



301809  
51  
2ej

Universidad del Valle de México

ESCUELA DE DERECHO

Con Estudios Incorporados a la  
Universidad Nacional Autónoma de México

La Condena de Oficio para Desocupar una vez  
Concluida la Prorroga en Casa-Habitación

T E S I S  
Que para obtener el Título de  
LICENCIADO EN DERECHO  
P r e s e n t a  
*Joel Huesca Rodríguez*

Primera Revisión:  
Lic. Ana Luisa López Garza

Segunda Revisión:  
Lic. Leticia Araiza Méndez

FALLA DE ORIGEN  
México, D. F. 1994

1995



## **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.

**A DIOS:**

Por haberme permitido concluir mi meta, mediante mi fé y amor constante hacia mi Dios, también por haberme dotado de lucidez y salud, ya que sin ello no hubiese sido posible llegar hacia él y mi meta.

A MIS PADRES: RAFAEL HUESCA BUTRON Y GUADALUPE

RODRIGUEZ GONZALEZ, por su ver  
dadero amor y sacrificio que -  
siempre sembraron en mí, al de  
jar una huella indeleble con-  
sistente, en ser una persona -  
humilde, honrada y sencilla, -  
además de su impecable ejemplo  
de lucha para sobresalir en la  
vida, que cada día se mostraba  
más difícil, haciéndose senci  
llo el camino por su invaluable  
e infinito apoyo. Gracias.

Los amo.

A MIS HERMANOS: RAFAEL, LETICIA, IRMA ARACELI,  
DR. MARIO ALBERTO, AIDA, C.P. ED  
GAR, GUADALUPE Y MIRIAM, por -  
su incalculable amor y apoyo, -  
amén de la fé infinita que siempre  
sentí, y gracias a ello y  
a su excelente ejemplo pude -  
culminar mi objetivo.

**A MIS SOBRINOS:** Que por su llegada e innato amor, me motivaron a sobresalir en la vida, para dejarles un legado de mi esfuerzo y puedan en su futuro alcanzarlo y por qué no, superarlo.

A MIS CUÑADOS: CARLOS, RAUL y FRANCISCO, por  
su interés incondicional, al  
motivarme y desearme lo mejor  
en mi vida como estudiante.

**AL DESPACHO KAMEL Y ASOCIADOS:**

Porque gracias a su apoyo, pude sobresalir en el campo de la li tigada, y obtener conocimiento y experiencia; además por haber confiado en mi, pude ser lo -- que ahora soy, un abogado hones to, leal, honrado y un seguidor incansable de la verdad, y lu-- char siempre por alcanzar la -- justicia.



**A MI QUERIDA ESCUELA:**

**Por haberme adoptado y lograr  
mi formación profesional.**

Y EN GENERAL AGRADEZCO:

A todo ser humano que de  
alguna forma influyo y par  
ticipó para lograr esta -  
obra.

LIC. ANA LUISA LOPEZ GARZA.

LIC. LETICIA ARAIZA MENDEZ

Por su comprensión y asesoría.

## I N D I C E

	PAG.
INTRODUCCION.....	I
<b>CAPITULO I.- ANTECEDENTES INTERNACIONALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....</b>	<b>1</b>
I.1.- ROMA.....	2
I.1.1.- ARRENDAMIENTO DE COSAS.....	2
I.1.2.- ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS.....	4
I.1.3.- EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO.....	5
I.2.- EDAD MEDIA.....	7
I.2.1.- DERECHO FRANCES.....	8
I.2.2.- DERECHO INGLES.....	9
I.2.3.- DERECHO ESPAÑOL.....	10
 <b>CAPITULO II.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRA LEGISLACION.</b>	 <b>12</b>
II.1.- DEFINICION.....	13
II.2.- TIPOS DE ARRENDAMIENTOS.....	14
II.2.1.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CIVIL....	14
II.2.2.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL.	15
II.2.3.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ADMINIS-- TRATIVO .....	15
II.2.4.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MARITIMO.	16
II.2.5.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO <u>FINANCIE</u> RO.....	17

	PAG.
II.3.- ELEMENTOS DEL CONTRATO.....	19
II.4.- OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CIVIL..	22
II.4.1.- FINCAS URBANAS.....	22
II.4.2.- FINCAS RUSTICAS.....	25
II.4.3.- BIENES MUEBLES.....	26
II.5.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.....	27
II.6.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO....	32
<b>CAPITULO III.- TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO..</b>	<b>44</b>
III.1.- CAUSAS GENERALES DE TERMINACION.....	44
III.2.- CAUSAS ESPECIALES DE TERMINACION.....	47
III.3.- RESCISION DEL CONTRATO.....	49
<b>CAPITULO IV.- LA PRORROGA, INSTITUCION LEGAL.....</b>	<b>53</b>
IV.1.- CONCEPTO DE PRORROGA.....	54
IV.2.- CASOS DE PROCEDENCIA DE LA PRORROGA.....	63
IV.3.- SITUACION DEL INQUILINO, UNA VEZ TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PRORROGA EN EL CODIGO CIVIL.....	69
IV.4.- JURISPRUDENCIA.....	75
IV.5.- COMENTARIOS A LAS REFORMAS DE JULIO DE 1993, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, PU BLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DEL 21 DEL MIS- MO MES Y AÑO, EN VIGOR EL 19 DE OCTUBRE DE - 1998 , SEGUN EL DECRETO EN DIARIO OFICIAL DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993 Y TRANSITORIOS DEL_ NISMO.....	91

PAG.

CONCLUSIONES..... 103

PROPUESTA..... 109

BIBLIOGRAFIA..... 110

## **INTRODUCCION**

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

A lo largo de la historia, el hombre ha tenido la -- necesidad, ante la carencia de propiedad, de llevar a cabo - - contratos de arrendamiento, para satisfacer sus necesidades, - debido a ello el contrato de arrendamiento surge en el derecho Romano a efecto de otorgar a una persona determinada el goce - temporal de una cosa, de un servicio o bien de un bien inmue- ble.

Desde aquélla época el contrato de arrendamiento - - ha ido cambiando, ahora es bien presente contemplar no sola- mente el arrendamiento civil sobre fincas rústicas o urbanas, \_ o el arrendamiento mercantil, entendido éste como el que lleva a cabo los sujetos del comercio; arrendamiento administrativo, cuando la Federación, Estados o Municipios lo ejercitan, es de cir cuando lo que se arrienda pertenece a cualquiera de estas \_ tres Instituciones; el arrendamiento marítimo cuando se trata \_ de buques o naves; y el que resulta ser todo novedoso para nosotros y es el denominado como arrendamiento financiero, que - entre sus formas más usuales es lo que comunmente conocemos co mo autofinanciamientos, aprovechando éste último tipo de con- trato de arrendamiento la necesidad del hombre de adquirir un \_ vehículo que le sirva de transporte.

Nuestro Código Civil hace referencia al arrendamiento de bienes, ya sean muebles o inmuebles, y en este último caso a lo que conocemos como fincas rústicas o urbanas; del mismo modo que hace la diferencia anterior establece tanto los derechos como obligaciones del arrendatario y del arrendador.

Asimismo nuestro Código Civil, establece las causas por las cuales procede la terminación del contrato, haciendo especial énfasis a las causas especiales para terminarlo, dentro de las que podemos mencionar a la expropiación y al desahucio; la primera cuando surge una utilidad pública y el estado logra afectar la propiedad privada, por lo que el interés del inquilino resulta menor frente al interés público. Por lo que respecta al desahucio, éste se invoca ante la falta de pago del arrendatario hacia el arrendador.

Del mismo modo nuestra legislación civil establece las causas por las cuales puede llevarse a cabo la rescisión del contrato, dentro de estas causales se encuentra la falta de pago de la renta convenida, utilizar el bien arrendado para otro fin o cuando el arrendatario sin consentimiento previo del arrendador subarrienda el bien.

Ahora bien el tema medular de nuestro trabajo de investigación, es la prórroga del contrato de arrendamiento,



a efecto de que el Juez en la sentencia que otorgue la dicha prórroga condene a la desocupación, una vez fenecida ésta, toda vez que en la práctica profesional y tomando en consideración lo establecido por el Código Civil, una vez concluida la prórroga, el arrendador tiene que promover forzosamente ante la autoridad competente a fin de lograr la desocupación del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Nuestro más alto Tribunal ha emitido jurisprudencias, respecto al tema que nos ocupa, más sin embargo, nuestras autoridades y de hecho nuestro Código Civil resultan del todo protectores de las necesitadas de casa-habitación, olvidándose en todo momento de las características de la propiedad que se convierten en derechos del propietario o arrendador.

Si bien es cierto, el Código Civil fue reformado recientemente en materia inquilinaria, los contratos anteriores a 1994 se siguen aplicando las disposiciones anteriores, ya que las reformas operan por el momento para los contratos celebrados al 19 de octubre de 1993.

## CAPITULO I

### I. - ANTECEDENTES INTERNACIONALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

#### I.1.- ROMA

I.1.1. ARRENDAMIENTO DE COSAS

I.1.2. ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS

I.1.3. EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO

#### I.2.- EDAD MEDIA

I.2.1. DERECHO FRANCES

I.2.2. DERECHO INGLES

I.2.3. DERECHO ESPAÑOL.

I.1.- ROMA

I.1.1.- ARRENDAMIENTO DE COSAS.

Dentro del Derecho Romano se contemplaban diversos tipos de contratos, dentro de ellos y por ser el tema de estudio, encontramos el contrato de arrendamiento tanto de cosas como de servicios.

Floris Margadant menciona: "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 de dinero". (1).

Eugene Petit menciona: "El arrendamiento puede tener por objeto cualquier cosa mueble o inmueble, corporal o incorporal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares. Hay que exceptuar, sin embargo, las servidumbres prediales que no pueden ser arrendadas sin el terreno a que pertenecen, y las cosas que se consumen por el uso". (2).

Agustín Bravo González establece: "El contrato de arrendamiento es un contrato por el cual una persona, el loca-

(1) MARGADANT S. GUILLERMO F., Derecho Romano, Primera Edición. Editorial Esfinge, México, 1960. Pág. 398.

(2) PETIT EUGENE. Tratado Elemental del Derecho Romano. Editora Nacional México. México, 1976, Pág. 402.

tor se compromete con otra llamada conductor a procurarle el goce temporal de una cosa mediante una remuneración en dinero" (3)

De las anteriores definiciones se derivan los siguientes elementos:

A).- Es un contrato consensual, toda vez que existe el consentimiento de otorgar el uso de una cosa determinada por una parte, y por la otra, de entregar una cantidad de dinero.

B).- Es bilateral ya que existen dos personas, una que otorga el uso y la otra que lo lleva a cabo.

C).- El precio que debe ser cierto consistiendo en dinero.

D).- Es parecido al contrato de compraventa, con la única diferencia de que en éste se otorga el goce y en aquel el dominio.

Cabe hacer mención, de que en un principio este contrato se llevaba a cabo respecto de bienes muebles, posteriormente se utiliza para otorgar el goce sobre bienes inmuebles.

(3) BRAVO VALDEZ BEATRIZ y BRAVO GONZALEZ AGUSTIN, Derecho Romano, Décima Edición, Editorial Pax, México, 1984, pág. -- 163.

### I.1.2. ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS

Margadant establece: "Que era un contrato de trabajo - locatio-conductio operarum, por el cual el locator se obligaba a proporcionar a un patrón, el conductor, sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración -- periódica de dinero". (4)

Agustín Bravo González menciona: "Este tipo de contrato consiste en la prestación remunerada de un trabajo, como es el caso del jornalero o del sirviente doméstico". (5).

Del contenido de los conceptos que anteceden, se desprenden los siguientes elementos:

A).- El conductor que representa al patrón, mismo que pagaba un sueldo a una persona.

B).- El operario, que viene siendo la persona que ejerce la acción, y que es remunerada por el conductor.

Al respecto, me permito manifestar que el contrato de arrendamiento de servicios únicamente lo mencionamos sin profundizar en sus elementos y efectos, toda vez que en la actualidad este tipo de contrato se encuentra regulado no por el Código Civil, sino por la Ley Federal del Trabajo, reglamentaria del artículo 123 Constitucional.

4) MARGADANT S. GUILLERMO, Op. Cit., pág. 398

5) BRAVO VALDEZ BEATRIZ, BRAVO GONZALEZ AGUSTIN, Op. Cit., pág. 398.

### I.1.3. EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO

Como todo tipo de contrato produce obligaciones para ambas partes, y de las cuales pasaremos a comentarlas brevemente.

#### A).- Obligaciones del arrendador:

1.- Otorgar el uso y disfrute de la cosa durante el tiempo que dure el contrato.

2.- No modificar o alterar el contrato mientras éste -- tenga vida, es decir, se encuentre vigente.

3.- Hacer todas las reparaciones que sean necesarias -- del inmueble o mueble objeto del arrendamiento.

4.- Es responsable frente al arrendatario por la privación que éste pueda sufrir por los casos de evicción en caso -- de venta.

5.- En los casos de venta de la cosa arrendada, debe -- indemnizar al arrendatario o bien pactar con el nuevo propietario respete sus derechos, es decir, que los derechos que tiene el arrendatario seguirán subsistiendo frente al nuevo propietario del inmueble, siendo éste responsable en el futuro para -- cumplir en su integridad sus obligaciones como nuevo arrendador.

#### b).- Obligaciones del arrendatario:

1.- Por ser la más importante, resulta ser el pago -- que debe hacer el arrendatario al arrendador.

2.- Usar la cosa convenientemente, de acuerdo a lo es tablecido en el contrato.

3.- Devolver el bien sin deteriorarlo, salvo el efec-  
tuado por el uso normal del mismo.

De lo anterior podemos mencionar que este contrato, es decir, el arrendamiento de cosas y de acuerdo al tema de estudio, como lo es el arrendamiento de bienes inmuebles, se contem plaba en forma muy parecida a la que establece nuestra actual legislación, como veremos más adelante. Haciéndose notar que nuestra legislación prevee las obligaciones y derechos tanto del arrendador como del arrendatario en forma casi similar, ya que se establece un tiempo determinado, objeto, precio y duración, con la anuencia de que llegado el término pactado, las obligaciones contraídas deberán de llevarse a cabo, es decir, deberán de cumplirse en su integridad a lo convenido, en este caso en la celebración del contrato de arrendamiento; el arrendatario deberá de devolver sin excusa el inmueble arrendado -- con el deterioro normal por el uso que hizo el arrendatario, con los accesorios que en un principio se le hicieron notar y que se encuentran instaladas en el inmueble; y el arrendador podrá exigir la devolución del inmueble arrendado una vez que haya llegado al término el contrato.

## I.2.- EDAD MEDIA

Realmente el contrato de arrendamiento alcanzó poco -- desarrollo durante esta etapa histórica, toda vez que respecto a la propiedad, ésta se encontraba en un sentido confuso entre el Derecho Público y el Derecho Privado.

Tomemos en consideración la división política de Europa, misma que se encontraba organizada a través de principados, ducados, marquesados y feudos principalmente, por lo que precisamente el contrato de arrendamiento en esta época no fue bien acogido, mas sin embargo, "los autores del Derecho Común, introdujeron una distinción en el arrendamiento; el que denominaron a breve tiempo u ordinario y el de largo tiempo, o perpetuo".

(6)

Es decir, el primero otorgaba un derecho de crédito al arrendatario respecto del arrendador, a fin de obtener un goce temporal de la cosa arrendada. En cambio, el segundo otorgaba un derecho real sobre la cosa mientras el contrato existiese.

Respecto al último tipo de contrato, es decir, respecto al de larga duración o perpetuo, los juristas trataron de otorgarle ciertos derechos o garantías al arrendatario a fin de que no se viera despojado en caso de venta a terceras personas, por lo que idearon crear una hipoteca para esos casos y con ella, -

(6) Nueva Enciclopedia Jurídica. Editorial Porrúa, México, 1992, pág. 777.



pagar los posibles daños que pudieran derivarse por la enajenación del bien en cuestión; otra de las garantías que otorgaron al arrendatario fue la de anular la enajenación hecha por el arrendador.

Como podemos observar, este tipo de protecciones se dieron en esta época tomando en consideración las características con que contaba la propiedad, toda vez que el señor feudal se reservaba el dominio y poder absoluto del suelo, dándose éste únicamente a siervos o colonos para que la trabajasen con la condición sobre todo, respecto de los colonos de dividir los frutos obtenidos, aunque posteriormente se otorgue el uso por una cantidad de dinero determinada.

#### 1.2.1. DERECHO FRANCES

Desde el siglo XVII, el legislador otorgaba plena libertad tanto al arrendador como al arrendatario de establecer el tiempo o duración del contrato. Situación que anteriormente se daba únicamente al arrendador.

Después de llevarse a cabo la Revolución Francesa y con el advenimiento en el poder de Napoleón, mismo que decreta el 5 de marzo de 1803 el Código que lleva su nombre, que fue promulgado el 15 de marzo de ese mismo año.

El Código Napoleónico dedica especial interés al contrato de arrendamiento con la siguiente clasificación:

a).- Arrendamiento de predios rústicos, arrendamientos rurales o colonias parcelarias, es decir, lo que hoy en día -- conocemos como los contratos de mediería y aparcería rural.

b).- Arrendamiento de servicios, encontrándose dentro de este capítulo a los servicios de obreros, domésticos, de -- transporte por agua y por tierra.

### I.2.2 DERECHO INGLES

El derecho inglés denomina al arrendamiento como - - estates for years, es decir, la facultad que tiene un individuo de usar y gozar un bien inmueble, bajo ciertas condiciones previamente establecidas, entre las que se encuentra naturalmente la de pagar una cierta cantidad de dinero a otra persona.

Dentro de este derecho encontramos dos tipos de contrato, atendiendo a la duración del mismo:

a).- De corto tiempo: es decir, aquellos contratos -- que sólo tienen un año de duración.

b).- De largo plazo: es decir, aquellos contratos que duran 99 años.

Atendiendo el objeto del contrato, estos se clasifican:

- 1).- Arrendamiento de bienes muebles.
- 2).- Arrendamiento de servicios.
- 3).- Arrendamiento de bienes inmuebles tanto urbanos - como rústicos.

### I.2.3 DERECHO ESPAÑOL

Respecto a este país, en lo particular recordemos que fue objeto de diversas invasiones que trajeron como consecuencia una diversidad de leyes, tomando en consideración el pueblo conquistador.

Asimismo, debemos precisar que respecto al contrato de arrendamiento, éste seguía casi el mismo criterio que en el -- Derecho Romano, contando con las siguientes características:

- a).- Respecto de los tipos de contrato de arrendamiento se contemplaban: el de obra, el de servicio y el de cosas - (muebles e inmuebles).
- b).- Con relación a la duración, estos podían ser de - dos tipos de corto plazo y de por vida.
- c).- Respecto a la capacidad de las partes, se exigían los mismos requisitos que para la compra-venta.
- d).- Con referencia al precio, éste se pagaba siempre

en dinero, pero atendiendo a las costumbres del lugar se podía pagar en forma periódica o a fin de año.

e).- Las rentas en caso de los predios rústicos, podían incrementarse de acuerdo a la fertilidad de las tierras.

f).- Respecto de los casos fortuitos, la legislación española eximía de toda responsabilidad al arrendatario, salvo pacto en contrario.

g).- En caso de que el arrendatario hiciera mejoras en el predio, éstas se abonarían al precio de la renta, salvo que entre las partes se pactase lo contrario, es decir, que serían en beneficio del predio.

h).- Asimismo, se establecía que para los casos en que el arrendatario no pagase las rentas al arrendador, éste podría ejercer el desahucio..

Respecto a esta última característica y tomando en consideración la situación económica-política en que se encontraba la Península en pleno siglo XVIII, que motivó que los arrendadores elevasen indiscriminadamente las rentas, el legislador se vio en la necesidad de proteger a los arrendatarios, por lo que la elevación de rentas se hacía previo peritaje, el desahucio fue limitado a casos extremos únicamente.

i).- Se prohibía el subarriendo, sin permiso del arrendador.

## CAPITULO II

### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRA LEGISLACION

#### II.1.- DEFINICION

#### II.2.- TIPOS DE ARRENDAMIENTOS

II.2.1.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CIVIL

II.2.2.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL

II.2.3.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO

II.2.4.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MARITIMO.

II.2.5.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

#### II.3.- ELEMENTOS DEL CONTRATO

#### II.4.- OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CIVIL

II.4.1.- FINCAS URBANAS

II.4.2.- FINCAS RUSTICAS

II.4.3.- BIENES MUEBLES

#### II.5.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

#### II.6.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

## II.1.- DEFINICION

Rafael de Pina establece que por arrendamiento debe entenderse: "El contrato en virtud del cual una persona cede a otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto que recibe la denominación de renta o alquiler."(7)

El maestro Leopoldo Aguilar en su obra, manifiesta lo siguiente: "Doctrinalmente se ha definido el contrato de arrendamiento como aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendataria, 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". (8)

Existen muchas definiciones sobre el contrato de arrendamiento, lo cierto es que la mayoría de los autores que se han preocupado por el tema coinciden en los elementos que implica dicho contrato, de tal manera que podemos mencionar que es un contrato: que cuenta con los siguientes elementos:

- a).- Principal, toda vez que subsiste por sí solo.
- b).- Bilateral, porque implica a dos personas con obligaciones y derechos.

- 7) PINA RAFAEL DE, Diccionario de Derecho, Décima Octava Edición, Editorial Porrúa, México, 1992, p. 101.
- 8) AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO, Contratos Civiles, Tercera Edición, Editorial Porrúa, México, 1982, pp. 151, 152.

c).- Oneroso porque impone gravámenes o provechos para ambas partes.

d).- Formal, en la mayoría de los casos porque requiere de forma escrita.

e).- Consensual, toda vez que existe la manifestación de voluntades entre las partes contratantes.

## II.2. TIPOS DE ARRENDAMIENTOS

Como ya hemos visto en el primer capítulo, el derecho romano establecía diferentes tipos de contratos de arrendamiento; en el mismo sentido se encuentra nuestra actual legislación, toda vez que establece una diversidad respecto de este contrato, pudiéndose destacar que de entre ellos existen algunos de mayor relevancia por el tipo especial que guardan, por lo que los más comunes en nuestro derecho resultan ser los siguientes:

### II.2.1. Contrato de arrendamiento civil

Sobre este tipo de contrato y por ser el tema medular del presente trabajo de investigación, se realizará más adelante un análisis más detallado de los diferentes tipos de contrato de arrendamiento que en materia civil existen, únicamente haremos mención a lo establecido por diferentes autores que consideran que será contrato civil aquel que por exclusión no sea mercantil ni administrativo.

### II.2.2. Contrato de Arrendamiento Mercantil

El Código de Comercio establece en su artículo 75 fracción I, lo siguiente:

"Artículo 75.- La ley reputa actos de comercio.

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

De lo anterior se desprende que se entenderá como contrato de arrendamiento de carácter mercantil si se efectúa con el propósito de especulación comercial, es decir, buscando un lucro, un beneficio económico, respecto de bienes muebles; toda vez que de la simple lectura del referido precepto anteriormente citado, su fracción primera señala únicamente bienes - muebles, por lo que por exclusión aquel contrato de arrendamiento que verse sobre bienes inmuebles siempre y en todo caso, será un contrato civil.

### II.2.3. Contrato de Arrendamiento Administrativo

Tendrá esta categoría cuando el objeto del contrato sea respecto de bienes que correspondan a la Federación, Estados o Municipios; tal y como lo establece el artículo 2411 del Código Civil y que a la letra dice:



"Artículo 2411.- Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo y en lo que no lo estuvieran, a las disposiciones de este título".

De tal manera, que tratándose de bienes del Estado, sea de la federación, estados o municipios, el contrato de arrendamiento será regido por lo dispuesto por el derecho administrativo, mismo que impedirá limitaciones respecto de funcionarios o empleados públicos para que lleven a cabo este tipo de contrato".

#### II.2.4. Contrato de Arrendamiento Marítimo

Al respecto Rafael de Pina establece lo siguiente: "Recibe esta denominación el arrendamiento que tiene por objeto la concesión del uso y disfrute de un buque o nave. La Ley de Navegación y Comercio Marítimo contiene las siguientes normas especiales:

1) El arrendamiento de la nave constará por escrito y cuando el término exceda de diez años, deberá constar en escritura pública.

2) El propietario que arriende un buque para que un naviero propietario lo explote por su cuenta y riesgo, no responderá frente a terceros de los daños que se ocasionen duran-

te la navegación, pero las responsabilidades que resulten a cargo del naviero, podrán ejecutarse sobre el buque, que se -- considerará como fortuna de mar.

3).- El naviero arrendatario responderá ante el propietario de los créditos que graven el buque con motivo del tráfico marítimo.

4).- El arrendatario del buque podrá abandonarlo, pero el propietario podrá oponerse al abandono si cubre los créditos que sean causa del mismo. El propietario del buque mantendrá a salvo sus derechos contra el naviero arrendatario.

5).- El arrendatario del buque no podrá subarrendarlo -- sin consentimiento del propietario.

6).- Vencido el término del arrendamiento, si ninguna de las partes notifica a la otra su voluntad de hacer efectiva la terminación del contrato, se considerará prorrogado por el hecho de que el arrendatario conserve el buque en su poder." (9)

## II.2.5. Contrato de Arrendamiento Financiero.

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, en su Capítulo II, artículo 25, establece lo siguiente:

(9) PINA, RAFAEL DE. Diccionario de Derecho, Decimoctava Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1992, pág. 106.

"Artículo 25.- Por virtud del contrato de arrendamiento-financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazos forzosos, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o -determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar el -vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a -que se refiere el artículo 27 de esta ley".

Al establecer el plazo forzoso a que hace mención el -- párrafo anterior, deberán tenerse en cuenta las condiciones de liquidez de la arrendadora financiera, en función de los plazos de los financiamientos que, en su caso, haya contratado -- para adquirir los bienes.

Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado o cualquier otro fedatario público y podrán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de -- hacerlo en otros registros que las leyes determinen.

Al respecto, Rafael de Pina, menciona lo siguiente:

"Las opciones terminales:

1) La compra de bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato.

2) A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo, conforme a las bases que se establezcan en el contrato.

3) A participar con la arrendadora o financiera en el precio de venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato". (10)

Este último contrato ha surgido a la realidad jurídica debido a la situación económica actual, por lo que las compañías que gozan de concesiones especiales pueden celebrar este contrato.

### II.3 ELEMENTOS DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento contempla diversos elementos de acuerdo a lo que establece nuestra legislación civil.

Primeramente debemos mencionar lo que establece nuestro Código Civil en su artículo 2398:

(10) PINA RAFAEL, DE. op. cit., pág. 106

"ARTICULO 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez -- años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas a comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria". (11)

Ahora bien, los elementos pueden clasificarse en:

a) Elementos personales:

Estos elementos se encuentran representados por el - - arrendador, es decir, por el propietario del bien inmueble que cede el uso y disfrute del mismo. Y el arrendatario, es decir, la persona que adquiere a través de este contrato el uso de -- dicho bien.

Cabe destacar que la persona que pretende arrendar un - bien inmueble, no necesariamente tiene que ser el legítimo propietario, es decir, ninguna autoridad podrá exigirle que para poder arrendar necesariamente tenga que acreditar fehacientemente ser propietario del bien arrendado; ahora bien, se puede -- arrendar por conducto de un administrador que represente al -- propietario con facultades expresas para ello; eso significa - que se podrá arrendar por conducto de una tercera persona o -- diversas con autorización expresa del legítimo propietario.

(11) CODIGO CIVIL, Editorial Porrúa, S.A., 57a. Edición, México, 1989. - p. 415.

**b).- ELEMENTOS REALES.**

Dentro de estos elementos encontramos dos:

1.- El bien sujeto al contrato, que de acuerdo a lo que establece el artículo 2400 del Código Civil, son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse.

2.- El precio.

El artículo 2399 del Código Civil establece que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Es decir, el precio es la contraprestación que el arrendatario debe pagar al arrendador por el derecho que éste le da de usar o gozar de una cosa ajena.

**c.- ELEMENTOS FORMALES**

Dentro de estos elementos, encontramos los siguientes:

1.- La forma, que de acuerdo a lo que establece el artículo 2406 del Código Civil, en el sentido de que el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales.

Al respecto cabe hacer un comentario. Probablemente en el tiempo en que se elaboró nuestro actual Código, hablar de una renta de cien pesos anuales, era hablar de una fortuna, - en la actualidad aún en las circunstancias de nuestra política monetaria, lo establecido por este precepto resulta del todo anacrónico, por lo que debe actualizarse el contenido de dicho artículo.

## 2.- CAPACIDAD.

Como es bien sabido el Código Civil establece que para cualquier tipo de contrato, los contratantes deben de tener capacidad jurídica para evitar la invalidez del contrato en cuestión; al respecto cabe hacer mención de aquellas personas que tienen como función administrar bienes ajenos, como los que ejercen la patria potestad, tutores, síndicos, albaceas, representantes del ausente y en general todo aquel administrador que actúe como tal por virtud de la ley, con las respectivas limitaciones que sus cargos les establecen.

### II.4 OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CIVIL.

Dentro de este tema se analizarán los contratos de arrendamiento que versen sobre fincas urbanas, rústicas y sobre bienes muebles.

#### II.4.1. FINCAS URBANAS

Estas se encuentran contempladas en el Capítulo IV del Código Civil, que se titula del arrendamiento de fincas destinadas a la habitación.

Respecto a la forma que debe de contener el contrato de arrendamiento sobre este tipo de finca, el artículo 2448-F, nos menciona lo siguiente:

"ARTICULO 2448-F.- Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones.

- I.- Nombres del arrendador y arrendatario.
- II.- La ubicación del inmueble.
- III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y - - accesorios con que se cuenta para uso y goce del mismo, así como el estado que -- guardan.
- IV.- El monto de la renta.
- V.- La garantía en su caso.
- VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- VII.- El término del contrato.
- VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las - - establecidas en la ley". (12).

En caso de que no se cumpla con estas formalidades, el arrendador absorberá la carga de la prueba.

Del mismo modo, una vez celebrado el contrato deberá - registrarse ante la autoridad competente del Departamento del

12) Código Civil, op. cit. p.p. 424 y 425.



## Distrito Federal.

Este requisito tiene dos objetivos; el primero hacendario a efecto de que el arrendador cubra los impuestos correspondientes por los ingresos obtenidos; en tanto que el segundo es una especie de protección registral tanto para las partes que contratan como para los terceros de buena fe.

Respecto a la renta que ha de cubrirse, ésta deberá hacerse en moneda nacional y sólo podrá ser incrementada anualmente sin que el incremento pueda exceder del 85% del ingreso porcentual fijado al salario mínimo general en el Distrito Federal.

La renta deberá ser pagada en el plazo convenido en el contrato, a partir de que el arrendatario tome posesión del bien inmueble.

Ahora bien, otro requisito que establece nuestro Código Civil, es el que se encuentra en el artículo 2448-A que menciona que no deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia.

Al respecto cabe hacer mención de que la gran mayoría de las viviendas que sirven como objeto de un contrato de arrendamiento no cumplen con esta disposición, esto debido al proteccionismo que el sistema le otorga al arrendatario, prue-

ba de ello se encuentra en las rentas congeladas, situación -- que ha favorecido totalmente al arrendatario obstaculizando un derecho del arrendador, toda vez que con esta situación se beneficia a una de las partes perjudicando en su patrimonio al otro contratante, sin embargo éstas fueron reformadas en julio de 1993.

#### II.4.2 FINCAS RUSTICAS.

Este tipo de fincas son aquellas destinadas ya sea para el cultivo, ganadería o industrias forestales, el artículo 27- Constitucional establece las limitaciones que debe tener toda propiedad privada, sin embargo es nuestro Código Civil en donde se reglamenta en su totalidad, de tal manera que encontramos en el artículo 2453 que establece lo siguiente:

"Artículo 2453.- 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". (13)

Como podemos observar, en el contrato de arrendamiento sobre una finca rústica tiene como fin primordial el cultivarlo, por lo que encontramos una primera limitación, es decir, -- la ganadería o la industria forestal no pueden darse en arrendamiento, aunque ello no cambia el panorama de los predios --- rústicos, ya que no todos son cultivables.

13) Código Civil, op. cit. p. 428.

Respecto a la renta, el Código Civil establece las mismas condiciones para su pago; únicamente se harán rebajas a las mismas para aquellos casos fortuitos extraordinarios como incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto, etcétera.

#### II.4.3 BIENES MUEBLES

El objeto del contrato de arrendamiento puede ser de dos tipos:

a).- Alquiler, es decir, es aquel que se encuentra destinado sobre bienes muebles y semovientes.

b).- Fletamiento es aquel que recae sobre naves o embarcaciones.

Es decir respecto del primero, el objeto del contrato son todos aquellos muebles que por su naturaleza pueden ser trasladados de un lugar a otro; incluyendo en ellas no sólo cosas sino animales, acciones y derechos.

En tanto que el segundo caso es sobre naves y embarcaciones, es decir, vehículos aéreos o marítimos.

## II.5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

El Código Civil contempla el presente tema en el capítulo II del Título Sexto. Pasaremos a analizarlos.

El artículo 2412 establece que el arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso:

**Fracción 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 aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada.

Al respecto los preceptos del Código Civil que se encuentran relacionados con esta primera fracción son el 2413, 2426- y 2448-A.

"Artículo 2413.- La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario, es decir, el bien objeto del contrato de arrendamiento deberá ser entregado por parte del arrendador o de quien sus derechos represente al arrendatario en el día señalado en el contrato, - o en su defecto cuando lo requiera el arrendatario.

Artículo 2426.- El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario." (14)

Esto significa que si el uso y goce no se da, no puede exigirse la contraprestación, es decir, no puede exigirse el pago de la renta, salvo como lo establece este precepto que las partes pacten lo contrario.

"Artículo 2448-A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia". (15)

Al respecto ya se ha hecho mención a lo establecido en este artículo.

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

Es decir, este precepto se encuentra relacionado con lo establecido por el artículo 2448-B.

"Artículo 2448-B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren por esa causa". (16)

Lo anterior significa que el arrendador se encuentra obligado de llevar a cabo todas las reparaciones que sean necesarias a fin de que el bien objeto del contrato pueda ser usado debidamente.

Fracción III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna o en el uso de la cosa arrendada, a no ser por causas de reparaciones urgentes e indispensables.

Como se puede observar, lo establecido por esta fracción

15) Código Civil, op. cit., p. 423

16) Código Civil, op. cit. p. 423

está relacionado con la fracción II ya comentada, así como con el artículo 2414.

"Artículo 2414. El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa - - arrendada ni intervenir en el uso legítimo de - ella, salvo el caso designado en la fracción III del artículo 2412." (17)

Al respecto cabe hacer mención, de que el arrendador se encuentra imposibilitado para actuar caprichosamente respecto del bien arrendado, pudiendo únicamente privar en forma temporal del uso del bien al arrendatario cuando se trate de reparaciones urgentes e indispensables para su debido uso, por lo que como comentábamos, no puede variar la finca si con ello priva al arrendatario de su uso.

Fracción IV.- A garantizar el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

En esta fracción se refiere a la obligación que tiene el arrendador en base al contrato de arrendamiento, de velar por la posesión pacífica del bien objeto de dicho contrato por parte -- del arrendatario.

Es decir, se refiere a la evicción y por consecuencia, - al saneamiento.

Al respecto el artículo 2418 establece: "lo dispuesto - por la fracción IV del artículo 2412 no comprende las vías de --

hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impida su uso o goce. El arrendatario, en esos casos sólo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueran insolventes no tendrá acción contra el arrendador, tampoco comprende los abusos de fuerza.

Esta obligación de garantizar la posesión pacífica no comprende las vías extrajurídicas.

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

Esta fracción se refiere a los vicios ocultos del objeto materia del contrato.

Se encuentra relacionada con lo establecido por el artículo 2421.

"Artículo 2421.- El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiese sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada". (18)

Otras obligaciones del arrendador se encuentran establecidas en los artículos 2422, 2423 y 2424.

18) Código Civil, Op. Cit., p. 419

"Artículo 2422.- Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquel; en este caso depositará judicialmente el saldo referido." (19)

Es decir, en este precepto se hace mención a las rentas depositadas que se dan por parte del arrendatario al iniciar el contrato para cubrir posibles deterioros por el uso y goce del bien. En la práctica usualmente estos meses de depósito sirven para pagar las últimas rentas pendientes, cobrándose con ello - el arrendador de lo adeudado por el arrendatario.

"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.

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere 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!" (20)

Al respecto, el arrendador deberá de cubrir dichas mejoras si estas fueron necesarias para evitar el deterioro de la cosa, aunque no se hubiese establecido nada en el contrato.

Si son mejoras útiles que aumentan el valor del bien, - el arrendador deberá cubrirlas aunque no se hubiese pactado, -

19) Código Civil, Op. Cit., p. 419.

20) Ibidem.: p. 419



sólo en los casos en que se rescinda el contrato por culpa del arrendador.

"Artículo 2224.- Las mejoras a que se refieren - las fracciones II y III del artículo anterior de berán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada". (21)

Esto se establece por la rescisión del contrato por culpa del arrendador o bien cuando el arrendador termina el contrato antes de que el arrendatario pueda ser compensado del --gasto efectuado mediante el uso de dichas mejoras.

Como podemos observar de lo establecido en el presente tema, las obligaciones del arrendador son los derechos del --arrendatario, por lo que pasaremos entonces a analizar brevemente las obligaciones del arrendatario, que representan a su vez los derechos del arrendador.

## II.6 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El artículo 2425 establece: El arrendatario está obligado:

1.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.

Esta fracción se encuentra relacionada con el artículo-2426 ya comentado en párrafos anteriores, así como el artículo

21) Código Civil, Op. cit., p. 420.

2427.

"Artículo 2427.- La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa, habitación o despacho del arrendatario". (22)

Es decir, en el contrato de arrendamiento debe establecerse el lugar en que ha de pagarse la renta, pudiendo elegir las partes entre el domicilio del arrendador y el domicilio del arrendatario. En caso de que no se señale se entenderá que dicho pago deberá hacerse en el domicilio del arrendatario.

Respecto al tiempo en que debe pagarse la renta, la Fracción I del artículo 2425 se encuentra relacionado con el artículo 2429.

"Artículo 2429.- El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada". (23)

Es decir, el arrendatario deberá pagar la renta desde que toma posesión del bien hasta el día en que entregue el mismo.

Respecto al precio, este puede ser:

A).- En frutos, tal y como lo establece el artículo 2430.

"Artículo 2430.- Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos, y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está - -

22) Código Civil, Op. Cit., p. 420

23) Ibidem., p. 420

"obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido". (24)

B).- Dinero, tal y como lo establece el artículo 2448-D.

"Artículo 2448-D.- Para los efectos de este Capítulo, la renta deberá estipularse en moneda nacional". (25).

Del mismo modo el artículo 2448-E establece que la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.

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

Esta fracción se encuentra relacionada por los artículos 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444 y 2445.

"Artículo 2435.- El arrendatario es responsable del incendio a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción".(26)

"Artículo 2436.- El arrendatario no responde -- del incendio a que se haya comunicado otra parte, si tomó las precauciones necesarias para -- evitar que el fuego se propagara". (27).

24) Código Civil, Op. cit., p. 420

25) Ibidem, p. 424

26) Ibidem, p. 421

27) Ibidem, p. 421

"Artículo 2437.- Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe donde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esa parte fijen peritos" (28)

"Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable". (29).

"Artículo 2438.- Si alguno de los arrendatarios-- prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad. (30)".

"Artículo 2439.- La responsabilidad en los casos de que tratan los artículos anteriores, -- comprenden 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" (31).

"Artículo 2440.- El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria (32).

"Artículo 2441.- El arrendatario no puede, 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." (33)

28) Código Civil, Op. cit., p. 421

29) Ibidem, p. 421

30) Ibidem., p. 421

31) Ibidem, p.p. 421 y 422

32) Ibidem., p. 422

33) Ibidem., p. 422

"Artículo 2442.- Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes que se compone, deberá 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". (34).

"Artículo 2423.- La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario". (35)

"Artículo 2444.- El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan en el edificio". (36)

"Artículo 2445.- El arrendatario que 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 a la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en sus respectivos casos." (37)

Como se desprende del contenido de los preceptos antes invocados, se hace la mención de que el arrendatario siempre será responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen al bien inmueble que ocupa o posea, es decir, siempre tendrá la -

(34) Código Civil, Op. cit., p. 422

(35) Ibidem, p. 422

(36) Ibidem, p. 422

(37) Ibidem, p. 422

obligación de cubrir los daños y perjuicios que se ocasionen por su culpa o negligencia al bien inmueble; ya sea un incendio o deterioro del mismo, además, también cubrirá los daños ocasionados a terceros, por lo que el arrendatario siempre deberá de entregar la finca arrendada en las condiciones en que la recibió, con la salvedad del deterioro que se haya causado por el uso normal del mismo. Cabe destacar también, que dicha obligación siempre existirá hasta que sea entregado materialmente el inmueble arrendado al propietario o a quien legalmente lo representa.

Asimismo, se hace el comentario de que los preceptos en comento únicamente el arrendatario será librado de su obligación cuando se produzcan daños al inmueble arrendado, por causas que provengan de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción. Así como también quedará librado de la responsabilidad de pagar daños y perjuicios al arrendador y a terceros, cuando comprueba en caso de incendio no pudo comenzar en la parte que ocupa, es decir, en el departamento, casa o local; única excepción de quedar exento de la responsabilidad en caso de fuego; comprobación que deberá de efectuar el arrendatario ante la autoridad judicial competente, y por los conductos legales para ello, cuando sea demandado por los daños y perjuicios que en su caso se hayan ocasionado a la finca arrendada.

Con respecto a los derechos del arrendatario, estos se encuentran establecidos en los artículos 2416, 2417, 2431, 2432,-

2433, respecto al artículo 2445, éste ya fue mencionado en párrafos anteriores, así como los artículos 2446 y 2447.

"Artículo 2416.- Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles". (38)

"Artículo 2417.- El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones". (39)

"Artículo 2451.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato". (40)

"Artículo 2432.- 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". (41)

"Artículo 2433.- Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciabile". (42)

- (38) Código Civil, Op. cit., p. 418
- (39) Ibidem, p. 418
- (40) Ibidem, p.p. 420 y 421
- (41) Ibidem, p. 421
- (42) Ibidem, p. 421

"Artículo 2446.- 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 fue- re posible verificar la prioridad de ésta val- drá el arrendamiento del que tiene en su po- der la cosa dejada". (44)

"Artículo 2447.- En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este 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 tan- to si el propietario quiere vender la finca - arrendada, aplicándose en lo conducente a lo dispuesto en los Artículos 2304 y 2305". (45)

Cabe destacar, que de los artículos antes citados se -- concluye que son exclusivamente derechos del arrendatario, co- mo el que sea reparada la finca arrendada por parte del arren- dador, y para el caso de que no se efectuare dicha reparación, tiene dos opciones, preferir por la rescisión del contrato o\_ acudir ante el juez competente para que se obligue al arrenda- dor.

(44) Código Civil, Op. cit., p.p. 422 y 423

(45) Ibidem, pág. 423



Asimismo, prevalecerá el derecho a favor del arrendatario cuando se impida totalmente usar la cosa arrendada, cuando exista caso fortuito o fuerza mayor y si dicho impedimento se prolonga o dura más de dos meses, podrá ejercer su derecho de rescindir el contrato de arrendamiento.

Así también, tiene el derecho de pedir la reducción de la renta o en su caso no cubrir la misma cuando se le impida el uso total por caso fortuito o fuerza mayor si dura también más de dos meses dicho impedimento.

Con respecto a la reducción de la renta, ésta será a -- juicio de perito y previa comprobación que se haga ante la - - autoridad judicial, en este caso ante el Juez del Arrendamiento Inmobiliario; derechos que nunca sefan renunciables, es decir, - el arrendatario no puede y ni debe renunciar a dichos benefi--- cios, toda vez que son de orden público puesto que, la sociedad está ineresada en que se aplique la ley y en este caso son beneficios para el arrendatario.

Derechos del arrendatario que también prevalecerán cuando por causas de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa arrendada, a no pagar el importe de la renta mensual y a pedir la reducción del mismo; podrá también optar por la rescisión del contrato de arrendamiento, si la pérdida de uso dura más de dos meses.

Estos derechos únicamente podrán ser ejercitados por el arrendatario cuando sea privado del uso de la finca arrendada, puesto que el objeto del arrendamiento siempre será de uso y goce y cuando carezca de dicho derecho, deberá hacerlo valer oportunamente ante la autoridad competente.

A la vez, también goza del derecho de que el primer arrendatario será el único reconocido por la ley y en todo caso por la autoridad cuando existan diversidad de arrendatarios, y cuando exista duda de prioridad, siempre prevalecerá el que tenga la posesión; en este caso se aplicará cuando no sea posible verificar la fecha del contrato, derecho reconocido por la ley y el cual deberá ser ejercitado por el primer arrendatario cuando exista controversia al respecto.

Y como último comentario a los derechos del arrendatario, éste gozará también del derecho del tanto cuando el propietario pretenda vender el inmueble arrendado, es decir, el arrendatario siempre será preferido en la venta de la finca arrendada por razón de antigüedad.

Así como también tiene el derecho para que se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento, derecho que prevalecerá a favor del arrendatario siempre y cuando tenga más de cinco años y haya hecho mejoras de importancia el arrendatario y esté al corriente en el pago de las rentas, por lo que sin dichos requisitos no podrá ser tomado en cuenta el - -

arrendatario para un nuevo contrato, ya que el arrendador ten  
drá plena libertad en preferir a otro interesado y sin ningun-  
na responsabilidad en el futuro.

Cabe destacar que dichos derechos deberán hacerse -  
valer por parte del arrendatario cuando sean violados y acu-  
dir ante la autoridad competente.

## **CAPITULO III**

### **TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

#### **III.1.- CAUSAS GENERALES DE TERMINACION**

#### **III.2.- CAUSAS ESPECIALES DE TERMINACION**

#### **III.3.- RESCISION DEL CONTRATO**

### **CAPITULO III.- TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

El arrendamiento de acuerdo a nuestro Código Civil puede terminar por diversas causas, tanto generales como especiales; pasaremos a analizar brevemente cada una de ellas.

#### **III.1.- CAUSAS GENERALES DE TERMINACION**

El artículo 2483 establece que el arrendamiento puede terminar:

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

Al respecto el artículo 2484 dispone si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observarán lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

Es decir, cuando se trate de arrendamiento por tiempo indeterminado se terminará a voluntad de las partes previo aviso que dé uno a la otra.

Respecto al desahucio que se menciona en el artículo 2484 se analizará más adelante.

#### **II.- Por convenio expreso.**

Como todo contrato, éste inicia con un acuerdo de voluntades entre el arrendador y el arrendatario; del mismo modo puede terminar dicho contrato por acuerdo de voluntades cuando así lo dispongan las partes.

### III.- Por nulidad.

Esta causal se refiere cuando existen causas que lo invaliden anteriores a la celebración, como pueden ser vicios del consentimiento, falta de forma, en los casos en que la ley lo exige, etc.

### IV.- Por rescisión.

Esta causal será analizada con detenimiento más adelante.

### V.- Por confusión.

Esta causal se refiere cuando el arrendatario adquiere por cualquier título la propiedad de la cosa arrendada, de tal manera que deja de ser arrendatario para pasar a ser propietario, por lo que el contrato de arrendamiento se extingue.

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

Esta causal se encuentra relacionada con lo establecido por el artículo 2431, ya analizado con anterioridad.

Es decir, esta causal comprende la pérdida material de la cosa objeto del contrato por lo que al perderse por causas de fuerza mayor o caso fortuito como incendio, inundación, sig

mo, etc., el arrendatario pierde el uso y goce de la cosa, de tal manera que desaparecen los elementos esenciales del contrato y obviamente éste desaparece.

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

Esta causal se analizará con detenimiento en el tema siguiente.

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

Es decir, cuando un tercero resulta a través de sentencia que tiene mejor derecho sobre la cosa dada en arrendamiento, no tiene ninguna obligación de respetar el contrato celebrado con distintas personas por lo que el mencionado contrato de arrendamiento se dará por terminado.

Como se puede observar, son diversas las causales por las que se puede terminar el contrato de arrendamiento siendo las más usuales las señaladas en las fracciones I y II del artículo 2485, es decir, por haberse cumplido el plazo o por convenio expreso, aunque no podemos señalar que en la práctica judicial sean las únicas, pero si las más usuales, ya que al acudir ante la autoridad judicial siempre se demanda la terminación del contrato, por haber expirado el término pactado por ambas partes.

### III.2 CAUSAS ESPECIALES DE TERMINACION

De acuerdo a lo establecido en el artículo 2483, que señala las causales por las cuales se termina el contrato de arrendamiento, y toda vez que señalábamos que las dos primeras son las más usuales, por exclusión las seis causales subsecuentes representan las formas especiales de terminar el contrato, de las que resultan por su importancia como especiales las establecidas en las fracciones IV y VII; ahora bien la fracción IV se tocará con profundidad en el tema siguiente, avocándonos por el momento a la expropiación.

El maestro Rafael de Pina menciona que la expropiación es: "La limitación del derecho de propiedad en virtud de la cual el dueño de un bien, mueble o inmueble, queda privado del mismo, mediante indemnización en beneficio del interés público". (46)

Es decir, la expropiación es la facultad que tiene el Estado de convertir lo privado en público a través de un decreto, en la vía administrativa siempre y cuando existan dos requisitos:

a) Utilidad Pública, es decir, utilizar el bien expropiado para beneficio de la nación.

46) PINA RAFAEL. DE., Op. cit., pág. 282.



b).- Y mediante indemnización, es decir que la remuneración económica que el Estado debe pagar al propietario afectado por dicho decreto, puede ser liquidada antes, durante o después de ejecutado el decreto.

De tal manera que al cumplirse éstos dos requisitos y - toda vez que prevalece el interés público respecto del interés privado, en este caso el interés del arrendatario, el contrato de arrendamiento se da por terminado en beneficio de la nación.

Respecto a las demás causales que nos señala el artículo 2483, éstas ya fueron analizadas brevemente quedando únicamente pendiente el tema del desahucio, la que hace mención el artículo 2484.

El maestro Alfredo Domínguez del Rfo, menciona lo - - - siguiente: "De su etimología y significado derivan algunas conclusiones: Sus raíces son: "des", perder, quitar; y "afiducir" confiar, tener fe.

De lo que se sigue que tradicionalmente la falta de pago por el inquilino de la renta estipulada en el contrato es -- doblemente significativa, puesto que para el arrendatario implica la pérdida de toda esperanza de continuar ocupando la localidad y para el arrendador, correlativamente, la extinción de la confianza depositada en el locatario cuando se le concedió el -

uso de la cosa, a cambio de una renta". (47).

Ahora bien, de acuerdo a lo que establece el artículo - 2484, significa de que el contrato de arrendamiento por tiempo-determinado concluye el día prefijado en el mismo, por lo que - si el inquilino permanece en el inmueble en contra de la voluntad del propietario, responderá ante éste de los daños y perjuicios que le cause al propietario sin necesidad de desahucio.

Por ser este tema tan importante, toda vez que nuestra-legislación contempla el desahucio como un juicio especial, hemos querido tocarlo como una de las causas de terminación pero-sin profundizar en el mismo, ya que implicaría un viraje en el-tema de estudio.

### III.3. RESCISION DEL CONTRATO

Es otra forma de terminar el contrato de arrendamiento-y resulta cuando no se cumple con las obligaciones por cuales-quiera de las partes.

El maestro Rojina Villegas establece que la rescisión:- "Tiene lugar en el caso de incumplimiento de las obligaciones -del arrendador o del arrendatario, de tal suerte que todas las-obligaciones para ambas partes, son base para la rescisión en-

47). DOMINGUEZ DEL RIO ALFREDO, Compendio Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil, Primera Edición, Editorial Porrúa, México 1977, pág. --- 375.

los casos de incumplimiento", (48)

Nuestro Código Civil establece en el artículo 2489 que 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 usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.

Es decir, el arrendador puede rescindir el contrato de arrendamiento cuando el arrendatario no cubra la renta pactada, cuando cambie el uso de la cosa o cuando subarrende sin consentimiento del arrendador.

Respecto a las causas que puede invocar el arrendatario para rescindir el contrato de arrendamiento, son las establecidas en el artículo 2445 que establece el arrendatario que 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 a la rescisión del contrato, si la

48) ROJINA VILLEGAS RAFAEL, Compendio de Derecho Civil, Contratos, Tomo -- IV, Sexta Edición, Editorial Porrúa, México, 1973, pág. 249.

pérdida del uso dura más de dos meses, en sus respectivos casos.

Asimismo el artículo 2490 establece que en los casos - del artículo 2445, el arrendatario podrá rescindir el contrato - cuando la pérdida del uso fuere total y aún cuando fuere par--- cial, si la reparación dura más de dos meses.

Por lo que el artículo 2492 menciona que si el arrendador, sin motivo fundado se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá este pedir la rescisión - del contrato.

Como se puede observar, prácticamente el arrendatario - puede manejar dos causales para la rescisión del contrato, es - decir, por la pérdida temporal de la cosa o por negarse el - - arrendador sin motivo fundado al subarriendo; en tanto que el - arrendador puede rescindir el contrato cuando el arrendatario - no cumpla con las obligaciones pactadas en el contrato.

De tal manera que el arrendador tiene más acciones para la rescisión del contrato, ya señalábamos en párrafos anterio-- res las causales más utilizadas, siendo la más importante por - su práctica la de falta de pago de la renta convenida, por lo - que judicialmente el arrendador puede tramitar el desahucio a - que ya hemos hecho referencia, teniendo obligación el arrendatario de entregar el bien arrendado así como de pagar hasta el - - último día de ocupación, la renta pactada.

Cabe hacer la aclaración de que la rescisión por falta de pago puntual de rentas no tendrá lugar si el inquilino demuestra que hizo el pago dentro de los diez días siguientes al señalado en el contrato.

Es decir, el legislador debido a la necesidad del pueblo de casa-habitación, ha tratado en diversas épocas de proteger a el inquilino, otorgando un paternalismo que ocasiona graves consecuencias a el arrendador.

## CAPITULO IV

### LA PRORROGA, INSTITUCION LEGAL

IV.1.- CONCEPTO DE PRORROGA

IV.2.- CASOS DE PROCEDENCIA DE LA PRORROGA

IV.3.- SITUACION DEL INQUILINO, UNA VEZ TER  
MINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
POR PRORROGA EN EL CODIGO CIVIL

IV.4.- JURISPRUDENCIA

IV.5.- COMENTARIOS A LAS REFORMAS DE JULIO  
DE 1993, EN MATERIA DE ARRENDAMIENT-  
TO INMOBILIARIO, PUBLICADO EN EL --  
DIARIO OFICIAL DEL 21 DEL MISMO MES  
Y AÑO, EN VIGOR EL 19 DE OCTUBRE DE  
1998, SEGUN EL DECRETO EN DIARIO OFI  
CIAL DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993 Y  
TRANSITORIOS DEL MISMO

## CAPITULO IV.- LA PRORROGA, INSTITUCION LEGAL

### IV.1.- CONCEPTO DE PRORROGA

Por prórroga se entiende: "el aplazamiento de la realización de un acto o diligencia para su celebración en un momento posterior a aquel que estaba señalado para ser llevado a - - efecto". (49)

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 2485 establece lo siguiente:

"Artículo 2485.- 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 10% de 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 quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido." (50)

De lo anterior, la licenciada Pérez Duarte y Norona menciona lo siguiente: "Son varias las consideraciones que surgen de este derecho de prórroga:

A).- La solicitud de la prórroga deberá hacerla el - - arrendatario antes de que termine el plazo por el que se contrató, pues no debe haber prórroga sobre algo que no existe;

49) PINA RAFAEL DE, op. cit., pág. 423

50) Código Civil, Cp. cit., pág. 433

B).- El aumento de renta a que hace referencia está totalmente -- inadecuado e ineficaz por la depreciación que ha sufrido nuestra moneda y el proceso inflacionario que vive, por ello en las prórrogas convencionales arrendador y arrendatario suelen pactar un aumento superior. Ello no implica que, en caso de que el arrendatario tenga que acudir a juicio para hacer valer sus derechos, el juzgador decrete la prórroga por un incremento superior, este deberá a la letra de este artículo ceñirse;

C).- En virtud de la reforma de 1985, este numeral sólo es aplicable a las fincas rústicas y a las urbanas que no estén destinadas a la habitación;

D).- Tampoco se aplica este precepto a los contratos que al 30 de diciembre de 1948 se encontraban en el supuesto del decreto que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan". (51)

En cuanto al inciso que antecede, cabe hacer mención -- que mediante el decreto publicado en el Diario Oficial de la -- Federación del día 30 de diciembre de 1992, mediante el cual se abroga el decreto que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales, publicado en el diario citado anterior-

- 51) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, Libro IV, Instituto de Investigaciones-Jurídicas UNAM. Primera Edición. Editorial Miguel Angel Porrúa, págs. 157 y 158.



mente el día 30 de diciembre de 1948.

Es decir, los contratos de arrendamiento que se encontraban prorrogados mediante el decreto que así lo dispuso, - - estos ya no se podrán prorrogar en base al nuevo decreto que se publicó recientemente y señalado al inicio de este comentario, - por lo que en apoyo al mismo decreto que deja sin efecto la - - prórroga de los citados contratos de arrendamiento, estos podrán ser judicialmente terminados previa la conclusión del tiempo que otorga el decreto que abrogó la prórroga de los citados contratos de arrendamiento que estaban protegidos por el entonces decreto ya citado.

Al respecto las casas o locales destinados a comercio o industria, tendrán una prórroga de 30 días a partir de la publicación del nuevo decreto.

Las casas o locales ocupadas por trabajadores a domicilio o talleres, a los 2 años; las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, y cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos o más, a los dos años; las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea de más de cien pesos y menos de doscientos cincuenta pesos a 3 años; y las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta cien pesos, a los 4 años.

Como se puede apreciar, únicamente según el decreto - - citado hay que esperar que transcurra el tiempo concedido de -- los locales y casa-habitación que se encuentren dentro de ese -- supuesto y concluido dicho plazo, se presume que se deberá de - demandar la terminación de la prórroga concedida, ante la auto- ridad judicial competente (C. Juez del Arrendamiento Inmobilia- rio del Distrito Federal), para que desocupe el inquilino la -- localidad arrendada, por lo que así pues, y visto el contenido- del decreto en comento, se descongelaron las rentas que durante 45 años estaban congeladas y protegidos los arrendatarios por - la potestad de nuestro gobierno, situación que era desfavorable para los propietarios que arrendaban y que se vieron mermados - en su economía por la citada congelación de rentas, del decreto de 1948; por lo que con el nuevo decreto que se puede conside- rar de descongelación de rentas se puede apreciar que ahora los arrendadores podrán obtener mayores divisas y por supuesto lan- zar a los inquilinos que estaban protegidos por el entonces ci- tado decreto del 30 de diciembre de 1948.

Comentario que era necesario hacer notar por la impor- tancia que reviste el decreto que descongela las rentas y dejan de prorrogarse los contratos de arrendamiento; ya que el mismo- no es materia de esta tesis, pero sí es importante para el pos- tulante, y sin llegar a realizar un estudio profundo del mismo, sino un mero comentario para mayor comprensión del tema de esta tesis.

Respecto al comentario que establece la licenciada anteriormente citada, en el inciso C), el artículo 2448-C, establece lo siguiente:

"Artículo 2448-C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas -- destinadas a la habitación será de 1 año forzoso para el arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por 2 años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas". (52)

De lo establecido en este artículo resultan los siguientes conceptos:

1.- La duración mínima para el contrato de arrendamiento de casa-habitación será de 1 año forzoso para ambas partes.

2.- La prórroga será de 2 años.

3.- La prórroga se llevará a cabo a voluntad del arrendatario.

4.- Siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Como se puede observar, la diferencia existente en lo establecido por los artículos 2448-C y 2485, es que el primero se refiere a fincas urbanas de casas-habitación, en tanto que el segundo se refiere a fincas rústicas o locales comerciales.

Cabe destacar que en los contratos de arrendamiento ya sean destinados para casa-habitación, oficina, comercio, - ambos se pueden prorrogar a petición siempre y exclusivamente del arrendatario, y su procedencia siempre estará sujeta a determinar los requisitos y que señalan los preceptos legales - antes citados, como son:

A).- Que el inquilino o arrendatario se encuentre - al corriente en el pago de la renta.

B).- Que el contrato de arrendamiento se encuentre vigente, es decir, para que sea procedente la prórroga deberá solicitarse ante la Autoridad Judicial competente, en este caso ante el C. Juez del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal, antes de que venza el plazo convenido por el - - arrendador y arrendatario, requisitos que debe satisfacer el inquilino para tal petición; ya que de lo contrario sería inútil solicitar una prórroga de contrato si no se satisface los requisitos antes citados, y como ya se ha hecho mención en líneas anteriores, no se puede prorrogar una cosa que no existe, por eso es conveniente siempre solicitar una prórroga de contrato de arrendamiento cuando el mismo se encuentra todavía - vigente.

Reunidos dichos requisitos siempre será procedente la prórroga solicitada ante la Autoridad Judicial competente, llevando con ello el procedimiento judicial en todas

sus secuelas procesales, como se detallará más adelante, toda vez que se analizará el procedimiento de prórroga y sus requisitos para tal cometido.

Haciéndose notar, que como lo establece el Artículo 2486 del Código Civil vigente para el Distrito Federal que a la letra dice:

Artículo 2486.- Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continua el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año. (53).

Como lo señala el artículo antes citado, y si el bien inmueble objeto del contrato es rústico, éste se entenderá renovado, sin oposición en el uso y goce del objeto del contrato, es decir, si el arrendador no se opone a que el inquilino siga en posesión y gozando la cosa, el contrato se entenderá renovado por otro año; y para el caso de que exista oposición por parte del arrendador, éste deberá hacerlo saber al arrendatario en forma escrita, y por conducto de la autoridad judicial solicitándole a dicha autoridad de que se le notifique al arrendatario que es voluntad del arrendador dar por terminado el contrato de arrendamiento y que se opone a

que siga ocupando la localidad arrendada, y que desocupe dentro del término de 60 días a partir de la notificación, la localidad arrendada, dicho término siempre se pacta en todos los contratos de arrendamiento, por esa razón siempre se debe notificar al arrendatario cuando el contrato se convierta en voluntario; es decir, que cualquiera de las partes lo puede dar por terminado.

Para el caso de que en los contratos de arrendamiento no se haya pactado el término para notificar al arrendatario, esta situación se deberá de ajustar a lo que establece el Artículo 2478 del Código Civil y que a la letra dice:

Artículo 2478.- 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. (54).

La solicitud que se debe de hacer a la autoridad judicial competente para que se notifique al arrendatario lo señalado en párrafos anteriores, se deberá de efectuar en forma escrita, bajo el procedimiento de Diligencias de Jurisdicción

(54) Código Civil, Op. Cit., Pág. 432.

Voluntaria, este trámite siempre se tiene que efectuar cuando el contrato de arrendamiento, se reitera se convierte en voluntario, y es el momento para realizarlo para efecto de que proceda dicha solicitud demostrándole a la autoridad judicial con el contrato de arrendamiento que es la base de dicha solicitud y que el mismo ya concluyó.

Dicho procedimiento se lleva a cabo precisamente en los términos del Artículo 893 del Código de Procedimientos Civiles, y el mismo concluye, al notificarse al arrendatario, puesto que en el mismo no existe controversia y por esa razón es una mera notificación personal para hacerle saber al arrendatario la oposición de que siga ocupando la localidad arrendada el inquilino, y a la vez se le notifica la voluntad del mismo arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Por eso es necesario que haya siempre una oposición por parte del arrendador, para que el arrendatario no siga usando y gozando la cosa arrendada; destacándose que dicha oposición deberá hacerse a los arrendatarios que ocupan tanto una oficina, local o casa-habitación, en caso contrario el contrato se tendrá por renovado por 1 año más, para los arrendamientos de bienes inmuebles rústicos.

Por último para los arrendamientos de casa-habitación, en estos, también procede efectuar dicha oposición y voluntad del arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento, pero como nuestro Código Civil contempla un procedimiento de prórroga para este caso, éste deberá de solicitarse antes de que venza el término pactado por las partes y solicitar la prórroga hasta por 2 años más, única diferencia existente en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles rústicos, ya que éstos únicamente pueden prorrogarse por un año más, y en el caso de que en dichos contratos no exista oposición por parte del arrendador, se presumirá renovado el mismo, como ya se ha mencionado en líneas anteriores.

Por lo que se concluye que la única diferencia en relación a la prórroga, es que para los contratos de arrendamiento de casa-habitación se pueden prorrogar hasta por 2 años, y para el caso de los contratos de arrendamiento destinados para despacho y locales comerciales únicamente se pueden prorrogar por un año más.

#### IV.2.- CASOS DE PROCEDENCIA DE LA PRORROGA.

Como ya se ha visto en el tema anterior los casos en que procede la prórroga de acuerdo a nuestra legislación son:



- 1.- Deberá de tramitarla el arrendatario.
- 2.- Antes de la terminación del contrato.
- 3.- Debe estar al corriente en el pago de la renta.

Estos tres casos ya han sido analizados con detenimiento por lo que pasaremos a fijar someramente los pasos que exige nuestro Código Procesal Civil del Distrito Federal para la tramitación de la prórroga.

Es importante destacar el procedimiento que debe llevar a cabo el arrendatario ante la autoridad judicial competente (C. Juez del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal), para solicitar la prórroga del contrato de arrendamiento, ya sea local o casa-habitación y satisfacer los requisitos para su procedencia; por lo que se deberá de seguir el siguiente procedimiento:

A).- Como ya se ha hecho notar deberá de estar vigente el contrato de arrendamiento primeramente.

B).- Comprobar con los recibos de renta estar al corriente en el pago de las mismas.

C).- Teniendo los dos requisitos señalados en los -

dos incisos que anteceden, deberá realizar un escrito dirigido al C. Juez en Turno del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal, del Tribunal Superior de Justicia, anexando -- tanto el contrato de arrendamiento que es la base de la acción de la prórroga y los recibos de renta que acrediten estar al corriente en el pago de la misma.

D).- El contenido del escrito señalado en el inciso que antecede, deberá de llenar los requisitos de una demanda, tal y como lo ordena el Artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, es decir, Tribunal ante quien se promueve, nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones, el nombre del demandado y su domicilio, - el objeto u objetos que se reclaman con sus accesorios, los hechos en que el actor funde su petición, narrándolos y numerándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa, -- los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando - citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables, y el valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del Juez.

Como se puede apreciar de los requisitos señalados con antelación, se destaca lo siguiente:

El juicio que debe de efectuar el arrendatario es -

el Ordinario Civil-Prórroga de Contrato de Arrendamiento, haciendo la aclaración si la cosa arrendada es local o casa-habitación, esto es, para que el Juez en conocimiento deba prorrogar el contrato de arrendamiento, ya sea 1 año más o hasta 2 años, según sea el caso.

Llenados estos requisitos el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, le asignará un Juez en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, y ante dicho Juez se deberá de substanciar el Juicio Ordinario Civil-Prórroga de Contrato de Arrendamiento; y deberá de dictarse un auto que acuerda el escrito inicial de demanda, en el que deberá de expresar si se admite la demanda, se previene o se desecha de plano.

Siendo el caso de estudio se analizará el auto que admite la demanda, y en el cual deberá de ordenar su registro en el Libro de Gobierno que obra en el Juzgado y asignarle el número correspondiente a la demanda, ordenando a la vez se emplace a juicio y se notifique en forma personal al demandado para que produzca su contestación, dentro del término de cinco o nueve días, según sea el caso; cinco días si la cosa arrendada es destinada para casa-habitación y nueve días para los locales.

Una vez emplazado a juicio el demandado-arrendador, éste deberá de producir su contestación a la demanda dentro -

del término que el Juez haya ordenado, se reitera que debe de ser de cinco o nueve días según sea el caso.

Una vez que se haya contestado la demanda, si es -- que la hubo se acordará la misma y si existen excepciones y - defensas, así como acción reconvenzional en contra del actor-arrendatario, se correrá traslado al actor con las mismas para que conteste lo que a su derecho convenga, dentro del término de tres días para las excepciones y defensas, y cinco -- días para la reconvección en caso de casa-habitación; y seis\_ días para el caso de locales.

Concluídos dichos términos haya manifestación alguna o no, el Juez señalará día y hora para que tenga lugar la\_ celebración de una audiencia previa y de conciliación, para - efecto de poder avenir a las partes para que lleguen a un con\_ venio y se concluya el juicio.

Si las partes actor y demandado (arrendatario-arrendador), llegasen a un convenio, obviamente concluye el juicio y el actor obtendrá la prórroga solicitada, ya sea de 1 año o hasta 2, con el aumento de renta correspondiente.

Si de la Audiencia Previa y de Conciliación, no se llegó a ningún arreglo el Juez ordenará la depuración del pro\_ cedimiento y la legitimación de las partes, es decir si hay -

excepciones de previo y especial pronunciamiento, y en ese mismo momento se resolverán las que deban tramitarse inmediatamente, y si no se resolverán en sentencia definitiva, haciéndose notar que primeramente se resolverán las excepciones -- que sean de previo y especial pronunciamiento, suspendiéndose el procedimiento hasta que se resuelvan las mismas; y las que no se encuentren dentro de ese supuesto se resolverán -- precisamente en la citada audiencia de conciliación.

Asimismo en la aludida audiencia previa y de conciliación el Juez ordenará que se abra a prueba el juicio para que las partes ofrezcan dentro del término de diez días fatales las que crean convenientes.

Al respecto el actor-arrendatario deberá de ofrecer como pruebas de su parte el contrato de arrendamiento, los recibos de renta con los que acredita estar al corriente en el pago de las rentas, la instrumental de actuaciones, -- presuncional legal y humana; únicas pruebas que son necesarias para que el Juez al dictar su sentencia definitiva le conceda la prórroga solicitada al actor-arrendatario, puesto que estos documentos son la prueba fehaciente para su procedencia.

El demandado-arrendador también deberá de ofrecer sus pruebas, según su contestación a la demanda; posterior--

mente, se ordenará por parte del Juez el desahogo de dichas -probanzas y una vez desahogadas en su totalidad se pasará al período de alegatos, donde cada parte deberá de alegar lo que a su derecho convenga, y en esa misma audiencia el Juez citará a las partes para oír sentencia definitiva, la que siempre será en estos casos favorable al actor-arrendatario, otorgándole la prórroga solicitada y condenando al demandado-arrendador a la prórroga solicitada por la parte actora, por el tiempo que sea procedente, es decir, de 1 o hasta 2 años, con su respectivo aumento de renta.

Así pues, siempre se otorgará la prórroga del contrato de arrendamiento solicitada por el actor-arrendatario, si exhibió en su oportunidad, el documento base de la acción (contrato de arrendamiento), y los recibos de renta que acrediten estar al corriente en el pago de las mismas, ya que éstos son la base primordial para su procedencia.

#### IV.3.- SITUACION DEL INQUILINO, UNA VEZ TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PRORROGA EN EL CODIGO CIVIL.

Ya se han analizado los casos en que procede la --prórroga, así como se ha explicado en forma por demás sintetizada el procedimiento que se sigue ante las Autoridades Competentes.

Cabe mencionar que el paternalismo que tanto la le  
gislación como las propias Autoridades han sustentado respec-  
to del arrendatario o inquilino, ha motivado una desprotec-  
ción respecto del arrendador, en el sentido que éste a pesar  
de ser propietario no se le respeta su voluntad de terminar -  
el contrato de arrendamiento, por tal situación en cierta for  
ma se ve mermado su patrimonio a contraposición de la situa-  
ción del inquilino.

Como mencionábamos en párrafos anteriores, basta -  
con que siga existiendo el contrato de arrendamiento y el in-  
quilino se encuentra al corriente en el pago de las rentas pa  
ra que el Juez en la gran mayoría de los casos le conceda la  
prórroga por un año y dos años según sea el caso y con los in  
crementos a la renta de acuerdo a la ley, cabe hacer mención  
que dichos incrementos que establece la ley no son del todo -  
acordes con la realidad, por lo que de esta forma el arrenda-  
dor sufre económicamente.

Ahora bien, qué pasa cuando una prórroga termina, cuál  
es la situación jurídica tanto del arrendador como del -  
arrendatario, a continuación trataremos de explicar dicha si-  
tuación jurídica .

Respecto al arrendador éste deberá promover todo -  
un juicio a efecto de terminar con el contrato de arrendamiento

to prorrogado, juicio que deberá seguir en todas sus secuelas, es decir, emplazamiento y notificación personal al demandado arrendatario, contestación, audiencia previa y de conciliación, pruebas y sentencia.

Esta situación resulta del todo contradictoria para el arrendador, toda vez que éste una vez más se ve mermado su patrimonio para hacer valer su derecho de propiedad, situación del todo contraria sobre todo en los tiempos actuales, - ya que haciendo cuentas respecto al término que goce el arrendatario de la casa-habitación o local, resulta ser:

A).- Un año del contrato.

B).- Si es casa-habitación dos años por concepto de prórroga.

C).- El tiempo que dure el presente juicio.

Por esta situación es por la que los arrendadores no desean proseguir con esta figura jurídica denominada Contrato de Arrendamiento.

Respecto al inquilino o arrendatario, su situación es del todo favorable, ya que como mencionábamos en líneas anteriores su posesión respecto al bien inmueble arrendado va



más alla de lo establecido en el contrato de arrendamiento, beneficiando su economía, su tranquilidad, toda vez que no se tiene que preocupar por buscar otro local o casa-habitación durante todo el tiempo que ya quedó señalado en los incisos anteriores.

Sentimos la necesidad de cambiar lo establecido -- en nuestro Código Civil, ya que si bien es cierto de la existencia de una necesidad de casas-habitación o bien de locales comerciales, también es cierto del respeto que se le debe de dar al arrendador de su derecho de propiedad, toda vez que si recordamos, la propiedad sigue teniendo los tres atributos -- que contempla el Derecho Romano, es decir, EL JUS U TENDI, EL JUS FRUENDI Y EL JUS ABUTENDI, es decir, el derecho a usar, a disfrutar y abusar del bien en cuestión.

Amén de lo anterior, se hace notar que el inquilino legalmente tiene asegurada la posesión del inmueble arrendado por tres años, más el procedimiento que como ya se mencionó con antelación, dure el procedimiento de terminación de prórroga, esto es, en cuanto al arrendamiento de casa-habitación, y por supuesto en los arrendamientos destinados al comercio serán garantizados dos años, más el procedimiento de terminación de prórroga si la hay.

Lo anterior se analiza en apoyo en los Artículos -

2485 y 2486 del Código Civil en vigor, mismos que ya fueron estudiados con anterioridad, por lo que también se robustece este comentario, en virtud de que al terminar la prórroga concedida, y el arrendatario no desocupa el inmueble arrendado dentro del término que se le concedió en la prórroga de marras, ésta se considerará indefinida y la renta pactada en la prórroga ha de ser la misma que se venía pagando; sobresaliendo nuevamente los beneficios únicamente para el arrendatario inquilino, y en perjuicio siempre del arrendador, ya que el Artículo 2487 del Código Civil señala lo siguiente:

Artículo 2487.- 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. (55).

Como se desprende del contenido del artículo que antecede, en la práctica judicial no se cumple cabalmente, toda vez que al concedérsele la prórroga al inquilino arrendatario, se fijó un importe nuevo al pago de la renta mensual de la prórroga concedida, y al haber expirado el término de la misma, es obvio que el citado inquilino nunca en la mayoría de los casos desocupa voluntariamente el inmueble arrendado, causando con ello, la necesidad de promover por parte del pro

pietario-arrendador del inmueble arrendado (demandado en la prórroga) la terminación de la prórroga con la anuencia de -- perder casi otro año o más en trámites judiciales para obligar al inquilino a desocupar el inmueble arrendado, y durante ese tiempo que se considera se lleva a cabo dicho procedimiento; al inquilino no se le puede obligar a pagar más cantidad de dinero en rentas, por el tiempo que está ocupando el inmueble arrendado dentro del procedimiento de terminación de la prórroga, puesto que en la prórroga aludida únicamente se fijó un incremento de renta durante los dos años de prórroga en caso de casa-habitación y un año en los casos de los locales comerciales.

Por lo que se concluye que el aludido artículo transcrito con anterioridad no se cumple en todos sus términos, ya que esto es imposible jurídicamente y en perjuicio siempre del arrendador, y por supuesto, en beneficio del arrendatario, lo que hasta la fecha ha causado irreparables daños económicos y materiales, al dueño de la finca arrendada, toda vez -- que como se ha señalado con antelación el artículo en comento por decirlo así se ignora, ya sea por el paternalismo que -- siempre ha existido en favor del inquilino-arrendatario, o -- porque está impreso en nuestro Código Civil como relleno al mismo; en virtud de que en la práctica judicial quiero presumir que las autoridades judiciales lo ignoran o hacen caso -- omiso al mismo, o porque los propietarios de las fincas que --

arriendan, por conducto de sus abogados no lo hacen valer debidamente, en el momento en que se le está concediendo la prórroga al arrendatario-inquilino que la solicitó conforme a derecho.

#### IV.4.- JURISPRUDENCIA.

Ya se ha hecho mención a lo establecido por nuestro Código Civil, se ha analizado los requisitos para promover una prórroga, etapas procesales del juicio respectivo, por lo que a continuación pasaremos a enunciar la Jurisprudencia que nuestro más alto Tribunal ha dictado respecto al tema que nos ocupa.

Cabe aclarar que por Jurisprudencia se entiende la interpretación a las lagunas de la ley o a la ley misma efectuada por una Autoridad Judicial.

Es decir, es la interpretación del derecho creado por el Legislador, en la actualidad resulta ser un instrumento del todo valioso no solo para las autoridades judiciales sino más bien para el litigante, que en base a la jurisprudencia que en nuestro país la crea nuestro más alto Tribunal, es decir la Suprema Corte de Justicia de la Nación, resulta ser utilizada para la solución de casos concretos.

La Jurisprudencia se crea a través de cinco ejecutorias emitidas en un mismo sentido y aprobadas por un mínimo de cuatro ministros.

Al respecto podemos mencionar que se ha hecho una clasificación de la Jurisprudencia a nuestro alcance, siendo dicha clasificación de la siguiente manera:

A) Jurisprudencia en favor del arrendatario.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.

EL ARTICULO 2485 DEL CODIGO CIVIL DEL --  
DISTRITO FEDERAL, QUE DISPONE QUE VENCIDO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, TENDRA DERECHO EL INQUILINO, SIEMPRE QUE ESTE -  
AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS, -  
A QUE SE LE PRORROGUE HASTA POR UN AÑO -  
ESE CONTRATO, SOLO ES APLICABLE TRATANDO SE DE ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO. (56).

(56) QUINTA EPOCA:

Tomo LXXX, Pág. 1101 ESPINOZA CHAVEZ ALFONSO.

Tomo LXXXI, Pág. 464 VAZQUEZ MANUEL.

Tomo LXXXV, Pág. 1141 KJRTS VDA. DE MITCHEL MARGARITA.

Tomo LXXXV, Pág. 1635 RODRIGUEZ DE RUIZ MARIA INES.

Tomo LVII, Pág. 2204 FABRICA DE MEDIAS FULL FASHION Y SEMIFULL FASHION, K.K.K.

ARRENDAMIENTO PARA HABITACION. LA PRORROGA DEL CONTRATO NO ES OBLIGATORIA PARA EL ARRENDATARIO (CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE PUEBLA, A PARTIR DEL DIEZ DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO).

LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA HABITACION QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2324 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE PUEBLA COMO UN DERECHO PARA EL ARRENDATARIO NO IMPLICA OBLIGACION ALGUNA PARA EL MISMO A DICHA PRORROGA, PUES ESTA OPERA AUTOMATICAMENTE POR LA PERMANENCIA DEL ARRENDATARIO EN EL INMUEBLE ARRENDADO, QUE PRESUPONE SU VOLUNTAD EN TAL SENTIDO AUNADO AL HECHO DE QUE SE SATISFAGA LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 2321 DEL PROPIO ORDENAMIENTO, DE MANERA TAL QUE SI EL ARRENDATARIO NO DESEATA TAL PRORROGA PUEDE, AL TERMINO DEL CONTRATO, ENTREGAR EL INMUEBLE AL ARRENDADOR, DE DONDE SE SIGUE QUE LA PRORROGA AUTOMATICA NO TRAE CONSIGO OBLIGACION ALGUNA PARA EL ARRENDATARIO DE QUE LA MISMA SE PRODUZCA, NI MUCHO MENOS PUEDE CAUSARLE ALGUN PERJUICIO EN TANTO QUEDA A SU EXCLUSIVA VOLUNTAD EL CONTINUAR EN EL USO Y GOCE DEL INMUEBLE Y POR TANTO, EL HACER USO DEL DERECHO QUE LE OTORGA LA LEY. /16/89).

CONTRADICCION DE TESIS 6/89. ENTRE LAS SUSTENTADAS POR EL SEGUNDO Y TERCER TRIBUNALES COLEGIADOS DEL SEXTO CIRCUITO.

11 DE AGOSTO DE 1989. 5 VOTOS. PONENTE MARIANO AZUELA GUITRON. SECRETARIA: LOURDES FERRER MAC GREGOR POISOT.

PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA HABITACION. NO ES OBLIGATORIA PARA EL ARRENDATARIO.

HABITACION. LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO ES OBLIGATORIA PARA EL ARRENDATARIO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA HABITACION. LA PRORROGA DEL MISMO NO ES OBLIGATORIA PARA EL ARRENDATARIO.

ARRENDATARIO. LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA HABITACION NO ES OBLIGATORIA PARA EL.

ARRENDAMIENTO PARA HABITACION. LA PRORROGA DEL CONTRATO OPERA AUTOMATICAMENTE EN EL ESTADO DE PUEBLA. (CODIGO CIVIL DEL ESTADO, A PARTIR DEL DIEZ DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO).

DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 2321 Y 2327 DEL ORDENAMIENTO CITADO, EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN LOS QUE EL BIEN MATERIA DEL MISMO SE DESTINE A HABITACION, EL ARRENDATARIO TENDRA EL DERECHO IRRENUNCIABLE A QUE SE LE PRORROGUE HASTA POR TRES AÑOS SI CUMPLE CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL PRIMERO DE DICHOS PRECEPTOS. AHORA BIEN, EL ARTICULO 2324 QUE ESTABLECE LA FORMA EN QUE SE PRODUCE ESTA PRORROGA, FUE REFORMADO MEDIANTE DECRETO PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE PUEBLA, EL NUEVE DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO, EN VIGOR A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE A SU PUBLICACION, PARA SUPRIMIR EL REQUISITO DE QUE EL ARRENDATARIO MANIFIESTE EL ARRENDADOR, EN JURISDICCION VOLUNTARIA O ANTE NOTARIO, SU DESEO DE QUE EL CONTRATO SE PRORROGUE Y ESTABLECER QUE BASTARA PARA QUE TAL PRORROGA SE PRODUZCA EL QUE EL ARRENDATARIO SATISFAGA LOS REQUISITOS SENALADOS EN EL ARTICULO 2321. POR TAL MOTIVO,

DESDE EL DIEZ DE AGOSTO DE MIL NOVE- --  
CIENTOS OCHENTA Y CINCO, EN EL ESTADO  
DE PUEBLA, PRORROGA DE LOS CONTRATOS PA  
RA HABITACION OPERA AUTOMATICAMENTE SIN  
QUE SEA NECESARIO AVISO O SOLICITUD EX  
PRESA DEL ARRENDATARIO EN TAL SENTIDO,  
BASTANDO TAN SOLO EL QUE ESTE SATISFAGA  
LOS REQUISITOS LEGALES, AUNADO AL HECHO  
DE SU PERMANENCIA EN EL INMUEBLE ARREN-  
DADO QUE PRESUPONE SU VOLUNTAD DE QUE -  
EL CONTRATO SE PRORROGUE. (17/89).

CONTRADICCION DE TESIS 6/89. ENTRE LAS  
SUSTENTADAS POR EL SEGUNDO Y TERCER TRI  
BUNALES COLEGIADOS DEL SEXTO CIRCUITO,  
11 DE AGOSTO DE 1989. 5 VOTOS. PONEN-  
TE: MARIANO AZUELA GUITRON. SECRETARIA:  
LOURDES FERRER MAC GREGOR POISOT.

PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
PARA HABITACION. OPERA AUTOMATICAMENTE  
EN EL ESTADO DE PUEBLA. CODIGO CIVIL -  
DEL ESTADO, A PARTIR DEL DIEZ DE AGOSTO  
DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO.

HABITACION. LA PRORROGA DEL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO OPERA AUTOMATICAMENTE EN  
EL ESTADO DE PUEBLA. CODIGO CIVIL DEL  
ESTADO, A PARTIR DEL DIEZ DE AGOSTO DE  
MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LA PRORROGA  
DEL MISMO PARA HABITACION OPERA AUTOMA-  
TICAMENTE EN EL ESTADO DE PUEBLA.

CODIGO CIVIL DEL ESTADO, A PARTIR DEL -  
DIEZ DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS OCHEN  
TA Y CINCO.

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**



## ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.

DE CONFORMIDAD CON LO QUE ESTABLECE EL -  
ARTICULO 2485 DEL CODIGO CIVIL PARA EL -  
DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES, EL DE-  
RECHO A LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARREN-  
DAMIENTO ESTA SUPEDITADO AL VENCIMIENTO -  
DE ESTE Y A QUE EL INQUILINO SE ENCUEN-  
TRE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS REN-  
TAS, SIENDO A PARTIR DEL MOMENTO DEL VEN-  
CIMIENTO, CUANDO COMIENZA LA PRORROGA -  
DEL CONTRATO. (57).

## B). Jurisprudencia en favor del arrendador.

## ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.

SI EL INQUILINO AL CONTESTAR LA DEMANDA  
RECLAMA LA PRORROGA DEL CONTRATO DE -  
ARRENDAMIENTO, DICHA PRORROGA DEBERA SO-  
LICITARSE MEDIANTE ACCION AUTONOMA RECON-  
VENCIONAL, Y NO LIMITARSE A PEDIRLA A -  
TRAVES DE UNA EXCEPCION. (58).

## ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.

ES IMPOSIBLE PRORROGAR UN CONTRATO DE --  
ARRENDAMIENTO QUE, POR CONCLUSION DE SU  
PLAZO DE DURACION, HA FENECIDO O HA DE-

- (57) AMPARO DIRECTO 1647/58. JULITA RABAGO VDA. DE RODRIGUEZ LEAL. 9 DE -  
ABRIL DE 1959. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS. PONENTE: JOSE LOPEZ LIRA.
- (58) SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE  
VOL. XCIII, PAG. 28. A.D.4400/71 AMALIA C. VDA. DE VADILLO. UNANIMI-  
DAD DE 4 VOTOS.  
TESIS RELACIONADA CON JURISPRUDENCIA 66/85.

JADO DE ESTAR EN VIGOR, PUEDE PRORROGAR SE LO QUE ES, NO LO QUE HA DEJADO DE SER. (59).

ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE SINALOA, PROTECCION DE LOS INTERESES DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO EN CASO DE PRORROGA DEL CONTRATO DE.

LA INTERPRETACION DE LA LEY TIENDE A --  
DESCUBRIR LA VOLUNTAD DEL LEGISLADOR, --  
PERO PERDERIA TODA SIGNIFICACION SI SE  
EMPLEARA PARA ATRIBUIRLE UNA VOLUNTAD --  
AUSENTE O INEXPRESADA, POR LO QUE TE--  
NIENDO EN CUENTA ESTE PRINCIPIO CABE --  
CONCLUIR QUE EN EL CASO DEL ARTICULO --  
2367 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE SI--  
NALOA, ESTA CLARAMENTE MANIFESTADA LA --  
INTENCION DEL LEGISLADOR EN EL SENTIDO  
DE EXCEPTUAR DE LA PRORROGA AL PROPIETA--  
RIO CUANDO QUIERA HABITARLA PERSONALMEN--  
TE LA FINCA, SIN QUE DEBA DE ACREDITAR--  
LA NECESIDAD DE LA OCUPACION, PUES EL --  
HECHO QUE CONSTITUYE OBSTACULO A LA PRO--  
RROGA, O SEA EL DE HABITAR LA FINCA, ES  
TA INSPIRADO EN EL RESPETO ABSOLUTO DEL  
DERECHO DEL PROPIETARIO PARA USAR Y GO--  
ZAR SIN LIMITACION DE NINGUN GENERO EL  
BIEN QUE LE PERTENECE. MAS PARA QUE EL  
RESPETO A ESTE DERECHO NO SE VEA FRUS--  
TRADO O UTILIZADO PARA OBTENER LA DESO--  
CUPACION DE LOS INMUEBLES ARRENDADOS, --  
EL PROPIO LEGISLADOR HA IMPUESTO AL PRO--  
PIETARIO LA OBLIGACION DE OCUPAR LA CA--  
SA DENTRO DEL PLAZO DE TRES MESES, Y EN  
CASO DE NO HACERLO DEBERA RESTITUIRLA --  
AL INQUILINO Y, SI NO ES POSIBLE O A ES--  
TE NO LE INTERESA LA OCUPACION, INDEMNI--  
ZARLA DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE LE  
HAYA OCASIONADO. DE ESTA SUERTE LA LEY  
ESTABLECE UN SISTEMA DE PROTECCION DE --  
INTERESES JURIDICOS TANTO DEL PROPIETA--

(59) QUINTA EPOCA:

TOMO CXXIX, PAG. 33. A.D. 3451/55. MAXIMIANO CALVILLO Y AMALIA ROJAS  
DE CALVILLO. SUCESSIONES 5 VOTOS.

TESIS RELACIONADA CON JURISPRUDENCIA 66/85,

RIO COMO DEL ARRENDATARIO. EL ARTICULO 20 FRACCION II, DEL DECRETO DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1948 SOBRE CONGELACION DE RENTAS EN VIGOR EN EL DISTRITO FEDERAL, PREVIENE QUE NO QUEDAN COMPRENDIDOS EN LA PRORROGA LAS CASAS O LOCALES QUE EL ARRENDADOR NECESITA HABITAR U OCUPAR PARA ESTABLECER EN ELLOS UNA INDUSTRIA O COMERCIO DE SU PROPIEDAD, PREVIA JUSTIFICACION ANTE LOS TRIBUNALES JUDICIALES DE ESTE REQUISITO. PERO A DIFERENCIA DE ESTE ORDENAMIENTO EL ARTICULO 2367 DEL CODIGO CIVIL REFORMADO DEL ESTADO DE SINALOA, NO REQUIERE LA JUSTIFICACION ANTE LOS TRIBUNALES DE LA NECESIDAD QUE TUVIERE EL ARRENDADOR PARA HABITAR EL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD, PUES SEGUN SE HA OBSERVADO ADOPTA SISTEMA DIVERSO AL DE LA LEGISLACION DEL DISTRITO FEDERAL PARA SALVAGUARDAR LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO. (60).

ARRENDAMIENTO. EL ARTICULO 2448-D DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL QUE ESTABLECE UN LIMITE DEL OCHENTA Y CINCO POR CIENTO AL INCREMENTO DE RENTAS NO TIENE APLICACION CUANDO CON LA OPOSICION DEL ARRENDADOR EL INQUILINO CONTINUA HABITANDO EL INMUEBLE DESPUES DE VENCIDO EL TERMINO DEL CONTRATO O SU PRORROGA.

LOS ANTECEDENTES LEGISLATIVOS DE LAS REFORMAS AL MENCIONADO CODIGO, PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 7 DE FEBRERO DE 1985, Y LA INTERPRETACION SISTEMATICA DE LOS ARTICULOS 2448-C Y 2448-D., QUE SE INCLUYEN EN ESTAS REFORMAS, PONEN DE RELIEVE QUE EL ULTIMO PRECEPTO, QUE ESTABLECE EL LIMITE DE OCHENTA Y CINCO POR CIENTO AL INCREMENTO DE RENTAS, NO TIENE APLICACION CUANDO CONTRA LA VOLUNTAD DEL ARRENDADOR EL INQUILINO CONTINUA HABITANDO EL IN-

- (60) SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE:  
VOL. XXVI, PAG. 48. A.D.6275/58. HECTOR MOISES MORAN ARELLANO, 5 VOTOS  
TESIS RELACIONADA CON JURISPRUDENCIA 78/85.

MUEBLE DESPUES DE VENCIDO EL TERMINO DEL CONTRATO O SU PRORROGA, PUES DE ACEPTAR LO CONTRARIO, EL TERMINO DE TRES AÑOS (UNO FORZOSO Y DOS DE PRORROGA), QUE COMO MAXIMO SE HA PRETENDIDO PROTEGER AL INQUILINO MEDIANTE EL PRIMERO, QUEDARIA BURLADO, TODA VEZ QUE SABRIENDO ESTE QUE LEGALMENTE EL ARRENDADOR NO PODRIA INCREMENTAR LA RENTA EN UN PORCENTAJE SUPERIOR AL PREVISTO EN EL ARTICULO 2448-D, OPTARIA POR CONTINUAR HABITANDO EL INMUEBLE DESPUES DE VENCIDO EL CONTRATO, TANTO COMO FUERA POSIBLE, AGOTANDO CUALQUIER RECURSO A SU ALCANCE, CON LO QUE TAMPOCO SE LOGRARIA EL PROPOSITO DEL LEGISLADOR AL CREAR DICHAS REFORMAS, CONSISTENTE EN CONCILIAR LOS INTERESES DE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO, ASI COMO NO DESALENTAR LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA PARA ARRENDAMIENTO, PUES EN LAS CONDICIONES SEÑALADAS EL ARRENDADOR NO PODRIA ACTUALIZAR EL MONTO DE LAS RENTAS CUANDO MENOS CADA TRES AÑOS Y EN CAMBIO SI PODRA HACERLO SI SE ESTABLECE QUE EL ARTICULO 2448-D NO ES APLICABLE EN LA HIPOTESIS DE REFERENCIA. ES VERDAD QUE CON ESTE ULTIMO DISPOSITIVO EL PROPOSITO DEL LEGISLADOR FUE PROTEGER AL INQUILINO DE LAS ALZAS FRECUENTES E INMODERADAS DE LAS RENTAS, PERO DEBE PARTIRSE DE LA BASE QUE DETERMINE PROTEGER MIENTRAS EL CONTRATO O SU PRORROGA ESTUVIERA VIGENTE, PERO NO DURANTE EL LAPSO EN QUE SIN DERECHO CONTINUE EL INMUEBLE POR HABER FENECIDO AQUEL, YA QUE ELLO EQUIVALDRIA A PROTEGER UNA SITUACION CONTRARIA A DERECHO Y DE PASO SE FOMENTARIA AL INCUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS. ADEMÁS SI LA FINALIDAD HUBIERA SIDO PROTEGER AL INQUILINO INDEFINIDAMENTE, NO SE HUBIERA FIJADO EL TOPE MAXIMO DE TRES AÑOS A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 2448-C. INDEPENDIENTEMENTE DE LO ANTERIOR, SE ESTIMA QUE AQUEL PRECEPTO NO TIENE APLICACION EN EL ULTIMO DE LOS SUPUESTOS MENCIONADOS, PORQUE EL OBJETO FUNDAMENTAL DE LA REFORMA DE QUE SE TRATA ES EVITAR EL INCREMENTO DE

LAS RENTAS DE MANERA DESPROPORCIONADA, Y OBIAMENTE CUANDO SE PACTA UN INCREMENTO DE LAS MISMAS PARA EL CASO DE NO DESOCUPAR EL INMUEBLE AL TERMINO DEL CONTRATO, LO QUE EN REALIDAD SE PACTA ES UNA PENA CONVENCIONAL Y NO UN INCREMENTO A LA RENTA. (3/92).

CONTRADICCION DE TESIS 8/91. ENTRE LAS -- SUSTENTADAS POR LOS TRIBUNALES COLEGIADOS PRIMERO, TERCERO, CUARTO Y QUINTO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. 9 DE SEPTIEMBRE DE 1991. (61).

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.

SI AL DICTARSE LA SENTENCIA DE PRIMERA -- INSTANCIA YA HA CORRIDO EL TERMINO DE LA PRORROGA OBJETO DEL JUICIO PROMOVIDO POR EL INQUILINO, EL JUZGADOR DEBE DECLARARLO ASI Y CONDENAR A LA DESOCUPACION DEMANDADA POR EL ARRENDADOR, POR TERMINACION DEL CONTRATO, DADO QUE AL DICTARSE LA SENTENCIA YA HA CONCLUIDO TANTO EL PLAZO DEL -- CONTRATO COMO EL DE LA PRORROGA. (62).

Como se desprende del contenido de las jurisprudencias antes citadas, es importante destacar que las señaladas - en favor del arrendatario únicamente será procedente la prórrroga del contrato, siempre y cuando el arrendatario-inquilino, -

- (61) 5 VOTOS. PONENTE: JOSE TRINIDAD LANZ CARDENAS. SECRETARIO: SABINO PEREZ GARCIA.  
 (62) SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE:  
 VOL. LXXI, PAG. 45, A.D. 5795/61. TERESA RAMIREZ DE PEREZ. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS.  
 VOL. II, PAG. 31. A.D. 431/62. DANIEL RENGEL CANACHO. UNANIMIDAD 4 VOTOS.  
 TESIS RELACIONADA CON JURISPRUDENCIA 65/85.

satisfaga los requisitos para la procedencia de dicha prórroga, mismos que ya fueron detallados con anterioridad.

Es importante destacar, que la jurisprudencia en comento se refiere a arrendamientos de locales comerciales o -- despachos, ya que en estos casos únicamente se puede prorrogar un año más el arrendamiento.

También es necesario destacar, que según la jurisprudencia de marras, solamente se podrán prorrogar los arrendamientos por tiempo determinado, es decir, que al celebrarse el contrato de arrendamiento, las partes contratantes deben pactar la duración del contrato y para el caso de omitir tal requisito, según la jurisprudencia antes citada, ya no podrá prorrogarse el mismo.

Jurisprudencia que beneficia al inquilino siempre y cuando esté al corriente en el pago de las rentas y el contrato sea por tiempo determinado, y solicitar su prórroga - cuando el mismo se encuentra todavía vigente; y para el caso de que se haya omitido el término de duración del contrato, se entenderá que ya no será prorrogable dicho contrato, por lo que entonces dicha jurisprudencia es aplicable en beneficio del arrendador cuando el contrato de arrendamiento sea -- por tiempo indeterminado, es decir ya no procede la prórroga.

Visto el contenido de la jurisprudencia segunda a favor del arrendatario que antecede, es notoriamente en beneficio del inquilino en contra del arrendador, toda vez que el inquilino con el simple hecho de celebrar un contrato de arrendamiento, automáticamente tiene derecho a la prórroga, la cual no es obligatoria para el mismo arrendatario, ya que se reitera cuando se reúnan los requisitos de prórroga y con el simple hecho de que siga ocupando la localidad arrendada, se presume su voluntad de prorrogar el contrato.

Situación diferente para el arrendador, ya que estará supeditado a la voluntad del arrendatario, para ver si quiere o no la prórroga en comento, ya que si no optara por la prórroga deberá desocupar la localidad arrendada, respecto de locales comerciales o despachos.

Situación que es aplicable en el Estado de Puebla, y dada la legislación de dicho estado.

La jurisprudencia transcrita como tercera en beneficio del arrendatario es del todo aplastante para el arrendador, en virtud de que con el simple hecho de que se celebre un contrato de arrendamiento para casa-habitación el inquilino automáticamente tendrá asegurado el goce y disfrute del bien arrendado cuatro años, es decir un año de duración y tres años más de prórroga, según esta jurisprudencia, ya que

Únicamente basta estar al corriente en el pago de las rentas\_ y continuar con la posesión del inmueble arrendado, opera automáticamente sin necesidad de dar aviso o solicitud al arrendador, por lo que este nuevamente se ve perjudicado en su propiedad, sus derechos y garantías, ya que según el Estado de Puebla, en base al decreto señalado en la aludida jurisprudencia, siempre se verán beneficiados los arrendatarios de casa-habitación con más duración de tiempo en el citado estado, que en la Capital de la Ciudad de México.

Y respecto a la última jurisprudencia señalada en beneficio del arrendatario, únicamente se reitera que procederá la prórroga siempre y cuando el inquilino esté al corriente en el pago de las rentas y el contrato se haya celebrado por tiempo determinado, toda vez que la prórroga comenzará a surtir sus efectos, al momento del vencimiento del contrato de arrendamiento.

Esta jurisprudencia denota una seguridad jurídica tanto para el arrendatario y arrendador por los motivos antes citados.

En relación a la primera jurisprudencia señalada en beneficio del arrendador, se denota una seguridad jurídica para él mismo, ya que ésta es aplicable en un procedimiento judicial, para evitar así la dilación en la secuela del procedi



miento, puesto que, en la mayoría de los casos todos los inquilinos solicitan la prórroga al contestar la demanda, con el ánimo de perjudicar al arrendador y obtener mayor tiempo en hacer valer una acción reconvenzional de prórroga, que por supuesto, siempre será improcedente y en beneficio del arrendador.

En cuanto a la segunda citada en beneficio del arrendador, es importante hacer notar el contenido de la misma, en virtud de que como se ha señalado con anterioridad únicamente se puede prorrogar lo que existe, más no lo que no existe, seguridad jurídica en favor del arrendador para que no sea perjudicado tanto en su patrimonio como en su economía.

Requisito que siempre deberá tener en cuenta el inquilino cuando pretenda solicitar su prórroga, de lo contrario será improcedente la misma, de acuerdo al contenido de esta jurisprudencia.

En relación a la tercera señalada en beneficio del arrendador, esta jurisprudencia exceptúa posibilidad de la prórroga al propietario cuando quiera habitarla personalmente la finca, sin que deba acreditar la necesidad de la ocupación, esta ocupación deberá de efectuarla dentro de un término de tres meses a partir de la terminación del contrato; es importante destacar que esta jurisprudencia sí respeta la propie-

dad del propietario, puesto que en el Distrito Federal en la mayoría de los casos no se respeta, ya que siempre tiene la obligación de otorgar la prórroga que le demande.

Asimismo es importante destacar que mediante al decreto publicado el 30 de diciembre de mil novecientos noventa y tres en el Diario Oficial de la Federación se puede decir que se descongelaron las rentas tanto para locales como casa-habitación, que estaban protegidos mediante el decreto del 30 de diciembre de 1948, situación que por supuesto se verán beneficiados todos los arrendadores con tal motivo.

Respecto a la cuarta jurisprudencia señalada en favor del arrendador se hace notar que éste podrá incrementar la renta más del ochenta y cinco por ciento para el caso de que el inquilino rehuse en desocupar la localidad arrendada o en su caso se autoriza al arrendador para estipular una pena convencional para el caso de que el inquilino no desocupe la localidad arrendada dentro del término a que se obligó, puesto que está ocupando la localidad a pesar de la oposición del arrendador.

En cuanto a la última jurisprudencia señalada en beneficio del arrendador es del todo según mi criterio una de las más importantes en cuanto al contenido de la misma, toda vez que ésta obliga al juzgador a aplicarla en beneficio del

arrendador cuando el caso así lo amerite, y con ello se estaría ahorrando en cuestión de tiempo, en virtud de que la voluntad del arrendador siempre será demandar la desocupación de la localidad arrendada, y para evitar obstáculos procesales, se deberá de estar a la letra de esta jurisprudencia, -- reiterando que en la mayoría de los casos el inquilino siempre hará valer una serie de artimañas para prolongar el procedimiento judicial, motivo por el cual debe aplicarse el contenido de la jurisprudencia de marras, ya que es la única en estudio que favorece la voluntad del arrendador (propietario).

IV.5.- COMENTARIOS A LAS REFORMAS DE JULIO DE 1993, EN MATERIA DE --- ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DEL 21 DEL MISMO MES Y AÑO, EN VIGOR EL 19 DE OCTUBRE DE 1998 , SEGUN EL DECRETO EN DIARIO OFICIAL DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993 Y TRANSITORIOS DEL MISMO.

Al respecto, es oportuno hacer un breve comentario a los decretos señalados con antelación, pues es de vital importancia el mismo, en virtud de que el presente trabajo de la tesis que sustento, tiene una relación íntima con los decretos de marras, ya que el punto principal del presente trabajo está dirigido en especial a la prórroga del contrato de arrendamiento para casa habitación, y comercio, y dado que -- con los decretos antes citados, derogan, adicionan y reforman diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y federal para toda la República Mexicana, - que en el presente estudio se citan y los cuales sirvieron de fundamento legal para las conclusiones y propuestas que hago valer, y las cuales resultan del todo benéficas y acordes a las necesidades de la sociedad, la cual es la interesada para que la Ley sea aplicada con imparcialidad.

Por lo que las citadas reformas resultaron ser de gran utilidad en especial para los propietarios de inmuebles destinados al arrendamiento, ya que, con la antigua legisla--

ción el poder lanzara un inquilino-arrendatario, era nefasto y tardío, en relación con el tiempo que dura o incluso en la actualidad obtener una sentencia definitiva condenatoria hacia el inquilino-arrendatario para desocupar el inmueble arrendado por la serie de artimañas y facilidades que la propia ley antigua le concede al propio arrendatario-inquilino para su defensa, tal y como se hizo mención en capítulos anteriores, pero sin embargo se considera que todavía existe una laguna a la nueva legislación y derivada de los decretos en comento, puesto que, como el objeto del presente trabajo es darle facultades expresas al Juez del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal, para condenar de oficio al inquilino-arrendatario para desocupar el inmueble arrendado, una vez que fenezca la prórroga concedida en el procedimiento respectivo, el cual quedó precisado con anterioridad en el presente trabajo.

En efecto, sí existe todavía una laguna en la nueva legislación, toda vez que de las mismas, no faculta al funcionario (C. Juez del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal), para condenar a un inquilino-arrendatario, como se mencionó en líneas anteriores, por lo tanto, se continua con la misma situación de que para poder lanzar al inquilino-arrendatario del inmueble arrendado, una vez concluida la prórroga -- concedida legalmente, es necesario iniciar nuevamente un juicio para demandarle al arrendatario-inquilino la terminación de la prórroga concedida para ello, y para lograr lo antes ci-

tado, el propietario-arrendador, tendrá la obligación legal -- de esperar que concluyan todas las etapas procesales y que -- sean agotados todos los recursos existentes en la legislación antigua, en virtud de que la misma se sigue aplicando a los -- contratos de arrendamiento, celebrados con anterioridad a los\_ decretos antes citados, así como los procedimientos judiciales que se estaban ventilando con anterioridad a las nuevas reformas, puesto que éstas únicamente se aplican y se aplicarán a - los contratos celebrados al 19 de octubre de mil novecientos - noventa y tres.

Por lo tanto, el estudio realizado y la propuesta - que se hace valer, sí tiene relevancia, para que en su oportunidad el Congreso de la Unión, tome en consideración esta propuesta, ya que como se reitera en la nueva legislación no existe y ni mucho menos está facultado el C. Juez del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal para condenar de oficio - al inquilino-arrendatario al concederle la prórroga, para que\_ desocupe una vez concluída la misma; y en base a esta propuesta se adicione al Código de Procedimientos Civiles, en su título Décimo Sexto Bis, la fracción V.- y a la cual remito al capítulo de propuesta para inútiles repeticiones; para que una - vez adicionada dicha fracción y con la nueva legislación se -- pueda lograr el objetivo de la exposición de motivos de la nueva legislación, y poder así terminar con procedimientos judiciales innecesarios y duraderos, en base a la nueva legisla-

ción civil en materia de arrendamiento de casa-habitación y locales; con la cual se pretende de una vez por todas extinguir - tanto privilegio hacia el inquilino-arrendatario en detrimento\_ del propietario-arrendador, al respecto el Licenciado Angel --- Juárez Cacho emitió su comentario a las reformas de los decretos en comento, en la revista de Información, Análisis y Estadísticas Judiciales, con Título de dicha revistas "Abogados", y que a la letra dice:

"Las reformas son producto del carácter neoliberal del actual gobierno. Reconocen el atributo básicamente lucrativo - del contrato de arrendamiento y pretenden liberar a los propietarios de inmuebles, de largos litigios basados en leyes sobreprotectoras del inquilino. Se abre la posibilidad para poder rescindir los contratos incumplidos por el arrendatario en cuatro meses, ofreciendo mayor certidumbre jurídica al que da una casa-habitación en renta.

El estado tiene como objetivo con estas reformas, hacer más rentable el negocio del arrendamiento inmobiliario, para incentivar la inversión en las construcciones de inmuebles que se den en renta en el Distrito Federal.

El inquilino requiere una vivienda digna a precio justo.

El propietario requiere que se le pague una renta que justifique: la inversión del inmueble construido, los gastos de su mantenimiento y el pago que cause el impuesto predial. Es decir, el propietario busca un negocio rentable, en el presente y con excelente plusvalía en el futuro.

La legislación anterior dificultaba según la exposición de motivos de esta ley, el logro de los objetivos anteriores, ya que imponía topes a los incrementos de las pensiones rentísticas, rompía el juicio del arrendamiento haciéndolo muy dilatado y costoso.

La nueva legislación suprime:

- La obligación de rentar por un año una casa-habitación.
- Las prórrogas del contrato de arrendamiento por la sola voluntad del arrendatario.
- El tope en que se podría incrementar la renta.
- El procedimiento lento para hacerlo expedito. (63).

Como se puede apreciar en el comentario antes citado, el objetivo de la nueva legislación es agilizar y hacer expedita la impartición de la justicia y cumplir cabalmente el contenido de la nueva Ley.

Es importante destacar, la última parte del comentario del Licenciado Angel Juárez Cacho antes citado, en virtud de que en efecto la nueva legislación suprime algunos derechos que tenía el arrendatario-inquilino, y que por entrar en vigor la nueva legislación quedaron suprimidos, para los contratos de arrendamiento celebrados al día diecinueve de octubre

(63). Abogados, Revista de Información, Análisis y Estadísticas Judiciales, Editorial Raúl Juárez Carro, S.A. de C.V.. 1a. Edición, México, - - 1993. Pág. 1.



de mil novecientos noventa y tres, es decir que la nueva legislación se aplicará únicamente a los contratos de arrendamiento considerados como nuevos, al celebrarse al día citado con antelación, y por esa simple situación, el inquilino ya no tendrá los derechos y prerrogativas de la ley antigua, ya que en base al decreto en comento se suprimieron, la obligación de rentar por un año una casa-habitación, que de acuerdo a la nueva legislación la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para el arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario, ésta última parte es el fundamento que suprime la obligación de arrendar una habitación por un año; así como también se suprimió las prórrogas del contrato de arrendamiento por la sola voluntad del arrendatario.

Respecto de esta situación, y la cual es el punto medular del presente trabajo, cabe hacer una aclaración al respecto.

De acuerdo a la legislación anterior, me refiero a la legislación que regía antes de los decretos de marras, al celebrarse un contrato de arrendamiento, destinado para casa-habitación, el inquilino por ese simple hecho tenía adherido el derecho a prorrogar hasta por dos años más el contrato en cita, siempre y cuando reuniera los requisitos que quedaron precisados con anterioridad y dentro de este capítulo, pero -

sin embargo al haber entrado en vigor la nueva legislación, - el arrendatario-inquilino, ya no tendrá ese derecho.

A mayor abundamiento, se reitera que si un inquilino tiene celebrado un contrato de arrendamiento, y éste se celebró antes de que entrara en vigor los decretos de marras; - tendrá derecho a prorrogar su contrato de arrendamiento hasta por dos años más y cumpla con los requisitos que la propia ley antigua le requiera, los cuales ya se analizaron con anterioridad, y su procedimiento judicial se llevará a cabo, mediante la legislación antigua, más no así con la nueva legislación por el principio constitucional que a ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna, en virtud de que el contrato de arrendamiento se celebró antes de la nueva legislación, y el mismo se encuentra dentro de las prerrogativas de la legislación anterior, y mediante éstas, se agotará el procedimiento judicial, cuando se entabla demanda en contra del arrendatario-inquilino, demandándole la terminación del contrato de arrendamiento, así como la prórroga otorgada o concedida; principio constitucional que garantiza el cumplimiento y aplicación de la legislación existente y anterior a los decretos en marras, por esa razón se reitera que es necesaria la adición de la fracción que se considera y que hago mención en mi propuesta de este trabajo, ya que sin ello, se seguirán ventilando procedimientos judiciales muy lentos, por el simple hecho de que en el Distrito Federal, existen innumerables

contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al decreto en cita, y para poder solicitar la terminación de la prórroga concedida, estaríamos siempre con las artimañas y chicanas en un procedimiento y las cuales hacen del procedimiento un verdadero perogrullo, valiéndose de la anterior legislación para alargar la posesión material del inmueble arrendado, por parte del inquilino-arrendatario, por el solo hecho de que la ley anterior se lo concede para ello.

Asimismo, el contrato de arrendamiento vuelve a la concepción romanista. No se considera al inquilino como la parte débil (de acuerdo a la nueva legislación) de la relación contractual. El inquilino-arrendatario manifiesta su voluntad al celebrar un contrato y debe aceptar las consecuencias jurídicas de éste, le sean benéficas o perjudiciales.

El contrato legalmente celebrado debe ser puntualmente cumplido, ya no se presume que el que menos tiene sea más tonto, también puede ser despilfarrador y a la nueva ley ya no le interesa más mantener a este tipo de gente. Pagas o te vas.

Pero sin embargo, para que se lleve a cabo realmente lo señalado con antelación, es jurídicamente necesario facultar al C. Juez del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal para que de oficio condene al arrendatario-inquilino

a desocupar la localidad arrendada, una vez concluida la prórroga, y apereibir al propio inquilino de lanzamiento a su - - costa, si no lo efectuare dentro del término legal que para - tal efecto se le conceda para ello.

A la vez, la nueva legislación también elimina, la formalización de ciertos contratos mediante escritura pública, el derecho del tanto, substituido por su derecho de preferencia, la obligación de transcribir íntegros en los contratos las disposiciones legales aplicables en la materia de - - arrendamiento de inmuebles destinados a casa-habitación.

Además estas reformas determinan que cualquiera de las partes puede demandar la terminación anticipada del contrato y se introducen nuevas causales de rescisión de contrato, la suspensión de la notificación personal del auto que decreta la ejecución de la sentencia definitiva, se derogue el precepto que establece un plazo de 30 días a partir de haberse notificado personalmente el auto de ejecución, para poder llevar a cabo el desahucio, se prescribe la presunción de que cuando una de las partes no contesta la demanda, ésta se entiende como una confesión ficta de los hechos afirmados por el demandante, se derogan los artículos relativos al juicio especial de desahucio, a fin de que las acciones correspondientes sean ejercitadas en los términos establecidos por el título Sexto-Bis, relativo a las controversias en materia de

arrendamiento inmobiliario, se establece que los autos y resoluciones apelables en ese tipo de controversias sean resueltos conjuntamente con la interposición del recurso de apelación a la sentencia definitiva y se suprime el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor a fin de quitarle atribuciones a la Procuraduría Federal del Consumidor, para intervenir en asuntos de arrendamiento inmobiliario de casa-habitación en el Distrito Federal.

Por lo que en el orden de ideas expuestas, y en virtud de que en el presente trabajo, se hicieron mención de diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, y que de acuerdo a la nueva legislación y que derivó el presente comentario, resultaron algunos artículos derogados, adicionados y reformados; no se señalan expresamente cuáles de ellos son, toda vez que el postulante, remite a los lectores al decreto de marras, para no hacer inútiles repeticiones y no transcribir los artículos ya precisados con antelación, puesto que, en los decretos citados se comprenderán en su totalidad.

Al respecto, también se destaca que en los decretos en comentario, se precisa que diversos artículos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del Título Décimo Sexto-Bis, fueron derogados, adicionados y reformados.

No obstante ello, se destaca que en el presente trabajo y precisamente en el presente capítulo ya precisado con antelación, se señaló el procedimiento judicial a seguir, para solicitar ante la Autoridad competente (C. Juez del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal) la prórroga del contrato de arrendamiento por parte del inquilino-arrendatario; por lo que de acuerdo al contenido de la nueva legislación de los decretos citados, y de los cuales se desprende también al Código Adjetivo Civil, dicho procedimiento carece de eficacia, es decir, ya no procede solicitar una prórroga del contrato de arrendamiento, que se haya celebrado al 19 de octubre de 1993, en virtud de que en este tipo de contratos sí procede aplicar las nuevas reformas a la ley, y que suprimen la prórroga de un contrato de arrendamiento.

Sin embargo, si el contrato de arrendamiento se celebró antes de entrar en vigor los decretos de marras, entonces, sí procede la prórroga del contrato de arrendamiento hasta por dos años más, llevándose el procedimiento judicial que quedó señalado con anterioridad, promovido por parte del inquilino-arrendatario.

En cuanto a las demás reformas que sufrió el Código Adjetivo Civil, resultan del todo jurídicamente prácticas para la pronta y expedita para la secuela del procedimiento judicial, ya que se suprimen los privilegios y el paternalis-

mo del Estado hacia el inquilino-arrendatario que existía en la legislación anterior a los decretos de marras, pero sin embargo, se reitera, que estas reformas, única y exclusivamente se aplicarán a los contratos celebrados al 19 de octubre de 1993, más no así a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad, como quedó precisado en líneas anteriores.

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

PRIMERA. En el Derecho Romano encontramos al contrato de arrendamiento tanto de cosas como de servicios, a cambio de una cantidad periódica de dinero, siendo muy parecido al contrato de compra venta, con la única diferencia de que en el arrendamiento se otorga el goce temporal, en tanto en el de compra venta se otorga el dominio.

SEGUNDA. El contrato de arrendamiento en nuestra legislación -- se define como aquél en virtud del cual una persona ce de a otra el uso y disfrute de una cosa mediante un -- precio que se le denomina renta o alquiler.

TERCERA. Existen diversos tipos de contratos de arrendamiento; civil respecto de bienes muebles o inmuebles, rústicos o urbanos; mercantil cuando se considere como acto de comercio; administrativo cuando el objeto del contrato sea un bien de la federación de los Estados o de los Municipios; marítimo cuando el objeto del contrato sea buque o una nave; y por último el arrendamiento financiero que es aquél en el que una persona concede el goce temporal a una persona física o moral pagando como contraprestación una cantidad determinada a fin de cubrir el valor del bien en cuestión.



- CUARTA.** Los elementos del contrato de arrendamiento son diversos; como elementos personales encontramos al arrendador y al arrendatario; como elementos reales al objeto y el precio; y dentro de los elementos formales se establece: la forma y capacidad.
- QUINTA.** Respecto al arrendamiento de fincas urbanas, el Código Civil establece que dichas fincas, deberán de destinarse para casa-habitación con las mismas formalidades, agregándose la del Registro en Tesorería del Departamento del Distrito Federal.
- SEXTA.** Respecto a las fincas rústicas, éstas deberán otorgarse en arrendamiento para que sirva de cultivo o dedicario a la ganadería.
- SEPTIMA.** Tanto el arrendatario como el arrendador tienen derechos y obligaciones por lo que al no cumplir cada una de las partes, con sus respectivas obligaciones, se dará pauta a la rescisión del contrato o a su terminación.
- OCTAVA.** De acuerdo a los decretos del día 19 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 21 del mismo mes y año, en vigor el 19 de octubre de 1998, según el decreto publicado el 23 de septiembre

de 1993, en el mismo Diario; se reformaron, adicionaron y derogaron diversos artículos del Código Civil, y relativos al contrato de arrendamiento, destinados a casa-habitación y locales comerciales, y de las cuales el inquilino-arrendatario gozaba de innumerables derechos, en relación al arrendador-propietario.

NOVENA. Dentro de los decretos antes citados, derogaron los artículos relativos a la prórroga del contrato de arrendamiento para casa-habitación y locales comerciales del Código Civil, ya que en base al mismo decreto, los inquilinos-arrendatarios, de acuerdo a la nueva legislación, ya no tienen derecho a prorrogar un contrato de arrendamiento, en virtud de que ese derecho quedó extinto, gracias, a que el Estado dejó de protegerlos jurídicamente, y en especial los arrendamientos de casa-habitación.

DECIMA. Asimismo se extinguió la obligación del arrendador-propietario de arrendar una casa-habitación por un año forzoso, por lo que de acuerdo a la nueva legislación será la duración mínima de todo contrato de arrendamiento para casa-habitación forzoso para el arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario, así como también se extinguió la obligación del arrendador-propietario, de que únicamente podía aumentar la renta --

anualmente, misma que no podría exceder del 85% del incremento porcentual fijado al Salario Mínimo General en el Distrito Federal, en relación a la casa-habitación, así como también se extinguió dicha obligación, respecto a los locales comerciales.

DECIMA PRIMERA. Ahora bien, la nueva legislación únicamente se aplicará a los contratos de arrendamiento, ya sean destinados para casa-habitación o locales comerciales, celebrados al 19 de octubre de 1993, de acuerdo a los artículos transitorios de los mismos decretos. Es decir, que si el propietario de un inmueble arrendó una casa-habitación el día 20 de octubre de 1993, se aplicará -- de plano la nueva legislación, sin que para ello proceda la prórroga del mismo contrato.

DECIMA SEGUNDA. Por lo que respecta, al procedimiento, esta nueva legislación, resulta del todo satisfactoria, en virtud de que viene hacer expedito un procedimiento judicial, es decir, se va agilizar y por ende, dejan de ser lentos los procedimientos judiciales, al darle facultades a la autoridad judicial, para agilizar la secuela del procedimiento, de acuerdo al Código de Procedimientos Civiles, además de que se derogó el Juicio Especial de Desahucio, es decir ya no existe ese juicio -

dentro del Código antes citado, que también fue objeto de reformas, al suspender la notificación personal del auto que decreta la ejecución de una sentencia definitiva, se derogó el precepto que establece un plazo de 30 días a partir de haberse notificado personalmente el auto de ejecución, para llevarse a cabo el desahucio se establece que los autos y resoluciones apelables en este tipo de controversias sean resueltos conjuntamente con la apelación a la sentencia definitiva y se suprime el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor a fin de quitarle atribuciones, para intervenir en asuntos de arrendamiento inmobiliario de casa-habitación en el Distrito Federal.

DECIMA TERCERA. Los contratos de arrendamiento celebrados antes de la nueva legislación, se aplicarán con la antigua legislación, prevaleciendo todos los derechos y obligaciones, tanto para el arrendador-propietario y arrendatario-inquilino, es decir, se podrán prorrogar los contratos de arrendamiento, hasta por dos años, si el inquilino acredita estar al corriente en el pago de rentas y la solicita en tiempo; gozará del inmueble tres años; y en virtud de que en la nueva legislación la autoridad no está facultada para condenar de oficio, una vez concluida la prórroga para casa-habitación, es por lo que sentimos

la necesidad de que se reforme el Código Civil, ya que hasta la fecha existe esta laguna, al aplicar la antigua legislación en relación a los procedimientos judiciales que haya iniciado el inquilino-arrendatario con motivo de solicitar la prórroga de su contrato de arrendamiento que haya celebrado.

## P R O P U E S T A

Por todo lo anteriormente expuesto se propone lo siguiente:

Debe adicionarse al Código de Procedimientos Civiles, en su Título Décimo Sexto Bis, titulado de las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa-habitación, una fracción al artículo 964:

Art. 964.- ... I, II, III, IV.

Fracción V. El Juez en caso de prórroga de  
berá condenar al arrendatario  
a desocupar el bien en el mo-  
mento de concluir la misma.

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

- AGUILAR CARBAJAL.- CONTRATOS CIVILES, EDIT. PORRUA.
- BECERRA BAUTISTA JOSE.- EL PROCESO CIVIL EN MEXICO, EDIT. - PORRUA, MEXICO, 1989.
- BRAVO VALDES BEATRIZ Y AGUSTIN BRAVO GONZALEZ.- 2do. CURSO - DE DERECHO ROMANO, EDIT. PAX-MEXICO.
- GOMEZ CORONEL XAVIER.- MANUAL DEL INQUILINO, JOAQUIN PORRUA S.A. DE C.V. EDITORES.
- MARGADANT S. GUILLERMO F.- DERECHO ROMANO, EDIT. ESFINGE.
- PALLARES EDUARDO.- DERECHO PROCESAL CIVIL, EDIT. PORRUA, MEXICO, 1989.
- PETIT EUGENE.- DERECHO ROMANO, EDIT. PORRUA.
- PINA RAFAEL DE.- DERECHO CIVIL MEXICANO IV, EDIT. PORRUA.
- ROJINA VILLEGAS RAFAEL.- COMPENDIO DE DERECHO CIVIL IV, EDIT. PORRUA.
- SANCHEZ CORDERO JORGE A..- DERECHO CIVIL, U.N.A.M.
- SANCHEZ MEDAL RAMON.- CONTRATOS CIVILES, EDIT. PORRUA.
- SANCHEZ MEDAL URQUIZA JOSE RAMON.- LA RESOLUCION DE LOS CONTRATOS POR INCUMPLIMIENTO, EDIT. PORRUA.

- VAZQUEZ DEL MERCADO OSCAR.- CONTRATOS MERCANTILES, EDIT. PORRUA, 1988.
- ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL.- CONTRATOS CIVILES, EDIT. - PORRUA.

#### LEGISLACION CONSULTADA

- CODIGO CIVIL, EDITORIAL PORRUA, 57a. EDICION, MEXICO, 1989
- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, EDITORIAL CASTILLO RUIZ EDITORES, S.A. DE C.V., SEPTIMA EDICION, MEXICO, 1992.
- DECRETOS DEL 19 DE JULIO DE 1993, PUBLICADOS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 21 DEL MISMO MES Y AÑO, EN VIGOR EL 19 DE OCTUBRE DE 1998, SEGUN DECRETO PUBLICADO EL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993 Y SUS TRANSITORIOS.
- JURISPRUDENCIA.- SUSTENTADA POR NUESTRO MAS ALTO TRIBUNAL, SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.

#### OTRAS FUENTES

- REVISTA, ABOGADOS, DE INFORMACION, ANALISIS Y ESTADISTICAS JURIDICAS, EDITORIAL G. RAUL JUAREZ CARRO EDITORIAL, S.A. DE C.V., 2a. EDICION, MEXICO, 1993.