero cabe señalar que es aceptada por las generalidades de los autores, el origen de la misma se encuentra en la ciudad de Roma, ya que existía realmente en el Estado Romano una distinción bastante precisa de estos conceptos:

- a).- El Derecho Público.- (ius publicum), era el Derecho del Estado.
- b).- El Derecho Privado.- (ius singulorum), era el Derecho de los particulares.

He aquí la distinción y definición de Ulpiano:

- a).- PUBLICUM.- ius est, quod ad statum rei romanae spectat
- B).- PRIVATUM.- Quod ad singulorum utilitatem pertinent.

(24) Clemente Soto Alvarez. " Frontuario de Introducción al Estudio del Derecho Civil "pág. 30

Se ha hecho notar que para los romanos el Derecho Público como el Derecho Privado no son contrastes esenciales esenciales -- sino puntos de vista. ya que Ulpiano al enfocar la distinción-- depende de la clase de intereses tutelados que se presentan o aparecen como predominantes o preferentes." (27).

(25) IDEM.

(26) Juan Antonio Gonzalez " Elementos de Derecho Civil" Pág. 39.

(27) Rafael de Pina " Diccionario de Derecho ", Pág. 218.

D).- DIFERENCIAS ENTRE DERECHO PÚBLICO Y DERECHO PRIVADO.-

Existe gran diversidad de opiniones sobre las diferencias entre el Derecho Público y el Derecho Privado.

VALVERDE, opinaba, que si bien la clasificación de Derecho Público y Derecho Privado no es del todo exacta por lo mismo - que los terminos de ella no son completamente distintos y menos opuestos, de la idea aproximada de los grupos de relaciones jurídicas que más se diferencian, entre si, y señala las analogías y diferencias entre dichos Derechos en la forma siguiente :

"1.- La distinción entre ambos no pueden ser absolutas, ya - que hay más que un elemento preponderante en cada relación. -- pues la utilidad y el fin del convivir social tiene una relación constante; el interes público y el privado.

2.- El Derecho Público predomina el criterio del interes general y en el otro el interes particular.

3.- El Derecho Privado se mueve bajo la protección del Derecho Público.

4.- El Privado es un Derecho más común al regular las relaciones más íntimas y frecuentes de la vida social siendo su acción más positiva que la del Derecho Público." (28)

(28).- Cit. Rafael de Pina., " Diccionario de Derecho"..Pág. 219.

En resumen estimamos que si es posible llegar a diferenciar-entre el Derecho Público y el Derecho Privado.

a).- LA RELACION DE PERSONALIDAD.

En el Derecho Privado se considera el fin particular y propio del individuo, en tanto que el Derecho Público se estima la totalidad de los individuos reunidos bajo la idea del Derecho en el Estado.

b).- LA RELACION EN EL OBJETO.

En el derecho Privado se entiende a las relaciones del Derecho existente entre particulares, en el Derecho Público el objeto es el Estado como la manifestación orgánica del Pueblo

c).- LA RELACION DE SOBORDINACION Y DEPENDENCIA.

En el Derecho Privado, el Derecho se da en relación con la propia personalidad sustantiva e independientemente de cada individuo . En el Derecho Público, se toma en cuenta las relaciones orgánicas subordinación y dependencia en que se encuentran colocadas las personas jurídicas.

d).- LA RELACION DE EXPRESIONES EN LA VOLUNTAD.

En el Derecho Privado, se da cuando las personas están equiparadas jurídicamente, mientras que en el Derecho Público - hay un sometimiento de voluntad a un mandato de otra persona - cuya aceptación se impone como deber jurídico, sin la menor discusión del obligado.

e).- LA RELACION CON LAS ASPIRACIONES Y NECESIDADES

En el Derecho Privado los sujetos intervienen con el caracter de particulares. en el Derecho Público aparecen organismos de tados de orden publico.

CAPITULO III

NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1.- CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento en el Derecho Romano comprendía hipótesis muy diferentes a las actuales, existiendo en esa época la cosa locatio rei semejante al actual; arrendamiento de servi -- locatio conductio operarum, el contrato de obra locatio-conductio operis, mismo que con anterioridad sirvieron como -- antecedentes históricos para el contrato de arrendamiento.

El artículo 2331 del Código Civil para el Estado de Veracruz establece " Hay arrendamiento cuando las dos partes se -- obligan recíprocamente una a conceder el uso o goce temporalde una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio de terminado y cierto. " (29)

De lo anterior podemos dar el concepto del Contrato de A -- rrendamiento como el contrato en virtud del cuál una parte -- llamada arrendador se obliga a transferir temporalmente el -- uso o goce de una cosa mediante el pago de una renta que es -- el precio y que debe de ser cierto y determinado.

(29) Código Civil para el Estado de Veracruz.

Por lo tanto el precio llega a ser un elemento esencial dentro de éste acuerdo de voluntades, el cuál debe de expresarse mediante una cifra exacta de dinero, ya que sino fuera -- así no se lograría.

2.- ELEMENTOS DEL CONCEPTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- a).- La concepción del uso o goce temporal de un bien.
- b).- El pago de una cantidad de dinero.
- c).- Restitución del inmueble arrendado.

Para el profesor Messineo.- Nos dice que el goce de la cosa " es el elemento básico del contrato de que tratamos y que constituye el sustrato económico! (30)

Así tenemos que el goce de la cosa consiste en que el a - rrendamiento use de ella para la una determinada finalidad, - por eso constituye una obligación esencial del arrendamiento servirse de la cosa para el uso concedido.

"El arrendamiento, por disposición expresa del Legislador no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a - habitación de quince años para las destinadas al comercio y de veinte años para las destinadas al ejercicio de una industria." (31)

En cuanto al pago de la renta se encuentra estipulado en el artículo 2332 del Código Civil para el Estado de Veracruz el cuál establece " La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o de cualquier otra cosa e -- quivalente, con tal de que sea cierta y determinada". (32)

Ahora bien refiriendonos a la restitución del inmueble va a consistir en la evolución del inmueble arrendado respondiendo de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por negligencia del arrendatario.

- (30) Rafael de Pina " Diccionario de Derecho " Pág. 97.
- (31) Código Civil para el Estado de Veracruz.
- (32) Idem.

3.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

En el artículo 2333 del Código Civil para el Estado de Veracruz, establece " Son susceptibles de Arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse ; excepto aqué- llos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamen- te personales" (34)

Del precepto citado se desprende claramente que los dere- chos que no sean estrictamente personales pueden ser objeto- de arrendamiento.

En cuanto a la renta o precio del arrendamiento puede con- sistir en una suma de dinero o de cualquier otra cosa equiva- lente, con tal de que sea cierta y determinada.

Por lo tanto debemos de concluir que el tema en cuestiÓN- nos permite tener presente los elementos reales tales como : la cosa, el precio mismos que hemos comentado anteriormente.

(33) Rafael de Pina . " Diccionario de Derecho"., Pág. 97
(34) Código Civil de Veracruz, Ver.

a).- ELEMENTOS DE EXISTENCIA

Los elementos de existencia del contrato de arrendamiento son :

- a).- El Consentimiento.
- B).- El Objeto
- c).- La cosa

El Consentimiento .- Se da cuando una persona o parte se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra queda conforme en pagar un precio cierto por ese uso.

Asimismo, el consentimiento sigue las reglas generales de los contratos.

El Objeto .- En el arrendamiento esta constituido por la cosa cuyo uso o goce se concede, obligación del arrendador y por el precio que debe pagar el arrendatario.

Para lo cuál debemos de referirnos a que la Cosa puede llegar a ser susceptibles de arrendamiento, anteriormente señalamos el contenido del artículo 2333 del Código Civil para el Estado de Veracruz, mismo que establece los bienes que son susceptibles a tomar en arrendamiento, la Ley prohíbe arrendar el patrimonio Ejidal, así como lo estipulado en los artículos siguientes:

Artículo 2336 " No pueden arrendar el copropietario de la cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios" (36)

(35).Clemente Soto Alvarez., "Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil"., Pág. 304.

El artículo 2337 establece " Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualquier otros empleados públicos, tomar en arrendamiento por si o por intéropita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan." (37)

El artículo 2338 establece " Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos a tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracter administrn." (38)

Por lo tanto existe en la actualidad la prohibición de tomar en arrendamiento determinadas cosas las cuales quedan perfectamente determinadas en nuestro Código Civil para el Estado De Veracruz.

(36) Código Civil para el Estado de Veracruz.

(37) Código Civil para el Estado de Veracruz.

(38) Idem.

a).- ELEMENTOS DE VALIDEZ

Son los mismos de todo contrato :

- a).- Ausencia de vicio en la voluntad.
- b).- Capacidad.
- c).- Forma.
- d).- Licitud en el objeto.
- e).- Motivo, fin o condición.

Analizando las disposiciones legales respecto a los elementos de Validez del contrato en cuestión nos encontramos en la oportunidad de distinguir entre Capacidad y Legitimación.

Asi tenemos que la Capacidad "es la aptitud para adquirir un derecho, para ejercerlo o disfrutarlo." (39)

Debiendose de entender que la capacidad jurídica de un individuo es la aptitud idonea para ser objeto de relaciones de esta naturaleza.

La capacidad para dar en arrendamiento la encontramos en los mayores de edad y en los menores de edad emancipados respecto de bienes muebles o inmuebles, respecto a este elemento basta la capacidad general para celebrar este contrato, asi que la tienen todos lo que tengan la plena propiedad o facultad para conceder el uso o goce de los bienes siempre y cuando esten facultados para hacerlo.

Nos establece el artículo 2334 del Código Civil para el Estado de Veracruz: " El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad oara celebrar ese contrato ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la Ley" (40)

En cambio tendrá legitimación para arrendar: el propietario- los que por contrato legal tengan el uso o goce de un bien - siempre que estén autorizados para darlo en arrendamiento; - los que por virtud de un derecho real estén autorizados para conceder el uso y goce a otra persona, como acontece en el - usufruto y los que, finalmente estén autorizados por la Ley- en calidad de administradores de bienes ajenos.

En cuanto a la ausencia del vicio en el contrato de refe- rencia, en el mismo no debe de existir error dolo o cualquier otro vicio, pues para el caso de existir se presentarían una- serie de dificultades que demostrarían mediante un procedi -- miento.

Respecto a la forma que debe presentar dicho contrato, en- la actualidad se ororga por escrito, ya que en forma verbal - presenta una serie de problemas entre los contratantes, moti- vo por el cuál el contrato de arrendamiento es formal excepcio- nalmente consensual.

Podemos decir que el motivo, el fin o condición de este a- cuerdo de voluntades reunidas en este contrato se deduce es - pecificando para que adquieren el arrendamiento de determina- da cosa.

(39) Rafael de Pina. "Diccionario de Derecho". Pág. 136

(40) Código Civil para el Estado de Veracruz.

4.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

a).- El arrendamiento es un contrato translativo de uso, - en virtud de que el objetivo principal es, como lo establece el artículo que lo define como el de transferir el uso o goce de una cosa, siendo dicha consecución temporal.

b).- Principal.- Por que no depende de ningún otro contra-to.

c).- Bilateral.- Por que hay derechos y obligaciones reci-procos. Por laparte arrendadora la principal obligación es -- conceder el uso o goce y por parte del arrendatario pagar un precio cierto y determinado.

d).- Oneroso.- En virtud de que har provechos y gravámenes para ambas partes. El provecho que recibe el arrendador, cuando se le paga un precio cierto y determinado, reporta el gra-vamén de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y a la - inversa, el provecho que obtiene el arrendatario, por el uso o goce de la cosa reporta el gravamén de pagar un precio cierto y determinado, el arrendamiento siempre es, en consecuen-cia un contrato oneroso.

e).- Consensual .- en oposición a real, ya que es suficien-te el solo consentimiento de las partes para la existencia -- del contrato, es decir no se necesita la entrega de la cosa - para la perfección.

Formal.- De conformidad a lo establecido en el artículo -- 2339 del Código Civil para el Estado de Veracruz nos dice al respecto que " El arrendamiento debe otorgarse por escrito -- cuando la renta pase de tres mil pesos mensuales.

f).- De tracto Sucesivo.- Por que de acuerdo a su naturaleza prolonga sus efectos através del tiempo. No se puede concebir como un contrato instantaneo.

g).- Conmutativo.- Por último el contrato de arrendamiento es conmutativo ya que las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración.

Cabe señalar que cuando nos referimos a la forma del contrato de arrendamiento es importante mencionar que " el arrendamiento generalmente es formal excepcionalmente es consensual ." (41)

Más sin embargo la forma del contrato se puede determinar de acuerdo al monto de la renta de conformidad a lo establecido por los artículos :

2339 Del Código Civil para el Estado de Veracruz, el cuál establece "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de tres mil pesos mensuales." (42).

2340 Del Código Civil para el Estado de Veracruz, el cuál establece "Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cuarenta mil pesos mensuales, el contrato se otorgará en escritura pública. " (43).

(41) Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho. Pág. 132.

(42) Código Civil para el Estado de Veracruz.

(43) Idem.

Por cuanto hace a la clasificación del Contrato de arrendamiento podemos llegar a la conclusión de que dicho arrendamiento es "principal, ya que no subsiste o depende de otro, Bilateral -- por que da nacimiento a obligaciones recíprocas, es Oneroso -- por que impone gravámenes y provechos a las dos partes, es generalmente formal, excepcionalmente consensual, es Conmutativo y de tracto Sucesivo típicamente." (44)

(44) Ricardo Treviño García. "Contratos Civiles y sus Generalidades" Pág. 221, 222.

5.- DIVERSAS CLASE DE ARRENDAMIENTO.

Por la legislación que lo regula encontramos:

- " a).- Arrendamiento Civil.
 b).- Arrendamiento Mercantil.
 c).- Arrendamiento Administrativo." (45)

a).- Arrendamiento Civil.- El arrendamiento tiene el carácter de Civil por exclusión es decir, cuando no sea mercantil ni administrativo.

b).- Arrendamiento Mercantil.- Tiene el carácter, según la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio, cuando recae sobre bienes muebles y existe el propósito de especulación Mercantil.

c).- Arrendamiento Administrativo.- Lo es cuando recae sobre bienes que pertenecen a la Federación, a los Municipios - cuando estas entidades celebran contrato de arrendamiento, estamos en presencia de un arrendamiento administrativo.

Por consiguiente en nuestra Legislación todo arrendamiento de un bien inmueble será de naturaleza civil ya que sea celebrado entre comerciantes o por necesidad del Comercio, será administrativo cuando se celebre con bienes que pertenezcan a la Federación, a los Estados y Municipios sobre sus bienes propios en este supuesto será reglamentado por disposiciones de naturaleza administrativa.

(45) Ricardo Treviño García. " Contrato Civiles y sus Generalidades." Pág. 222

d).- NATURALEZA DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO.

Al referirnos a su naturaleza surge una interrogante ¿ De que si el contrato genera un derecho real o un derecho personal?, "el Jurista Troplog ha sostenido la tesis de que genera un derecho real fundandose en lo siguiente:

a).- Cuando se enajena el bien arrendado subsiste luego - parece que oponible a terceros y el nuevo dueño se subroga - en los derechos del contrato.

b).- El nuevo adquirente se subroga en los derechos del - anterior, pero también en las obligaciones sin el consen - timiento del inquilino, es decir hay cesión de deudas sin el - consentimiento del cedido.

c).- El arrendamiento cuando pasa de cinco años o hay a - delantado de rentas por más de tres años, debe inscribirse - en el Registro Público .

d).- La competencia en los juicios se fija por la ubica - ción de la cosa, solución idéntica a los derechos reales so - bre inmuebles." (46)

Así es que la subsistencia del arrendamiento se explica - como un caso de subrogación Legal, no es derecho real por -- que no tiene la acción persecutoria, ya que los derechos per - sonales pueden ser transferidos por cesión de deudas y subro - gación Legal y en el arrendamiento existe ésta, no solo los - derechos reales son inscribibles en el Registro, también los - personales y aún actos jurídicos como testamentos etc.

La competencia se funda en economía procesal y en utilidad para el demandado, enteramente ajeno a la naturaleza real o - personal del derecho.

6.- CONCEPTO DE ARRENDADOR, ARRENDATARIO, Y EL DE RENTA.

Concepto de arrendador.- En la persona que forma parte del contrato de arrendamiento, la cuál concede el uso o goce temporal de una cosa.

Concepto de arrendatario.- Es la persona que forma parte -- en el contrato de arrendamiento, la cuál goza y hace uso de -- la cosa arrendada pagando un precio determinado.

Concepto de renta.- Es la cantidad de dinero o remuneración que se paga al arrendador por el uso o goce de la cosa arrendada.

7.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

Ahora nos enfocaremos al estudio de las obligaciones de las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento.

Empezaremos por las obligaciones del arrendador, señaladas dentro del artículo 2345 del Código Civil de nuestro Estado:

a).- Entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido y sino hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada.

Esto quiere decir que el arrendador tiene como principal obligación la de transferir el uso o goce temporal de la cosa -- objeto del contrato obligación que se encuentra establecida -- dentro de esta fracción.

Dentro de esta obligación debe observarse "el tiempo, lugar y gastos de entrega:"(47)

a).- El tiempo de entrega, la cosa arrendada si es un bien inmueble debe entregarse de acuerdo al tiempo concedido y sino se fijó plazo puede ser requerido por el arrendatario.

b).- Lugar de entrega, debe darse en el lugar de su ubicación.

c).- Gastos de entrega, estos corren a cuenta del arrendador.

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

Otra obligación del arrendador es la de conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el tiempo que dure el arrendamiento .

Y en caso de que el arrendador no cumpla con las obligaciones podrá rescindir o acudir ante el Juez para que obligue al arrendador al cumplimiento de las mismas, en el artículo 2349 del Código Civil para el estado de Veracruz, establece :

" Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones para el uso a que esta destinada la cosa quedará a elección del arrendatario de rescindir el arrendamiento u ocurrir al Juez para que lo autorice a realizarlas con cargo al importe de rentas. El Procedimiento será previsto para los incidentes en el Código de Procedimientos Civiles." (48)

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

Respecto a esta fracción podemos decir que el arrendador esta obligado a no estorbar o a intervenir en el uso legitimo de la cosa arrendada, salvo el caso de reparaciones urgentes e indispensables.

d).- Garantizar el uso o goce pacífico de las cosas por todo el tiempo del contrato .

Lo que quiere decir esta fracción es que el arrendador no responde de las perturbaciones de hecho, sino solo cuando los terceros se fundan en un derecho adquirido con anterioridad.

e).- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

La consecuencia de este caso en que se presentan los vicios o defectos ocultos en la cosa objeto del contrato son a elección del arrendatario:

- a).- Pedir la rescisión del contrato
- b).- Pedir la disminución de la renta.

Lo anterior se encuentra establecido en el artículo 2354 - del Código Civil el cuál nos establece;

"El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impida el uso de ella aun que él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario éste puede pedir la disminución de la renta o rescisión del contrato salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato de los vicios o defectos de la cosa arrendada." (49)

- (47) Ricardo Treviño García. " Contratos Civiles y sus Generalidades" Pág. 228.
- (48) Código Civil para el Estado de Veracruz.
- (49) Idem.

Así como también corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario en los siguientes casos:

"I.- Si en el contrato, o posteriormente, pero siempre por escrito, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.

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

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de -- los gastos que hizo, termine el arrendamiento." (50)

Por lo cuál es lógico pensar que si el arrendatario cono-
cía de los vicios o defectos practicamente no se cumplen --
los requisitos de que estos sean ocultos, es decir, que no -
se conozcan.

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ARRENDATARIO

El artículo 2358 del Código Civil para el Estado de Veracruz establece :

" El arrendatario esta obligado a :

I.- A pagar la renta convenida.

II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada - sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares domésticos o subarrendatarios.

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

Respecto al pago de la renta podemos decir que es la obligación principal del arrendatario, para lo cuál debemos de - señalar en que consiste la renta, así como los reuquesitos -- que debe de llenar y cuanto aciende su monto.

La renta " Puede consistir en una suma de dinero o cual - quier otra cosa, con la condición de que sea cierta y determinada . (52)

Por cierta debe entenderse, el que sea real y no simulada por determinada, que sea precisa y exacta.

En relación al tiempo nuestro Código Civil en su artículo 2359 nos dice;

"El arrendatario no esta obligado a pagar la renta sino -- desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario." (53)

(51) Código Civil para el Estado de Veracruz.

(52) Ricardo Treviño García. "Contratos Civiles y Generalidades" Pág. 237.

Otro requisito es el precio de la renta, el cual debe de ser justo, en el artículo 2364 del Código Civil para el Estado - de Veracruz, nos señala:

"Si el precio del arrendamiento debiere de pagarse en frtos y el arrendatario no los entregará en el tiempo debido - estará obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido." (54)

CASOS EN QUE EL ARRENDATARIO NO ESTA OBLIGADO A PAGAR LA - RENTA Y PUEDE PEDIR LA REDUCCION DE LA MISMA O RESCISION DEL CONTRATO.

"a).- Caso Fortuito.

b).- Por evicción

c).- Por reparaciones"(55)

a).- Por caso fortuito.

Quando por caso fortuito o fuerza mayor se le impide al arendatario el uso de la cosa objeto del contrato, no se causará renta mientras dure dicho impedimento y si éste dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del -- contrato.

b).- Por Evicción.

Si la privación del uso proviene de la evicción del predio tampoco causará renta y si el arrendador procedió de mala fe responderá de los daños y perjuicios.

(53) Código Civil para el Estado de Veracruz.

(54) Idem.

c).- Reparaciones de la cosa arrendada.

Cuando por causa de reparación el arrendatario perdiere el uso total o parcial de la cosa arrendada, tendrá derecho a -- no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción de-- dicho precio o la rescisión del contrato . Si el arrendatario no hace valer este derecho y continua en el uso de la cosa deberá pagar la misma renta hasta que términe el plazo del con-trato.

8.- MODOS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El artículo 2416 del Código Civil para el estado de Veracruz, establece:

"El arrendamiento puede terminar :

I.- Por haber cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.

II.- Por convenio expreso.

III.- Por nulidad.

IV.- Por rescisión.

V.- Por confusión.

VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor;

VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

En relación a la primera fracción podemos mencionar que de acuerdo al análisis que realiza el maestro Ramón Sanchez-Medal al señalar " Que el vencimiento del plazo de duración del contrato no pone fin al arrendamiento, cuando el contrato se prorroga, pudiendo ser esta prorroga convencional o Legal." (57)

(56) Código Civil para el Estado de Veracruz.

(57) Ramón Sanchez Medal, " De los Contratos Civiles"., Pág. 220.

En cuanto a la existencia de convenio expreso se refiere a que ambas partes deberán tener capacidad general para contratar.

En efecto la nulidad del contrato de arrendamiento puede basarse en que exista diversas causas, tales como vicios del consentimiento, falta de forma exigida por la Ley, el hecho de que la cosa arrendada ya estuviera dada en arrendamiento a una persona y el arrendador la diera de nuevo en arrendamiento o otra persona y por el mismo plazo, así como cuando la cosa que se fuera arrendar perteneciera a una copropiedad a varios dueños, esta hubiese sido dada en arrendamiento por uno de los mismos, sin el consentimiento de la mayoría de ellos.

Por ser el arrendamiento un contrato bilateral, el arrendador puede demandar de acuerdo a lo establecido por el artículo 2422 el cuál nos establece " El arrendador puede demandar la rescisión del contrato:

I.- Por falta de pago de dos o más mensualidades vencidas si antes de dictarse sentencia el arrendatario exhibiera el importe de las rentas reclamadas más las vencidas hasta ese momento, los intereses de la misma al tipo legal y las costas del juicio, el Juez dará por concluído el procedimiento.

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto por el artículo 2358 del Código Civil para el Estado de Veracruz.

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2413 del Código Civil para el Estado de Veracruz.

IV.- En los demás casos que la Ley señale." (58)

La rescisión del contrato de arrendamiento se presenta bajo dos supuestos que serían los siguientes:

a).- Por cumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes.

b).- Por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes.

Así como también el arrendatario tendrá la facultad de exigir la rescisión del contrato en los siguientes casos :

a).- Cuando el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias .

b).- Cuando el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada.

c).- Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, si dicho a - rrendamiento dura más de dos meses.

d).- Cuando el arrendador se opone al subarrendamiento sin causa justificada.

CAPITULO IV

LA RENUNCIABILIDAD EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Uno de los temas más discutidos por los juristas es el de la distinción entre Derecho Privado y Derecho Público. Ya -- que existen diversos autores que estiman que dichos concep - tos son categorías apriorísticas de la ciencia del Derecho -- otros, afirman que se trata de una dicotomía de índole política, y no pocos niegan enfáticamente la existencia de un -- criterio válido de diferenciación.

Por ejemplo , DUGUIT, cree que tal criterio posee única - mente interés práctico, en tanto que GURVITCH, niega la posibilidad de establecerlo de acuerdo con notas de naturaleza - material y, KELSEN, declara que todo Derecho constituye una formulación de la voluntad del Estado y es, por ende, Dere - cho Público .

En el presente trabajo tratamos de establecer el signifi - cado y aplicación dentro de las normas jurídicas que regulan las disposiciones del Contrato de Arrendamiento, por ello, y a manera de antecedente analizaremos brevemente distintas -- teorías que acerca del Derecho Privado y del Derecho Público

han sido formuladas, para indicar después cuál es la signifi-
cación y el valor que en nuestro concepto debe de correspon-
 der sobre el tema que se analiza.

El antecedente lo basaremos en el estudio de las siguien-
tes teorías :

- A).- TEORIA ROMANA .
- B).- TEORIA DE ROGUIN.
- C).- TEORIA DE LA NATURALEZA DE LA RELACION.

A).- TEORIA ROMANA.- La división de las normas jurídicas-
 en las dos grandes ramas del Derecho Privado y el Derecho Pú-
blico es obra de los juristas romanos. La doctrina clásica ha
 llase sintetizada en la conocida sentencia del jurisconsulto-
 ULPIANO: PUBLICUM JUS EST QUOD AD STATUM REI ROMANAE SPECTAT,
 PRIVATUM QUOD AD SINGULORUM UTILITATEM., Que quiere decir "DE
 RECHO PUBLICO ES EL QUE ATÁNE A LA CONSERVACION DE LA COSA RO
 MANA, PRIVADO, EL QUE CONCIERNE A LA UTILIDAD DE LOS PARTICU-
 LARES".

La anterior concepción se le conoce con el nombre de Teo-
 ría del Interés en Juego, en la que la naturaleza, ya sea prí-
vada o pública de un precepto o de un conjunto de preceptos -
 depende de la índole del interés que garanticen o protejan, -
 por ello, las normas del Derecho Público corresponden al in-
terés colectivo, las del Privado se refieren a intereses par-
ticulares.

"Dícese "PUBLICO" lo que beneficia a la comunidad. "Dere-
 cho Público" es pués, el que regula relaciones provechosas pa
 ra el común, las facultades de Derecho Público, por ejemplo:
 el de propiedad, los tiene el interesado para si antes que pa
 ra nadie, hallanse al servicio de su poder, de su voluntad."

Por lo tanto y como conclusión sobre la presente teoría diremos que :

DERECHO PUBLICO = INTERES COLECTIVO
DERECHO PRIVADO = INTERES PARTICULAR

Independientemente de lo anterior, cabe señalar que en contra de la Teoría del Interés en Juego, han surjido numerosas objeciones, que entre las principales citaremos solamente algunas :

1.- La Teoría del Interés en Juego es criterio sumamente vago que por otra parte, los autores de la doctrina no se tomaron el trabajo de definir.

2.- La Teoría Clásica desconoce, o parece ignorar, el hecho de que los intereses privados y públicos no se hallan desvinculados sino, por el contrario, fundidos de tal manera, -- que es difícil, cuando no imposible, señalar en cada caso don de termina el particular y donde empieza el colectivo.

3.- Si se acepta el criterio preconizado por los romanos -- la determinación de la índole, privada o pública, de una Institución o una norma de Derecho, queda por completo al arbitrio del Legislador, ya que este sera quién establezca en cada caso, según sus personales convicciones, que intereses son de orden público y cuales de naturaleza privada. Y, en tal hipótesis, la distinción, puramente formal, resultará sujeta a consideraciones de oportunidad fundamentalmente políticas, -- que le quitaran todo valor científico.

Al respecto, el maestro EDUARDO GARCIA MAYNEZ, dice: Que -- el error más grave de la teoría estriba en proponer, como criterio de una calificación que pretende valor objetivo, una noción esencialmente subjetiva. Quién dice interés, en el sen

tido propio del término alude a la apreciación que una persona hace de determinados fines. Tener interés en algo significa atribuir valor o importancia a su realización (independientemente de que resulte o no intrínsecamente valiosa), de aquí que todo interés sea, por esencia subjetivo. Tal interpretación del término sirve de base a la tercera de las objeciones enumeradas, si el "Interés" es algo subjetivo la determinación de la índole de los fines que el Derecho ha de realizar queda necesariamente sujeta al arbitrio del legislador.

Dice GURVITCH, que el tema que aquí nos hemos abocado a comentar resulta casi imposible de establecer un criterio material de distinción entre el Derecho Público y el Derecho Privado, imposibilidad reconocida en nuestros días por un número siempre creciente de juristas que han creado más de un centenar de definiciones diferentes de esas dos especies de Derecho, de las cuales ninguna ha podido adquirir una aceptación más o menos general.

Por otra parte dice "KELSEN", que querer dividir las normas del Derecho en función de los INTERESES que aspiran a realizar, equivale a hacer una clasificación de los cuadros de un museo de acuerdo con su precio. No es posible hablar de normas exclusivamente destinadas al logro del interés individual, por que todo precepto tiene como meta la realización de interés de ambos géneros. Por ello debemos de aceptar que "desde el momento en que una norma de Derecho protege un interés individual, esa protección constituye un interés colectivo. Cuando el orden Jurídico contiene normas reguladoras del prestamo, normas jurídicas privadas, individualmente pone de manifiesto que existe un interés colectivo en la existencia de tales normas. Y, de modo análogo, en cada norma positiva de Derecho Administrativo o Penal, Derecho Público uno y otro, a no dudarlo puede determinarse el hombre-

al cuál se reconoce un interés en tal norma, la cuál se convierte en protectora de este interés. Esto último no aparece tan claro en Derecho Político y Procesal, porque estos no -- contienen normas jurídicas autónomas y perfectas. Según la teoría del Interés en Juego, la antítesis de derecho público y privado coincide, en cierto sentido y considerada en algunos de sus aspectos, con la antítesis de Derecho Objetivo y-subjetivo. El interés protegido, es decir, el Derecho Subjetivo, es siempre el Interés individual, en tanto que la protección del interés, es decir, el Derecho Objetivo, es siempre el interés colectivo.

De lo anterior estaremos en condiciones de concluir que - el tema que se comenta nos permite un mejor entendimiento a través de la siguiente formula personal :

INTERES PROTEGIDO = DERECHO SUBJETIVO = INTERES INDIVIDUAL.
DERECHO PUBLICO

PROTECCION DEL INTERES = DERECHO OBJETIVO = INTERES INDIVIDUAL
DERECHO PRIVADO

B).- TESIS DE ROUGUIN.

Este autor a tratado de resolver la cuestión del tema en estudio diciendo " Que la calidad con que el Estado interviene en la relación jurídica puede determinarse examinando si la actividad del órgano de que se trate se encuentra sujeta a una legislación especial o a leyes comunes, si existe una legislación especial, establecida con el propósito de regular la relación, esta es de Derecho Público, si, por el contrario, el órgano estatal se somete a la legislación ordinaria (por ejemplo, cuando el Estado compra a un particular -

determinadas mercancías, de acuerdo con las normas del Derecho Común), la relación es de índole privada.

C).- TEORIA DE LA NATURALEZA DE LA RELACION

La doctrina más generalmente aceptada consiste en soste -
 nar que el criterio diferencial entre los derechos privados -
 y públicos no deben buscarse en la índole de los intereses -
 protegidos, sino en la naturaleza de las relaciones que las -
 normas que aquellos establecen. (Una relación es de cordina -
 ción cuando los sujetos que en ellas figuran se encuentran -
 colocados en un plano de igualdad, como ocurre, verbigracia -
 si dos particulares celebran un contrato de Mutuo o de Compra -
 venta). Los preceptos del Derecho dan origen a la relación -
 de subordinación, cuando, por el contrario, las personas a -
 quienes se les aplican no están consideradas como jurídica -
 mente iguales, es decir, cuando en la relación intervienen -
 el Estado, en su carácter de entidad soberana, y un particu -
 lar. (Las relaciones de coordinación o igualdad no solo pue -
 den existir entre particulares, sino entre dos órganos del -
 Estado o entre un particular y el Estado), cuando el Estado -
 no interviene en su carácter de poder soberano. La relación -
 es de Derecho Privado, si los sujetos de la misma se encuen -
 tran colocados por la norma en un plano de igualdad y ningun -
 o de ellos interviene como entidad soberana, es de Derecho -
 Público, se diera el caso de que si se establece entre un --
 particular y el Estado (cuando hay subordinación del primero
 al segundo) o si los sujetos de la norma o de la misma son -
 dos órganos del poder público o dos estados soberanos.

Es importante establecer que una persona puede ser consi -
 derada como órgano estatal, cuando, de acuerdo con la Ley, -
 realiza determinados actos que no valen como suyos, sino co -
 mo actos del Estado.

La distinción establecida por la tesis que acabamos de comentar, se puede resumir de la siguiente manera:

RELACIONES JURIDICAS DE CORDINACION (Sujetos - que se encuentran en un plano de igualdad)

	ESTADO	PARTICULAR
DERECHO PRIVADO	PARTICULAR.....		PARTICULAR
	PARTICULAR.....		ESTADO
DERECHO PUBLICO	ESTADO	ESTADO

RELACIONES JURIDICAS DE SUBORDINACION (Sujetos que se encuentran en un plano de desigualdad)

	ESTADO	PARTICULAR
DERECHO PUBLICO	PARTICULAR.....		ESTADO

El Estado puede entrar, por consiguiente, tanto en relaciones de coordinación como de supraordinación como los particulares. El problema estriba pues, en determinar cuál es el carácter con que figura en la relación jurídica.

Finalmente es procedente hacernos las siguientes preguntas : ¿ Cuando debe el Estado ser considerado como Entidad soberana ? ¿ Y cuando se haya en un plano de igualdad con los particulares.

Conclusión creemos que ninguna de las teorías elaboradas - para distinguir el Derecho Privado y el Derecho Público y de las cuales únicamente hemos expuesto las más conocidas resuelve satisfactoriamente el punto.

En última instancia, todas ellas hacen depender de la vo - luntad estatal la determinación del carácter o del conjunto - de normas. Si se acepta que el criterio válido es el de Inte - rés en Juego, la división se deja al arbitrio del Legislador - o del Juez, según los casos, si en cambio, se admite la otra - teoría, reconoce implícitamente que la determinación de la fn - dole, privada o pública, de un precepto de Derecho, depende - también de la autoridad del Estado. Pero entonces hay que a - ceptar que la distinción carece de fundamento, desde el punto de vista teórico, y solo posee importancia práctica primor - dialmente política. Nada de extraño tiene que dentro de un ré - gimen como el nacional socialista se declara que tal clasifi - cación debía de repudiarse, en cuanto " Ningún fenómeno de la vida privada o pública es ajeno al Estado." Esta tesis impli - ca, en última instancia, la aceptación sin restricciones de - la tenencia que sirve de base a la doctrina tradicional.

La finalidad de este trabajo es precisamente demostrar la necesidad imperiosa que exista en la Legislación de nuestro Estado de Veracruz, de incluir en el capítulo IV relativo al Arrendamiento de Fincas Urbanas, éste que forma parte del Título IV del Arrendamiento, el criterio que existe en la Legislación del Distrito Federal para estos casos.

Doctrinal y procesalmente las normas jurídicas adoptadas en el Estado de Veracruz, han tenido como fundamento formativo de la norma precisamente los cambios adoptados por la Legislación del Distrito Federal esto es, que la norma que ha servido de base en nuestra Legislación ha encontrado siempre su origen en la Legislación del Distrito Federal.

En este trabajo, hemos analizado desde el origen mismo -- del arrendamiento hasta nuestra época contemporánea y es en esta en donde pretendemos y proponemos la reforma del criterio existente en la Legislación del Estado de Veracruz, en el cuál, las relaciones de Orden Público e Interés Social se ha permitido que sean renunciables en el caso, consideramos necesario el cambio de dicha disposición y adoptar como se ha realizado a lo largo de la historia jurídica de la Legislación de nuestro Estado, el criterio que se emplea dentro de la Legislación del Distrito Federal.

Para entender adecuadamente la necesidad del presente trabajo, cabe citar el contenido del artículo 2448 correspondiente al Capítulo IV y relativo al Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la habitación, esto es del Código del Distrito Federal .

El precepto en cuestión señala:

ARTICULO 2448:

"las disposiciones de éste capítulo son de orden Público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta."

Si observamos el Código Civil del Estado de Veracruz, en el mismo capítulo, existe como en la mayor parte de los preceptos una homogenidad de los mismos y únicamente, en el Distrito Federal existen conceptos diferentes dentro del tema que tratamos, y dicho Código, en el artículo 2448 se ha tenido la necesidad de diferenciarlos mediante incisos asignandoles letras de la "A" a la "L", pero que en todo caso los preceptos que existen dentro del capítulo del Código del Estado de Veracruz son iguales a los del Distrito Federal, con la única diferencia, que en este, es decir en el Distrito Federal existe un precepto previo que determina la irrenunciabilidad de las disposiciones de orden público.

Como lo hemos señalado anteriormente en este trabajo el Derecho Público rige las normas entre un particular y el Estado cuando hay subordinación del primero al segundo o si los sujetos de la misma son dos organos del poder público o dos estados soberanos. En este caso y no obstante lo anterior y a pesar de que las relaciones entre dos sujetos colocados en un plano de igualdad que son en todo caso de Derecho Privado, y por ende, las normas entre ambos pueden ser renunciables, pretendemos la modificación de dicha norma renunciable por el carácter de irrenunciable.

Para el debido entendimiento y tomando como base las diversas doctrinas y tesis ya comentadas, consideramos necesario analizar en forma breve "La interpretación", que se le debe dar a la Ley.

INTERPRETACION . Interpretar es descentrañar el sentido de una expresión. Se interpretan las expresiones para descubrirlo que significan. La expresión es un conjunto de signos, por ello tiene significación.

En relación con este punto conviene distinguir de acuerdo con los finos analisis de Edmundo Husserl, los siguientes elementos:

1.- La expresión es un aspecto Físico (el signo sensible- la artículación de sonidos en el lenguaje hablado, los signos escritos sobre el papel.)

2.- La significación lo que la expresión significa es el - sentido de la misma. Parece que la significación es el objeto a que la expresión se refiere, pero no es así. Por que entre la expresión y el objeto hay un elemento intermedio : la significación.

3.- El Objeto. La necesidad de distinguir la significación del objeto resulta clara cuando después de comparar diversos ejemplos, nos percatamos de que varias expresiones pueden tener la misma significación, pero objetos distintos o de que - es posible que tenga significación diferente, pero el mismo -- objeto. Naturalmente que existe tambien la posibilidad de que difieran en ambos sentidos o en ambos coincidan.

Por lo tanto, la interpretación de la Ley es una forma - "SUI GENERIS" de interpretación o, mejor dicho, uno de los - múltiples problemas interpretativos. Pues no solo se puede - interpretar la Ley sino, en general de interpretación de una aptitud, una frase, un escrito filosófico, un mito, una ale-goria etc. De ello difiere la necesidad de conocer en primer término el concepto general de interpretación para iniciar - posteriormente el examen de los textos legales, problema que

Como lo acabamos de indicar, no es sino una de las numerosas cuestiones interpretativas que el hombre plantea.

La interpretación y la Significación, varían, ya que el as pecto activo y pasivo tienden a regular la característica e - sencial y jurídica de la norma, por ello, citaremos cuál es - el sentido de la Ley.

El Sentido de la Ley.- El problema capital de la teoría de la interpretación es saber qué debe entenderse por sentido de la Ley.

Una de las soluciones propuestas en relación con el proble ma, consiste en afirmar que el sentido de la Ley no puede ser sino la voluntad del Legislador. Los defensores de tal postu - ra argumentan de este modo : La Ley es obra del Poder Legisla tivo, éste se vale de ella para establecer el Derecho; en con secuencia, su sentido debe ser el que su autor pretendió dar - le. Habrá pues, que investigar lo que el Legislador quiso de - cir ya que la Ley es expresión suya.

La TESIS se basa en el supuesto de que la Legislación como acto expresivo, debe imputarse a la voluntad de los legislado res o, lo que es igual, que es derecho lo que estos quieren - no se advierte lo querido por el Legislador no coincide en to do caso con lo expresado en la Ley. Pues lo que aquél, preten de es expresar algo, que en su concepto debe ser derecho; más para expresarlo tiene que valerse de un conjunto de signos -- que otras personas habrán de interpretar cuya significación - no depende, sino en muy pequeña escala, del mismo Legislador - si éste emplease un conjunto de signos de su exclusiva inven - ción, y pudiese prescindir del complejo de significaciones -- que tiene vigencia de una determinada época y un lugar deter - minado, su obra presentaría ininteligible.

Lo que un sujeto expresa no es fortiori, lo que pretendía expresar, puede haber una inadecuación entre la expresión de aquél y los medios de que se vale para formular su pensamiento y lo susceptible de interpretación no es la intención real -- del sujeto, sino las formas expresivas que emplea.

"Un acertijo puede tener, junto a la solución que su autor pensara, todavía otra segunda no pensada por él y que puede ser acertada como la primera; y una jugada, aislada de ajedrez puede tener, posiblemente en la conexión de todo el juego, un sentido completamente diferente de aquél que creyó el que la jugaba. Semejante a esta marcha en el ajedrez, que no está de terminada por el jugador, es toda proposición cuando hablamos "El lenguaje piensa y rima por nosotros", es decir cuando yo hablo y pienso, introduzco mis pensamientos en un mundo de -- pensamientos que tiene su propia y singular legislación. Tan cierto como no estoy en situación de crear un lenguaje y un mundo conceptual para mí solo, es igualmente verdad que lo -- que expreso lo pongo bajo las leyes propias del mundo conceptual en que me muevo, es decir, uno a toda expresión cierta -- relaciones conceptuales de las que no me está permitido alejarme."

Lo que cabe interpretar no es la voluntad del legislador -- sino el texto de la Ley. Esto no significa que la interpretación haya de ser puramente gramatical, pues la significación de las palabras que el legislador utiliza no se agota en su -- sentido lingüístico. Para percatarse de ello basta con pensar en la equivocidad de muchos de los términos que maneja, y sobre todo, en la necesidad en que se encuentra de usar vocablos -- que poseen una significación propiamente dicha y jurídica -- no creada por él, y que se haya en conexión con muchas -- otras del mismo sistema de Derecho.

LEGISLACION ACTUAL

Dentro de nuestra Legislación Estatal Veracruzana, el fundamento más cercano y apropiado para poder determinar las cuestiones relativas al Arrendamiento y en especial a la renunciabilidad de determinadas disposiciones por ser de índole privada y que no afectan supuestamente el orden Público lo encontramos precisamente en el artículo 60. del Código Civil Vigente en el Distrito Federal, el cuál establece :

ARTICULO 60.- LA VOLUNTAD DE LOS PARTICULARES NO PUEDE EXIMIR DE LA OBSERVANCIA DE LA LEY, NI ALTERARLA O MODIFICARLA . SOLO PUEDEN RENUNCIARSE LOS DERECHOS PRIVADOS QUE NO AFECTEN DIRECTAMENTE AL INTERES PUBLICO, CUANDO LA RENUNCIA NO PERJUDIQUE DERECHOS DE TERCERO.

La disposición anterior también se encuentra establecida en nuestro Código Civil dentro del artículo 17, el cuál ordena :

ARTICULO 17 .- LA VOLUNTAD DE LOS PARTICULARES NO PUEDE EXIMIR DE LA OBSERVANCIA DE LA LEY, NI ALTERARLA. SOLO PUEDEN RENUNCIARSE LOS DERECHOS PRIVADOS QUE NO AFECTEN DIRECTAMENTE AL INTERES PUBLICO CUANDO LA RENUNCIA NO PERJUDIQUE DERECHOS DE TERCEROS.

En tanto, que el mencionado Código Civil del Distrito Federal en su artículo 7o. en relación a la misma situación establece una condición para su procedencia, es decir, por una parte la permite, pero la condiciona a que se haga en términos claros y precisos y que dicha renuncia sea sobre Derechos Privados y que estos a la vez, no afecten intereses públicos.

ARTICULO 7o.- LA RENUNCIA AUTORIZADA EN EL ARTICULO ANTERIOR NO PRODUCE EFECTO ALGUNO SI NO SE HACE EN TERMINOS CLAROS Y PRECISOS, DE TAL SUERTE QUE NO QUEDE DUDA DEL DERECHO QUE SE RENUNCIA .

Situación comparable con la de nuestro Código Civil, ya que este en su artículo 17 también señala los mismos Derechos y los mismos requisitos para la procedibilidad de la Renuncia en cuestión.

Por lo tanto, es claro que todos los actos ejecutados en forma contraria a lo establecido por los numerales anteriormente invocados, y que en la especie se traten de leyes prohibitivas o del interés público deberán de ser declarados como nulos a excepción de aquellos que la propia ley autorice a su realización, situación totalmente diferente en nuestra Legislación del Estado de Veracruz, en donde las diversas renunciaciones que se realizan dentro de los Contratos de Arrendamiento, independientemente de ser esta una figura jurídica perteneciente al Derecho Privado, son declaradas como procedentes, contrariando con esto las disposiciones de orden público y que como consecuencia deberían de ser declaradas como irrenunciabiles.

Con lo anterior, nuestra Legislación daría en materia de Arrendamiento un avance de tal manera que la voluntad y capricho de los arrendadores no violaría derechos de los arrendatarios, pues en el caso y a manera de ejemplo lógico y jurídico es que si el propio Código Civil del Estado, en su artículo -

2418 contempla la posibilidad de solicitar la Prorroga del Contrato de Arrendamiento que se haya celebrado por tiempo determinado, para el caso de estar al corriente en el pago de las rentas y que haya cuidado del inmueble arrendado, a que se le prorrogue hasta por dos años más ese contrato. Aspecto que en este momento ha sido y podrá seguir siendo materia de diversas anomalías, dado que por el hecho de existir en nuestra Legislación la facultad de " Renunciar " a esos Derechos sin importar que son de orden Público, se continuara con la limitación y --viación de los mencionados Derechos del arrendamiento.

La finalidad de este "trabajo de Tesis " es la de proponer un cambio que en nuestra Legislación a creado un "fenómeno " - que debido a la interpretación y libre aplicación de los con-ceptos anteriormente citados, se permite una violación en los Derechos Públicos Subjetivos del hombre que ocasionan un dese-equilibrio social. ¿Por qué un desequilibrio Social ? Por que - es lógico que continuando con el ejemplo referido del Arrenda-miento, esta, requiere de una serie de obligaciones reciprocas tanto para el arrendador como para el arrendatario para que en cumplimiento de las mismas que puedan dar condiciones adecu-das para ambos. En nuestro territorio Nacional existen aprox-imadamente más de cinco millones quinientos mil arrendamientos lo que permite concluir que un numero mayor de personas care-cen de la Propiedad, garantía constitucional que contempla - nuestra propia Carta Magna, por ello y partiendo de ese alto - índice de Arrendamiento, se convierte en un problema realmente de sumo cuidado que requiere uniformidad de criterio y de apl-icación jurídica, para que de esa manera evitemos las constan-tes anomalías que concluyen en un detrimento para las partes - y sobre todo para la sociedad misma, logrando con esto un ver-dadero equilibrio entre la norma y su aplicación en la socie-dad.

Por todo lo antes comentado, es de propocerse la creación e -
 inclusión en nuestro Código Civil para el Estado de Veracruz,
 de una disposición de tal claridad, que no deje lugar a dudas
 o a la interpretación personal de cada persona con respecto -
 a las renunciaciones aplicables en los arrendamientos, sino que co
 mo se establece en el Distrito Federal en su artículo 2448 --
 del Código Civil la disposición es muy clara cuando se señala
 que:

" LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPITULO SON DE ORDEN PUBLICO
 E INTERES SOCIAL. POR TANTO SON IRRENUNCIABLES Y EN CON
 SECUENCIA, CUALQUIER ESTIPULACION EN CONTRARIO SE TEN -
 -
 DRA POR NO PUESTA "

En conclusión, se propone basicamente la " Adición" al Ca
 pítulo IV del Código Civil para el Estado de Veracruz, titu -
 lado "DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS" de un artículo -
 al cuál se le estableceria el número 2381 y el contenido ag
 tual del artículo 2381 se le estableceria el número 2381 BIS
 por lo tanto, el Código Civil en dicho capítulo en dos dos -
 primeros artículos quedaría de la siguiente manera:

CAPITULO IV.

ARTICULO 2381.- LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPITULO SON DE
 CRDEN PUBLICO E INTERES SOCIAL. POR TANTO
 SON IRRENUNCIABLES Y EN CONSECUENCIA, -
 CUALQUIER ESTIPULACION EN CONTRARIO SE --
 TENDRA POR NO PUESTA.

ARTICULO 2381 "BIS" .- NO PODRA DARSE EN ARRENDAMIENTO -
 UNA LOCALIDAD QUE NO REUNA LAS CONDIC -
 -
 NES DE HIGIENE Y SALUBRIDAD EXIGIDAS EN
 EL CODIGO SANITARIO.

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

- 1.- Por Arrendamiento debemos de entender que es un contrato en virtud del cuál una parte llamada Arrendador se obliga a transferir temporalmente el uso o goce de una cosa mediante el pago de una renta que es el precio y que debe de ser cierto y determinado.

- 2.- El Contrato de Arrendamiento, denominado inicialmente "LOCATIO", tuvo su origen hace aproximadamente dos mil años apareciendo diversos contratos, entre los principales nuestro Código Civil Vigente comprende a la LOCATIO-CONDUCTIO RERUM en materia de Arrendamiento con la particularidad de que dicho contrato no tiene por objeto el Arrendamiento de bienes consumibles sino de bienes no consumibles.

- 3.- Las características que se desprenden del Contrato de Arrendamiento son : El Consentimiento, el Objeto y el Precio.

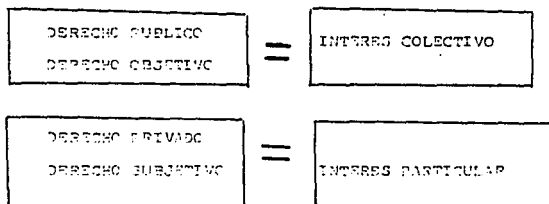
- 4.- En el Contrato de Arrendamiento existiran siempre dos personas, es decir el Locador conocido actualmente como Arrendador y el Conductor conocido en la actualidad como el Arrendatario.
- 5.- Habia Arrendamiento cuando las dos personas se obligan reciprocamente una a conceder al uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio determinado y cierto.
- 6.- Los elementos del Contrato de Arrendamiento por lo general son: La concepción del uso o goce temporal de un bien, el pago de una cantidad de dinero y la restitución del inmueble arrendado. A su vez citamos elementos de Existencia y de Validos los primeros consisten en el Consentimiento, el Objeto y la cosa, en tanto que los segundo que consisten en: La Ausencia del Vicio en la Voluntad, la Capacidad, la Forma, La licitud en el Objeto, , en el motivo, fin o condición.
- 7.- El Contrato de Arrendamiento lo podemos clasificar como un instrumento traslativo de uso, Principal, Bilateral, Honoroso, Consensual, Real, de Tracto Sucesivo y conmutativo.

8.- En el Contrato de Arrendamiento, se contemplan Derechos y Obligaciones tanto para el Arrendador como para el Arrendatario, las principales por parte del Arrendador - tenemos la de, entregar la finca arrendada, conservar - la propia finca, no estorbar de manera alguna en el uso de la cosa y garantizar el uso o goce pacifico de la cosa. En tanto que el Arrendatario esta obligado a: Pagar la renta, responder de los perjuicios, darle el uso con vende a la cosa arrendada.

9.- El Contrato de Arrendamiento puede terminar según en -- nuestra legislación en los casos de: Por haber cumplido el plazo en el contrato o por la Ley, por convenio ex - preso, por nulidad, por rescisión, por confusión, por - perdida o destrucción total de la cosa arrendada, por - caso fortuito o fuerza mayor, por expropiación de la co sa arrendada hecha por causa de utilidad pública, y por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

10.- Las normas del Derecho Público corresponden al Interés- Colectivo, es el que atañe a la conservación de la cosa romana, en tanto, que las normas del Derecho Privado co rresponden al Interes de los particulares, es decir que concierne a la utilidad de estos.

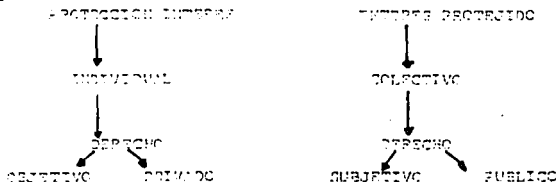
11.-



12.- Las dos conclusiones anteriores, se desprenden de los conceptos que integran la teoría conocida con el nombre de "Teoría del Interés en Juego", cuya naturaleza principal depende de la protección o garantía del interés.

13.- Independientemente de todas las objeciones que puedan surgir en contra de la "Teoría del Interés en Juego", de hecho se concluye que, desde el momento en que una norma de Derecho protege un interés individual, esa protección constituye un Interés Colectivo.

14.-



Al pretender proteger el interés y obtener tal intención, estaremos efectuándolo y lograremos obtener el Interés Protegido .

- 15.- De acuerdo a la "Teoría de la Naturaleza de la Religión" no debemos de encontrar la diferencia de los Derechos Públicos y Privados en la Indole del Interés, sino en la - Naturaleza de las relaciones que los Derechos establecen.
- 16.- Existen Relaciones de Coordinación, que se dan cuando los sujetos que en ellas figuran se encuentran en un plano de Igualdad, o sea de Derecho Privado.
- 17.- Existen Relaciones de Subordinación, que se dan cuando - los sujetos que en ellas figuran se encuentran en un plano de Desigualdad, o sea de Derecho Público.
- 18.- En nuestra Legislación las Disposiciones de indole privada y que no afectan supuestamente el orden público lo encontramos en el artículo 17 del Código Civil de nuestro Estado que dice :

ARTICULO 17.- La voluntad de los particulares no pueden eximir de la observancia de la Ley, ni alterarla. Solo pueden renunciarse los derechos privados- que no afecten directamente al Interés Público, cuando la renuncia- no perjudique derechos de terceros

El artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal dice:

ARTICULO 2448 .- "Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés so-cial . Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipu-lación en contrario se tendrá por - no puesta."

El artículo 2381 del Código Civil para el Estado de Vera -- cruz, dice :

ARTICULO 2381.- " No podrá darse en arrendamiento - una localidad que no reúna las con-diciones de higiene y salubridad ex-igidas en el Código Sanitario."

19.- La Reforma y Motivo de este trabajo de Tesis es la inclusión en nuestro Código Civil de un nuevo artículo en el Capítulo IV, relativo al "Arrendamiento de Fincas Urba-nas ", por lo que quedaria de la siguiente manera:

ARTICULO 2381.- LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPITULO SON DE ORDEN PUBLICO E INTERES SO-CIAL . POR TANTO SON IRRENUNCIABLES Y EN CONSECUENCIA, CUALQUIER ESTIPU-LACION EN CONTRARIO SE TENDRA POR - NO PUESTA.

ARTICULO 2381 "BIS".- NO PODRA DARSE EN ARRENDAMIENTO UNA LOCALIDAD QUE NO REUNA LAS -- CONDICIONES DE HIGIENE Y SALUBRIDAD- EXIGIDAS EN EL CODIGO SANITARIO.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Aguilar Carbajal Leopoldo
"Contratos Civiles "
Editorial Porrúa S.A.
México 1982.
- 2.- De Pina Vara Rafael
"Diccionario de Derecho "
Editorial Porrúa S.A.
México 1984.
- 3.- Floris Margadant Guillermo
"Derecho Romano "
Editorial Esfinge S.A.
México 7 D.F.
- 4.- Gonzalez Juan Antonio.
"Elementos de Derecho Civil "
Editorial Trillas
México 1979.
- 5.- Petit Eugene
"Tratado Elemental de Derecho "
Ediciones Selectas.

- 6.- Suarez Medal Ramón
"De los Contratos Civiles "
Editorial Porrúa S.A.
México 1982.
- 7.- Soto Alvarez Clemente
"Prontuario de Introducción
al Estudio del Derecho y No
ciones de Derecho Civil "
Editorial Limusa
México 1975.
- 8.- Treviño García Ricardo
"Contratos Civiles y sus Ge
neralidades "
Ediciones Hermanos Carrillo.
1975.
- 9.- Ideas tomadas de la
"Enciclopedia Jurídica Aneba
Tomo XVIII"
Editorial Driskill S.A.
Buenos Aires Mayo 1977.