

296
207



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"**

DIVISION DE CIENCIAS JURIDICAS

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**PROPUESTA DE REFORMA AL ARTICULO 2332 DEL CODIGO
CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO EN CUANTO AL TERMINO
PARA DAR POR CONCLUIDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**



**T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A:
FERNANDO TAPIA PAZ**



SANTA CRUZ ACATLAN, ESTADO DE MEXICO 1994



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.

PROYECTO DE TESIS

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ACATLAN"

TITULO DE LA TESIS:

"PROPIUESTA DE REFORMA AL ARTICULO 2332 DEL CODIGO CIVIL
DEL ESTADO DE MEXICO EN CUANTO AL TERMINO PARA DAR POR
CONCLUIDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO"

OBJETIVO GENERAL:

REFORMAR EL ARTICULO 2332 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO
DE MEXICO, CON EL PROPOSITO DE LOGRAR UNA IGUALDAD
JURIDICA ENTRE LAS PARTES EN RELACION AL AVISO PREVIO
DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CUANDO
ESTE NO SE HAYA CELEBRADO POR TIEMPO EXPRESAMENTE
DETERMINADO, TOMANDO EN CONSIDERACION EL ARTICULO 2478
DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

ALUMNO:

TAPIA PAZ FERNANDO

NUMERO DE CUENTA:

8409867-B

ASESOR DE TESIS:

LIC. JORGE SERVIN RECERRA

Vo. Bo. DEL ASESOR:

ESTA TESIS ESTA DEDICADA A:

LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO.

Institución incansable en la formación
de profesionistas. Mi reconocimiento

A TODOS MIS MAESTROS:

Mi admiración incansable de quienes
aprendí el deseo de defender el
Derecho.

A MI ASESOR:

Lic. Jorge Servín Becerra
Quien gracias a su sabia dirección e
inmejorables comentarios se realizó
este trabajo.

A MI PADRE.

Sr. Antonio Tapia Hernández

**Gracias por su aliento constante e
imperecedero.**

A MI MADRE.

Sr. Celia Concepción Paz López

Ejemplo de bondad y cariño.

!Gracias!

A MIS HERMANOS.

**Higinio, Bertha (+), Alicia, Elena,
Adrian, Estela, Miguel, Carmen y Javier.**

Gracias por su cariño y apoyo solidario

A MIS SOBRINOS.

Claudia, Karla, Luis, Norma, Violeta
Israel, Oscar, Brenda, Mario, Sandra
Sergio, Yoana, Josué, Ariel, Celia,
Rubén, Adrianita, Ignacio, Lucía,
Lizeth, Arturo, Berenice, Misael, y
a mis tíos Teresa y Jesús Adolfo.

A MIS AMIGOS.

Beto, José, Alfredo, Laura, Joaquín,
Guillermo A., Efraín B. y al Profr.
H. ISHIKAWA, así como también a los
licenciados Oscar Caso y José A.
Chavira.

A MI NOVIA:

Claudia, por todo el cariño y la
comprensión que me ha brindado.

INDICE

INTRODUCCION

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I.1.-	En el Derecho romano.....	1
I.2.-	En el Derecho francés.....	15
I.3.-	En el Derecho español.....	22
I.4.-	En el Derecho mexicano.....	30

CAPITULO II

GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

II.1.-	De los contratos en general.....	40
II.2.-	Los contratos y sus elementos.....	47
	A) Elementos de existencia.....	47
	B) Requisitos de Validez.....	47
II.3.-	El contrato como fuente generadora de	

	obligaciones.....	57
II.4.-	Clasificación de los contratos.....	59
II.5.-	Interpretación de los contratos.....	66
II.6.-	Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento.....	71
II.7.-	Formas de extinción de los contratos.....	73

CAPITULO III

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO

III.1.-	Antecedentes del contrato de arrendamiento en el Estado de México.....	76
III.2.-	Definición del contrato de arrendamiento.....	91
III.3.-	Derechos y obligaciones del arrendatario y del arrendador.....	92
III.4.-	Diferentes formas de arrendamiento.....	97
III.5.-	Arrendamientos por tiempo indeterminado.....	99
III.6.-	El subarriendo.....	100
III.7.-	Formas de terminación del contrato de arrendamiento.....	102
III.8.-	La tácita reconducción.....	104
III.9.-	Rescisión del contrato de arrendamiento.....	107
III.10.-	Prórroga del contrato de arrendamiento.....	109
III.11.-	Reforma al artículo 2332.....	111

CAPITULO IV

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

IV.1.-	Definición del contrato de arrendamiento.....	114
IV.2.-	Derechos y obligaciones del arrendador.....	118
IV.3.-	Derechos y obligaciones del arrendatario.....	122
IV.4.-	Diferentes formas de arrendamiento.....	133
IV.5.-	Arrendamientos por tiempo indeterminado.....	134
IV.6.-	El subarriendo.....	135
IV.7.-	Formas de terminación del contrato de arrendamiento.....	137
IV.8.-	La tácita reconducción.....	140
IV.9.-	Rescisión del contrato de arrendamiento.....	145
IV.10.-	Prórroga del contrato de arrendamiento.....	148
CONCLUSIONES.....		152
BIBLIOGRAFIA.....		157

INTRODUCCION

La elaboración, redacción, preparación e investigación de una tesis profesional requiere siempre de una investigación seria que esté debidamente apoyada, con los textos básicos de la materia que se van a desarrollar, razón por la cual el presente trabajo recepcional denominado "Propuesta de Reforma al Artículo 2332 del Código Civil del Estado de México en cuanto al término para dar por concluido el Contrato de Arrendamiento", en su contenido precisa, si no todas las técnicas y doctrinas legales y jurídicas, si con las más indispensables para su exposición porque representa sin lugar a dudas un tema de actualidad en todos los tiempos, ya que la demanda por la vivienda es bastante y sobre todo los litigios por este hecho son muchos, razón por la cual consideramos que debe haber algunas modificaciones en la legislación civil del Estado de México y tratar de encuadrarlo como se establece en el Código Civil para el Distrito Federal.

El tema en comento lo dividí para su estudio de la siguiente manera:

En el Capítulo I, señalamos a grandes rasgos los antecedentes y la evolución histórica del Contrato de

Arrendamiento en las legislaciones romana, francesa, española y por último en nuestro Derecho mexicano ya que lo considero necesario para poder comprender más ampliamente dicho contrato.

Posteriormente y para tener un amplio panorama del Contrato de Arrendamiento en particular, fue necesario que en el Capítulo II de nuestro trabajo se hable de las generalidades de los contratos, así como de la naturaleza jurídica del Contrato de Arrendamiento.

En el Capítulo III que es la parte medular de nuestra tesis se hace un estudio pormenorizado del Contrato de Arrendamiento en el Estado de México su evolución, definición, los derechos y obligaciones de las partes que en él intervienen y demás figuras jurídicas que se desprenden de la regulación que al respecto hace el Código Civil para este Estado y una vez que se tienen los elementos jurídicos, podemos nosotros, plantear la reforma al artículo 2332 del ordenamiento citado, con el fin de hacer efectivo el principio de igualdad jurídica procesal, así como para lograr una pronta y expedita aplicación del derecho consiguiendo así una economía procesal.

Finalmente en el capítulo IV se analiza el contrato de arrendamiento, en el Código Civil para el Distrito Federal para ver como y de qué manera una vez ya analizado el mismo

en el Código Civil del Estado de México, estos dos ordenamientos regulan dicho contrato, pretendiendo hacer un estudio comparativo entre ambos códigos.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I.1.- En el Derecho Romano

Resulta de suma importancia recordar que el Derecho Romano constituye el origen y punto de partida de casi todo estudio jurídico, en virtud de que una gran parte de las instituciones jurídicas actuales encuentran su cimentación en el derecho de esta Nación.

Ahora bien, por lo que respecta a nuestro tema de estudio, también encuentra su origen en el Derecho Romano y daremos inicio, partiendo precisamente de este derecho, haciendo una breve referencia a la evolución histórica del Contrato de Arrendamiento, pues es a través de la historia que descubrimos los antecedentes y evolución de dicho contrato, ya que es dentro del análisis de su evolución histórica donde encontraremos cómo fue desarrollándose el mismo y comprenderemos la influencia que tuvo el Derecho Romano en su formación y evolución y cuáles fueron las aportaciones del derecho de esta Nación para la regulación del contrato de arrendamiento en nuestra legislación.

El arrendamiento en el Derecho Romano, inicia sus primeros trazos en la Ley de las XII Tablas, sin embargo aunque el arrendamiento es tan antiguo, la aplicación de este contrato en el campo jurídico Romano cobra auge hasta la época del Imperio, particularmente cuando el objeto principal de arrendamiento lo constituían las tierras conquistadas por Roma en sus campañas de expansión, las que se concedían en grandes extensiones a los Jefes de la Milicia por sus méritos obtenidos en las guerras.

A efecto de corroborar lo anterior, nos apoyamos en el comentario realizado por el Maestro Guillermo Floris Margadant, quien nos menciona al respecto y refiriéndose a nuestro tema en cuestión: "Este contrato, que desde hace dos mil años se encuentra en el centro de las controversias sociales, ya era muy frecuente en tiempos imperiales (en el siglo I de nuestra era, Roma contaba con unas 50 000 vecindades, objeto de arrendamiento, y sólo 2 000 casas aisladas".⁽¹⁾

Sin embargo, aunque en la época imperial era muy frecuente este contrato, únicamente en la Legislación de Justiniano es donde alcanza su más alto desarrollo en lo que a obligaciones contractuales se refiere y es precisamente en

(1) Floris Margadant, Guillermo. El Derecho Privado Romano Editorial Esfinge, S. A. Duodécima Edición. México 1983. p. 412

esta legislación en donde realmente se le trata de una forma más minuciosa y se le da una atención preferente por ser éste uno de los contratos más importantes de dicha época.

El arrendamiento de inmuebles en Roma se inicia en el momento en que con la formación de grandes latifundios se empieza a notar la falta de tierras entre el pueblo, y como consecuencia de la creación de latifundios crece rápidamente la población urbana y va en aumento el arrendamiento, porque es mediante la locación que podían disponer de tierra los que no la tenían.

Ahora bien, el contrato de arrendamiento era conocido en el Derecho Romano con el nombre de *Locatio Conductio*, cuyo significado proviene de los verbos latinos *Locare* que significa colocar y *Conductio* que quiere decir llevar.

El contrato de arrendamiento estaba formado por dos estipulaciones fundamentales, la primera que obligaba al arrendador a colocar la cosa llamada *Locatio* y la segunda que se denominaba *Conductio* en la que el arrendatario se llevaba la cosa, razón por la cual los juristas Romanos dieron al arrendamiento la denominación de *Locatio Conductio*.

Resulta importante el mencionar que la *Locatio Conductio* romana contemplaba de una manera verdaderamente

amplia el arrendamiento, ya que en dicha época el arrendamiento abarcaba múltiples y diversos contratos que se regulaban dentro de dicha figura, pues el objeto del arrendamiento podría ser una cosa, los servicios de una persona, o la actividad de una persona encaminada a producir un cierto trabajo.

Al respecto, el maestro Rafael Rojina Villegas al citar en su obra al autor Ruggiero nos menciona: "La tradición romanística ofrece al derecho moderno una noción tan amplia del arrendamiento, que en ella se comprenden múltiples y diversísimas figuras contractuales. Objeto del arrendamiento puede ser una cosa (corporal o incorporal, mueble o inmueble), los servicios de una persona (manuales o mecánicos e intelectuales) o la actividad de una persona encaminada a producir un cierto trabajo que se suele distinguir (como distinguían ya los Romanos) en arrendamiento de cosas (locatio conductio rerum) en que el arrendador concede a otro el uso de una cosa o el goce de un derecho y el conductor (arrendatario, inquilino, colono) promete en compensación una determinada suma de dinero (precio, merced, pensión, flete); un arrendamiento de obras (locatio conductio operarum), en la que el artífice, el operario, el trabajador (arrendador) emplea durante un tiempo determinado una cierta energía de trabajo en favor de otro (conductor) a cambio de una cierta remuneración (salario, paga, honorarios); un arrendamiento de obra

(locatio conductio operis), en la que una persona (arrendador, comitente) encarga a otro la ejecución de una obra, comprometiéndose a pagar a quien la ejecuta (conductor, empresario, contratista) un precio determinado".(2)

Como se desprende de lo anteriormente citado, la *Locatio Conductio* romana no tiene un equivalente en el Derecho moderno, pues en la actualidad esta figura comprende varios contratos distintos, a diferencia del derecho Romano que abarcaba múltiples y diversos contratos que se regulaban dentro de la *Locatio Conductio*, los cuales analizaremos a continuación para conocer las modalidades del arrendamiento en el Derecho Romano.

Dentro del Derecho Romano y de acuerdo con lo establecido por el Maestro Guillermo Floris Margadant, los Juristas Romanos conocieron las siguientes modalidades de *Locatio Conductio*:

"a) En primer lugar, el arrendamiento (*locatio-conductio rerum*), contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero.

(2) Citado por Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil. Contratos I. Editorial Porrúa, S. A. Cuarta Edición. México, 1981. p. 547

b) En segundo lugar, el contrato de aparcería, por el cual el locator se obligaba a proporcionar a otra persona, el *colonus partiarius*, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiéndosele, en cambio, cierto porcentaje de los frutos que se tuvieran en ese terreno.

c) En tercer lugar, el contrato de trabajo, *locatio-conductio operarum*, por el cual el locator se obligaba a proporcionar a una patrón, el conductor, sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica en dinero.

d) En cuarto lugar, el contrato de obra, *locatio-conductio operis*, por el cual el conductor se obligaba a realizar cierta obra para el locator, mediante el pago de un precio determinado". (3)

De lo anterior se desprende que la *Locatio Conductio* romana abarcaba cuatro grandes ramificaciones y dichos contratos se perfeccionaban por el mero consentimiento de las partes, eran bilaterales y *bonae fidei*, en estos contratos una parte se obligaba a la concesión del uso de un objeto, a la prestación de trabajo o de un resultado a producir por el trabajo y la otra parte se obligaba a una contraprestación en metálico y el común denominador de estos contratos era el proporcionar temporalmente y mediante

(3) Floris Margadant, Guillermo. Op. Cit. p. 410 y 411

remuneración, objetos o energía humana.

Ahora bien y con base en el comentario anterior, se desprende que el arrendamiento en el Derecho Romano era muy extenso por lo que cabe hacer mención que en la actualidad en el Derecho moderno, nuestro Código Civil comprende dentro del contrato de arrendamiento únicamente una de las formas que se regulaban en la *Locatio Conductio* romana y que es el arrendamiento de cosas (*locatio conductio rerum*), pues como lo señala el autor Leopoldo Aguilar Carbajal: "En México, desde la promulgación del primer Código Civil de 1870, el arrendamiento se limitó al primer caso y se dijo que el trabajo humano no podía asimilarse a una cosa, porque debido a la dignidad del hombre no podría reglamentarse como un arrendamiento; que predominando en el contrato de trabajo un *intuitu personae*, debería reglamentarse junto con el mandato, que también es de trabajo e *intuitu personae*". (4)

Por lo que actualmente las cuatro modalidades de contratos que se regulaban en la *Locatio Conductio* romana se han separado completamente y su independencia es absoluta pues la aparcería rural se ha incorporado a las asociaciones y sociedades, el contrato de obra a precio alzado está completamente separado y es independiente del arrendamiento y el contrato de trabajo se encuentra regulado por la Ley

(4) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Tercera Edición. Editorial Porrúa, S. A. México, 1982. p. 151

Federal del Trabajo.

Tomando en consideración lo expuesto con anterioridad, y en virtud de que nuestro tema de estudio va dirigido únicamente a la *Locatio Conductio Rerum*, entraremos a profundizar en el desarrollo del mismo haciendo mención que en los primeros tiempos de Roma, se consideraba que la locación de cosas no tenía razón de existir porque los ciudadanos Romanos, se dedicaban preferentemente a las tareas agrícolas, siendo ayudados por sus familiares, esclavos y clientes en los cultivos de sus propiedades rurales, lo que hacía innecesario recurrir al arrendamiento, sin embargo es indiscutible que debido al incremento de la actividad agrícola y al crecimiento del pueblo Romano, sus habitantes debieron valerse del préstamo de elementos de trabajo y otras veces del alquiler, por lo que es en esta etapa que surge la *Locatio Conductio Rei*.

En términos generales diremos que la *Locatio Conductio* o arrendamiento en Roma se caracterizaba por ser un contrato consensual, ya que se perfeccionaba por el mero consentimiento de las partes, bilateral pues engendraba obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes desde el momento de su celebración, y *bonae fidei* por estar protegido por acciones de igual naturaleza, la *actio locati* o *ex locatio* a favor del locatario. También se caracterizaba por ser un contrato oneroso ya que engendraba provechos y

gravámenes recíprocos, era también conmutativo pues las ventajas que acarreaaba eran ciertas y de apreciación inmediata.

Para el perfeccionamiento de la Locación era necesario el concurso de los mismos elementos requeridos para la compraventa, ya que la *Locatio Conductio* se regía por las mismas reglas de la compraventa, es decir el consentimiento, la cosa y el precio debiendo los contratantes manifestar su consentimiento sobre la cosa y el precio sin formalidad alguna. En cuanto al consentimiento entre las partes, los Romanos dispusieron que si hubiera duda al respecto, es decir, que si el locatario hubiere creído que el precio que debía pagar por el arriendo era menor que el que pretendía cobrar el locador, el contrato no quedaba formulado por no haberse prestado el debido consentimiento; por lo contrario, el arrendamiento sí era válido si existiere un perfecto acuerdo sobre la cantidad menor.

Con la finalidad de detallar un poco más la forma en que se conoció el arrendamiento entre los Romanos, consideramos necesario recurrir al autor Guillermo Floris Margadant, quien nos menciona en relación a la *Locatio Conductio Rerum*, lo siguiente: "La *locatio-conductio rerum* no podía tener por objeto sino bienes no consumibles. Aquéllos cuyo destino normal fuera el ser consumidos no

podían constituir, lógicamente, objeto material de un contrato que no permitía más que un goce temporal. Otro requisito era que el objeto se hallara en el comercio. Por ejemplo, el hombre libre no podía darse en locatio-conductio; lo que sí podía dar en arrendamiento era su energía, según acabamos de ver.

El precio del arrendamiento debía consistir en dinero. Debía además estar determinado y ser razonable y serio; una renta de un sestercio por mes para una casa normal, convertiría el arrendamiento, por su "falta de seriedad", en una donación.

Un rasgo social se manifestaba en la disposición por la cual, en caso de mala cosecha, el locator debía conceder al conductor una *remissio mercedis* (o sea, un perdón parcial de la renta). Ello es el antecedente del artículo 2455 del Código Civil.

Los deberes del locator, reclamables mediante la *actio conducti*, eran:

- a) Entregar al arrendatario la cosa arrendada.

- b) Responder de daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto.

c) Responder de daños y perjuicios que él mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por la conducta de personas sobre quienes tuviere influencia. Así, 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. Esta conclusión es dogmáticamente correcta. Para el comprador, el contrato celebrado entre el vendedor y el arrendatario era una *res inter alios acta*. Sin embargo, en caso de tener que desocupar la casa en las circunstancias descritas, el arrendatario podía reclamar al arrendador daños y perjuicios, de modo que el vendedor debía arreglarse con el comprador para que éste no molestara al inquilino durante la vigencia del contrato de arrendamiento en cuestión. D.19.2.25.1 es una importante cita al respecto (además, nos interesa por el hecho de permitir, excepcionalmente, un contrato a favor de un tercero).

El derecho moderno, más realista, más social y menos dogmático, ha decidido que, en el caso al que acabamos de referirnos, el comprador debe reconocer el contrato de arrendamiento, el antiguo principio de que *vente passe louage* ha sido sustituido en casi todos los países de derecho Romano por el moderno adagio "la compraventa no invalida el arrendamiento".

d) Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importancia, mientras que el arrendatario respondía de las pequeñas reparaciones que el uso diario hacía necesarias, principio que ha pasado al derecho moderno.

Los deberes del conductor, sancionados por la *actio locati*, eran los siguientes:

a) Pagar la renta. Salvo acuerdo en contrario, ésta se pagaba en períodos vencidos, postnumerando. Según la dogmática romana, en caso de una promesa de prestación de servicio o de la entrega de un objeto a cambio de una remuneración en dinero, dicha prestación o dicha entrega debían preceder a la del dinero, si las partes no habían convenido lo contrario. En otras palabras, al que debía el objeto o los servicios les correspondía el primer caso en la ejecución del contrato, como se deduce de D.19.2.24.2.

b) Servirse del objeto, de acuerdo con su destino normal, y cuidarlo como un buen padre de familia, haciendo por propia cuenta las reparaciones pequeñas.

Si el objeto de la *locatio-conductio* era un predio rural, este deber implicaba que el arrendatario debía cultivar el terreno aplicando una sana técnica agrícola y no debía agotar la tierra.

La responsabilidad del arrendatario por este deber era bastante grave: era responsable del dolo, culpa grave, pero también de culpa leve, ya que ambas partes se aprovechaban de este contrato. Así encontramos que el arrendatario respondía, inclusive si un vecino que tuviese un pleito con él cortaba sus árboles.

c) Devolver el objeto, cuando terminara el arrendamiento.

En garantía de estos deberes del conductor, el locator tenía una hipoteca legal y tácita sobre los invecsta et illata, es decir; ganado, esclavos, instrumentos, mobiliario, etc., que el inquilino hubiera introducido en un inmueble rentado.

Una figura especial era la relocatio tacita (o sea, reconducción tácita).

Cuando terminaba el plazo previsto en el contrato, y las partes continuaban comportándose como si el contrato estuviera todavía en vigor, éste se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado hasta que una de las partes manifestase su deseo de terminar la relación de arrendamiento. Sin embargo, si se trataba de un predio rural, esta relocatio tácita se hacía siempre año por

año, a causa del ciclo anual que caracteriza las labores agrícolas.

El subarrendamiento estaba permitido, salvo acuerdo en contrario, lo que implica una solución inversa a la moderna.

El riesgo por casos fortuitos pesaba principalmente sobre el locator. No sólo para el conductor terminaba la obligación de pagar la renta el mismo día en que el objeto se perdiera, sino que, además, en caso de una mala cosecha, al locator esta obligado, según hemos visto, a una remissio mercadis.

En cuanto a la terminación de este contrato, debemos señalar las siguientes causas:

1. Voluntad de ambas partes (o voluntad de una parte, en caso de no haberse fijado un plazo, o en el supuesto de la reconducción tácita).

2. Cumplimiento del término previsto (salvo el caso de reconducción tácita).

3. Pérdida del objeto.

4. Incumplimiento en la relación con el pago de la renta, durante dos años.

5. Deterioro del objeto arrendado, por culpa del arrendatario.

6. La necesidad que tuviera el mismo propietario de usar el objeto en cuestión". (5)

Ahora bien, después de haber hecho esta breve referencia histórica del contrato de arrendamiento en Roma, nos damos cuenta de la importancia de este contrato tanto en el Derecho Romano como en el Derecho Moderno y que actualmente en nuestra legislación ya no se incluyen las diversas modalidades, sino únicamente se comprende dentro del contrato de arrendamiento, una de las formas que reguló el Derecho Romano, o sea, el arrendamiento de cosas (Locatio Conductio Rerum, también conocido como Locatio Conductio Rei).

Sin embargo, en diversas legislaciones como Francia y España, se siguen contemplando las modalidades de arrendamiento que existieron en el Derecho Romano, por lo que pasaremos a explicar brevemente cómo se encuentra regulado el contrato de arrendamiento dentro de estas legislaciones.

(5) Floris Margadant, Guillermo. Op. Cit. p.p. 412, 413 y 414

1.2.- En el Derecho Francés

El Contrato de Arrendamiento en el Derecho francés es muy semejante a la Locatio Conductio romana, ya que fue esta última la que sirvió como fuente al legislador francés para regular dicho contrato dentro de su legislación, y haciendo una breve remembranza de las diversas modalidades de arrendamiento que existieron en el Derecho Romano, recordaremos que en Roma se distinguieron tres formas principales de arrendamiento:

- 1.- Locatio Conductio Rei. Arrendamiento de cosas.
- 2.- Locatio Conductio Operarum. Contrato de Servicios.
- 3.- Locatio Conductio Operaris. Contrato de Obra.

Por lo que el arrendamiento en Roma abarcaba tanto el arrendamiento de cosas, contrato de prestación de servicios y contratos de obra, que fue lo que tomo como base el Legislador francés para la regulación del contrato de arrendamiento dentro de su legislación.

Ahora bien, en opinión del autor Rafael Rojina Villegas y en relación al arrendamiento en el Derecho francés, nos menciona: "El Derecho francés, siguiendo la tradición romana, acepta esas tres formas, y agrega una más: el transporte de cosas, que lo cataloga como una forma más del

arrendamiento". (6)

Del comentario del maestro Rafael Rojina Villegas, podemos concluir que dentro de la Legislación francesa además de las tres formas principales del arrendamiento que se conocieron en Roma se agrega el transporte de cosas.

En el Arrendamiento de Cosas, una de las partes denominada arrendador, se obliga a transmitir a la otra, denominada arrendatario, el goce de una cosa ya sea mueble o inmueble, durante cierto plazo y mediante cierto precio.

En relación con el arrendamiento de cosas el tratadista Julien Bonnecase nos menciona: "Un contrato por el cual una persona se obliga a procurar a otra, el goce de una cosa mueble o inmueble, durante el tiempo determinado y mediante cierto precio, quien se obliga a procurar el goce se llama arrendador y arrendatario al que lo disfruta". (7)

Del comentario anterior, se desprende que en el arrendamiento de cosa en la Legislación francesa la obligación principal del arrendador es transmitir el goce de la cosa al arrendatario.

(6) Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. p. 550

(7) Bonnecase, Julien. Elementos de Derecho Civil. Traducción por José M. Cajica Jr. Tomo II. Editorial José M. Cajica Jr. México s/f, p. 541

Ahora bien, en relación a la función jurídica del arrendamiento el maestro Rafael Rojina Villegas nos señala que: "La doctrina francesa dominada principalmente por la terminología que emplea el Código de Napoleón, dice que el arrendador está obligado a "hacer gozar" al arrendatario de un cosa, y por esto se dice que la obligación del arrendador es ejecutar un hecho: hacer gozar la cosa".⁽⁸⁾

De lo citado por el Maestro Rojina Villegas concluimos que en la Legislación francesa una de las obligaciones principales del arrendador es hacer gozar la cosa al arrendatario o como lo menciona el tratadista Julien Bonnecase, transmitir el goce de la cosa al arrendatario.

El arrendamiento de cosas en el Derecho francés pertenece a la categoría de actos de administración, puede celebrarse en forma verbal o por escrito, el objeto del arriendo puede ser como ya se mencionó, mueble o inmueble.

Por lo que se refiere a las cosas, si la duración excede de noventa y nueve años, el contrato se considera nulo, pues los Tribunales no pueden reducir su plazo. Si las partes omitieran señalar término respecto al arriendo, la ley establecerá la duración del arrendamiento, el que varía según el caso, por ejemplo, si el arriendo se celebró verbalmente el arrendador no puede desahuciar al inquilino,

(8) Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. p. 549

sin ajustarse a los plazos usuales en la localidad, por lo que el contrato propiamente se prolonga hasta el aviso de desocupación.

Dentro del Derecho francés todas las cosas pueden darse en arrendamiento siempre y cuando se encuentren en el comercio y deben existir en el momento de la celebración del contrato, pues si por cualquier causa la cosa pereciere al momento de perfeccionar el contrato, éste no podría existir por la falta del objeto materia del contrato, pero en el caso de pérdida parcial, el arrendatario tendrá opción para admitir o no el contrato y pedir la disminución del precio de la renta o bien la nulidad del contrato.

Dentro de las Obligaciones del arrendador encontramos las siguientes:

1).- Debe entregar la cosa arrendada en buen estado y conservarla de acuerdo con el uso a que esté destinada, haciéndole al efecto las reparaciones necesarias, no así las que corresponden al arrendatario.

2).- Debe garantizar al inquilino por todos los vicios o defectos ocultos que presente la cosa y que impidan su uso, aún cuando hayan sido ignoradas por él al concertar el arriendo y en su caso, indemnizarlo si tales motivos le resulta una pérdida.

Por lo que se refiere a las obligaciones del arrendatario, encontramos las siguientes:

- 1).- Pagar la renta convenida;
- 2).- Servirse de la cosa conforme a su destino;
- 3).- Vigilar la conservación de la cosa;
- 4).- Realizar reparaciones locales y devolverlas al finalizar el arrendamiento; y
- 5).- Puede subarrendar y ceder el arrendamiento a un tercero, si no hay cláusula expresa que le prive de modo parcial o total de esa facultad.

En lo concerniente al arrendamiento de bienes urbanos corren a cargo del arrendatario, entre otras obligaciones las siguientes:

Amueblar la cosa suficientemente de tal manera que el mobiliario responda del pago de la renta, si no lo hace puede ser lanzado por el arrendador, a no ser que otorgue a éste garantía a su entera satisfacción, si no hay cláusula en contrario, debe hacer las reparaciones locales, lo mismo que las de conservación, salvo que sean originadas por vejez o fuerza mayor, si el contrato se rescinde por causa

imputable al inquilino, éste está obligado a pagar el precio del tiempo necesario para el nuevo arrendamiento, aparte de los daños y perjuicios motivados por la rescisión.

En cuanto a las formas de Terminación del contrato de arrendamiento tenemos:

1).- Fenece en el tiempo estipulado en el caso de haberse celebrado por escrito;

2).- Por voluntad de alguna de las partes:

3).- Por rescisión del contrato, ya sea por incumplimiento de cualquiera de las partes a lo pactado o por pérdida de la cosa.

Cabe hacer mención que el arrendador no puede rescindir el contrato aunque manifieste querer ocupar la cosa por sí mismo, salvo que hubiere pacto en contrario. La muerte del arrendador o arrendatario no es causa para la conclusión del arriendo, como tampoco la venta de la cosa a menos que se hubiere reservado este Derecho en el contrato.

Ahora bien, después de haber hecho esta breve referencia del contrato de arrendamiento en la legislación francesa, pasaremos a analizar dicho contrato en la legislación española.

I. 3.- En el Derecho Español

En este apartado nos referiremos a los antecedentes históricos del contrato de arrendamiento en la Legislación española, por ser en este país donde se encuentran los antecedentes más inmediatos que se legaron al Derecho mexicano en materia de arrendamiento, y empezaremos por mencionar que al igual que el Derecho francés, el Derecho español siguió la tradición romana y tomó como fuente para la regulación del arrendamiento dentro de su legislación a los Juristas Romanos, por lo que existe una gran similitud entre el contrato de arrendamiento del Derecho Romano y el del Derecho español.

A efecto de corroborar lo anterior, nos apoyamos en el comentario realizado por el Jurista Leopoldo Aguilar Carbajal, quien nos menciona: "El arrendamiento en el Derecho Romano comprendía hipótesis muy distintas a las actuales, ha sufrido una evolución restrictiva. En efecto: existía el arrendamiento de cosas: locatio rei, semejante al actual; arrendamiento de servicios, locatio conductio operarum, el contrato de obras, locatio conductio operis; de este Derecho pasó al francés, italiano y español". (9)

De lo anterior se desprende que en el Derecho español, el arrendamiento puede ser de cosas, obras o de servicios,

(9) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Op. Cit. p. 151

además dentro de esta legislación el trabajo personal también es susceptible de arrendarse, sin embargo, y en virtud de que para nuestro tema de estudio únicamente nos interesa el arrendamiento de cosas, pasaremos a analizar dicho arrendamiento en esta legislación, y empezaremos por mencionar que en el arrendamiento de cosas una de las partes se obliga a mantener a la otra en el goce o uso de la cosa durante un tiempo determinado a cambio de un precio cierto, por lo que se puede afirmar que en el Derecho español el arrendamiento de cosas es un contrato consensual por el que una de las partes se obliga a proporcionar a la otra el uso o aprovechamiento de una cosa no consumible a cambio de una remuneración proporcional.

En el Derecho Positivo español es el artículo 1543 del Código Civil el que regula el Arrendamiento de cosas, y nos menciona: "En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto" por lo que concluimos que se trata de un contrato de tracto sucesivo por el que una de las partes se obliga a mantener a la otra en el goce o uso de la cosa durante un tiempo determinado a cambio de un precio cierto.

Ahora bien, al igual que en el Derecho Romano, en el Derecho español no son susceptibles de arrendarse las cosas que se consumen por un uso normal, ya que hay que tener en

cuenta que no pueden ser objeto de este contrato los bienes fungibles que se consumen por el uso ni los Derechos de carácter personalísimo o intransmisible, circunstancia natural y muy lógica, ya que el arrendamiento por su naturaleza, es de carácter permanente y si se estuviera en presencia de una cosa que por su uso se acabara, al terminar la cosa, dicho contrato quedaría totalmente sin materia.

Respecto a los elementos del arrendamiento, tenemos los siguientes:

A).- Consentimiento;

B).- Cosa;

C).- Precio;

D).- Forma; y

E).- Término.

Una vez mencionados los elementos del arrendamiento, pasaremos a explicar en qué consiste cada uno de ellos:

En cuanto al consentimiento por sí solo, perfecciona el contrato de arrendamiento y se observan las reglas generales de la contratación.

En cuanto a la cosa, ésta tiene que ser susceptible de aprovechamiento y encontrarse en el comercio, debe ser determinada y como se mencionó en párrafos anteriores, las cosas que se consumen por el uso no pueden ser objeto de arrendamiento.

Por lo que se refiere al precio, éste debe ser cierto, aunque no es necesario que consista en numerario ni que conste en el contrato, basta con que se someta a las costumbres que imperan en el lugar, que se convengan las bases para fijarlo o que se deje su fijación al arbitrio de un tercero.

Respecto a la forma, las formalidades que han de observarse para la celebración de este contrato son las generales para la contratación y las partes observarán cualquier forma en que se haya celebrado, deberá constar en escritura pública el arrendamiento de bienes raíces por seis años o más siempre que perjudique a terceros.

Por último, en cuanto al término, éste debe ser por tiempo determinado y queda a voluntad de las partes, pues éstas pueden libremente señalar su duración, por lo que no es posible admitir un arrendamiento por tiempo indeterminado, es decir que sea temporal y no perpetuo, pero esto no significa que siempre deba estar pactado de manera expresa un plazo determinado, ya que si no se fijó la

duración del arrendamiento, se entenderá hecho por años, meses y días, según que el precio se hubiere fijado en esa forma, o sea por años, meses o días y cesa el arrendamiento sin necesidad de requerimiento especial cumplido el término.

Ahora bien, a continuación pasaremos a analizar las obligaciones del arrendador, y son las siguientes:

1).- Entregar la cosa objeto del contrato con todos sus accesorios;

2).- No perturbar con actos personales el Derecho de uso del arrendatario;

3).- Efectuar las reparaciones necesarias durante la vigencia del arrendamiento, para conservar la cosa en condiciones de servir para el uso a que fue destinada;

4).- A mantener al arrendatario en el goce y disfrute de la cosa en forma pacífica durante la vigencia del contrato; y

5).- En su caso, a responder de la evicción o del saneamiento.

Por lo que se refiere a las obligaciones del arrendatario, nos encontramos con las siguientes:

1).- Pagar el precio convenido por el arrendamiento en el plazo fijado;

2).- Usar la cosa únicamente para los fines convenidos, destinándola al uso pactado, y en defecto del pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa materia del arrendamiento.

3).- Pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato;

4).- Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente de la cosa arrendada que no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, tiene el arrendatario obligación de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca.

5).- Poner en conocimiento del propietario en el más breve plazo posible, toda usurpación dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada y la necesidad de separar todas aquellas situaciones que perjudiquen el inmueble so pena de recaer la responsabilidad de daños y perjuicios que por negligencia del arrendatario se ocasionaren al propietario;

6).- Devolver la finca al concluir el arriendo, tal como la recibió;

7).- El arrendatario es responsable por el deterioro o pérdida de la cosa arrendada, con la particularidad, en cuanto al deterioro causado que la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario, también es responsable por el deterioro causado por las personas de su casa.

Ahora bien, para concluir el análisis del arrendamiento en la legislación española, pasaremos al estudio de las causas de terminación del arrendamiento:

1).- Tratándose de contrato de duración determina, concluye al expirar el plazo estipulado en el contrato, excepto el caso de tácita reconducción;

2).- Por pérdida de la cosa arrendada;

3).- Por mutuo consentimiento, es decir por convenio entre las partes;

4).- Por rescisión, ya sea por incumplimiento de

cualquiera de las partes a alguna de las cláusulas pactadas en el contrato, por faltar el arrendatario a su obligación de pagar el precio en el plazo y términos convenidos o porque el arrendatario le dé a la cosa un uso distinto al que se convino.

5).- El arrendamiento también termina por extinguirse el Derecho que tenía el arrendador en la cosa arrendada, por lo que puede tener lugar bien por evicción, es decir, cuando se le prive de todo o parte de la finca, en razón de un Derecho anterior al suyo, o en virtud del título en que se apoye su Derecho;

6).- Puede terminar también por desahucio; y

7).- Por enajenación de la finca arrendada, toda vez que al comprador le asiste el Derecho de dar por concluido el arriendo, salvo pacto en contrario.

A continuación, en el siguiente apartado nos referiremos a la introducción del arrendamiento en el Derecho mexicano, no sin antes recordar que los antecedentes inmediatos en esta materia fueron legados por la legislación española que fue la vigente en México durante la época de la Colonia.

I. 4.- En el Derecho Mexicano

Por lo que respecta a los antecedentes del contrato de arrendamiento en el Derecho Mexicano, haremos una breve referencia a la cultura azteca para conocer cómo se introdujo dicho contrato en nuestra legislación actual, así como la evolución que ha tenido durante el transcurso de la historia.

Dentro de la cultura azteca, nos encontramos con que prácticamente no existía la propiedad privada sobre la tierra que se poseía, ya que únicamente los de las clase privilegiada eran los que poseían la tierra como actualmente conocemos a título de "propiedad privada" y dicha posesión era concedida por el rey mexicana, ya que éste sí tenía la calidad de propietario sobre las tierras del reino y podía disponer de las mismas a su arbitrio.

Las tierras que no eran poseídas por la clase privilegiada, eran poseídas en forma mancomunada por los habitantes aztecas, sin embargo, el Derecho de disfrutarlas no derivaba de un Derecho particular o individual, sino de la utilidad que para el monarca representaba el trabajo de los habitantes que cultivaban la tierra, por lo que al pueblo azteca se le privaba de usar y disfrutar de la tierra por carencia de título.

Por lo que respecta a la distribución que hacía el monarca a sus familiares, servidores, empleados y caciques, ésta consistía únicamente en una autorización denominada "encomienda" para cobrar el tributo a quienes cultivaban dichas tierras.

Ahora bien, y ya que desde el nacimiento de la gran ciudad de México, ésta contaba con una enorme población, pensamos que el problema de habitación ya era bastante conocido para el pueblo azteca.

Posteriormente, en tiempos de la conquista y por ser los españoles los que nos legaron los antecedentes más inmediatos de nuestro tema en cuestión y ya que fue la legislación española la que estuvo vigente durante la etapa del coloniaje, México adoptó la tradición española por lo que al contrato de arrendamiento se refiere, por lo que pasaremos a analizar dicho contrato durante la época colonial.

Durante la época de la colonia se conoció el arrendamiento con el nombre de "Locación Conducción" y se definía al mismo como: El contrato por el cual se da el uso de alguna cosa por cierto tiempo o las obras por una cantidad determinada que sirve de pago.

De la anterior definición se desprende que la locación

conducción en la época colonial comprendía dos contratos en uno sólo:

Primeramente el contrato de locación conducción de cosas, que tiene lugar cuando se concede el uso de las mismas por cierta "merced" como pago.

En segundo término tenemos el contrato de locación conducción de obras el cual tiene verificativo cuando se realizan algunas actividades mecánicas y se conviene en el estipendio o pago.

A continuación pasaremos al análisis de los elementos esenciales del arrendamiento durante esta época:

Los elementos de este contrato fueron los siguientes: El consentimiento, la cosa o las obras que se presten y el alquiler o merced.

Por lo referente al consentimiento y en virtud de que este contrato es consensual, se perfecciona por el mutuo consentimiento de las partes, fuente de donde surgen los Derechos y obligaciones para las partes a partir del momento en que convienen en la cosa y la merced, además pueden celebrar este contrato todos los que pueden comprar y vender, tomando en consideración que pueden disponer libremente de sus cosas.

La cosa u obra que se alquila, era todo lo que estaba en el comercio, ya fueran muebles o raíces, y aún más las cosas eclesiásticas y las que pertenecían al patrimonio de la Ciudad, salvo las fungibles, por tanto que en tal situación, no solamente se concedería el uso, sino también el dominio.

Por último, hablaremos de la merced o alquiler que debía consistir en dinero al contado y en efectivo, pues de lo contrario si los contratantes pactaban en que la merced se hiciere con fruto, o ganado, ya no era locación conducción sino un contrato innominado "Do ut des o do ut facias" -doy para que des o doy para que hagas-. A mayor abundamiento el precio debía ser verdadero, pues de lo contrario, degeneraría en comodato y por último debía ser justo o sea, que debía arreglarse conforme a las leyes del lugar o a la costumbre.

Por lo que respecta a las obligaciones que el contrato representaba para las partes que lo habían concertado, encontramos las siguientes:

Primeramente entre las obligaciones del conductor (arrendatario), se obligaba a pagar el alquiler o la pensión en el lugar y tiempo estipulado y no existiendo acuerdo al respecto, lo debía hacer al finalizar cada año; debía usar

la cosa para lo convenido y restituirla al término del arriendo; además debía pagar los daños que sufriese el arrendador por los defectos que por su culpa sufriere la cosa, a excepción del caso fortuito o fuerza mayor, al cual nadie estaba obligado.

Dentro de las obligaciones del locator (arrendador) tenemos las siguientes:

Se obligaba a entregar la cosa al conductor en estado de servir para el uso convenido; no debía estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada; respondía de los daños que sufriese el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, quedando a elección del arrendatario si la pérdida era total, el que fuere indemnizado o que se le proporcionase otro lugar en donde habitar, y en caso de daños parciales, podía rescindir el contrato o bien pedir una disminución en el alquiler.

Por lo que concierne a las formas de extinción del contrato, se encuentran las siguientes:

El contrato podía concluir: Por haber fenecido el término estipulado, por convenio, por rescisión, por pérdida total o parcial de la cosa o por caso fortuito o fuerza

mayor.

Como podemos apreciar, las formas de dar por terminada la relación contractual de arriendo durante la época colonial, permanecen vigentes hasta nuestros días, tan es así que nuestro actual Código Civil las contempla en su totalidad adicionando además, la terminación por nulidad, por confusión, por expropiación de la cosa arrendada por causa de utilidad pública y por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Después del análisis del contrato de arrendamiento durante la época colonial, pasaremos a la etapa del México Independiente, al consumarse la Independencia de nuestro país y al romper de modo efectivo la Nación mexicana los vínculos políticos que la habían unido a España por varios siglos, heredó la organización jurídica de la Colonia que desapareció, aunque con las naturales modificaciones requeridas por el hecho histórico que se consumaba.

En materia de Derecho Privado, la República hizo suyo casi íntegramente el legado del Derecho Colonial. El Derecho Privado mexicano quedó constituido por la legislación emanada de la Monarquía española especialmente para las colonias o para la Nueva España y formada por la Recopilación de Indias, y otras leyes especiales, y

subsidiariamente por el Derecho español, en el orden aceptado por las Leyes de Indias. Pronto la República comenzó a darse nuevas leyes que adicionaron o modificaron el Derecho existente; no sólo legisló el gobierno de la Nación, sino el de los Estados, durante el tiempo en que estuvo en vigor la forma federal de gobierno y es en esta época cuando al Derecho Privado se le va imponiendo restricciones, como es el caso de las leyes de emergencia, que en materia de arrendamiento se expidieron siendo el caso de la supresión de facultades de la ciudadanía, en especial de los arrendadores, así también tenemos las disposiciones fiscales que obligaban a la ciudadanía a contribuir con el propietario al pago del impuesto del agua.

Sin embargo, el país continuó sujeto a lo que, por lo que toca al Derecho Civil, se consideró representado fundamentalmente por las Siete Partidas, que fueron la médula del Derecho Privado primitivo del México Independiente.

Las Leyes de Partida de Don Alfonso el Sabio se ocupan de todas las materias del Derecho y forman una recopilación en la que se reúnen las tradiciones del Derecho primitivo castellano y las ideas sobre todo en materia civil, del Derecho Romano, para México tienen las Partidas una importancia particular porque en materia civil formaron parte fundamental del Derecho Positivo mexicano, hasta que

entraron en vigor los primeros Códigos Nacionales.

Es muy importante mencionar que muchos y muy apreciables son los valores que se encierran en el célebre Código de las Siete Partidas. Entre todos ellos uno de los relevantes es el significado documental, que muchas de sus leyes representan.

Para concluir con este capítulo, sólo nos basta decir que en México, desde la promulgación del primer Código Civil de 1870, expedido para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California el cual tuvo influencia en toda la República, el arrendamiento se limitó únicamente a la *Locatio Conductio Rerum*, es decir al arrendamiento de cosas a diferencia de las legislaciones francesa y española, que como ya se mencionó durante el desarrollo del presente capítulo concordaban con las modalidades que existían en la *Locatio Conductio romana*.

A su vez, el Código Civil de 1870 fue sustituido por el que entró en vigor en 1884, el cual adoptó de manera similar nuestro tema en cuestión, y por último el Código de 1928 que es el que nos rige actualmente.

Ahora bien, dentro del Código Civil para el Distrito

Federal, el contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el Título Sexto denominado "Del Arrendamiento" y abarca los artículos 2398 al 2496 y se subdivide en nueve capítulos que son los siguientes:

- | | |
|-----------------|---|
| Capítulo I.- | Disposiciones generales; |
| Capítulo II.- | De los Derechos y obligaciones del arrendador; |
| Capítulo III.- | De los Derechos y obligaciones del arrendatario; |
| Capítulo IV.- | Del arrendamiento de fincas destinadas a la habitación; |
| Capítulo V.- | Del arrendamiento de fincas rústicas; |
| Capítulo VI.- | Del arrendamiento de bienes muebles |
| Capítulo VII.- | Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado; |
| Capítulo VIII.- | Del subarriendo; y |

Capítulo IX.- Del modo de terminar el arrendamiento.

Finalmente, como nos pudimos percatar, durante el desarrollo del presente capítulo, el arrendamiento es un contrato que ha tenido suma importancia tanto en la legislación romana como en la francesa y española y actualmente en nuestra legislación también tiene plena importancia tanto teórica como práctica por lo que más adelante lo analizaremos de una manera muy minuciosa, sin embargo, como no se puede permanecer ajeno al movimiento de transformación que la sociedad experimenta, el Código Civil para el Distrito Federal en materia de arrendamiento ha sufrido reformas diversas durante el año de 1993 dentro de la materia que nos ocupa, las cuales se tratarán durante el desarrollo del presente trabajo.

A continuación, en el siguiente capítulo pasaremos a analizar de una forma muy minuciosa las generalidades del contrato de arrendamiento.

CAPITULO II

GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

II.1.- De los Contratos en General

Aunque en el capítulo anterior nos referimos a los antecedentes históricos del contrato de arrendamiento, en este apartado hablaremos en forma general de los contratos, para lo cual haremos una breve referencia de los antecedentes históricos en Roma de los contratos en general.

En Roma surge el contrato, pero originalmente no es una fuente genérica de obligaciones, ya que sólo algunas figuras típicas del acuerdo de voluntades producían acción y era sancionado su cumplimiento. El sistema contractual romano en una larga evolución histórica que va del formalismo al consensualismo ve aparecer las siguientes figuras: 1) Contrato verbis que se perfeccionaba o adquiría obligatoriedad sólo mediante el uso de determinadas frases verbales, por ejemplo la stipulatio. 2) Contratos litteris que se perfeccionaban mediante la inscripción de un registro de una deuda. Era una forma contractual que tuvo escasa importancia. 3) Contratos que se perfeccionaban mediante el consentimiento de las partes

aunado a la entrega de una cosa (res), eran el mutuo, el comodato, el depósito y la prenda; generalmente creaban obligaciones sólo para la parte que recibía la cosa (exigible por una actio directa) pero eventualmente podía surgir para la otra parte (exigiéndose por una actio contraria) por ejemplo, cuando un depositario hacía gastos extraordinarios para la conservación de la cosa, el depositante debía reembolsarlos. 4) contratos consensuales que se perfeccionaban por el mero consentimiento de las partes y eran la conpreventa o emptioconductio, la sociedad y el mandato. 5) contratos innominados eran aquellos que no encuadraban dentro de una figura típica y que resultaban obligatorios cuando concurrían el consentimiento y la prestación de una de las partes. 6) pactos que eran los acuerdos que no producían ningún efecto jurídico (nuda pacta), posteriormente para algunos de ellos se concedió acción para exigir su cumplimiento (pacta vestita).

La concepción romana del contrato subsiste prácticamente inalterada hasta la aparición del liberalismo a fines del siglo XVIII. Es en esta época que se otorga a esta figura jurídica un valor fundamental, pues incluso la existencia de la sociedad se quiere hacer depender de un pacto. Se estatuye el principio de la autonomía de la voluntad y el de una casi absoluta libertad de contratación. Actualmente con el auge de las ideas colectivistas el ámbito

del contrato se va reduciendo paulatinamente.

Ahora bien, siendo el contrato una de las fuentes más importantes generadora de las obligaciones, consideramos necesario el realizar un estudio minucioso del mismo, asimilando principios generales propios a todos los contratos y principios que deben ser aplicados únicamente a ciertos contratos o a cada contrato en especial, al respecto el autor Ramón Sánchez Meda, manifiesta: "para el estudio de los contratos en particular, tiene una gran utilidad práctica la exposición de los principios comunes a todos los contratos, así como de las reglas propias de cada determinado grupo de contratos (como por ejemplo, de los contratos onerosos, de los contratos de ejecución continuada, de los contratos con prestaciones recíprocas) ya que el estudiar cualquier contrato en particular deben siempre tenerse presentes esos principios y reglas, aunque se deben por presupuestos." (10)

Del comentario realizado anteriormente, nos damos cuenta de la importancia que tiene el estudio de la Doctrina General del contrato para llegar al estudio particular del contrato, los elementos de existencia y requisitos de validez que lo constituyen, su clasificación, así como sus formas de extinción del mismo.

(10) Sánchez Meda, Ramón. De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S. A., Séptima edición. México, 1984 p.3

Ahora bien, continuando con nuestro tema de estudio, pasaremos a definir lo que es el contrato, y para ello nos apoyaremos en las definiciones de diferentes autores, así como en la definición que del mismo nos proporciona el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1793.

Artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

Rafael Rojina Villegas, define el contrato como: "Un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones,⁽¹¹⁾ es una especie dentro del género de los convenios".

Para Ramón Sánchez Meda, los contratos "son los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos".⁽¹²⁾

Gutiérrez y González Ernesto, nos menciona que: "contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transferir derechos y obligaciones".⁽¹³⁾

(11) Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. p. 9

(12) Sánchez Meda, Ramón. Op. Cit. p. 4

(13) Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Editorial Porrúa, S. A. Octava Edición. México, 1991. p. 128

Del contenido de las anteriores definiciones podemos concluir que todos los autores concuerdan en que el contrato es un acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones, sin embargo, y en virtud de que como nos pudimos percatar, en dichas definiciones se hace referencia al convenio, por lo que consideramos necesario dejar establecido el significado del término convenio, y para ello primeramente nos referimos a los antecedentes del mismo en Roma.

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

Ahora bien, después de esta breve referencia histórica del convenio, pasaremos a la definición que nos da el código civil para el Distrito Federal en su artículo 1792:

Artículo 1792: "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Después de haber dado diversos conceptos del significado de contrato y convenio, consideramos necesario establecer las diferencias que existen entre cada uno de ellos y empezaremos por mencionar lo que cita el autor Leopoldo Aguilar Carbajal respecto a dichas diferencias: "Es fundamental para nuestro estudio empezar por la distinción entre convenio y contrato. El Código Civil nuestro nos da la base para plantear esta distinción, que ha sido motivo de grandes discusiones. En efecto, el artículo 1793 claramente estatuye que toman el nombre de contratos los convenios que producen o transfieren obligaciones y derechos, y el 1792 define el convenio como el acuerdo de dos o más personas para crear, modificar o extinguir obligaciones.

La Doctrina, después de muchas discusiones, llega a la conclusión de que el convenio define el fenómeno psicológico como acuerdo de dos o más voluntades para producir efectos de derecho y este acuerdo, cuando se le reviste con la forma que previene la Ley, es el contrato; pero no incluye la categoría de los consensuales.

Insistimos, el Derecho Mexicano, habiéndose apartado de la terminología usual, da a estas palabras contenido

distinto, pero hay que reconocer que pone fin a las discusiones existentes.

En otras palabras, el convenio es el acuerdo de dos o más voluntades, para transferir derechos u obligaciones; en cambio si ese acuerdo tiene como finalidad producir o transferir, derechos u obligaciones, se llama contrato.⁽¹⁴⁾

De lo anterior se desprende, que el convenio es el género y el contrato es la especie o bien podemos afirmar que el convenio es lo general y el contrato lo particular, pero tanto en el convenio como en el contrato está presente la convención de las partes y la diferencia fundamental estriba en que el contrato le corresponde la función positiva de crear o transmitir, y al convenio la función negativa, modificar o extinguir.

Para concluir, podemos decir, que el concepto particular del contrato, es el punto en que coinciden dos intereses opuestos, se coordinan, compaginan o se corresponden, en el tiempo y en el espacio, con fines u objetivos diferentes de las partes, llámeseles comprador y vendedor, patrón y trabajador, arrendador y arrendatario etc., el cual se perfecciona con la exteriorización de la voluntad para la producción o transmisión de derechos y obligaciones con efectos legales.

(14) Aguilar Carbajal, Leopoldo. Op. Cit. p. 9

II.2.- Los Contratos y sus Elementos

A) Elementos de Existencia

B) Requisitos de Validez

"El contrato consta de dos clases de elementos, a saber: elementos de existencia, que son el consentimiento y el objeto (1794 y 2224); y elementos de validez, que son estos cuatro que el legislador exige para todos los contratos: capacidad, ausencia de vicios del consentimiento, forma en los casos exigido por la ley y fin o motivo determinante lícito esto es, que no sea contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres (1795, 1813, 1830 y 1831)..... La mencionada dualidad de requisitos generales (de existencia y de validez) es muy útil para el estudio del contrato en general, pero resulta innecesaria y hasta estorbosa cuando se aplica, en forma invariable y detallada, al estudio de cada contrato en particular, como acontece a algunos autores nacionales. En el examen concreto de cada contrato es preferible el sistema de la doctrina española que estudia los elementos personales, los elementos reales y los elementos formales de cada contrato, dentro de los cuales pueden examinarse, cuando las haya, las peculiaridades relativas a los

elementos de existencia y a los elementos de validez de cada contrato en particular".⁽¹⁵⁾

En virtud de que el contrato consta de dos clases de elementos que son: Elementos de existencia y requisitos de validez, nos referimos primeramente a los elementos de existencia y para ello nos basaremos en primer término en el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1794, que a la letra nos menciona:

Artículo 1794: "Para la existencia de contrato se requiere:

- I. Consentimiento;
- II. Objeto que pueda ser materia del contrato."

En cuanto a los artículos que regulan el consentimiento en el Código Civil para el Distrito Federal, tenemos los siguientes:

"Artículo 1803.- El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hecho o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

(15) Sánchez Meda, Ramón. Op. Cit. p. 13

Artículo 1804.- Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la expiración del plazo.

Artículo 1805.- Cuando la oferta se haga a una persona presente, sin fijación de plazo para aceptarla, el autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente. La misma regla se aplicará a la oferta hecha por teléfono.

Artículo 1806.- Cuando la oferta se haga sin fijación de plazo a una persona no presente, el autor de la oferta quedará ligado durante tres días, además de tiempo necesario para la ida y vuelta regular del correo público, o del que se juzgue bastante, no habiendo correo público, según las distancias y la facilidad o dificultad de las comunicaciones.

Artículo 1807.- El contrato se forma en el momento en que el proponente reciba la aceptación estando ligado por su oferta según los artículos precedentes.

Artículo 1808.- La oferta se considerará como no hecha si la retira su autor y el destinatario recibe la retractación antes que la oferta. La misma regla se aplica al caso en que se retire la aceptación.

Artículo 1809.- Si al tiempo de la aceptación hubiere fallecido el proponente, sin que el aceptante fuere sabedor de su muerte, quedarán los herederos de aquél obligados a sostener al contrato.

Artículo 1810.- El proponente quedará libre de su oferta cuando la respuesta que reciba no sea una aceptación lisa y llana, sino que importe modificación de la primera. En este caso la respuesta se considerará como nueva proposición, que se regirá por lo dispuesto en los artículos anteriores.

Artículo 1811.- La propuesta y aceptación hechas por telégrafo producen efectos si los contratantes con anterioridad habían estipulado por escrito esta manera de contratar y si los originales de los respectivos telegramas contienen las firmas de los contratantes y los signos convencionales establecidos entre ellos".

Como conclusión del análisis de los artículos mencionados anteriormente, diremos que el consentimiento es un elemento compuesto porque se forma de dos o más voluntades que tienden a crear, transferir, conservar, modificar o extinguir, efectos de derecho, y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior.

Para nuestro tema de estudio debe entenderse el consentimiento como concurso o acuerdo de dos voluntades y al unirse esas voluntades y generar el consentimiento, reciben una el nombre de propuesta, oferta o policitud y la otra de aceptación. Una vez que se hace una policitud y se recibe y se acepta, el consentimiento se integra, y si ya hay además un objeto, el contrato se perfecciona y dicho perfeccionamiento puede darse en los siguientes casos:

- a) Entre personas presentes que no se otorgan plazo;
- b) Entre personas presentes, cuando se otorgan plazo;
- c) Entre personas no presentes, cuando no se otorgan plazo;
- d) Entre personas no presentes, cuando se otorgan plazo.

En virtud de que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes, desde el momento de dicho perfeccionamiento, las partes se obligan a lo pactado y a las consecuencias que según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

A continuación hablaremos del segundo elemento de existencia del contrato, el Objeto, y para ello diremos que de acuerdo con la definición de contrato, el objeto se divide en:

1).- Objeto Directo.- Crear y transmitir derechos y obligaciones;

2).- Objeto Indirecto.- Es una conducta de dar, hacer o no hacer; y

3).- La cosa material que el obligado debe dar.

En cuanto a los requisitos que debe satisfacer la cosa tenemos:

- a) Existir en la naturaleza;
- b) Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; y
- c) Estar en el comercio.

Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento, el hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser:

- a) Posible; y
- b) Lícito.

Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización, pero no se

considera imposible el hecho que no pueda ejecutarse por el obligado, pero sí por otra persona en su lugar.

Es ilícito el hecho que escontrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

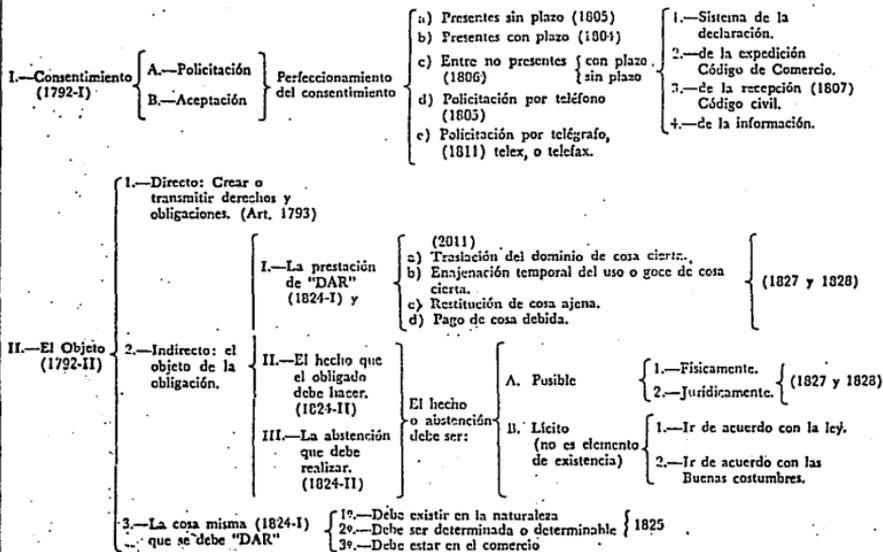
El fin o motivo determinante de la voluntad de los contratantes, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

Por último y para tener una visión generalizada de los elementos de existencia del contrato presentaremos el siguiente cuadro sinóptico atrás de esta hoja.

En relación a los requisitos de validez del Contrato, el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1795, nos señala: "El contrato puede ser invalidado:

- I. Por incapacidad legal de las partes o de un de ellas;
- II. Por vicios del consentimiento;
- III. Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;
- IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO



Como ya se hizo notar, entre los elementos de validez de todo contrato se cuenta la capacidad de las partes.

La capacidad de ejercicio para contratar es la aptitud reconocida por la ley en un persona para celebrar por sí misma un contrato. Habrá incapacidad para obrar o de ejercicio a propósito de los contratos, cuando una persona no pueda celebrar por sí misma un contrato, pero esté en aptitud de hacerlo a través de un representante, la capacidad de contratar es una subespecie de la capacidad de obrar o de la capacidad de ejercicio y consiste en la aptitud reconocida por la ley a una persona para estipular por sí el contrato sin necesidad de substitución o de asistencia de otras personas. Carecen de tal aptitud legal los incapacitados, estos es, las personas con capacidad natural y legal.

Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la Ley, Artículo 1798, Código Civil para el Distrito Federal.

"Artículo 1799.- La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común.

Artículo 1800.- El que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado.

Artículo 1801.- Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por él o por la ley.

Artículo 1802.- Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a no ser que la persona a cuyo nombre fueron celebrados los ratifique antes de que se retracten por la otra parte. La ratificación debe ser hecha con las mismas formalidades que para el contrato exige la ley.

Si no obtiene la ratificación, el otro contratante tendrá derecho de exigir daños y perjuicios a quien indebidamente contrató.

En cuanto a la incapacidad de una o en ambas partes que han celebrado un contrato es causa de invalidez de éste y da origen a una acción de nulidad relativa, de la cual por tanto, no podría valerse cualquier interesado, sino sólo el mismo incapaz.

En relación a los vicios del consentimiento, tenemos que aunque exista el consentimiento en un contrato, puede ser deficiente por falta de conocimiento o por falta de libertad, esto es, por un vicio que afecte a la inteligencia que pueda ser el error o dolo, o por un vicio que afecte a la voluntad, la violencia o por un vicio que afecte a una y a otra facultad, la lesión.

La presencia de cualquiera de estos vicios puede invalidar el contrato y lo afectan de nulidad relativa.

En lo referente al último elemento de validez y cuando la ley exige determinada forma para la celebración de un contrato, dicha formalidad se convierte en un elemento fundamental ya que la omisión de esa formalidad exigida por la ley hace que el contrato en cuestión pueda ser impugnado de nulidad relativa.

En relación a la forma, el Código Civil para el Distrito Federal nos menciona que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la Ley. Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal. Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga una obligación. Si alguna de ellas puede o no saber firmar, lo hará otro a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

Una vez realizado el análisis de los elementos del contrato nos damos cuenta de la importancia que tiene cada uno de ellos para la constitución del mismo y que la falta de alguno de esos elementos puede afectar al contrato de nulidad relativa o absoluta según el caso.

II.3.- El Contrato como fuente generadora de obligaciones

Partiendo del principio de que toda obligación tiene su fuente en el hecho jurídico en su doble división de: acto y hecho jurídico stricto sensu, consideramos necesario analizar el significado de acto jurídico con la finalidad de encuadrar al contrato dentro del mismo y para ello, nos apoyamos en el concepto propuesto por Bonnecase quien nos menciona: "Se debe entender por acto jurídico la manifestación exterior de voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho y que produce el efecto deseado por su autor, porque el derecho sanciona esa voluntad". (16)

Ahora bien, el acto jurídico puede ser:

(16) Citado por Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. p. 127

1.- Unilateral.- Cuando para su formación interviene una sola voluntad o varias pero concurrentes a un idéntico fin.

2.- Bilateral o Plurilateral.- Cuando para su formación requiere dos o más voluntades que buscan efectos jurídicos diversos entre sí y dentro de este grupo encontramos el convenio lato sensu, que a su vez se subdivide en:

- a) Contrato y
- b) Convenio en estricto sentido.

También cabe hacer mención dentro de este apartado que existen 6 fuentes especiales creadoras de la obligación, y son las siguientes:

- 1.- Contrato;
- 2.- Declaración unilateral de voluntad;
- 3.- Enriquecimiento ilegítimo;
- 4.- Gestión de Negocios;
- 5.- Hechos ilícitos; y
- 6.- Responsabilidad objetiva.

Ahora bien, de las fuentes especiales creadoras de la

obligación mencionadas anteriormente, el contrato es la más importante de todas y de las más frecuentes de derechos y obligaciones, se estructura por los mismos contratantes mediante un acuerdo de voluntades de ambos. Los efectos que produce generalmente están previstos de antemano directamente de las disposiciones legales y son queridos por las partes, aun cuando algunos se produzcan independientemente de la voluntad.

II.4.- Clasificación de los Contratos

En la actualidad existe gran diversidad de criterios para hacer la clasificación de los contratos, sin embargo y por razones de contenido en el presente trabajo analizaremos primero la clasificación de los mismos que se hace en el Código Civil para el Distrito Federal y después una de las clasificaciones más conocidas que propone la doctrina.

El Código Civil para el Distrito Federal clasifica a los contratos de la siguiente manera:

a).- Unilaterales.- Cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. (Artículo 1835).

b).- Bilateral.- Cuando las partes se obligan recíprocamente. (Artículo 1836)

Estas dos clasificaciones se basan en un criterio estrictamente jurídico.

c).- Onerosos.- Cuando se estipulan provechos y gravámenes recíprocos. (Artículo 1837)

d).- Gratuitos.- Cuando el provecho es solamente de una de las partes. (Artículo 1837)

Estas dos clasificaciones se basan en un criterio preponderantemente económico.

A su vez, el Ordenamiento Legal antes citado hace una subdivisión de los contratos onerosos:

1.- El contrato oneroso es comutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste.

2.- El contrato oneroso es aleatorio, cuando la

prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o la pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice. (Artículo 1838).

Otras clasificaciones que podemos encontrar en el Código Civil, son las siguientes:

1.- Contratos Nominados.- Son aquellos que se encuentran expresamente estructurados en el Código, como la compraventa, arrendamiento, mutuo, etc.

2.- Contratos Innominados o atípicos.- Son aquellos que no están especialmente regulados por el Código Civil, sino que se rigen por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueran omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en dicho ordenamiento. (Artículo 1958).

3.- Contratos Consensuales.- Son los que no requieren de formalidades determinadas para su validez. (Artículo 1832).

4.- Contratos Formales.- Son aquellos a los que la ley exige determinada forma para su validez. (Artículo 1833

y 1795 fracción IV).

5.- Contratos Reales.- Son aquellos que se perfeccionan con la entrega de la cosa. (Artículo 2858)

Cabe mencionar que el Código Civil hace una clasificación de los contratos en función del objeto de los mismos según impongan obligaciones:

- I).- De dar (Artículo 2011)
- II).- De hacer (Artículo 2027)
- III).- De no hacer (Artículo 2028)

En la primera clasificación de los contratos en función de su objeto se requiere que la parte que esté obligada a dar sea el titular del derecho de la cosa, ya sea para enajenarla o para conceder su uso, como en el arrendamiento.

A continuación mencionaremos otras clasificaciones que se han hecho en doctrina acerca de los contratos en general o de cierto grupo de ellos, y para ello nos apoyaremos en lo que cita el maestro Ramón Sánchez Medal:

"1) Contratos obligatorios, o sea que sólo generan obligaciones, como el arrendamiento; y contratos con efectos

reales, que transmiten la propiedad o constituyen derechos reales, sin perjuicio de dar nacimiento también a obligaciones, como la compraventa. De esta división ya se hicieron antes algunos comentarios a propósito de la relatividad de los efectos directos del contrato.

2) Contratos de ejecución inmediata, como la compraventa de contado y contratos de ejecución diferida, como el contrato de obra a precio alzado.

3) Contratos de ejecución instantánea, como la compraventa de contado y contratos de duración o contratos duraderos, que se subdividen en contratos de ejecución continuada, como el arrendamiento, y contratos de ejecución periódica o de tracto sucesivo, como el suministro.

4).- Contratos de adhesión y contratos paritarios o negociados, atendiendo a que las partes hayan discutido las condiciones del contrato para ponerse de acuerdo sobre éstas, como ocurre en los últimos y no se da en los primeros. Esta clasificación tiene importancia para la interpretación de las cláusulas dudosas, mismas que deben entenderse en un sentido contrario al autor de dichas cláusulas y favorable al contratante que se adhirió simplemente y al que se le impusieron tales cláusulas,

según se indicó a propósito de la interpretación de los contratos. De ordinario, en estos contratos de adhesión, el contratante que redacta e impone las cláusulas del contrato-tipo tiene a su favor un monopolio de hecho o de derecho, que hace que el Estado intervenga frecuentemente para impedir la redacción de cláusulas en las que la parte poderosa abuse de la parte débil.

5) Suele hablarse de contratos liquidativos, como el contrato de división de cosa común y el de transacción, que tienen una naturaleza declarativa y no constitutiva.

6) Otros autores españoles (Clemente de Diego) adoptan la clasificación de los contratos en tres grandes grupos:

a) Contratos preparatorios "que tienen por objeto crear un estado de derecho como preliminar, necesario para la celebración de otros contratos posteriores" como promesa de contrato, mandato y sociedad;

b) Contratos principales "que pueden existir por sí y tienen fin propio independiente de los demás" y que pueden ser o bien consensuales: compraventa, permuta y arrendamiento (conmutativos todos ellos por lo general, pero existe una excepción al incluir dentro de ellos a la donación) y la compra de esperanza, el juego y la apuesta,

la renta vitalicia y la decisión por suerte (aleatorios); o bien reales, entre los cuales se menciona al mutuo, al comodato y al depósito, que no tienen tal carácter en nuestro derecho, y se omite, en cambio, la renta vitalicia que para algunos autores españoles es un contrato real; y

c) Accesorios, "que sólo pueden existir por consecuencia de otros", que pueden ser consensuales: fianza, hipoteca, transacción y compromiso arbitral; o reales: la prenda. A este particular cabe advertir que la dependencia de un contrato accesorio puede ser frente a una obligación y no necesariamente frente a un contrato, como acontece en la fianza para garantizar una deuda legal alimenticia.

7) Planiol hace notar que es una creencia generalizada que, a diferencia de los derechos reales que constituyen una "numerus clausus" (por que no hay posibilidad de inventar o constituir otros derechos reales que los contemplados expresamente en la ley); en cambio, en materia contractual las combinaciones de prestaciones que pueden obtenerse son en cierto sentido infinitas. Rechaza esto último el mismo Planiol, porque según él, las únicas combinaciones que pueden hacerse y los únicos contratos que pueden celebrarse se encuentran comprendidos dentro de una clasificación sintética que al efecto propone, la cual divide a los contratos atendiendo a dos criterios: al objeto de los mismos (objeto-cosa, objeto-trabajo u objeto-

derecho) y a la contraprestación (que pueda existir o no existir dicha contraprestación y en caso de existir, ser de naturaleza variable)". (17)

II. 5.- Interpretación de los Contratos

El problema conocido como interpretación de los contratos se presenta cuando los contratantes no supieron expresar con claridad su pensamiento y no se sabe que es lo que realmente quisieron los otorgantes, y en estos casos existe la necesidad de interpretar lo que las partes quisieron decir, pero para ésto, es necesario primeramente dar un concepto de Interpretación de contrato: Interpretar un contrato es averiguar el sentido en que una declaración de voluntad de los que contratan es decisiva para el Derecho, y así llegar a conocer el alcance y efectos jurídicos de las voluntades que en él intervinieron.

El problema de la interpretación de los contratos realmente se presenta cuando las partes que lo celebraron, no dijeron con claridad y exactitud lo que deseaban al otorgar el contrato, es decir que hay discrepancia con la voluntad real o interna de los otorgantes con la que aparece externada, esto es, en aquellos casos en los que no se traduce fielmente la voluntad de las partes.

(17) Sánchez Meda1, Ramón. Op. Cit. p.p. 85 y 86.

Para solucionar el problema de la interpretación de los contratos existen normas, las cuales pueden ser subjetivas u objetivas:

1).- Subjetiva.- Es la voluntad interna o la intención común que las partes han exteriorizado a través de las palabras de los términos o de las cláusulas que han empleado ellas al celebrar el contrato.

2).- Objetiva.- Las normas subsecuentes son para eliminar dudas o ambigüedades en las palabras, términos o cláusulas del contrato, y por esa razón se les llama normas de interpretación objetiva o abstracta.

Existen dos teorías para solucionar el problema de la interpretación de los contratos:

"Teoría de la voluntad real o interna.- También se le conoce a esta tesis con el nombre de "Teoría de la autonomía de la voluntad", y es la que inspiró a los Códigos francés e italiano. En ella se afirma que si la voluntad de las partes es el alma del contrato, habrá sin duda que atender a ella, y por lo mismo el intérprete de un contrato, deberá desarrollar la labor de un psicólogo, para desentrañar la verdadera intención de los que otorgan el acto.

Es cierto que la voluntad no puede existir para los

efectos del Derecho si no se le da una expresión adecuada; pero teniéndola, ésta puede no reflejar el íntimo querer de las partes por no haber sabido exteriorizarla en forma correcta y adecuada. Es ahí en donde debe intervenir el psicólogo, desentendiéndose en lo absoluto de los intereses que por una expresión incorrecta se hayan podido establecer a favor de terceros.

Teoría de la voluntad declarada.- También se conoce a esta tesis con el nombre de "Teoría de la declaración de voluntad", y es en su contenido, diametralmente opuesta a la anterior.

Sostiene que para interpretar el contenido y alcance de un contrato, se debe atender en forma exclusiva a lo que exteriorizan los otorgantes, de manera independiente de que esa declaración traduzca o no fielmente, su querer interno. Según esta teoría ello debe ser así, pues a las personas se les debe imponer la responsabilidad de no saber manifestar correctamente sus pensamientos, y más aún cuando lo que se externó pudo ser base para fincar intereses de terceros.

Si las partes desean dar en su contrato nacimiento a derechos y obligaciones, no deben olvidar que surgen de inmediato responsabilidades por su acto de voluntad, mismas que cobran especial interés respecto de terceros, ya que si éstos para fundar determinadas operaciones han tomado en

cuenta los términos literales de la declaración de un contrato, lógico es que esos términos sean los que prevalezcan sobre la intención real de los contratantes, y por lo mismo se debe dar preminencia a lo que exteriorizan sobre lo que digan haber pensado". (19)

La teoría de la voluntad real o interna es la que adopta nuestro Código Civil para el Distrito Federal, como lo dispone el artículo 1851, que a la letra dice: "Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas".

Además de las Teorías antes mencionadas, el ordenamiento legal antes citado, establece diversas normas para aclarar el alcance de las voluntades cuando existe discrepancia con lo declarado, el contenido de esas reglas las encontramos en los Artículos 1852 a 1857:

"Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los
(19) Gutiérrez y González, Ernesto. Op. cit. p. p.376-377

interesados se propusieron contratar. (artículo 1852)

Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto. (artículo 1853)

Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. (artículo 1854)

Las palabras que pueden tener distintas acepciones serán entendidas en aquellas que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato. (artículo 1855)

El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos. (artículo 1856)

Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquellas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses, si fuera oneroso, se resolverá la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses.

Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fue la intención o la voluntad de los contratantes, el contrato será nulo". (artículo 1857)

II.6.- Naturaleza del Contrato de Arrendamiento

Con la finalidad de establecer la Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento, consideramos necesario dar una definición del mismo y realizar un análisis de los elementos que integran dicha definición:

El Contrato de Arrendamiento se define como aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto.

Ahora bien, de lo anterior se desprende que los elementos que integran la definición son los siguientes:

- A) Concesión del uso o goce temporal de un bien;
- B) El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce; y

- C) La restitución de la cosa ya que sólo se transfiere temporalmente el uso o goce;

Como siguiente punto y tomando como base la definición anterior, pasaremos al análisis de la clasificación del Contrato de Arrendamiento, para que de esta manera se deje establecida la Naturaleza Jurídica de dicho contrato.

Clasificación del Contrato de Arrendamiento:

1.- Es un Contrato Principal.- Se caracteriza como principal por cuanto que tiene existencia independiente, es decir, puede substituir solo.

2.- Es un Contrato Bilateral.- Porque da nacimiento a derechos y obligaciones recíprocas, es decir, concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un precio.

3.- Es Oneroso.- Porque impone provechos y gravámenes para ambas partes, respectivamente, es decir, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravámen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso o goce de la cosa, y el gravámen de pagar una renta.

4.- Formal.- Ya que generalmente requiere para su validez constar por escrito.

5.- Excepcionalmente puede ser consensual.-
Dependiendo del monto de la renta.

6.- El Arrendamiento es un contrato Comutativo.- En virtud de que los provechos y gravámenes deben ser ciertos y determinados al celebrarse el contrato.

7.- Es un Contrato de Tracto Sucesivo o de Ejecución Duradera.- Ya que debido a su naturaleza misma necesita una duración determinada para que pueda tener vigencia.

Expuesto lo anterior, concluimos que el contrato de arrendamiento por su naturaleza jurídica es un contrato de "uso" con características mixtas, toda vez que engloba características de los derechos reales y de los derechos personales.

II.7.- Formas de Extinción de los Contratos

Un contrato que se ha celebrado válidamente y ha empezado a producir sus efectos, puede dejar de producir éstos o extinguirse estos mismos a consecuencia de hechos o acontecimientos posteriores a dicha celebración y que constituyen propiamente las causas de terminación del contrato, mismas que pueden reducirse principalmente a los siguientes supuestos:

1).- Vencimiento del término.- En algunos contratos particularmente en los de ejecución duradera, se establece un plazo para la terminación del contrato, por ejemplo el arrendamiento a plazo fijo.

2).- La muerte de uno de los contratantes.- Hay contratos en los que por ley la muerte de uno de los contratantes pone fin al contrato. Esto ocurre generalmente en los contratos duraderos y que se celebran *intuiti personae*, sin embargo, existe la excepción en el arrendamiento, que aunque es un contrato duradero e *intuiti personae* por lo que toca al inquilino, no concluye con la muerte del arrendatario, a menos que exista pacto expreso que lo establezca.

En otros varios contratos al fallecer una de las partes, es potestativo para la otra la continuación del contrato o la terminación del mismo.

También la muerte de una de las partes puede ser causa de la terminación del contrato en los casos en que haya pacto expreso en ese sentido, como ocurre con el arrendamiento.

3).- La incapacidad sobreviniente de una de las partes, cuando se trata de un contrato duradero e *intuiti personae*.

4).- El agotamiento natural del contrato, o lo que es lo mismo la ejecución total de las obligaciones derivadas del mismo contrato. Es el modo natural y ordinario de terminación del contrato, al igual que el vencimiento del plazo en los contratos duraderos.

5).- La quiebra de una de las partes, en cuyo caso cuando se trata de contratos bilaterales pendientes de ejecución total o parcialmente, puede la otra parte exigir al síndico que dé por terminado el contrato.

CAPITULO III

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO
CIVIL DEL ESTADO DE MEXICOIII.1 Antecedentes del Contrato de Arrendamiento en el
Estado de México.

El siglo en que vivimos, ve agitarse en México la inquietud social que al finalizar el primer decenio afloró en el movimiento revolucionario acaudillado por el Presidente Mártir, generando con ello una revisión absoluta de los elementos constitutivos de la organización social, derogando, a su paso, los documentos tradicionales que el respeto de los siglos consagran.

En tal virtud, desarrollo económico, social y espiritual, que es incrementar a grandes pasos los centros o núcleos de población, obligando a una transformación en todos los elementos étnicos, filosóficos, morales, sociales y legales, circunstancias éstas que gestaron la renovación de nuestra legislación, y toda vez que nuestro Derecho Civil, es una parte integrante de aquélla, no podía permanecer ajeno a dicha revolución, por lo que, después de los códigos civiles (que analizaremos más adelante) de 1870 y de 1884 contemplamos la aparición de un nuevo código el del 30 de agosto de 1928 vigente a partir del 1o. de octubre

de 1932 Ley sustantiva que prevé en su artículo 14 que "Los bienes inmuebles, sitios en el Distrito o Territorios Federales, y los bienes muebles que en ellos se encuentren, se regirán por las disposiciones de este Código, aún cuando los dueños sean extranjeros".

Este precepto nos indica, toda vez que como el presente estudio se refiere al arrendamiento en el Estado de México de bienes inmuebles, que todos los nacionales y extranjeros, están obligados a regir sus relaciones arrendaticias, bajo los lineamientos del Código Civil que contiene esta norma. Por otro lado, en atención a que el tema seleccionado para su desarrollo se refiere en forma específica al arrendamiento en el Estado de México, zona que debido al crecimiento demográfico se ha convertido en zona urbana por excelencia en casi su totalidad, es y ha sido propósito del sustentante el arrendamiento en cuestión, y, si en los antecedentes se llegó a mencionar el arrendamiento de predios rústicos, en momento alguno privó en mi ánimo, referirme a ellos en este modesto trabajo, y así, como ya he explicado, en función del urbanismo que priva en el Estado de México, al arrendamiento urbano de las localidades destinadas a tal efecto.

A manera de recordatorio histórico puedo decir que el contrato de arrendamiento, como casi todo el derecho tuvo su origen en la legislación romana en la Ley de las XII tablas, pero en cuanto a lo que a México se refiere,

podemos decir que "Las leyes, decretos y demás disposiciones que expedidas por España tenían vigencia en sus Colonias, entre ellas México, conocido como la Nueva España, consumada la independencia, durante largos años siguieron normando la vida social y, el panorama legislativo de la República, presentaba la singularidad de que, las disposiciones legales, además de numerosas hallábase dispersas, siendo algunas, por añadidura, muy poco conocidas, a lo cual había que agregar su abigarrada heterogeneidad. Todo esto producía un caos legal".⁽²⁰⁾

Cuando se pudo hacer una compilación, resultó deficiente, por la variedad de materias acumuladas y por el relativo desorden que acusaba, a consecuencia de que era el primer esfuerzo codificador de las leyes de España, a las que se sumaban las leyes de las Indias y las múltiples disposiciones dictadas por los conquistadores, por los Virreyes y por las Audiencias.

"Prácticamente, como es bien sabido que en la época colonial, la justicia dependía del arbitrio judicial y los curiales obraban caprichosamente, en el sentido de que, su voluntad y opinión personal, decidían todas las

(20) TREVINO GARCIA, Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. T. I. Cuarta Edición. Editorial Font, S.A. México, 1993. p. 225

controversias. Esto, no era más que la consecuencia de que en el ejercicio de su delicada función, hallaban las dificultades antes apuntadas, sobre dispersión, desorden, escasas publicaciones y lo que era peor, tropezaban con que tenían fuerza de Ley, disposiciones contradictorias que conservando su vigencia, hacían por demás difícil, aplicar el derecho positivo uniformemente o encaminarlo a la misma finalidad para todos los casos".⁽²¹⁾

"La anarquía legislativa en materia civil prevaleciente en esos tiempos, comenzó a corregirse, cuando se promulgó la Carta Magna de 1857 y tomó un cauce de normalidad, al expedirse el Código Civil de 1870, atingentemente encomendado a la sabiduría y experiencia de la Comisión formadora de esa Ley e integrada por jurisconsultos de la tesitura de Don Gabino Barreda, de Don Mariano Yañez, de Don Isidro A. Montiel y Duarte, de Don Rafael Dondé y del licenciado Eguía Ruiz".⁽²²⁾

Juristas de inolvidable memoria y tan ilustres como modestos varones, al presentar su proyecto legislativo,

(21) MUÑOZ, Luis. Derecho Civil Mexicano. Séptima Edición. Editorial Modelo. México, 1992. p. 129

(22) TREVIÑO GARCIA, Ricardo. Contratos. Décima Edición. Editorial Monterrey. México. 1989. p. 270

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

trataron de amenguar el mérito de tan benéfica e importante codificación; mas debe reconocerse, haciendo honor a quien honor merece, que el trabajo resultó una obra y bastante completa, en la cual se aprovecharon todos los elementos que proporcionaba el pretérito, casi sin desperdicio alguno. Tal obra, vino a satisfacer plenamente la urgente necesidad del momento, y a fijar los principios normativos de la vida civil mexicana.

Pese a que se viene contemplando, cómo el Derecho Público va invadiendo el campo del Derecho Privado y ejemplos palmarios de esa afirmación son que en México, las intromisiones en los contratos de servicios personales, llamados actualmente contratos laborales; las leyes de emergencia que en la materia de arrendamiento, han restringido las facultades de disponer del patrimonio personal; así como las disposiciones fiscales que obligan a la ciudadanía a contribuir con el propietario al pago de los impuestos sobre aguas y pese también, a que esta absorción o invasión del Derecho Público en la esfera del Derecho Privado ha determinado, como consecuencia necesaria, que los doctrinarios del Derecho, idearan una nueva denominación, la de otra rama de la juricidad o sea el "Derecho Social" o "Derecho Colectivo", dentro del cual se incorporan las disposiciones legales del tipo citado y otras, como las leyes agrarias, petroleras, mineras, expropiatorias y cuantas más a partir de la Reforma, han delimitado el poder

del individuo sobre la tierra y sobre las explotaciones subterráneas, pese a todo ello, ha de reconocerse que la codificación civil de 1870, es un modelo de compilación científica y ordenada, que puede equipararse sin ambages y sin desdoro para los jurisconsultos mexicanos, a las codificaciones europeas, y a las demás que rigen en el Nuevo Continente, amén de que constituye por sí sola, indubitadamente, un esfuerzo legislativo del México Independiente, por todos los títulos digno de encomio.

"En este primer Código Civil de formación genuinamente mexicana, el capítulo que se dedicó al arrendamiento, está necesariamente inspirado, ante todo, en la legislación Romana, cuya influencia es decisiva en la legislación de todos los pueblos latinos y, después, en las leyes españolas y, para mejor decir, en sus principios originales, con el sello peculiar de la intelectualidad española, que al través de los tiempos, fue poniendo sus perfiles costumbristas y raciales, en las normas de su Derecho Civil Positivo, no pudiendo considerarse ajenas, otras influencias y específicamente, la de la Legislación Austriaca y de la Legislación Francesa".⁽²³⁾

Así pues, no se podrá afirmar que el Código Civil de

(23) LOZANO NORIEGA, Francisco. Apuntes de Contratos. Novena Edición. Editorial UNAM. México. 1993. p. 192

1870 es en sí un movimiento de originalidad, atributo que en general no puede darse a las obras de la inteligencia humana, ya que la inventiva y el descubrimiento, aún en los acaeceres que más han conmovido a la Humanidad, han tenido su fuente imprescindible, en el esfuerzo de los hombres que en el pasado, han iluminado científicamente a la posteridad.

Pero, volviendo al tema, se observa en el Título, que, el Código Civil de 1870 destinó al arrendamiento, su división en cinco Capítulos, que contienen en su orden numeral:

I. Disposiciones generales.

II. De los Derechos y Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario.

III. Del modo de terminar el Arrendamiento.

IV. Disposiciones especiales respecto de arrendamientos por tiempo indeterminado y

V. Del Alquiler o Arrendamiento de cosas muebles.

El Código Civil de 1884, no hizo modificación alguna en la enumeración de las materias que forman el Título correspondiente al arrendamiento, y, en su articulado, corresponde casi exactamente al de 1870 con las excepciones

siguientes:

"Mientras que en el artículo 1079 del Código Civil de 1870, se exigía que el arrendamiento se otorgara por escrito cuando la renta pasara de \$ 300.00 anuales, en su correlativo, 2947 del Código de 1884, se estableció que debía otorgarse por escrito, cuando la renta pasara de \$ 100.00 anuales, norma que pasó íntegramente al Código Civil vigente de 1928".⁽²⁴⁾

"El Código de 1870, señaló como plazo para pagar la renta, tratándose de predios rústicos el de tercios anuales, a falta de convenio expreso. El Código Civil de 1884, amplió ese plazo a semestres, según su artículo 2962, por encontrarse más ajustada a la costumbre esa forma de pago. En el Código antes citado y a falta de convenio, perdura la norma del pago por semestres vencidos, según lo dispone el artículo 2454".⁽²⁵⁾

El artículo 3128 del Código de 1870, al referirse al arrendamiento de predios rústicos, señalaba obligaciones para el arrendatario en el último año agrícola, como

(24) *Ibidem.* p. 193

(25) AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. *Op. Cit.* p. 239

permitir al sucesor o al dueño, el barbecho de las tierras desocupadas y el uso de edificios y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año agrícola. Este precepto pasó al Código Civil de 1884 íntegramente con el número 2996, con la sola salvedad de que, se suprimió la palabra "agrícola" repetida dos veces en el Código Civil de 1870, por lo cual el precepto se interpreta en el sentido de que, ya no se refiere al año agrícola sino al año natural. Literalmente pasó este artículo al Código Civil vigente de 1928.

En el artículo 3136 del Código Civil de 1870, se previno que "si el arrendatario, después de terminado el contrato, sin oposición, continuaba en el uso o goce del predio rústico, se entendería renovado el contrato por otro año labrador" y, en su correlativo 3004 del Código Civil de 1884, se suprimió la palabra "labrador", entendiéndose prorrogado el contrato simplemente por otro año, de donde se colige que el legislador se refirió al año natural y no al labrador.

Los artículos 3137 y 3138 del Código Civil de 1870 fueron suprimidos. El primero definía lo que era el año labrador y se prestaba a muchas confusiones en cuanto a la relación jurídica entre arrendador y arrendatario, y el segundo, se refería a la forma de decidir por peritos las diferencias que se suscitaban cuando se tenía como base en el

arrendamiento, el año labrador, cuyo espacio de tiempo variaba según las circunstancias del terreno y las condiciones especiales de la siembra, dificultades que en México son grandes, por la diversidad de los cultivos que reclaman distintos lapsos para cosechar los frutos. A lo arbitrario del año labrador, se opuso, la norma del año civil o natural.

El artículo 3160 del Código Civil de 1870, refiriéndose a la indemnización por transmisión de la propiedad arrendada a causa de utilidad pública, determinaba que esa indemnización se haría conforme a la Ley Constitucional. El Código vigente de 1928 en el artículo 2410 adoptó el precepto sin modificación en el fondo.

Los artículos 3163 a 3165 del Código Civil de 1870, que determinan lo que debe observarse cuando se trasmite el bien arrendado por ejecución judicial, contenían la prevención de que si era urbano y faltaba para la terminación del arriendo un año o más, ese plazo se redujera a un semestre a partir del remate, respetándose el contrato, si el tiempo era menor y, que si era rústico, no podía ser despedido el arrendatario sino hasta el término del año labrador que estuviera pendiente en el tiempo de la adjudicación.

Estas reglas, en el Código de 1884 quedaron concretadas

en el artículo 3029, adoptándose el principio general de respetar los derechos del arrendatario, salvo el caso de que, el contrato se hubiera celebrado dentro de los 60 días anteriores al secuestro, pues entonces, el arrendatario podía ser despedido. Prácticamente se adoptó una regla general para las ventas extrajudiciales y para los remates, prevaleciendo en sus términos los contratos, aunque se fijaron en las fracciones I, II y III del artículo invocado, las reglas para que fueran pagadas las rentas y no se defraudara al adjudicatario y a la vez, no se perjudicara al arrendatario si había adelanto de rentas al primer dueño. El Código Civil de 1928, en sus artículos 2409 y 2495, concuerda con los anteriores y, en ellos, prevalece la regla general de que los términos del contrato, deben subsistir en caso de la transmisión de la propiedad arrendada, cualquiera que sea el motivo de transmisión, tomándose medidas muy similares a las del Código Civil de 1884 para evitar la defraudación al segundo propietario o al perjuicio para el arrendatario, como son las de que, las rentas se paguen al nuevo propietario desde el momento de la notificación de haberse otorgado el título de propiedad, a no ser que se hubiesen adelantado rentas, por haberse estipulado así en el contrato.

El artículo 3166 del Código Civil de 1870, se relaciona con el 3030 del Código Civil de 1884 y con el 2496 del Código Civil de 1928 vigente, remitiendo a los preceptos que

regulan, la forma de terminar el contrato de arrendamiento de predios rústicos, haciéndose ciertas concesiones de uso y goce al arrendatario sucesor o al dueño y ciertas concesiones de retención del bien al arrendatario, no obstante que se hubiese terminado el plazo o que ya se hubiese concluido respectivamente. Estos preceptos pasaron íntegramente al Código Civil de 1884 y al Código Civil de 1928 vigente, suprimiéndose en los dos últimos, la expresión "año agrícola" y quedando únicamente "año" sin el determinativo "agrícola".

Los artículos 3167 Código Civil de 1870 y 3031 del Código Civil de 1884, son iguales y concordantes y señalan lo que debe hacerse en caso de un arrendamiento hecho en fraude de acreedores, remitiendo al capítulo respectivo; pero en el Código Civil de 1928 vigente, fue suprimido este precepto, seguramente por ocioso.

En el Código Civil de 1870 los artículos 3168 y 3169 prevenían que los arrendamientos de predios rústicos o urbanos no celebrados por tiempo determinado, durarían tres años obligatorios solamente para el arrendador. El artículo concordante en el Código Civil de 1884 que es el 3032, cambió el sistema totalmente, estableciendo que los arrendamientos a tiempo indeterminado, concluirían a voluntad de cualquiera de las partes, previa notificación

judicial hecha con dos meses de anticipación en predio urbano y un año en predio rústico. Este último sistema se adoptó en el Código Civil de 1928 vigente, según su artículo 2478, relevándose porque se omitió, de la obligación de notificar judicialmente, por lo que se colige que puede hacerse la notificación en cualquier forma.

El artículo 3170 del Código Civil de 1870 se relaciona con el plazo de tres años obligatorios para el arrendador, tratándose de predios urbanos, señalando al inquilino la obligación de que terminado el contrato, se le concedían 30 días para la desocupación, durante los cuales estaba obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa. Este precepto debía necesariamente modificarse con el cambio de sistema, en cuanto a que, esa obligación de fijar las cédulas y de mostrar la casa durante 30 días, se contraía a partir del momento en que se le dé aviso de que el contrato concluirá por la voluntad de su contraparte.

Los artículos 3171, 3172, 3173 del Código Civil de 1870, con referencia a los tres años forzosos para el arrendador, imponía al arrendatario la obligación de ocurrir al arrendador para prorrogar el contrato, antes de levantar la cosecha del tercer año, concediéndose el derecho de que en caso de no prorrogarlo, solamente disfrutaría del plazo para recolectar los frutos sin poder reclamar la indemnización de gastos causados en la nueva siembra.

Concedían también al arrendatario de finca rústica, por tiempo indeterminado, que dentro de los dos primeros años y antes de terminar el año agrícola, con un aviso al arrendador, dado con 60 días de anticipación, dejara de continuar el arriendo, quedando obligado a sostener el contrato durante el año agrícola siguiente si no daba el aviso. Además, no habiendo novación y continuando en el uso del predio el arrendatario, el contrato se prorrogaba por un año agrícola.

Estos preceptos se suprimieron en el Código Civil de 1884, porque se estimó que el caso ya estaba previsto en los artículos 3032 y 3033 del mismo Código y pasaron íntegramente al Código Civil de 1928, con los números 2552 al 2356.

Por otra parte, el Código Civil de 1928, en relación con los capítulos que regulaban el arrendamiento en los códigos anteriores, aumentó su número subdividiéndolos y agregando uno especial, relativo al subarrendamiento.

Esos capítulos que corresponden al Título VI de la segunda parte del Libro IV, quedaron enunciados en la forma siguiente:

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Capítulo II. De los Derechos y obligaciones del

arrendador.

Capítulo III. De los Derechos y obligaciones del arrendatario.

Capítulo IV. Del arrendamiento de fincas urbanas.

Capítulo V. Del arrendamiento de fincas rústicas.

Capítulo VI. Del arrendamiento de bienes muebles.

Capítulo VII. Disposiciones especiales respecto los arrendatarios por tiempo indeterminado.

Capítulo VIII. Del subarriendo.

Capítulo IX. Del modo de terminar el arrendamiento.

La mayor parte de los preceptos legales que sobre la materia contiene el Código Civil de 1928 vigente del Estado de México, corresponde en su redacción, casi con exactitud, al Código Civil de 1870 y al Código Civil de 1884.

De lo anteriormente expuesto, podemos deducir que el Código Civil del Estado de México en un principio y como en casi todos los Estados de la República, eran una copia fiel

del Código Civil del Distrito Federal, y que inclusive en nuestros días tiene algunas similitudes.

III. 2 Definición del Contrato de Arrendamiento.

Genéricamente, podemos definir el contrato de arrendamiento, como aquel contrato en virtud del cual una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto, que recibe la denominación de renta o alquiler.

De lo anteriormente expuesto se desprende y se colige que en éste tipo de contrato existe la disposición, uso y disfrute de una cosa o derecho que una persona transfiera a otra, para su comodidad.

El Código Civil vigente no define al arrendamiento sino única y exclusivamente nos establece cuando éste existe.

Así tenemos que el ordenamiento citado establece en la primera parte de su artículo 2252 lo siguiente.

"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente: una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa; y la otra, a pagar por ese uso o goce de un precio cierto.

De la lectura el artículo anterior se deduce, que para que exista o se presente el arrendamiento debe haber un acuerdo de voluntades en cuanto a la cosa arrendada y en cuanto al precio, de lo contrario existiría vicio en el consentimiento.

III. 3 Derechos y obligaciones del Arrendatario y el Arrendador

Los derechos y obligaciones del arrendatario, están debidamente establecidos en 23 artículos del Código Civil del Estado de México, que comprenden del 2279 al 2301 que a grandes rasgos establecen lo siguiente:

En el primero de ellos es decir el 2279 regula las obligaciones del arrendatario que dentro de ellas, está la de satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido: Asimismo responde de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; de igual forma tiene obligación de servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

En el artículo siguiente se establece que el arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el

día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario. De igual forma la renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.

Otra obligación consiste en que el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada. Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieron los frutos dentro del tiempo convenido.

Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dura el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

De igual forma si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Lo dispuesto anteriormente podemos decir que no es renunciable.

Cuando exista privación del uso proveniente de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2285, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios".

El arrendatario será responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción".

No existe responsabilidad para el arrendatario si el incendio se causó de otra parte, máxime si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara".

Ahora bien, cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que pague, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esa parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable.

Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad.

La responsabilidad en los casos anteriores, comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario; sino el de los que se hayan causado a otras personas siempre que provengan directamente del incendio".

Cuando el arrendatario va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria.

El arrendatario no podrá, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios.

También cuando el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla al concluir el arrendamiento, tal como la recibió salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

La ley presume que al arrendatario que admitió la cosa arrendada, sin la descripción expresada en el artículo

anterior, la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son los causados por las personas que habitan el edificio.

Cuando el arrendatario por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos.

Si la misma cosa se ha dado en arrendamiento separadamente a dos o más personas y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, valdrá el arrendamiento del que tiene en su poder la cosa arrendada.

Si el arrendamiento debe ser inscrito en el Registro sólo vale el inscrito".

Cuando el arrendamiento haya durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en

el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2158 y 2159".

De lo expuesto anteriormente podemos colegir, que el Código Civil para el Estado de México es casi idéntico al del Distrito Federal, razón por la cual considero que debe unificarse en fondo y forma, debido a las cercanías de las ciudades y a la escasez de vivienda.

III.4 Diferentes formas de arrendamiento

El Código Civil del Estado de México nos regula tres tipos de arrendamiento que a saber, son los siguientes:

a) Arrendamiento de fincas urbanas. Artículos 2302 al 2306.

b) Arrendamiento de fincas rústicas. Artículos 2307 al 2312.

c) Arrendamiento de bienes muebles. Artículos 2313 al 2331.

El primero de ellos señala que no podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de

higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario.

El segundo de este tipo de arrendamiento preceptúa que el propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas. En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente.

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

El arrendamiento de bienes muebles correspondiente al tercero de nuestra lista establece que le son aplicables todas las disposiciones referidas a los bienes muebles que establece el Código Civil para el Estado de México.

III.5 Arrendamientos por tiempo indeterminado

Respecto a este arrendamiento podemos decir que para éstos no establece, o se le fija un término para la conclusión del Contrato de Arrendamiento su regulación la establece el Código Civil vigente para el Estado de México en sus artículos 2332 y 2333 que a la letra dicen:

Artículo 2332.- "Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan señalado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previo aviso dado a la otra parte en forma indubitable, en los siguientes términos:

I. Si es el arrendador quien da por terminado el contrato, deberá dar el aviso al arrendatario con seis meses de anticipación, si la finca es urbana, y con un año, si es rústica;

II. Si es el arrendatario quien desea terminar el contrato, deberá dar el aviso al arrendatario con dos meses de anticipación, si la finca es urbana, y con un año, si es rústica".

Artículo 2333.- "Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está

obligado a poner cédula y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2310, 2311 y 2312".

De los artículos citados podemos colegir que en muchas de las veces se hace caso omiso de estas disposiciones y sólo se hacen valaderas cuando se plantea o se demanda en juicio porque de lo contrario es letra muerta para los juzgadores, ya que se necesitan pruebas para acreditar que efectivamente dicho arrendamiento era por tiempo indeterminado.

III. 6 El Subarriendo

El subarriendo como sabemos se presenta cuando el arrendatario por medio de un contrato arrienda a otra persona la totalidad o parte de la cosa arrendada. Pero para una mejor comprensión del tema en comento observemos lo que al respecto establece, el Código Civil vigente para el Estado de México en sus artículos 2334 al 2336 mismos que a continuación enunciamos:

Artículo 2334.- "El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciera, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños

y perjuicios".

Artículo 2335.- "Si el subarriendo lo hiciera en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa".

Artículo 2336.- "Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarriendo quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa".

De la lectura de los artículos anteriores, podemos establecer que esta figura del subarriendo se da cuando el arrendatario subarrienda y se convierte en arrendador y el tercero en arrendatario, y si no hay autorización por escrito no surte efectos, y si lo hubiera, el arrendador original y el segundo son responsables solidariamente si el subarriendo se hace en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario responderá al arrendador como si el mismo disfrutara y gozara de la cosa. Si el arrendador, autoriza expresamente el subarriendo, el subarrendatario se subroga en todos los derechos y obligaciones del arrendatario a no ser que se convenga otra cosa.

III. 7 Formas de terminación del Contrato de Arrendamiento

Respecto a la hipótesis antes mencionada, el Código Civil vigente para el Estado de México la regula en sus artículos 2337 y 2338 y que a manera de resumen podemos señalar de la siguiente manera:

1. Al terminarse el plazo fijado ya sea por convenio o por disposición de la ley, debe entregarse el bien arrendado según artículo 2337 fracción I, relacionado con el 2338 que menciona la hipótesis que sin necesidad de juicio debe entregarse el bien; también le da la opción al arrendatario a seguir ocupando el bien por un plazo igual al original, siempre y cuando esté al corriente en el pago de la renta, se habla de un incremento del 85% al renovarse el contrato de acuerdo al salario mínimo mensual, situación que ya resulta irreal por falta de previsión del legislador.

2.- También se puede terminar el contrato porque así se hubiere convenido por las partes.

3.- Por nulidad, sin que opere la retroactividad, sino, suspender sus efectos para el futuro.

4.- Por rescisión, que consiste en un acto jurídico

válido que se invoca por falta de pago de la renta.

5.- Por no usar la cosa como se convino.

6.- Por subarrendarla sin consentimiento expreso del arrendador.

7.- También si la cosa se pierde totalmente y si es parcial cuando la reparación dura 2 meses según artículo 2343, 2344 y 2345.

8.- Por confusión, cuando el arrendador adquiera la calidad de arrendatario por cualquier causa.

9.- Por caso fortuito o fuerza mayor se pierda o se destruya la cosa íntegramente.

10.- Por expropiación motivada en la utilidad pública y deberán ser indemnizados arrendador y arrendatario según artículos 2337, 2263 este artículo es una excepción a la regla del 2262 donde se dice que si cambia el dueño el contrato sigue siendo el mismo pero por utilidad pública si cambia el dueño el contrato se rescinde.

11.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento que también es una excepción al 2262 en relación con el 2347 y el 2349.

12.- Si la cosa se incendia la ley señala la responsabilidad para el arrendatario excepto si demuestra que fue caso fortuito, fuerza mayor, o vicio de la construcción.

III.8 La tácita reconducción

"Para el legislador mexicano de 1928, el momento en que un contrato de arrendamiento, llega a su vencimiento, concede al inquilino el derecho de que, a condición de que se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, tenga opción a que el contrato de arrendamiento, se le prorrogue por un año más pero en el caso de que el inquilino, una vez que se hubiere vencido el contrato de arrendamiento, y sin solicitar la prórroga, continuare en el uso o goce de la cosa arrendada, sin oposición de su arrendador, se opera en este momento la tácita reconducción. Esta figura también opera a la luz de nuestro derecho, cuando pedida que ha sido la prórroga del contrato de arrendamiento, y terminada que fue ésta, continúa el arrendatario en el uso o goce de la cosa material del contrato, sin oposición del arrendador, toda vez que el tácito acuerdo de voluntades, sigue rigiendo la relación contractual de arrendamiento".⁽²⁶⁾

De lo anterior se desprende: que la tácita reconducción, opera siempre que el inquilino continúe en el

(26) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. Contratos Civiles. Octava edición. Editorial Porrúa. México. 1993. p. 258

uso o goce de la cosa materia del contrato, sin que el arrendador manifieste en forma externa, su deseo de que termine el contrato de arrendamiento. En tales condiciones, el alcance de la tácita reconducción, es que en función del acuerdo tácito de voluntades de las partes contratantes, el contrato de arrendamiento continúa vigente, por un plazo no expresamente determinado, siendo aplicable entonces al caso, todo lo que nuestra legislación sustantiva civil contenga sobre el particular.

"En los contratos de arrendamiento, en que la voluntad de las partes, deja externar el tiempo por el cual se pactaba, y que ha dado en llamárseles contratos de arrendamiento por tiempo voluntario, el legislador los define como de arrendamiento, por tiempo no expresamente determinado. La voluntad de cualquiera de los contratantes, es suficiente para hacer terminar el contrato, y para que surta efecto a la voluntad citada, se necesita que la parte que desea la terminación, en forma que no deje lugar a dudas, se lo haga saber a su otro contratante, con dos meses de anticipación a la fecha en que deberá darse por terminada la relación jurídica de arrendamiento, o bien si en el documento en que se hizo constar la relación contractual, se especificó plazo para ello, el contrato terminará una vez comunicada la expresión de terminación de contrato, el último día de los que al contratar, se hubiere convenido,

sin que objete para ello que el término sea menor a los quince días de que habla el legislador, por que tratándose de un derecho particular que no afecta a tercero, o directamente al interés público, es renunciable el mismo, en los términos del artículo 6o. del Código Civil vigente".⁽²⁷⁾

La tácita reconducción, es una figura muy propia del arrendamiento y por tal debemos entender, el efecto producido por la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada, una vez que el plazo de arrendamiento terminó, y que consiste en que se tenga por celebrado un nuevo contrato sobre la misma cosa y en idénticas condiciones que el anterior.

Para reafirmar lo antes opuesto es oportuno y necesario lo que al respecto establece el Código Civil vigente para el Estado de México en su artículo 2339 que a la letra dice:

Artículo 2339.- "Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un

(27) SANCHEZ MEDAL URQUIZA, José Ramón. La resolución de los contratos por incumplimiento. Quinta edición. Editorial Porrúa. México. 1990. p. 318

alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieren la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido".

III.9 Rescisión del Contrato de Arrendamiento

Desde el punto de vista gramatical rescisión significa anular, pero desde el punto jurídico rescisión, es el procedimiento dirigido a hacer ineficaz un contrato válidamente celebrado, obligatorio en condiciones normales, a causa de accidentes externos susceptibles de ocasionar un perjuicio económico a alguno de sus contratantes o a sus acreedores. Pero para una mejor comprensión del tema en comento, es oportuno y necesario señalar lo que al respecto establece el Código Civil para el Estado de México en su articulado correspondiente.

Artículo 2343.- "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2306 y 2308;

II. Por usarse la cosa en contravención a lo

dispuesto en la fracción III del artículo 2279;

III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2331".

Artículo 2344.- "En los casos del artículo 2299, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aun cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses".

Artículo 2345.- "Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento".

Artículo 2346.- "Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato".

Artículo 2347.- "Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo, exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios.

Artículo 2348.- "En el caso del artículo anterior se observará lo que dispone el artículo 2340, si el precio fuere rústico, y si fuere urbano lo que previene el artículo 2341. Como podemos observar, los derechos obligaciones concedidos a las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento, están debidamente delimitadas, máxime cuando se trata de la rescisión de este contrato.

III. 10 Prórroga del Contrato de Arrendamiento

De manera genérica podemos decir que prórroga, significa, dar tiempo o conceder plazo nuevo a algo que ya había fenecido.

Desde el punto de vista jurídico la prórroga significa, el aplazamiento de la realización de un acto o diligencia para su celebración en un momento posterior a aquél que estaba señalado para ser llevado a efecto.

Respecto a la prórroga en el contrato de arrendamiento significa que el plazo por el cual se pactó o convino la duración del contrato se amplía, dicha ampliación puede ser legal voluntaria u obligatoria, pero para una mejor ejemplificación de lo anotado es oportuno señalar lo que al respecto establece el Código Civil para el Estado de México en su articulado que a continuación citamos.

Artículo 2339.- "Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieren habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido".

Artículo 2340.- "Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce del predio y si éste es rústico, se extenderá renovado el contrato por otro año".

Artículo 2341.- "En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba".

Artículo 2342.- "Cuando haya prórroga en el contrato de

arrendamiento y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario".

De lo expuesto anteriormente, podemos confirmar que efectivamente la prórroga en el contrato de arrendamiento, puede ser voluntaria, obligatoria o por disposición expresa de la ley.

III. 11 Reforma al Artículo 2332

Anteriormente el Artículo citado establecía lo siguiente:

"Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico."

De la disposición anterior se puede comentar que la misma era un tanto obscura en su reglamentación, razón por la cual se derogó para quedar regulada en el Código Civil vigente de la siguiente manera:

Artículo 2332.- "Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan señalado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previo aviso dado a la otra parte en forma indubitable, en los siguientes términos:

I. Si es el arrendador quien da por terminado el contrato, deberá dar el aviso al arrendatario con seis meses de anticipación, si la finca es urbana, y con un año, si es rústica.

II. Si es el arrendatario quien desea terminar el contrato, deberá dar el aviso al arrendador con dos meses de anticipación, si la finca es urbana, y con un año, si es rústica.

Nosotros consideramos que el término que proponemos para que se adicione en la fracción II deberá ser de dos meses para ambas partes, arrendador y arrendatario, con el más firme propósito de que el principio de equidad procesal, efectivamente se cumpla y asimismo se agilicen los trámites en los juicios de desahucio para beneficio de las propias partes.

A manera de resumen considero que la propuesta para que el artículo 2332 del Código Civil para el Estado de México se reforme deberá ir acorde con lo estipulado en el Código

Civil para el Distrito Federal, deberá ser de dos meses para ambas partes e inclusive de 15 días, como lo mencionan las últimas reformas que de esta institución surgieron.

Lo anteriormente expuesto es con el fin de que los litigantes y las partes que intervienen en un juicio de desahucio se vean beneficiadas y así mismo proteger a los inquilinos y arrendadores para que no se escasee la vivienda, ésto es con el único fin y propósito de que nuestro sistema judicial se agilice, dando como resultado una economía procesal e impusando al mismo tiempo la inversión de la iniciativa privada en crear viviendas para arrendar.

CAPITULO IV

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

IV. 1. Definición del Contrato de Arrendamiento

"Tomando en cuenta lo expuesto en el inciso anterior y en relación con nuestro Código Civil de 1928, el contrato de arrendamiento es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones", (28) para los efectos de este estudio considero que: El contrato de arrendamiento es el acto jurídico, bilateral, a título oneroso y conmutativo, por medio del cual dos o más personas se obligan recíprocamente, la una en calidad de arrendador, a dar el uso o goce temporal de una cosa, es decir de un bien inmueble, bien sea que se trate de una casa vacía o amueblada, casa de departamento, vivienda, localidad comercial o industrial, departamento amueblado o sin amueblar; y la otra en calidad de arrendatario, a pagar por ese uso o goce temporal, un precio cierto, determinado y en dinero o en otro equivalente, que en un momento dado pueda traducirse en dinero, debiendo ser dicho precio justo y equitativo y estar en proporción directa al beneficio

(28) ANDRADE, Manuel. El arrendamiento en México. Novena edición. Editorial Aduana. México. 1990. p. 485

recibido con motivo del arrendamiento.

Ahora bien, para la existencia y validez de todo contrato de arrendamiento, se requieren los siguientes elementos constitutivos que: haya consentimiento de las partes contratantes, pudiendo ser éste, expreso o tácito, bien sea en forma verbal o escrita, sin que existan vicios que puedan dar lugar a la nulidad, es decir el consentimiento no debe ser arrancado de acuerdo con la ley sustantiva, por error, violencia o dolo; que haya objeto que pueda ser materia del contrato, debiendo existir en la naturaleza, ser determinado y estar en el comercio.

De lo anterior se desprende que el contrato en general y para los efectos de nuestro estudio en especial, el contrato de arrendamiento queda perfeccionado, por el consentimiento de las partes que en él intervienen, pero para que estos puedan contratar, la ley les exige que tengan capacidad jurídica para ello, pudiendo contratar en tales condiciones, por sí o por medio de interpósita persona legalmente autorizada, ya que de no estar autorizada, es decir sin tener representación legal, los actos jurídicos serán anulables si la persona en cuyo nombre fueron celebrados, no los ratifica en la misma forma y términos contenidos en la convención, obligando a las partes, no tan solo al cumplimiento del contrato en los términos de lo específicamente pactado, sino también a las consecuencias

que de él emanan, según su naturaleza, debiendo estar en armonía la buena fe, el uso del lugar y la ley.

Después de haber hecho un análisis de los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento, pasemos a ver la forma que puede revestir el mismo, que como ya dejamos apuntado en el inciso anterior, pueda ser verbal o escrito, y efectivamente, el artículo 2406 del Código Civil vigente dice: "El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales", o sea interpretado a contrario sensu, todos los contratos de arrendamiento cuya renta sea hasta cien pesos anuales pueden celebrarse verbalmente.

Toda vez que los contratos verbales, en inciso por separado los estudiaremos, pasaremos a los contratos cuya forma es escrita.

"Puede contener las cláusulas que estimen pertinentes las partes, pero sin embargo en el caso en que los contratantes omitan la estipulación de todos aquellos requisitos que sean esencia o consecuencia jurídica del contrato, para todos los efectos legales se tendrán como puestas aún cuando la voluntad de las mismas, no expresen nada sobre el particular, excepción hecha de aquellos casos en los que los elementos esenciales en cuestión sean renunciables por las partes, y tal renuncia sólo afecta los

intereses particulares de cualesquiera de los contratantes y no atenta contra el derecho de tercero extraño a la convención, o bien cuando la renuncia de los derechos privados no vulnere directamente el interés público".⁽²⁹⁾

Expuesto lo anterior manifestamos que no obstante el hecho de que la ley exija para la validez del contrato de arrendamiento la forma escrita, cuando su onerosidad pase de cien pesos, si la voluntad y consentimiento de arrendador y arrendatario para darle forma, se ha hecho constar de tal manera que no deje lugar a dudas, cualquiera de ellas puede reclamarle a su contratante la de la forma escrita necesaria. En efecto, la forma de los indicios de que tanto arrendador como arrendatario celebraron mutuo acuerdo de voluntades, para dar nacimiento a un contrato de arrendamiento que rige su relación contractual, puede ser un documento privado que el arrendador dirija a su arrendatario, comunicándole que a partir de determinada fecha, puede hacer uso y goce de la cosa arrendada, a cambio del precio de la renta, y que en fecha posterior se le dará firma escrita al contrato, o por la simple tradición contra el importe del precio de la renta estipulada y del recibo correspondiente.

Existiendo las probanzas anteriores, cualquiera de

(29) DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Vol. IV. Tercera edición. Editorial Porrúa. México. 1992. p. 321

ellos puede solicitar que en el momento oportuno, se le de forma escrita al acuerdo de voluntades sobre arrendamiento.

IV. 2. Derechos y obligaciones del Arrendador

De acuerdo con nuestro Código Civil vigente:

El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél que por su misma naturaleza estuviere destinada, así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble;

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

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

IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por

todo el tiempo del contrato;

V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa; anteriores al arrendamiento.

Asimismo, el propio Ordenamiento dice cuando debe entregar la cosa arrendada al arrendatario, debiendo hacerse precisamente, de acuerdo con lo estipulado en la propia convención y si en la misma no se expresara cuando, deberá hacerse una vez que el arrendatario haya requerido al arrendador para tal efecto, estándole prohibido mudar la forma de la cosa y de intervenir en el uso de la misma, a excepción del caso en que tengan que efectuarse reparaciones, existiendo obligaciones recíprocas para ambos contratantes, el uno a avisar al arrendador respecto de la necesidad de efectuar reparaciones, el otro a hacerlas, imponiendo lo que pudiéramos denominar propiamente una sanción al decir el artículo 2415 de dicha ley sustantiva en la parte conducente: "bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause", pudiendo el arrendatario exigir de su arrendador en caso de que éste no cumpliera, de acuerdo con la fracción III del artículo 430 del Código de Procedimientos Civiles vigente, en la vía sumaria, la rescisión del contrato, o bien acudir ante el Juez competente a fin de que el arrendador cumpla su obligación,

debiendo el Juez, una vez seguidos los trámites legales y probada la acción, dictar sentencia en la que se condenare al arrendador el pago de los daños y perjuicios, siempre y cuando la sentencia fuere condenatoria sobre parte de la cosa.

"Independientemente de todo lo anterior, el arrendador es responsable por los vicios de la cosa que impida su uso, en cuyo caso el arrendatario puede pedir la disminución del importe de la renta, o si lo prefiere la rescisión del contrato de arrendamiento, existiendo la salvedad; de que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada".⁽³⁰⁾

Además el arrendador tiene el deber de devolver al arrendatario el saldo que resulte en favor de éste al concluir el contrato de arrendamiento.

Ahora bien, de acuerdo con el artículo 2423: "Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

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

(30) GARCIA LOPEZ, Agustín. Apuntes de Contratos Civiles. T. II. Sexta edición. Editorial Trillas. México. 1989. p. 276

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

III. Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento"; debiendo pagar las mejoras aunque queden a beneficio de la cosa arrendada.

Por otra parte, el arrendador puede exigir la rescisión del contrato, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 2489 de la citada ley;

Artículo 2489. El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454;

II. Por falla de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;

III. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;

IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y

V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

IV.3.- Derechos y obligaciones del Arrendatario

Como ya vimos, el contrato de arrendamiento al igual que todos los contratos, crean obligaciones recíprocas para las partes contratantes, es así como tratándose del arrendatario, existen obligaciones expresas y de acuerdo con el artículo 2425 del Código Civil vigente:

"El arrendatario está obligado:

I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

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

III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella"; estando obligado a pagar la renta, desde el día en que

reciba la cosa arrendada, objeto del contrato, excepto que la voluntad de las partes contratantes hubiese quedado plasmada en el contrato de arrendamiento en términos diferentes.

El arrendatario debe pagar el precio del arrendamiento, determinado, cierto y en dinero o cualquier otro equivalente al arrendador en la forma y tiempo convenidos en el contrato, y a falta de convenio en la casa habitación o despacho del arrendatario, debiendo pagar al arrendador el saldo que resulte a su favor, pero el arrendatario está obligado a cumplir el importe de la renta, precisamente hasta el último día que ocupe el bien inmueble, materia del contrato.

"Nuestro Código Civil vigente, hace referencia a la forma como pagará el arrendatario el precio del arrendamiento y hace mención especialmente a los frutos, punto que no lo tocaremos, toda vez que en el Distrito Federal, tratándose de predios urbanos, no es pagado el precio precisamente en esa forma, sino en moneda corriente".⁽³¹⁾

Al arrendatario le asiste el derecho de no pagar la renta en caso de impedimento de uso por el tiempo que dure

(31) GARZA RUIZ, Ramón. Contratos Civiles. Segunda edición. Editorial Aguilar. Monterrey, N.L. 1989. p. 325

éste, pero si sólo el impedimento afectare parte del bien dado en arrendamiento, puede pedir la reducción del importe de la renta, o ponerse de acuerdo con el arrendador y dar por rescindido el respectivo contrato, y la ley no les permite renunciar a estos derechos que la misma les concede, o sea que es irrenunciable el derecho de pedir reducción en la renta, protegiéndole también la ley, la privación del uso proviene de evicción y si el arrendador procedió de mala fe.

En caso de que llegara a incendiarse el bien materia del contrato, dado en arrendamiento, es responsable de los daños el arrendatario, excepción hecha, siempre y cuando el incendio tuviere lugar por caso fortuito o fuerza mayor, o por vicio en la construcción, por lo que en este caso, no es responsable, pero tratándose de varios arrendatarios, estos son responsables y deben pagar los daños y perjuicios ocasionados no sólo al propietario, sino a los terceros, y dicha responsabilidad está en relación directa con el precio del importe de la renta, situación en la que pueden intervenir peritos, para dictaminar respecto de los daños, pero dejarían de tener responsabilidad, siempre y cuando puedan probar que no fueron los causantes del siniestro, esta responsabilidad, también le surte al arrendador, cuando forma parte del bien inmueble arrendado como por ejemplo en caso de que habite algún departamento de su propiedad y en cuyo edificio haya otros inquilinos.

Quando el arrendatario estableciere alguna industria peligrosa en el bien arrendado, debe asegurarlo contra los riesgos probables, de acuerdo con la industria de que se trate, poniendo así a salvo los intereses del propietario, pero en ningún momento podrá usar la cosa materia del contrato, para aspecto distinto de aquél para el cual fue tomada en arrendamiento, ya que se hace responsable de los daños y perjuicios que con tal motivo se le ocasionen.

El arrendatario al entregar el objeto materia del contrato al arrendador, está obligado a devolverlo con todas sus pertenencias, de acuerdo con la descripción de las partes, o en caso contrario, en buen estado si no hay descripción.

Entre las obligaciones del arrendatario están precisamente, la de hacer reparación del inmueble, que le fue dado en arrendamiento, de aquellos deterioros de poca importancia.

El arrendatario tiene derecho, si por causa de reparaciones pierde el uso, total o parcial de la cosa, a pedir la reducción del importe del precio de la renta, en relación al daño ocasionado, o bien la rescisión del contrato de arrendamiento, cuando la pérdida fuere parcial, si la reparación durara más de dos meses, o cuando la

pérdida fuere total, pero si no hace uso del derecho, el contrato continúa igual una vez terminadas las reparaciones, pudiendo pedir la rescisión también en caso de que se haya dado en arrendamiento a varias personas un mismo bien, prevaleciendo el contrato que se haya celebrado primero, y si esto no fuere posible precisar, será la persona que esté en posesión del bien, y en caso de que sea un arrendamiento que deba estar inscrito en el Registro Público, prevalecerá el que se encuentre inscrito.

El arrendatario también tiene el derecho de prelación en el nuevo arrendamiento, cuando ha durado más de cinco años y que se han hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, goza también del derecho del tanto, si el propietario quiere vender la finca ya arrendada.

"En caso de que el arrendador, sin motivo fundado, se oponga al subarriendo, pudiendo el arrendatario exigir al arrendador, el pago de los daños y perjuicios ocasionados, si el usufructuario no manifiesta su calidad de tal al celebrar el contrato de arrendamiento y si el propietario exige la desocupación al consolidarse la propiedad con el usufructo, muy diferente situación en casos en que se consolida la propiedad con el usufructo, bien sea que trate de predios rústicos o de predios urbanos".^[32]

(32) BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Décima segunda edición. Editorial Porrúa. México., 1992. p. 341

De lo expuesto anteriormente, podemos decir a manera de resumen lo siguiente.

La principal obligación que tiene el arrendatario es la de pagar la renta, razón por la cual el artículo 2425, en su fracción I, consigna dicha obligación. Dice así el expresado artículo:

"El arrendatario está obligado: 1. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos". Además, el artículo 2398, que define el contrato de arrendamiento, dice expresamente que el arrendatario se obliga a pagar por el uso o goce un precio cierto.

La renta, en el arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa, con la condición de que sea cierta y determinada, según lo indica el artículo 2399 del Código Civil.

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

Otro requisito es que el precio o renta sea justo, pues de lo contrario se presenta la lesión (Artículo 17 del Código Civil).

El arrendatario no está obligado a pagar el precio o renta sino desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo estipulación en contrario, tal y como lo indica el artículo 2426 del Código Civil.

La renta deberá pagarse en el lugar convenido y, a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario (Artículo 2427 del Código Civil).

Como ya dijimos, la renta o precio deberá pagarse en el tiempo convenido, según lo dispuesto en la fracción I del artículo 2425 anteriormente transcrito. También encontramos regulada esta disposición en los artículos 2425, 2454 y 2462 del Código Civil, relativos a arrendamientos de fincas urbanas, fincas rústicas y bienes muebles, respectivamente. En los arrendamientos de fincas urbanas, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos.

En los arrendamientos de fincas rústicas, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y, a falta de convenio, por semestres vencidos.

Por último, en los arrendamientos de bienes muebles, si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario.

Dijimos que la renta no necesariamente tenía que estar constituida por una cantidad de dinero, sino que también puede consistir en otras cosas, con tal de que sean ciertas. El legislador contempla en el caso en que la renta se tenga que pagar en frutos y el arrendatario no los entregue en el tiempo debido, imponiéndole, en tal caso, la obligación de pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del plazo convenido (Artículo 2430 del Código Civil).

Respecto a la exactitud, en cuanto a la forma o modo, el arrendatario está obligado a pagar la renta en una sola exhibición y no en pagos parciales; y, en cuanto a la substancia, deberá pagar la renta tal y como se hubiera convenido, ya sea en dinero, ya sea en cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada (Artículo 2078, 2012 y 2399 del Código Civil).

A continuación y siguiendo el orden de ideas previamente establecido, señalaré algunas de las cosas en que el arrendatario no está obligado a pagar la renta y pueda éste pedir la reducción de la misma o la rescisión del contrato.

a) Caso Fortuito.

Quando por caso fortuito o fuerza mayor se le impide al arrendatario totalmente 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 (Artículo 2431 del Código Civil).

Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, el arrendatario podrá pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura más de dos meses (Artículo 2432 del Código Civil).

b) Caso de evicción.

Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, tampoco se causará renta y, si el arrendador procedió de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios (Artículo 2434, en relación con el 2431 del Código Civil).

Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta, o bien, pedir la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra

(Artículo 2420 del Código Civil).

c) Reparaciones de la cosa arrendada.

Cuando por causa de reparaciones el arrendatario perdiere el uso total o parcial de la cosa arrendada, tendrá derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de dicho precio, o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en su respectivo caso (Artículo 2445 del Código Civil).

Si el arrendatario no hiciere uso de ese derecho, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta, hasta que termine el plazo del arrendamiento, según lo establecía el artículo 2491 del Código Civil, hasta antes de la reforma.

Asimismo, puedo decir que el arrendatario debe conservar la cosa en el estado en que lo reciba. Esta obligación a su vez engloba a otras que a continuación detallo.

a) Responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios (Fracción II del artículo 2425 del Código Civil).

b) Poner en conocimiento del arrendador, a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión (Artículo 2415 del Código Civil).

c) Hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que generalmente son causados por las personas que habitan el edificio, así como hacer las que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento (Artículos 2444 y 2467 del Código Civil).

d) No variar la forma de la cosa arrendada, a no ser que tenga el consentimiento expreso del arrendador; si el arrendatario varía la forma de la cosa objeto del contrato sin el mencionado consentimiento del arrendador, está obligado, cuando devuelva la cosa arrendada, a restablecerla en el estado en que la recibió, siendo, además, responsable del pago de los daños y perjuicios (Artículo 2441 del Código Civil).

e) Poner en conocimiento del propietario, a la mayor brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o que, abiertamente, prepare sobre la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión.

Lo anterior no priva al arrendatario del derecho de

defender, como poseedor, la cosa objeto del contrato (Artículo 2419 del Código Civil).

IV. 4 Diferentes formas de arrendamiento

Por la legislación que lo regula, podemos decir que el arrendamiento puede ser civil, mercantil o administrativo, mismos que a continuación explicamos.

Arrendamiento Civil.

"El arrendamiento tiene el carácter de civil, por exclusión; es decir, cuando no sea mercantil ni administrativo".⁽³³⁾

Arrendamiento Mercantil.

Tiene tal carácter, según la fracción I del Artículo 75 del Código de Comercio, cuando recae sobre bienes muebles y existe el propósito de especulación mercantil.

Arrendamiento Administrativo.

Lo es cuando recae sobre bienes que pertenecen a la Federación, a los Municipios. Cuando estas entidades

(33) DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo. Derecho Civil. T. II. Cuarta edición. Editorial Planeta. México. 1988. p. 129

públicas celebran contratos de arrendamiento, estamos en presencia de un arrendamiento administrativo. El artículo 2405 del Código Civil prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los empleados y funcionarios públicos tomar en arrendamiento los bienes que, con tal carácter, administren.

IV. 5. Arrendamientos por tiempo indeterminado

Para dar inicio a este inciso podemos decir que todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Si el predio fuere urbano, una vez que se hubiere dado el aviso, el arrendatario estará obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a quienes pretendan verla. Si el predio fuere rústico se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458 del Código Civil, que dicen:

Artículo 2456. "En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado debe el arrendatario, en su último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, al barbecho de las tierras que tenga

ocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente".

Artículo 2457. "El permiso a que se refiere el artículo que precede no será obligatorio sino en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario".

Artículo 2458. "Terminado el arrendamiento, tendrá a su vez el arrendatario saliente derecho de usar las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato".

IV. 6. El Subarriendo

"Hay subarrendamiento cuando el arrendatario concede, a su vez, en arrendamiento la cosa arrendada; es decir, cuando respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. En el primer contrato, a las partes se les designa arrendador y arrendatario, en el segundo contrato (subarrendamiento) subarrendador (antiguo arrendatario) y subarrendatario".⁽³⁴⁾

(34) MARTINEZ ALFARO, Joaquín. Teoría de las obligaciones. Séptima edición. Editorial Harla. México. 1989. p. 412

Para que el arrendatario pueda celebrar el contrato de subarrendamiento, es decir, para que pueda subarrendar la cosa objeto del contrato de arrendamiento, necesita del consentimiento del arrendador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2480 del Código Civil, que dice:

"El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo ni en parte, ni ceder sus derechos, sin consentimiento del arrendador..."

Hemos visto que se necesita del consentimiento del arrendador para que el arrendatario pueda subarrendar la cosa arrendada, a continuación estudiaremos las consecuencias si subarrienda sin dicho consentimiento. El mismo artículo antes mencionado dice, en su parte final que, si lo hiciera, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios, pero ésa no es la única consecuencia; la fracción III del artículo 2489 del Código Civil indica, como ya lo vimos, que el arrendador podrá rescindir el contrato cuando el subarriendo se haga en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480 del Código Civil, es decir, sin su consentimiento.

Cuando el subarriendo se hiciera en virtud de autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable ante el arrendador como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa según se

desprende de lo prescrito en el artículo 2481 del Código Civil; es decir, existen dos contratos: primero el de arrendamiento, en el que el arrendatario responde frente al arrendador, y segundo el de subarrendamiento, en el que el subarrendatario le responde al subarrendador.

Si existe una autorización especial para subarrendar, el subarrendatario ocupa el lugar del arrendatario y éste queda libre de toda obligación pues, en lo sucesivo, las relaciones se establecerán entre el arrendador y el subarrendatario, por lo que prácticamente el contrato de arrendamiento queda extinguido. Tal consecuencia se deriva del contenido del artículo 2482 del Código Civil.

Como ya lo indicamos, si el arrendador se opone sin motivo fundado al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, éste puede pedir la rescisión del contrato, de conformidad con el artículo 2492 del ordenamiento legal multicitado.

IV. 7. Formas de terminación del contrato de arrendamiento

El arrendamiento puede terminar:

I. Por haberse cumplido el plazo, o satisfecho el objeto.

II. Por convenio expreso.

III. Por nulidad.

IV. Por rescisión.

V. Por confusión.

VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, provenientes de caso fortuito o fuerza mayor.

VII. Por expropiación.

VIII. Por evicción.

El contrato de arrendamiento concluye sin desahucio si se hace por tiempo determinado, ya que el indeterminado pueda ser a voluntad de las partes.

Vencido el término del contrato, el inquilino, tiene derecho a que se prorrogue el contrato por un año más, si está al corriente en el pago de las rentas, el arrendador podrá aumentar la renta hasta en un 10%, cuando se demuestre que las rentas han sufrido alzas después de celebrado el contrato. Se exceptúan de esta obligación los propietarios que hayan de habitar su casa o cultivar su finca.

Si concluido el contrato, el arrendatario continúa como tal, sin oposición, aquél se considera prorrogado, por un año, si el predio es rústico, si es urbano, por tiempo indefinido, con la misma renta.

En los casos de prórroga expresa o presunta, cesan las obligaciones de tercero, en garantía del contrato, salvo pacto en contrario.

Hay subsistencia del contrato en caso de enajenación judicial, salvo que aparezca que se celebró dentro de 60 días antes del secuestro, caso en el que podrá darse por concluido el contrato.

También puede terminar por la muerte del arrendador o del arrendatario, cuando expresamente se hubiere pactado su rescisión, según se desprende del artículo 2408 interpretado a contrario sensu.

Si el usufructuario dio en arrendamiento los bienes objeto de su derecho, al terminar el usufructo termina también el contrato de arrendamiento, atendiendo a lo dispuesto en los artículos 1002 y 2493 del Código Civil.

Por último, el contrato de arrendamiento puede terminar

cuando, sin el consentimiento del arrendador el arrendatario hiciere obras en el fundo para descubrir un tesoro, si así lo pidiere el dueño de conformidad con lo preceptuado en el artículo 882 del Código Civil.

IV. 8. La tácita reconducción

Ahora bien, si el arrendador, es quien hace saber al arrendatario su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento, por tiempo no expresamente determinado, y al efecto le notifica en forma fehaciente y sin lugar a duda lo anterior, a efecto de que desocupe y entregue la cosa materia del contrato, dentro de los quince días de calendario siguientes a aquél en que hubiera recibido el aviso de terminación de contrato, previsto por la ley, suponiendo que las partes no hubieren convenido en el contrato de arrendamiento, en que éste se diere por terminado en menos días la tácita reconducción a juicio del sustentante, opera a partir del undécimo día siguiente al último que por disposición de la ley, el arrendatario está obligado a desocupar y entregar desocupada la localidad materia del arrendamiento, al arrendador, si éste no se opone a que el arrendatario continúe detentando la cosa cuestionada, porque nuestro más Alto Tribunal al estimar que el arrendatario tiene diez días fecha para cubrir el importe de sus pensiones rentísticas, a partir de su exigibilidad, a efecto de que no incurra en mora, y toda vez que la ley es

de aplicación similar a todos los contratantes, que intervienen en determinado contrato, en reciprocidad, y bajo el principio de igualdad mencionada, el arrendador deberá hacer uso del derecho de oponerse a que el arrendatario continúe en posesión de la cosa arrendada, precisamente dentro de un lapso de diez días, computables a partir como ya se dijo, del último día que la ley o la voluntad de las partes, le conceden a aquél que hizo saber su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento, y en caso de que no se haga valer su oposición, a la continuación de la detentación de la cosa arrendada, se inicia la operancia de la reconducción tácita del contrato de arrendamiento, en virtud de la falta de oposición oportuna de la parte que debería haberse opuesto, por lo cual estimo que en casos como el mencionado, para que opere la tácita reconducción, se requieren la existencia de dos elementos;

1o. La continuación en el uso o goce de la cosa materia del contrato de arrendamiento, por parte del arrendatario, una vez que hayan pasado onca días, a partir del último en que estaba obligado, a virtud del aviso de terminación, a desocupar la localidad cuestionada.

2o. Falta de oposición oportuna del arrendador, en el caso en que el arrendatario no hubiere desocupado la localidad, dentro del tiempo que al efecto le fue

concedido al hacerle el aviso de terminación del contrato, en forma que no hubiere dejado lugar a dudas, ya por conducto de los Tribunales de Notario Público, ante dos testigos, o por algún otro medio de prueba fehaciente.

Operada la tácita reconducción, los alcances de la misma serían al de tener el contrato de arrendamiento, con una duración no expresamente determinada, a partir del momento en que operare la figura en estudio, y para dar por terminado el contrato de arrendamiento reconducido tácitamente, se necesitaría el ejercicio del derecho, que a las partes contratantes les concede la ley en su artículo 2478 del Código Civil vigente que a la letra dice:

Artículo 2478.- "Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Vemos pues, que la tácita reconducción es operable, tanto en los contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado, así como en aquéllos en que el término es

expresamente determinado, surte los mismos efectos en ambos casos, rige la relación jurídica de los contratantes en la misma forma: contrato por tiempo no expresamente determinado, y para reclamar su terminación, nuevamente hay que recurrir a que la parte que lo desee terminar, así se lo haga saber a su contratante, en forma que no dejare lugar a dudas y con la anticipación pactada en el contrato de arrendamiento, o con sesenta días a que se refiere el Código Civil vigente.

Tomando en consideración, que nuestra legislación en materia de arrendamiento, tiende en cierta forma a proteger los intereses sociales de la clase inquilinaria, al operarse en un momento dado en un contrato de arrendamiento (por tiempo determinado, o no expresamente determinado), la tácita reconducción, beneficia directamente el patrimonio del arrendatario, ya que por un tiempo más o menos razonable, le deja a salvo de la necesidad de tener que abandonar sus ocupaciones habituales, para lanzarse a la calle en busca de nueva localidad, que en función de sus emolumentos pueda tomar en arrendamiento, a efecto de trasladar a ella a los suyos, así como a las pertenencias, equilibrando como se dijo, por tiempo razonable a la economía hogareña, independientemente de que el asiento de su domicilio conocido por las personas con las que sostiene relaciones sociales, comerciales o industriales, no sufre

ningún perjuicio.

Ahora bien, tratándose de un giro comercial o industrial, los beneficios que el arrendatario obtiene con la operancia en su beneficio de la tácita reconducción, se traducen en mayor riqueza para él y los suyos, estabilidad por un tiempo más o menos razonable en las transacciones comerciales o industriales que llevó a cabo en el uso o goce de la cosa, materia del contrato, y tranquilidad personal y familiar, que redundan en una mejor y más estable salud suya y de los suyos, ésto sin tomar en consideración los beneficios que se traducirían sobre las personas que económicamente, en calidad de obreros, dependieran del arrendatario, en cuyo beneficio se hubiere operado la tácita reconducción.

Una vez que ha operado la tácita reconducción, el arrendador obtiene como beneficio, una estabilidad en su presupuesto e ingresos, por un tiempo más o menos razonable, así como un perfecto conocimiento de su arrendatario, a quien a través del cumplimiento del contrato reconducido, le ligó un conocimiento especial, el que posiblemente hubiera sido base, la no oposición oportuna, por parte del arrendador, para ejercer una acción personal, sobre un derecho real, que caducó en beneficio de su inquilino o arrendatario.

IV. 9. Rescisión del Contrato de Arrendamiento

Podemos asegurar, que por regla general, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de las partes trae, como consecuencia, la rescisión del contrato de arrendamiento, ya que el artículo 1949, en que se consigna la regla general, establece que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe. La parte perjudicada tiene la facultad de escoger, entre exigir el cumplimiento o la rescisión de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. Podrá pedir también la rescisión, aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El arrendador puede pedir la rescisión del contrato en los casos siguientes:

a) Por la falta de pago de la renta, en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454 del Código Civil (Fracción I del artículo 2489, en relación con los artículos 2452 y 2454 del Código Civil).

b) Porque el arrendatario use la cosa, objeto del contrato, en contravención a lo dispuesto en la fracción III

del artículo 2425 del Código Civil.

c) Cuando el arrendatario subarriende la cosa arrendada, sin la autorización del arrendador (Fracción III del Artículo 2489, en relación con el artículo 2480 del Código Civil).

El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato:

a) Cuando el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa (Artículo 2416 del Código Civil).

b) Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada (Artículo 2420 del Código Civil).

c) Porque la cosa arrendada tenga vicios o defectos ocultos que impidan el uso de ella (Artículo 2420 del Código Civil).

d) Cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, si dicho impedimento dura más de dos meses (Artículo 2431 del Código Civil).

e) Cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se impide

en parte el uso de la cosa arrendada, si dicho impedimento dura también más de dos meses (Artículo 2432, en relación con el 2431 del Código Civil).

f) Cuando la privación del uso proviene de haberse presentado la evicción de la cosa arrendada (Artículo 2434, en relación con el 2431 del Código Civil).

g) Cuando, por causa de reparaciones en la cosa arrendada, el arrendatario perdiese el uso de ella, si la pérdida fuere total y, aún cuando fuere parcial, si la reparación durase más de dos meses (Artículo 2490, en relación con el artículo 2445 del Código Civil).

h) Cuando el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que, con derecho, pretende hacer el arrendatario (Artículo 2492 del Código Civil).

En el Código Civil se regulan otras causas de rescisión del contrato cuyo estudio nos ocupa y son:

a) La muerte del arrendador o del arrendatario, cuando así se hubiere convenido (Artículo 2408 del Código Civil interpretado a contrario sensu).

b) La expropiación de la cosa arrendada, hecha por

causa de utilidad pública (Artículo 2140 del Código Civil).

IV. 10. Prórroga del Contrato de Arrendamiento

Una vez vencido el contrato de arrendamiento, el inquilino que esté al corriente en el pago de las rentas, tiene derecho a que se le prorrogue hasta por un año. El arrendador puede aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza, después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

No están obligados a prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido (Artículo 2485 del Código Civil).

En los casos de prórroga de los contratos de arrendamiento, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario (Artículo 2488, en relación con el 2485 del Código Civil).

En el contrato de arrendamiento, al igual que en todos los contratos civiles, cada uno de los contratantes, se obliga a la manera y términos que aparezca, quiso hacerlo y, como ya se dijo, la obligación de los contratantes, empieza

a surtir efectos recíprocos, desde el momento en que, ambos dieren su consentimiento en forma expresa o tácita para la celebración del pacto arrenditicio, y tal obligación, no sólo se refiere a la obligación de cumplir con lo expresamente pactado o estipulado, sino también, a las consecuencias legales que de ellos emanen, y sean conformes a la buena fe, al uso del lugar y a la ley.

Si los términos en que han convenido los contratantes, en forma expresa, son de tal claridad que con una simple lectura se comprenden los alcances del mismo, respecto de la atención que las partes encaminaron a la estructuración del contrato de arrendamiento, en todo momento deberá estarse a los términos convenidos en el documento en cuestión, pero si los términos en que el convenio ha sido celebrado, aparecieren contrarios o contradictorios, con el ánimo o intención, que tanto arrendador como arrendatario tuvieron en el momento de dar forma al arrendamiento, ésta, la intención, voluntad interna de las partes, privará en todo momento, sobre aquella voluntad externa o elementos en que fue redactado el pacto de arrendamiento.

El objeto materia del contrato, para los efectos de este estudio, deberá ser una cosa cierta y determinada y que se encuentre en el comercio y dentro de la zona urbana del Distrito Federal, los cuales, por su naturaleza, pueden usarse, sin consumirse, la cual puede ser casa vacía o

amueblada, casa de departamento, vivienda, localidad comercial o industrial, departamento amueblado o sin amueblar.

Es en efecto, y este objeto del contrato lo pueden dar o tomar en arrendamiento, todas aquellas personas que como ya se dijo, tengan capacidad jurídica para contratar y obligarse en los términos de la ley, por sí, o por tercero legalmente facultado para ello.

"Al manifestar que en el arrendamiento, el acuerdo de voluntades es recíproco y bilateral, amén de oneroso y conmutativo, quiere decir que contra la entrega del uso o goce de la cosa materia del contrato, el arrendatario tiene obligación recíproca ante el arrendador, de pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado, que sea en dinero, o en otro equivalente que en un momento dado pueda traducirse en dinero, precio que a la luz del derecho, debe ser realmente justo y estar en relación íntima con el uso o goce que por él se está cobrando, es decir, que debe ser igual en proporción directa al beneficio que el arrendatario está obteniendo, por lo tanto, se entiende que el contrato oneroso, es conmutativo, desde el momento en que los derechos y obligaciones recíprocas, que entre sí se deben las partes, son realmente ciertas, a partir del momento en que los contratantes, expresan mutuamente su voluntad, para contratar en forma tal, que dichos contratantes desde ese

momento, estén en aptitud de justipreciar el beneficio o beneficios que el contrato les reporta, o bien por el contrario, desde el momento en que el mismo es celebrado, las partes que en él intervienen, pueden aquilatar la magnitud de las pérdidas o perjuicios que el mismo le reportan".⁽³⁵⁾

El contrato de arrendamiento, es necesario exista rigiendo la voluntad de dos o más personas, respecto del uso y goce temporal, en forma derivada, que uno o varios de ellos conceden a otro, a efecto de que en todo momento sea inconfundible su vigencia, así como los alcances del mismo, y la buena fe de las personas que en él intervienen, siempre esté a la vista de los demás, pues caso contrario, podría confundirse o darse el valor de mala fe, como un contrato de comodato o un contrato de compraventa, o bien el último de los casos, como una cesión o donación gratuita de derechos sobre la cosa materia del contrato.

(35) ORTIZ URQUIDI, Raúl. Derecho Civil, parte general. Octava edición. Editorial Porrúa. México. 1992. p. 138

CONCLUSIONES

PRIMERA: Es de herencia romanista el vocablo de significación amplísima "arrendamiento", mismo que ha servido a través de los siglos para el arrendamiento de cosas, trabajos y obras mediante las siguientes figuras: Locatio Conductio. Rerum conocida también como Locatio Conductio Rei, Contrato de Aparcería, Locatio Conductio Operarum, Locatio Conductio Operis, en México sólo se conserva el arrendamiento de cosa.

SEGUNDA: Después de haber leído nuestra exposición, podemos definir al Contrato de Arrendamiento como aquél por virtud del cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. Pocas, quizá sean las definiciones de nuestro Ordenamiento privado que, como ésta, coincidan más en lo sustancial con las apreciaciones de la doctrina; por ello la aceptamos sin reservas, pues nos permite descubrir las líneas más fundamentales de esta institución.

TERCERA: A la vista de la definición legal se pueden inferir, en efecto, las consecuencias siguientes:

1ª.- El arrendamiento es un contrato sustancialmente consensual.

2ª.- El arrendador sólo concede al arrendatario el goce o uso de la cosa.

3ª.- Es característica del contrato de arrendamiento la temporalidad.

4ª.- Finalmente, en todo contrato de arrendamiento ha de mediar un precio, cierto que puede ser en dinero o en especie.

CUARTA: Podemos definir el contrato basándonos fundamentalmente en el artículo 1793 del Código Civil, como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto crear o transmitir derechos y obligaciones tanto reales como personales, exclusivamente. Hay contratos que dan origen lo mismo a derechos reales que a derechos personales, tal es el caso de los contratos traslativos de dominio.

QUINTA: De acuerdo con la clasificación legal y doctrinal de los contratos, podemos decir que éstos se dividen en: Contratos Preparatorios, Contratos Translativos de dominio, Contratos Traslativos de uso y disfrute, Contratos de Prestación de servicios, Contratos de realización de un fin común, Contratos Aleatorios, Contratos de Garantía y contratos que previenen controversias.

- SEXTA:** El Contrato como acuerdo de dos o más voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones respecto a la clase del contrato que se pretende celebrar requiere en ocasiones de dos o de tres elementos esenciales tales como: Consentimiento, Objeto y la solemnidad.
- SEPTIMA:** Como elementos de validez de los contratos la ley exige en todos estos, cuatro elementos que son: capacidad, ausencia de vicios de la voluntad, objeto, motivo o fin lícito y la forma en que la ley señala para manifestar la voluntad.
- OCTAVA:** La voluntad cuando se manifiesta al celebrar un contrato puede verse viciada y propiciar como consecuencia la nulidad ya sea absoluta o relativa de los contratos, los vicios en comento pueden ser: El error, que a su vez se subdivide en dolo y mala fe, la violencia que puede ser, física o moral y la lesión.
- NOVENA:** El problema habitacional en nuestro país, es grave y agudo debido a la gran explosión demográfica, que vivimos, por lo que el arrendamiento de fincas destinada a la habitación, trata de ser una alternativa para las personas de escasos recursos económicos, que no cuentan con una vivienda

propia, y en nuestra legislación como podemos ver las partes del contrato de arrendamiento, arrendador y arrendatario no se encuentran en equilibrio y/o igualdad.

DECIMA: De lo expuesto anteriormente podemos colegir que el aviso para terminar el contrato de arrendamiento deberá ser de dos meses para ambas partes y adicionar de esta manera el artículo 2332 del Estado de México, para hacer efectivo el principio de igualdad procesal y para efectos de economía del proceso o de quince días como lo establece el Código Civil para el Distrito Federal y de ser posible unificarlo.

Lo antes anotado, es con el fin primordial de que debido a la escasez de vivienda en nuestro país exista igualdad para el arrendador y arrendatario porque el uno necesita del otro y por lo mismo sus trámites para la terminación del contrato deben de estar aparejados.

Propuesta de reforma al artículo 2332 del Estado de México, debe quedar así:

Artículo 2332.- Todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan señalado por

tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previo aviso dado a la otra parte en forma indubitable, en los siguientes términos.

I. Con dos meses de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico, o

II. Previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano y con un año si es rústico.

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

AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. Tercera edición. Editorial Porrúa, S. A. México. 1982.

ANDRADE, Manuel. El arrendamiento en México. Novena edición. Editorial Aduanera. México. 1990.

BONNECASE, Julien. Elementos de Derecho Civil. Traducción por José M. Cajica. Segunda edición. Editorial Cajica. Puebla, Pue. 1968.

BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Decimasegunda edición. Editorial Porrúa. México. 1992.

DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil. T. II. Cuarta edición. Editorial Planeta. México. 1988.

DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo. Derecho Civil. T. II. Cuarta edición. Editorial Planeta. México 1988.

FLORIS MARGADANT, Guillermo. El Derecho Privado Romano.
Editorial Esfinge, S. A. Duodécima edición. México. 1983.

GALINDO GARFIAS, Ignacio. Derecho Civil. T. III. Novena
edición. Editorial Porrúa. México. 1991.

GARCIA LOPEZ, Agustín. Apuntes de Contratos Civiles. T.
II. Sexta edición. Editorial Trillas. México. 1989.

GARZA RUIZ, Ramón. Contratos Civiles. Segunda edición.
Editorial Aguilar. Monterrey, N. L. 1989.

GUTIERREZ GONZALEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones.
Decimasegunda edición. Editorial Cajica. Puebla, Pue. 1992.

LOZANO NORIEGA, Francisco. Apuntes de Contratos. Novena
edición. Editorial UNAM. México. 1993.

MARTINEZ ALFARO, Joaquín. Teoría de las obligaciones.
Séptima edición. Editorial Harla. México. 1989.

MUÑOZ, Luis. Derecho Civil Mexicano. Séptima edición. Editorial Modelo. México. 1992.

ORTIZ URQUIDI, Raúl. Derecho Civil Parte General. Octava edición. Editorial Porrúa. México. 1992.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil. Contratos I. Cuarta edición. Editorial Porrúa, S. A. México. 1981.

SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. T. I. Quinta edición. Editorial Porrúa, S. A. México. 1993.

SANCHEZ MEDAL URQUIZA, José Ramón. La Resolución de los Contratos por incumplimiento. Quinta edición. Editorial Porrúa. México. 1990.

TREVÍÑO GARCIA, Ricardo. Contratos. Décima edición. Editorial Monterrey. México. 1989.

----- Contratos Civiles y sus Generalidades. T. I. Cuarta edición. Editorial Font, S. A. México. 1993.

ZAMORA y VALENCIA, Miguel Angel. Contratos Civiles. Octava edición. Editorial Porrúa. México. 1993.

LEGISLACION

- 1.- Anales de Jurisprudencia. Índice General 1990. Derecho Civil. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.
- 2.- Código Civil del Estado de México. Editorial Porrúa, S. A. México. 1994.
- 3.- Código Civil para el Distrito Federal. Editorial Porrúa, S. A. México. 1994.
- 4.- Código Civil reformado para el Distrito Federal. Editorial. Pac. México. 1994.
- 5.- Legislación sobre arrendamiento y su jurisprudencia, José Carlos Guerra Aguilera, Editorial Pac, S. A. de C. V. México. 1990.