

170
2 es.



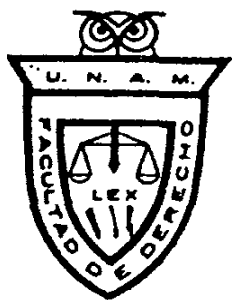
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

LA PROLONGACION POSTMORTEM DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:
LICENCIADA EN DERECHO
P R E S E N T A:
DOLORES OLIVIA CRUZ HUERTA

Asesor: LIC. ANGEL GUERRERO LINARES



MEXICO, D. F.

1998

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

258407



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Al DR. IVAN LAGUNES por su paciencia
y su orientación.

A mis padres y a mi hermano por su
apoyo y amor.

Al Lic. Angel Guerrero Linares
por su asesoria.

A los Licenciados:

Rocio Cruz Reyna

Elvira Mendoza Ledesma

Miguel Castilla

Guadalupe Sanchez Roa

Rocio Castillo Hernandez

Patricia Flores Oviedo

por animarme a terminar este
trabajo.

LA PROLONGACION POSTMORTEM DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO.

PAGS.

CAPITULO I

EL CONTRATO

I.-Concepto de contrato.	1
II.-Elementos del contrato.	5
III.-Efectos del contrato.	14
A.-Entre las partes.	15
B.-Entre terceros.	17
IV.-El causahabiente.	18

CAPITULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I.-Concepto del contrato de arrendamiento.	21
II.-Elementos del contrato de arrendamiento.	22
III.-Obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento.	29
A.-Obligaciones del arrendador.	29
B.-Obligaciones del arrendatario.	31
IV.- Terminación del contrato de arrendamiento.	33
V.-Prórroga y tácita reconducción del contrato de arrendamiento.	37
A.-Prórroga.	37
B.-Tácita reconducción.	39

CAPITULO III

LAS REFORMAS DE 1985 Y 1993 AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

I.-Análisis de las reformas en materia de arrendamiento de 1985	41
A.-Exposición de motivos.	42
B.-Reforma.	49
II.-Ley Federal de Protección al Consumidor como una instancia de conciliación.	54
III.-Análisis de las reformas en materia de arrendamiento de 1993 al Código Civil para el Distrito Federal	56

CAPITULO IV.

EL DERECHO QUE TIENE EL CAUSAHABIENTE DEL ARRENDATARIO A CONTINUAR HABITANDO EL INMUEBLE ARRENDADO.	64
I.-Planteamiento del problema.	
A.-Quienes son los causahabientes.	67
B.-Quienes son los sucesores.	70
II.-Análisis del supuesto del artículo 2448 H del Código Civil para el Distrito Federal.	72
III.-Jurisprudencia relacionada.	80
IV.-Análisis del derecho que tiene el causahabiente del arrendatario a continuar habitando el inmueble arrendado a la muerte del arrendatario.	87
A.-El derecho que tienen los parientes por afinidad.	89
B.-El derecho que tienen los parientes por consanguinidad.	91
C.-El derecho que tienen el cónyuge y la concubina o el concubinario.	95
C O N C L U S I O N E S	98

BIBLIOGRAFIA.

CAPITULO I
EL CONTRATO.

I.-Concepto de contrato.

El contrato es una de las fuentes de las obligaciones utilizado con mayor frecuencia por las personas.

Dentro del estudio de las obligaciones es considerado como el acto jurídico por excelencia.

El diccionario define la palabra contrato de la siguiente manera: "pacto o convenio oral o escrito entre partes que se obligan sobre materia determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas".(1)

Castán Tobeñas refiere que "las legislaciones y doctrinas científicas no siempre han aceptado la sinonimia entre la convención y el contrato"(2), y agrega que en el Derecho Moderno las principales concepciones de contrato son -- las siguientes:

Concepción amplia; que se caracteriza por identificar la noción de contrato con la convención o acto jurídico bilateral, incluyendo en ella todo acuerdo dirigido a relaciones de obligación, a modificar o extinguir las existentes y a crear relaciones de Derecho Real y de Familia.

Concepción estricta; que establece una separación precisa entre la convención y el contrato estimando a la convención como en género y al contrato la especie.

Concepción intermedia; en la que se tiene en cuenta al contrato como medio de transmisión , modificación o extinción de derecho y obligaciones de carácter patrimonial.

Concepción novísima; que restringe el concepto de contrato viendolo con las características de un acuerdo de intereses opuestos, ponderando que el contrato no absorbe --

(1) Diccionario de la Lengua Española. Real Academia Española. T.I. Voz: Contrato. Edic.20a. Ed. Espasa Calpe. Madrid, -- 1984. p. 130.

(2) Castán Tobeñas, José. Derecho Civil Común y Foral. T. III. Derecho de las Obligaciones. Edic. 8a. Ed. Instituto Editorial Reus. Madrid, 1954. p.p. 323 a 325.

todos los acuerdos de voluntades, como el acto colectivo que es una suma de declaraciones de voluntades concordantes.

A las concepciones anteriores juzgamos que de bemos agregar la concepción que identifica al contrato con - una norma jurídica individualizada; el principal expositor de ésta teoría es Hans Kelsen, quien considera al contrato como un acto de creación y aplicación del Derecho, los contratantes crean una norma individualizada con fuerza obligatoria - para ambas partes, que solo se distingue de la que aplicaron en que tiene carácter concreto.(3)

El Diccionario Jurídico Mexicano define al contrato como; "un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y que produce ciertas consecuencias jurídicas ; creación o transmisión de derechos y obligaciones y el reconocimiento de la norma de - Derecho. Sin embargo tiene una doble naturaleza pues también presenta el carácter de norma jurídica individualizada".(4)

Nuestro Código Civil vigentes para el Distrito Federal expone las siguientes propuestas jurídicas en sus artículos 1792 y 1793:

Art. 1792.-"Convenio es el acuerdo de voluntades para crear, transferir, modificar o extinguir obligacion--nes".

Art. 1793.-"Los convenios que producen o trans--fieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

En virtud de lo anteriormente expuesto, podemos estimar que el contrato es el acto jurídico bilateral, - creador y transmisor de derechos y obligaciones que tiene -- también el carácter de norma jurídica individualizada a la - que se sujetan voluntariamente los contratantes al estipular las cláusulas de dicho contrato,

Para finalizar este inciso y con fines mera--mente didácticos, haremos una enumeración de la clasifica---

(3)Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas.T. A-CH. voz:contrato. Edic. 2a. Ed Porrúa -UNAM. Mexico, 1987. p. 693.

(4)Ibid. p. 691.

ción de los contratos; Zamora y Valencia al estudiar los contratos nos expone la siguiente clasificación, que es la que - considera él como la más común desde el punto de vista doctrinario(5):

Contratos unilaterales y bilaterales; desde el punto de vista de las obligaciones que genera; un contrato -- es bilateral si genera obligaciones para ambas partes y unilateral si genera obligaciones para una de las partes solamente.

Contratos onerosos y gratuitos, por los provechos y gravámenes que genera; son onerosos si generan provechos y gravámenes recíprocos, son gratuitos si solo generan provechos para una de las partes y gravámenes para la otra parte.

Contratos conmutativos y aleatorios; es una -- subclasificación de los contratos onerosos. Por la certeza de los provechos y gravámenes que generan; son conmutativos si los provechos y gravámenes que generan son ciertos y conocidos -- desde la celebración del contrato, son aleatorios si los provechos y gravámenes que generan no son ciertos a la celebra-- ción del contrato, sino que depende de condiciones porteriores a su celebración.

Contratos solemnes, formales y consensuales; - por la forma en que deben de manifestar el consentimiento las partes en un contrato; son solemnes los contratos en que la - ley exige una forma determinada para manifestar la voluntad - para que el acto pueda existir; son formales los contratos en los cuales la ley exige una forma para manifestar el consentimiento para que tenga validez; y son consensuales los contratos en los cuales la ley no exige una forma para manifestar - el consentimiento y las partes pueden manifestarlo en la forma que consideren pertinente.

Contratos reales y consensuales; desde el punto de vista de la entrega de la cosa objeto del contrato, como - elemento constitutivo del contrato; el contrato es real cuando se perfecciona con la entrega de la cosa y es consensual -

(5)Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Edic.- 3a. Ed. Porrúa. México, 1989. p.p. 49 a 62.

cuando se perfecciona por el simple acuerdo de voluntades.

Contratos principales y accesorios; son principales aquellos que su existencia o validez no dependen de la existencia o validez de otro contrato previo, sino que -- tienen existencia por si mismos, son accesorios los que su existencia depende de un contrato previamente celebrado para garantizar una obligación de la cual dependen.

Contratos instantáneos y de tracto sucesivo; los contratos de ejecución instantánea o instantáneos, son aquellos en que las prestaciones se ejecutan en un solo acto, los contratos de tracto sucesivo son aquellos en que las -- prestaciones se ejecutan dentro de un lapso determinado pues no es posible que se cumplan en un solo acto.

Contratos nominados e innominados; por la reglamentación que se haga de ellos por el ordenamiento jurídico, se clasifican en nominados, que son los que la ley regla menta señalando sus elementos, determinando sus consecuencias y en su caso, las causas de su terminación; e innominados que son los que la ley no reglamenta las obligaciones -- que generan aunque estén tipificados.

Contratos mixtos y contratos unión; los contratos innominados se subclasifican en contratos mixtos, que son en los que en su estructura intervienen elementos de varios contratos, ya sea nominados o innominados; y los contra tos unión que son aquellos contratos autónomos que se estruc turan con la conjunción de dos o más contratos nominados e -- innominados.

Nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal los agrupa en las siguientes categorías:

Contratos preparatorios, promesa de contrato.

Contratos traslativos de dominio; compraventa, permuta, donación y mutuo.

Contratos traslativos de uso, arrendamiento y comodato.

Contratos de prestación de servicio; depósito, mandato, prestación de servicios profesionales, obra a precio alzado (de porteadores y alquiladores) y hospedaje.

Contratos asociativos; asociación civil, sociedad civil y aparcería.

Contratos aleatorios; juego y apuesta, renta vitalicia y compraventa de esperanza.

Contratos de garantía; fianza, prenda e hipoteca.

Contrato de transacción.

II.-Elementos del contrato.

Nos dice Castán Tobeñas que "con la denominación de elementos del contrato se designa a aquellas condiciones o elementos que lo integran y contribuyen a su formación y a su validez".(6)

Una Clasificación divide los elementos del contrato en esenciales, naturales y accidentales. Son elementos esenciales aquellos sin los cuales el contrato no puede existir. Son elementos naturales los que acompañan normalmente al contrato por ser parte de su naturaleza, pero pueden ser excluidos por voluntad de las partes. Son elementos accidentales los que se agregan al contrato por voluntad expresa de las partes para limitar o modificar sus efectos normales.(7)

Nuestro Código Civil en sus artículos 1794 y 1795, distinguen entre elementos de existencia y de validez. De conformidad con el Código Civil, son elementos de existencia del contrato: el consentimiento y el objeto que pueda ser materia del contrato. Son elementos de validez de acuerdo con el Código Civil: la capacidad legal de las partes, la ausencia de vicios del consentimiento, la licitud en el objeto, motivo o fin y la forma que la ley regula.

Tomando como base nuestro Código Civil vigente estudiaremos los elementos de existencia y de validez del

(6)Castán Tobeñas, J. Ob.cit. p. 349.

(7)Sánchez Meda, Ramón. De los Contratos Civiles.Edic. 7a.Ed. Porrúa. México. 1984. p. 13.Vid. en el mismo sentido: Puig Brutau. José Luis. Fundamentos de Derecho Civil. T. II.V.I.-- Edic. s/n. Ed. Bosch Casa Editora. Barcelona, 1954.p.p.55 y 56.

contrato.

Los elementos de existencia, según el Código Civil son los siguientes: objeto y consentimiento.

Del consentimiento, Jorge A. Sánchez-Cordero-Dávila, nos da el siguiente concepto: "El análisis del consentimiento determina la existencia de dos manifestaciones de -- voluntades concordantes en su objeto, que se encuentran en el tiempo y en el espacio. El acuerdo de voluntades es una oferta o policitación que es aceptada por su destinatario".(8)

La oferta puede ser hecha a una persona en -- concreto o al público en general.

Las formas de manifestar el consentimiento son dos: la forma tácita y la forma expresa. Es expresa cuando se manifiesta el consentimiento por escrito, verbalmente o por signos inequívocos; es tácita cuando se manifiesta el consentimiento por hechos o actos que lo presupongan o autoricen -- presumirlo, salvo los casos exceptuados por la ley.

El Código Civil distingue entre la oferta hecha con plazo y la oferta hecha sin plazo.

En la oferta hecha con plazo el oferente queda ligado por su oferta hasta la expiración del plazo.

Cuando la oferta es sin plazo se distingue entre la oferta hecha entre personas presentes y la hecha entre personas no presentes.

La oferta sin plazo hecha a una persona presente requiere que la aceptación se haga inmediatamente, de lo -- contrario el oferente queda desligado de su oferta, la misma regla se aplica a la oferta hecha por teléfono, por considerarla como oferta hecha entre presentes.

La oferta sin plazo a persona no presente obliga al proponente a sostenerla durante tres días, más el tiempo necesario para la ida y vuelta del correo o del medio de -

(8)González, María del Refugio , Sánchez-Cordero Dávila, Jorge y otros. Introducción al Derecho Mexicano. T. I. Edic. 1a. Ed. UNAM. Instituto de Investigaciones Jurídicas. México, 1981 p. 742.

comunicación que se ocupa y en el caso de que muera el proponente, sus herederos están obligados a sostener el contrato - si el aceptante desconoce éste hecho.

El contrato se forma en el momento en que el -- oferente recibe la aceptación de la oferta, la cual debe ser lisa y llana, pues si modifica la oferta, se considera como - una nueva oferta; pero ambos, el oferente y el aceptante, pue den retirar su oferta y aceptación, siempre que el destinatario de la misma la reciba antes que la oferta o aceptación.-- Pueden usar el telégrafo siempre que así lo hubiesen convenido y los originales contengan las firmas y los signos acordados entre las partes.

El consentimiento está regulado por los artículos 1803 a 1811 del Código Civil vigente.

Al estudiar el objeto, nos refiere Jorge A. Sán chez-Cordero Dávila, citando a Carbonnier; que "mas que el -- objeto del contrato, la literatura jurídica contemporánea habla del contenido del contrato".(8bis)

"Dentro del objeto del contrato se distingue en tre el objeto directo e indirecto del contrato. El contrato - hace nacer obligaciones (artículo 1793 del C.C.) y en conse-- cuencia, éstas constituyen el objeto directo. A su vez cada - obligación tiene un objeto: la cosa que el obligado debe dar o el hecho que el obligado debe hacer o no hacer (artículo -- 1824 del C.C.)".(9)

Este mismo autor agrega que el objeto del con-- trato se explica distinguiendo entre prestación de cosa y -- prestación de hecho. (9bis)

La prestación de cosa puede consistir en la -- traslación de dominio de cosa cierta, la enajenación temporal de uso o goce de cosa cierta, la restitución de cosa aje na o el pago de cosa debida (art. 2011 del C.C.)

El Código Civil vigente consigna que la cosa -

(8 bis) Ibid. p. 743.

(9) Ibid. p. 744.

(9 bis) Loc. cit.

objeto del contrato debe reunir tres requisitos: existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio, es decir, que sea susceptible de apropiación; también se puede contratar respecto de cosas futuras.

Respecto de la prestación de hecho, el Código Civil vigente considera que debe reunir dos requisitos: ser lícito y ser posible. El ordenamiento legal distingue entre imposibilidad jurídica e imposibilidad física.

Hay imposibilidad física cuando el hecho es incompatible con una ley de la naturaleza. Hay imposibilidad jurídica cuando el hecho es incompatible con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente.

En cuanto a la licitud, el Código Civil la explica en función de las leyes de orden público y las buenas costumbres, pues estima que es ilícito lo que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Nuestro Código Civil regula el objeto del contrato en los artículos 1824 a 1830.

Ortiz Urquidi nos explica que los elementos de validez los señala nuestro Código Civil en su artículo 1795, entendido "a contrario sensu" y son: la capacidad legal, la ausencia de vicios del consentimiento; la licitud en el objeto, motivo o fin y la forma que la ley regula.(10)

Nuestra doctrina jurídica distingue dos clases de capacidad: "aquella en virtud de la cual estamos en posibilidad de ser titulares de derechos y sujetos de obligaciones, llamada jurídica o de goce y que se adquiere desde que el individuo es concebido, según disposición del artículo 22 del Código Civil y la denominada legal o de ejercicio conforme a la cual podemos ejercer nuestros derechos y cumplir nuestras obligaciones según nuestra propia voluntad, capacidad que adquirimos al cumplimiento de la mayoría de edad y en disfrute

(10)Ortiz Urquidi, Raúl. Derecho Civil. Edic. 2a. Ed. Porrúa. México 1982. p. 296.

cabal de nuestras facultades mentales".(11)

La mayoría de edad se adquiere a los dieciocho años cumplidos de conformidad con los artículos 24, 646 y 647 del Código Civil.

La capacidad de ejercicio o legal es la que -- enuncia el artículo 1795 fracción I como elemento de validez.

De acuerdo a lo perceptuado por los artículos 1789 y 1800 del Código Civil, son capaces para celebrar contratos, todas la personas no exceptuadas por la ley, toda -- persona con capacidad legal puede contratar por si o por me-- dio de representante legal.

La representación es una institución auxiliar de la incapacidad, pues segun el artículo 23 del Código Civil los incapaces, los menores de edad o las personas sujetas a - interdicción, pueden ejercitar sus derechos por medio de re-- preentantes. Pero también es usada por las personas capaces - bajo el principio de que quien tiene facultad para manifestar su voluntad, puede conferir a otro la potestad de substituirlo".(12)

Respecto de la ausencia de vicios del consentimiento; "la voluntad de los contratantes debe ser manifestada en forma libre y consciente, cuando no es así, el contrato no puede producir sus efectos. Los vicios pueden afectar la inteligencia (error, dolo) o la voluntad (violencia) o ambas (lesión)".(13)

Nuestro Código Civil señala como vicios de la voluntad : el error, el dolo, la violencia, la mala fé y la -- lesión. Están regulados por los artículos 1812, 1815 y 17 del Código Civil.

El error; "en el lenguaje común es un concepto falso de la realidad, es una creencia no conforme con la --

(11)Gonzalez, Juan Antonio. Elementos de Derechos Civil. Edic. 6a. Ed Trillas. México, 1975. p. 51.

(12)Muñoz, Luis. Comentarios al Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales. V.I.Edic. s/n. Ed Lex. México, 1946.p.410.

(13)Sánchez Meda R. Ob. cit. p. 32.

verdad. Ocasionalmente, el error sufrido por el autor del acto jurídico, vicia su voluntad y provoca la nulidad del acto, - pero no todo error produce tales efectos jurídicos; es decir, no todo error tiene trascendencia para el derecho".(14)

Bejarano Sanchez clasifica el error de la siguiente manera(15) :

Por sus consecuencias jurídicas se clasifica - en: error indiferente, que recae sobre las circunstancias que no trascienden en la celebración del acto; error nulidad, el que recae sobre el motivo determinante de la voluntad de los - contratantes y es el que vicia la voluntad y el error obstá- - culo que es el que impide la reunión de voluntades produciendo la inexistencia, pues no existe consentimiento. Este último se divide en: "error in corpore" cuando recae sobre la cosa objeto del contrato y "error in negotio" que es el que recae - sobre la naturaleza del acto que creen estar celebrando las - partes.

Por la materia sobre la que recae, el error se clasifica en: error de hecho, que es el que recae sobre cir- - cunstancias de hecho, y error de derecho, cuando recae sobre la existencia, alcance o interpretación de las normas jurí- - dicas.

Por la manera en que el error se genera puede ser simple o fortuito, e inducido o calificado. El error simple o fortuito surge espontáneamente y se mantiene así por -- aquel que lo padece. El inducido o calificado ha sido provocado o mantenido por artificios ajenos.

Nuestro Código Civil regula únicamente el error de hecho, el error de derecho y el error de cálculo. Este último sólo dá lugar a la rectificación. Para que se considere un vicio de la voluntad, el error debe recaer sobre el motivo

(14)Bejarano Sánchez, Manuel. Obligaciones Civiles. Edic. 3a. Ed. Harla. México, 1984. p. 95

(15)Ibid. p.p. 95 a 98.

determinante de la voluntad de los contratantes y debe ser exteriorizado en el acto y ser comprobable que por ello se celebró el contrato.

El dolo, es cualquier sugestión o artificio -- que se empíe para inducir al error o mantener en él a alguno de los contratantes. Se distingue el dolo incidental del dolo principal, así como también se distingue el dolo bueno del dolo malo. El dolo principal recae sobre la causa o motivo de determinante de la voluntad de los contratantes y es el que se considera como vicio de la voluntad. El dolo incidental recae sobre aspectos o circunstancias que hacen a un contratante, -- pactar en condiciones más favorables o menos onerosas, éste dolo no se tiene como vicio de la voluntad. El dolo bueno consiste en exageraciones de las cualidades de la cosa sobre la que se contrata, y puede ser con fines propagandistas; tampoco vicia la voluntad.(16)

El dolo está regulado en nuestro Código Civil en los artículos 1816 y 1817.

La mala fé, en nuestro Código Civil se entiende que es la disimulación del error de uno de los contratantes una vez conocido, de conformidad con el artículo 1815 parte final del citado ordenamiento. Tanto el dolo como la mala fé provocan la nulidad del contrato sin importar si el vicio procede de una de ellas o de un tercero, con consentimiento de una de ellas; siempre que haya sido causa determinante de la celebración del contrato.

La violencia; nos dice Planiol que es "toda -- coacción ejercida sobre la voluntad de una persona sea por la fuerza material o por medio de amenazas para determinarla a -- consentir un acto jurídico".(17)

Propiamente, el vicio de la voluntad consiste -- en el temor que siente la victima. Las amenazas son actos -- exteriores de los que se vale el autor de la violencia para

(16) Bejarano Sánchez, M. Ob. cit. p.p. 99 a 101.

(17) Cit. por Galindo Garfias, Ignacio. Derecho Civil. Edic. 3a. Ed. Porrúa. México, 1982. p. 233.

intimidar al sujeto. Es indiferente que la violencia sea --- ejercida por alguna de las partes en el contrato o por un ter cero interesado o no en la celebración del contrato; su efecto es la invalidez del contrato, de conformidad con el artículo - 1818 del Código Civil.

Doctrinariamente se ha considerado que para que la violencia sea un vicio del consentimiento se requiere que - reúna las siguientes características: que sea grave, es decir que debe importar peligro de perder la vida, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante o de una per sona que la ley supone allegada a él; el cónyuge, ascendien- tes, descendientes o parientes colaterales hasta el segundo - grado de conformidad con el artículo 1819 del Código Civil.-- Que sea actual. Que sea ilícita, injusta, debe implicar un he cho contrario a las leyes o a las buenas costumbres, es por - ésto que el temor reverencial no basta para viciar la volun- tad. La violencia debe ser motivo determinante de la voluntad, lo que impluso a contratar y debe provenir de una persona y - no de un hecho dañoso pues en éste último caso se estaría ante un estado de necesidad.(18)

Al estudiar la lesión, Castán Tobeñas nos re-- fiere que más que un vicio de la voluntad constituye una cir- cunstancia que la ley ha creído conveniente erigir en causa - de rescisión, para proteger a la parte perjudicada y suele es tudiarse dentro de la teoría de los vicios del consentimiento, porque está muy ligada a ella, y en cierto modo la com- pleta y suple, al ser la lesión indicio revelador en el que- rer".(19)

Nuestro Código Civil regula la lesión de la si guiente manera:

Art. 17.-"Cuando alguno explotando la suma ig- norancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; --

(18) Zamora y Valencia, M.A. Ob. cit. p.p. 41 y 42.

(19) Cit. por : De Pina, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexi- cano. V.III. Edic. 1a. Ed. Porrúa. México, 1954.p. 288.

obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios".

"El derecho concedido en este artículo dura un año".

La lesión solo puede darse en los contratos bilaterales pues supone que hay prestaciones por ambas partes y debe apreciarse en el momento de la celebración del contrato pues es entonces cuando debe determinarse la desigualdad entre las prestaciones.

El objeto motivo o fin lícito, esta relacionado con el objeto como elemento de existencia del contrato y hemos estudiado que el objeto puede ser una prestación de cosa, la cual debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie, existir en la naturaleza y estar en el comercio; y una prestación de hecho, el cual debe ser lícito y posible.

La conducta referida a la cosa que puede ser objeto del contrato, debe ser lícita, es decir, que no debe estar en contradicción con una norma imperativa o de carácter prohibitivo.

De igual manera, lo motivos y fines del contrato deben ser lícitos y se pueden definir de la siguiente forma:

"Los motivos son la intenciones internas o subjetivas del sujeto relacionadas directamente con la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte".(20)

"Los fines son las intenciones de destino último en que pretende utilizar el contratante la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte".(21)

(20)Zamora y Valencia, M.A. Ob. cit. p. 45 a 47.

(21)Loc. cit.

Debido al elemento subjetivo que implica éstas dos figuras, en la mayoría de los casos en que existe ilicitud en el motivo o fin, es difícil lograr que se declare nulo el contrato. (22)

Sin embargo el motivo o los móviles pueden estar expresamente declarados en el contrato o conocerse fehacientemente por determinadas circunstancias o porque exista una relación directa entre lo perceptuado en la norma y el contrato, en este caso puede darse a conocer a terceros y declararse fácilmente la nulidad.

El motivo determinante o los móviles deben estar directamente relacionados con el objeto como contenido de las prestaciones de las partes para que su ilicitud pueda ser causa de nulidad del contrato; los fines se distinguen de los motivos porque están relacionados en forma inmediata con el objeto.

La forma, es la formalidad que requiere el contrato para su validez y nuestro Código Civil establece respecto a la misma que cada uno se obliga en los términos que parezca que quiso obligarse, sin que para su validez se requieran formalidades determinadas fuera de los casos designados por la ley. Cuando la ley exige una forma determinada para un contrato, mientras éste no la revista, no será válido, pero cualquiera de las partes puede exigir que se le dé la forma legal, de conformidad con los artículos 1832 y 1833 del Código Civil.

De lo anterior podemos deducir que la regla general de nuestra legislación civil es que los contratos son consensuales, es decir, no requieren una forma específica, pero el propio ordenamiento la exige para la mayoría de los contratos para lograr su plena eficacia.

III.-Efectos del contrato.

Antes de precisar los efectos del contrato, es necesario precisar los conceptos de parte, tercero, -

(22) Loc. cit.

representante y causahabientes, ésta última noción, en forma breve puesto que más adelante la estudiaremos con más amplitud.

"El sujeto de la relación jurídica, sea que asuma la posición activa (acreedor) o la pasiva (deudor) se le designa con el nombre de parte, es decir, son partes las personas que adquieren los derechos y las obligaciones que nacen de la relación jurídica".(23)

"Por tercero se entiende, toda persona que es ajena a los efectos que producen las relaciones que nacen del acto. Quien es tercero, no se encuentra vinculado por el acto es un extraño a la relación misma".(24)

Causahabiente es la persona que adquiere derivadamente de los autores del acto, derechos y obligaciones -- con posterioridad a la celebración del mismo.(25)

Representante es el que ejecuta un acto en nombre de otro, por cuenta de otro o a nombre y por cuenta del sujeto de la relación en calidad de mandatario. Como los efectos del acto jurídico no recaen en su patrimonio no se considera parte, sino tercero.(26)

A.-Entre las partes.

En un principio, respecto de los contratantes, el contrato se impone con fuerza de ley. Recordemos que el contrato nace por voluntad de las partes; pues éstas son las que otorgan libremente el acto jurídico y es por eso que surte -- sus efectos plenos entre los contratantes, lo cual rige para ellos y para sus herederos, pues es un principio de Derecho -- que quien contrata lo hace por sí y con consecuencias para -- sus herederos, salvo aquellas obligaciones que no pueden --- transmitirse ya sea por su naturaleza, por pacto expreso entre las partes o por disposición de la ley.

(23)Galindo Garfias, I. Ob. cit. p.p. 219 y 220

(24)Loc. cit.

(25)Loc. cit.

(26)Loc. cit.

Respecto del cumplimiento que debe tener el -- contrato entre las partes, rige el principio: "pacta sunt servanda, que significa que los contratos legalmente celebrados deben ser puntualmente cumplidos. Este principio lo acoge -- nuestro Código Civil en el artículo 1796 que dice que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde que se perfeccionan obligan a las partes al cumplimiento de lo pactado y a las consecuencias que por su naturalidad son conforme a la buena fé, al uso y a la ley; éste principio está complementado con el artículo 1797 del Código Civil estatuye que no se puede dejar al arbitrio de una de -- las partes, el cumplimiento de los contratos. Este principio es extensivo no solo a lo pactado por las partes, sino tam--bién a las consecuencias que por su naturaleza se deriven de la buena fé, el uso y la ley. La buena fé puede explicarse -- como el conducirse con honradez en la celebración y ejecución de los contratos; respecto al uso, éste se considera como las formas que pueden revestir un acto según la costumbre del lugar y se distingue de la costumbre jurídica en que carece de la "opinio juris seu necessitatis", de la opinión de que es -- obligatoria; en cuanto a la ley, significa que deben cumplirse con las cláusulas esenciales, naturales y accidentales que se hayan pactado.(27)

En contraposición a la rigidez del principio de "pacta sunt servanda", encontramos la teoría de la imprevisión, la cual se refiere al cambio de las condiciones de la -- época en que se celebró el contrato, a la época de su cumplimiento, es por ello que principalmente se habla de ésta teoría en los contratos de tracto sucesivo. Conforme a ésta teoría, cuando las condiciones que imperan en el momento de la -- celebración del contrato, son modificadas por situaciones que no podía preverse en forma razonable por las partes, y en el momento del cumplimiento del contrato, éste se vuelve excesivamente oneroso para una de las partes o está imposibilitado

(27) Ortiz Urquidí, R. Ob. cit. p.p. 415 y 416.

para cumplir con el contrato, se debe admitir una excepción - al principio de "pacta sunt servanda", la teoría de la imprevisión está íntimamente ligada a la cláusula "rebus sic stantibus, desarrollada por los canonistas, quienes condenaban el lucro excesivo. Esta cláusula se consideraba implícita en los contratos, estimando que los contratantes habían subordinado sus obligaciones al mantenimiento de las condiciones de hecho existentes a la celebración del contrato.(28)

Nuestro Código Civil no acoge la teoría de la imprevisión, pero los contratantes de común acuerdo pueden -- alterar o revocar el contrato siempre que no perjudiquen los derechos legalmente constituidos y para el caso de incumplimiento puede exigirse el pago de daños y perjuicios a la parte que incumplió.(29)

B.-Entre tercero.

Hemos hecho referencia al concepto de terceros que son quienes son ajenos a la relación contractual y respecto a éstos el principal efecto es la oponibilidad del contrato, ésta es la facultad de los contratantes de "prevalerse de la existencia de ese contrato y de los efectos jurídicos que de él dependan respecto de las personas que no han sido parte en él".(30) Esto quiere decir que los terceros no pueden interferir o impedir el cumplimiento de los contratos, tienen - el deber jurídico de asumir una conducta pasiva, ésta es una característica de los derechos reales que también es aplicable a los contratos.

Ligado a ésta oponibilidad está el principio romano "res inter alios acta aliis neque nosere neque prodesse potest"(la cosa hecha entre unos no puede perjudicar ni - aprovechar a otros. De éste principio se desprenden dos prohibiciones: la primera es que nadie puede crear obligaciones

(28)Ibid. p.p. 420 a 422.

(29)Muñoz, L. ob. cit. p. 413.

(30)Borja Soriano, Manuel. Teoría de las obligaciones.Edic. - 10a. Ed. Porrúa. México, 1988. p. 294.

a cargo de un tercero sin la voluntad de éste y la segunda, - nadie puede crear derechos a favor de un tercero si éste no -- está de acuerdo.(31)

Esto significa que un tercero no puede quedar obligado por un contrato en el que no ha sido parte, pero --- existe en la teoría francesa lo que se conoce como promesa - "de porte fort", por la cual se puede contratar para obligarse a hacer que un tercero dé una cosa o ejecute un hecho a favor de un co-contratante, estipulando una pena para el caso de no conseguirlo, sólo para el que se obliga a lograr la cosa o el hecho de un tercero nacen obligaciones.(32)

Nuestra legislación no contempla ésta figura - jurídica.

En relación a los derechos que nacen del con-- trato para un tercero, existe la figura de la estipulación a favor de tercero, que hace nacer derechos a favor de un ter-- cero por así convenirlo las partes, pero éste tercero debe es-- tar conforme con ésta estipulación y solo de esta manera puede exigir el cumplimiento de la prestación; la estipulación a fa-- vor de tercero está regulada por los artículos 1868 a 1873 -- del Código Civil.

IV.-El causahabiente.

La Enciclopedia Jurídica Omeba en la voz causa habiente precisa:"es la persona que adquiere derechos en forma derivada de otra llamada causante o transmitente, por me-- dio de un acto de transmisión o sucesión de éstos derechos.Es una especie del género sucesorio y en las transmisiones "mor-- tis causa" configura al heredero o legatario".(33)

El Diccionario Jurídico Mexicano nos dá el si-- guiente concepto:"es la persona que ha sucedido o se ha sub-- rogado por cualquier otro título en el derecho de otro. Junto

(31)Ortiz Urquidi, R. Ob. cit. p. 413. Vid. en el mismo senti-- do:Muñoz, L. Ob.cit. p. 413.

(32)Ibid. p. 440.

(33)Enciclopedia Jurídica Omeba.T. III B-CLA. voz:causahabien-- te. Edic. S/N Ed. Bibliográfica Omeba. Buenos Aires, 1955. p. 903.

e las partes, en determinadas actos jurídicos, están aquellas personas que por un acontecimiento posterior a la realización del mismo, adquieren en forma derivada los derechos y obligaciones de quienes fueron autores de aquellos, se les conoce con el nombre de causahabientes, a éstos como causantes".(34)

Existen dos especies de causahabientes: a título universal, que es el que sustituye al causante en todo su patrimonio o en una parte alícuota de él y se le identifica con los herederos; y el causahabientes a título particular, cuando la sustitución se refiere a cosas y derechos en forma específica.

Por regla general, el concepto de parte se extiende al causahabientes universal, pues recibe entero o en una parte alícuota el patrimonio del autor, de ahí que opere tal extensión y se le considere como parte y no como tercero en los negocios celebrados por su causante a pesar de no haber intervenido en su celebración.(35)

Lo mismo sucede con el causahabiente a título particular, en principio, salvo las excepciones que más adelante estudiaremos, el concepto de parte se extiende al causahabientes, a pesar de no haber intervenido en los negocios.(36)

Ortiz Urquidi reputa que el causahabiente a título universal comprende dos casos:

El de la sucesión "mortis causa" en la cual se estima que el causahabiente no es un tercero, pues el que contrata lo hace por sí y por sus herederos y éstos representan y continúan la personalidad del "de cujus".(37)

El de la transmisión "inter vivos" que solo puede darse en dos casos: la transmisión por contrato de los derechos hereditarios y en tal caso debemos tomar en cuenta que según nuestro Código Civil no puede ser objeto de contrato la herencia de persona viva. Y la transmisión de todo el

(34) Diccionario Jurídico Mexicano. Voz: causahabiente. Ob. cit. p. 435.

(35) Ortiz Urquidi, R. Ob. cit. p. 267.

(36) Ibid. p. 268

(37) Ibid. p. 267 y 268.

patrimonio de una persona moral en el que opera la extensión del concepto de parte al causahabientes; y este supuesto puede presentarse cuando una sola persona física o moral, pública o privada, adquiere la totalidad de las acciones de una sociedad unipersonal, tal como acontece cuando el Estado nacionaliza, incauta o compra una sociedad particular manteniendo su forma original.(38)

El causahabiente a título particular comprende dos grupos: aquel en el que el concepto de parte se extiende al causahabiente y aquel en el que opera tal extensión y el causahabientes conserva el carácter de tercero.(39)

Dentro del primer caso encontramos la cesión de derechos y la de deudas y la subrogación, en donde el causahabientes sustituye al causante en los correspondientes derechos y obligaciones cedidos o subrogados al causahabiente como si hubieran intervenido personalmente en los actos jurídicos, se extiende el concepto de parte al causahabiente.(40)

Dentro del primer caso encontramos también el caso de las obligaciones "propter rem", que consisten en que el deudor ejecute un acto positivo, respecto de una cosa que detenta y se transmite al adquirente del bien, a quien como causahabiente del vendedor se extiende el concepto de parte.- Lo mismo opera en los derechos reales.(41)

En el caso de las obligaciones personales contraídas por el causante en relación a determinado bien cuya propiedad se transmite al causahabiente, la regla general es que el causahabiente adquirente del bien conserva de carácter de tercero respecto a éstas obligaciones personales, con dos excepciones: en el caso del arrendamiento, que subsiste conforme al artículo 2409 del Código Civil hasta el termino del contrato; y en el caso de las obligaciones "scripta in rem".(42)

(38)Ibid. p.p. 268 y 269.

(39) Ibid. p.p. 269 y 270.

(40)Ibid. p. 270.

(41) Loc. cit.

(42)Ibid. p.p. 270 y 271

CAPITULO II
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

I.-Concepto del contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento es de gran importancia en la vida moderna por su constante aplicación en la práctica y su función económica es permitir el aprovechamiento de cosas ajenas a título oneroso, es decir, a cambio del pago de un precio cierto.

Doctrinariamente se le define como: "aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto".(43)

El arrendamiento ha tenido en algunas legislaciones una significación excesivamente amplia correspondiendo no solo al uso de bienes sino también las obras y los servicios. En nuestra legislación el arrendamiento está limitado a las cosas, bienes muebles o inmuebles y los servicios y las obras los engloban otras figuras jurídicas.(contrato de trabajo, prestación de servicios profesionales, obra a precio alzado, etc.

Nuestro Código Civil en su artículo 2398 primer párrafo nos dá la siguiente propuesta jurídica: "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 un precio cierto".

Son características de éste contrato: ser traslativo de uso o uso y goce, puesto que el arrendatario podrá disponer de la cosa conforme a lo convenido o a la naturaleza de la cosa, si contrata respecto al uso; y podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa si se pacto el uso y goce, más no podrá disponer de la cosa pues se estaría ante un contrato diferente. Es un contrato temporal, pues la ley -

(43)Zamora y Valencia, M.A. Ob. cit. p. 151.

establece los plazos máximos en que se puede dar en arrendamiento los bienes inmuebles para facilitar la circulación de la riqueza e impedir la propiedad de manos muertas. Siempre será un contrato oneroso, el pago de un precio cierto a cambio del uso o uso y goce es una de las características principales y además debe poderse precisar y valorar económicamente, si falta éste elemento no podría hablarse jurídicamente del arrendamiento sino que se estaría frente a otro contrato: el precio puede no estar determinado a la celebración del contrato, pero es requisito esencial que pueda determinarse en el momento del pago para que se considere cierto. Por último, el contrato de arrendamiento siempre regulará una conducta específica del arrendador en beneficio del arrendatario, pues el poder de disposición de éste último sobre la cosa arrendada se ejerce a través de la conducta del arrendador que debe conceder el uso o goce, entregar la cosa, conservar la cosa y en general no estorbar el derecho del arrendatario.(44)

Aguilar Carbajal clasifica el contrato de arrendamiento de la siguiente manera:"es un contrato principal, -- porque no depende de otro contrato para su subsistencia, es bilateral porque engendra obligaciones para ambas partes, es oneroso porque genera provechos y gravámenes para ambas partes, es generalmente formal, por excepción consensual, es comutativo, porque las partes conocen los provechos y gravámenes desde que lo celebraron y de tracto sucesivo típicamente".(45)

El Código Civil reglamenta más ampliamente el arrendamiento de bienes inmuebles pero dispone que son aplicables las disposiciones relativas a los inmuebles que sean compatibles con la naturaleza de los bienes inmuebles en su artículo 2495.

II.-Elementos del contrato de arrendamiento.

Analizando la definición planteada en el --

(44)Ibid. p.p. 153 a 155

(45)Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Edic. 2a.

Ed. Porrúa. México, 1971. p. 151.

apartado anterior, tenemos como elementos del contrato de arrendamiento los siguientes: como elementos personales se encuentran el arrendador, que es quien se obliga a conceder el uso o uso y goce del bien y el arrendatario, que es quien va a usar la cosa a cambio de un precio cierto. Como elementos reales están: la cosa, objeto del contrato que puede ser un bien mueble o inmueble y el precio cierto que puede consistir en dinero o en cualquier cosa equivalente que sea cierta y determinada.

Guiandonos por la teoría general de los contratos tenemos como elementos del contrato de arrendamiento los elementos de existencia y los de validez.

Los elementos de existencia son dos: el consentimiento y el objeto.

El consentimiento no reviste características especiales pues sigue la regla general para todos los actos jurídicos, pero nos dice Luis María Rezzónico que debe versar sobre cinco puntos fundamentales: sobre la cosa objeto del contrato, el uso para la cual fué arrendada, el precio, el tiempo de duración y la naturaleza del contrato.(46)

El primero, la cosa objeto del contrato; el arrendador y el arrendatario deben estar de acuerdo sobre el objeto, bien mueble o inmueble, sobre el que se celebrará el contrato, así como de sus cualidades sustanciales.

El segundo, el uso para el cual es arrendada la cosa, pues sin éste no existe el consentimiento. Sin embargo, si las partes no especifican el uso de la cosa arrendada, la ley reglamenta que el arrendatario debe servirse de la cosa según su naturaleza.

El tercero, el precio del arrendamiento, el cual debe ser cierto y de conformidad con el artículo 2399 del Código Civil puede consistir en una suma de dinero o cualquier otra cosa equivalente y tratándose de fincas urbanas destinadas a casa habitación, la renta debe pactarse en moneda nacional, de conformidad con el artículo 2448D del Código Civil.

(46)Rezzónico, Luis María. Estudio de los contratos en nuestro Derecho Civil. Ed. Roque de Palma. Edic. 2a. Buenos Aires, - 1959. p.p. 70 71.

El cuatro, el tiempo de duración del arrendamiento, puesto que el arrendamiento debe ser temporal, aunque puede no estar determinada expresamente la duración del contrato por las partes, pero si están en desacuerdo sobre el tiempo, falta el consentimiento. Si las partes no determinan la duración del contrato, el ordenamiento legal reglamenta los plazos máximos para arrendar bienes inmuebles que son: diez años para las fincas destinadas a habitación, quince para las fincas destinadas a comercio y veinte años para las fincas destinadas a industrias (art. 2398 segundo párrafo); sin embargo con las reformas al Código Civil publicadas el 21 de julio de 1993, los plazos cambiaron para quedar de la siguiente manera: diez años para las fincas destinadas a habitación y veinte años para las fincas destinadas a comercio e industria. En cuanto a los bienes muebles, el Código Civil no impone plazos, pero el arrendatario puede devolver la cosa cuando quiera y el arrendador solo la puede pedir pasados cinco días de celebrado el contrato de arrendamiento conforme al artículo 2460 del Código Citado.

La temporalidad del contrato es importante en razón de que un arrendamiento dado en perpetuidad se identificaría con la venta, puesto que la propiedad no podría recuperarse, desvalorizándose la misma. Con un criterio lógico y práctico, un contrato donde se convenga un plazo mayor al establecido por la ley no debe considerarse nulo, únicamente sería nula la cláusula que indica la duración del contrato.(47)

El quinto, la naturaleza del contrato, significa que ambos contratantes deben tener la intención de contratar un arrendamiento, pues si uno de ellos entiende que se celebrará otro contrato no se ha formado el consentimiento.

El objeto, lo podemos dividir en objeto directo y objeto indirecto.

El objeto directo del contrato de arrendamiento son las obligaciones que hace nacer dicho contrato para las partes; para el arrendador, el permitir el uso y goce de la cosa y para el arrendatario, pagar una renta a cambio del uso

(47) Zamora y Valencia, M.A. Ob. cit. p. 154.

o goce de la misma.

El objeto indirecto del arrendamiento, será el objeto de las anteriores obligaciones; la cosa dada en uso o goce y el precio que debe pagarse por el uso o goce del bien.

La cosa objeto del arrendamiento puede ser mueble o inmueble, y el Código reglamenta que puede ser objeto del contrato, los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. El Código También divide los bienes - inmueble en rústicos y urbanos.

Los bienes del poder público, de uso común y los destinados a un servicio público no se pueden arrendar por prohibirlo la ley (arts. 765 a 771 del C.C.), los bienes consumible no pueden ser usados para su consumo pues no podrían ser devueltos al terminar el contrato, sin embargo, si pueden arrendarse cuando se hace para un uso que no los consuma, como ser expuestos en una vitrina.(48)

Con las salvedades antes referidas, el objeto del contrato sigue las reglas generales ; la cosa debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio.

El precio del arrendamiento es la característica principal junto con su temporalidad por ser un contrato oneroso, pues si falta éste elemento se estaría ante otro tipo de contrato. El precio debe ser cierto, es decir, no debe ser simulado y debe ser determinado y justo, éste ultimo significa que debe existir una equivalencia entre el uso y goce y el precio a pagar, pues si no, el contrato estaría viciado de lesión, como ya se expreso anteriormente. El precio puede consistir en una suma de dinero u otra cosa equivalente con tal de que sea cierta, de conformidad con el artículo 2399 del Código Civil, si no está determinado el precio en el momento de la celebración del contrato, porque las partes hayan convenido fijarlo posteriormente o le hayan encomendado a un tercero su determinación y éste no lo haga, el contrato es nulo en -

(48) Zamora y Valencia, M.A. Ob. cit. p. 158.

terminos del artículo 1857 del Código Civil. (49)

Los elementos de validez; conforme a la teoría general de los contratos son: la capacidad, la ausencia de vicios del consentimiento; el objeto, motivo o fin lícitos y la forma.

Aguilar Carbajal nos dice que debemos distinguir entre la capacidad y la legitimación; la capacidad para dar en arrendamiento, la tienen los mayores de edad y los menores emancipados, respecto de bienes mueble e inmuebles. Tienen legitimación para arrendar; el propietario del bien, los que por contrato tenga el uso y goce de un bien, siempre que tengan - autorización para darlo en arrendamiento, los que por virtud de un derecho real están autorizados para conceder el uso y - goce a otra persona, como es el caso del usufructuario y los que está autorizados por la ley, en calidad de administrado--res de bienes ajenos, en razón de que el arrendamiento es un acto de administración.(50)

Las limitaciones que se tienen para dar en a---rrendamiento un bien son las siguientes: cuando se dá en arren--damiento un bien a determinada persona no puede volverse a a--rrendar a otra por el mismo tiempo (art. 2446 del C.C.), si la cosa está hipotecada, no puede arrendarla por un plazo mayor - al de la hipoteca sin consentimiento del acreedor (art. 2914 del C.C.) ni podrá recibir anticipos de rentas por más de un año si la finca es rústica y dos meses si es urbana. si la hipoteca no tiene plazo (art. 2914 del C.C.); si el arrendamien--to se hace dentro de los sesenta días anteriores a un secues--tro judicial que termina en remate, se puede dar anticipada--mente por terminado (art 2495 del C.C.); en una copropiedad no se puede dar en arrendamiento una cosa indivisa sin consenti--miento de la mayoría (arts. 946 y 2403 del C.C.; los arren--damiento de larga duración o con anticipos de rentas conside--rables, se consideran actos de administración extraordinaria, por eso el albacea requiere el consentimiento de los herederos

(49)Loc. cit.

(50)Aguilar Carbajal, L. Ob. cit. p. 153.

(art. 727 del C.C.) y los padres o tutores requieren autorización judicial para arrendar los bienes del menor o del incapaz (arts. 436 y 573 del C.C.). el depositario judicial de fincas embargadas no puede dar en arrendamiento los bienes con rentas menores a las existentes al tiempo de verificarse el secuestro (art. 553 frac. I del Código de Procedimientos Civiles para el D.F.); tratándose de apoderado general, se requiere cláusula especial para dar en arrendamiento los bienes de su representado por más de seis años o con anticipos de rentas de más de tres años y deben ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio. (art. 2554 segundo párrafo y 3042 frac. III del C.C.). (51)

Respecto a la capacidad del arrendatario, éste sólo requiere la capacidad general para celebrar éste contrato, pero la ley impone restricciones a la capacidad de goce de algunos, incapacitándolos para ser arrendatario y son los siguientes casos: los magistrados, los jueces y empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes de los negocios en los que intervengan (art. 2404 del C.C.), los encargados de establecimiento públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que administran, tampoco los funcionarios públicos ni los empleados públicos (art. 2405 del C.C.) y los tutores tampoco pueden tomar en arrendamiento los bienes de sus pupilos (art. 596 del C.C.). (52)

El Código Civil nos dice que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito y su falta se imputará al arrendador de conformidad con el artículo 2406 reformado, anteriormente a las reformas al Código de 1993 que se comentarán más adelante, la legislación regulaba que el contrato de arrendamiento debía otorgarse por escrito si la renta era mayor de cien pesos anuales y si el predio era rústico debía otorgarse en escritura pública si la renta era mayor de cinco mil pesos anuales conforme a los artículos 2406 y 2407 del Código citado anteriores a la reforma de 21 de julio de 1993.

(51) Sánchez Meda R. Ob. cit. p.p. 196 y 197.

(52) Zamora y Valencia, M.A. Ob. cit. p. 161

Conforme a lo anteriormente transcrito, debe--
 mos considerar al contrato de arrendamiento como formal. Para
 las fincas destinadas a habitación, el contrato debe ser otor-
 gado por escrito y contener por lo menos las siguientes esti-
 pulaciones, de conformidad con el artículo 2448F del Código -
 Civil: nombre del arrendador y del arrendatario, ubicación del
 inmueble, su descripción detallada, instalaciones y accesorios
 y el estado que guarda el inmueble; el monto de la renta, la
 garantía en caso de haberla, la mención expresa del uso habi-
 tacional, el término del contrato y las obligaciones que el a
 rrendador y el arrendatario contraten adicionalmente a las es-
 tablecidas en la ley. Además debe ser registrado ante la auto-
 ridad competente del Departamento del Distrito Federal, de con-
 formidad con el artículo 2448 G del ordenamiento legal.

De acuerdo a las reglas generales de los contra-
 tos, la falta de forma del contrato, produce la nulidad rela-
 tiva y pueden hacerla valer todos los interesados, el contra-
 to puede ser confirmado por las partes y cualquiera de ellas
 puede pedir que se le dé al contrato la forma exigida. (arts.-
 2228, 2229, 2231 y 2232 del C.C.)

La teoría general de los vicios del consenti-
 miento es aplicable al contrato de arrendamiento, pero respec-
 to al error, debemos hacer mención que cuando recae sobre la
 cosa arrendada, el precio o la naturaleza del contrato o el -
 plazo, no hay consentimiento y por lo tanto el contrato es --
 inexistente.

Tratándose del precio, si éste no es proporci-
 onal respecto del tiempo de uso o uso y goce del bien, se esta-
 ría ante un caso de lesión, pudiendo pedir el afectado, la nu-
 lidad del contrato o la reducción de las prestaciones, confor-
 me al artículo 17 del Código Civil.

Rezzónico, al hablar del motivo o fin lícitos,
 nos dice que en razón de que el objeto directo del arrenda-
 miento es conceder el uso o uso y goce de un bien, éste objeto
 directo debe ser lícito, pues de lo contrario el contrato no
 es válido ni eficaz, pues de acuerdo a los principios genera-
 les del Derecho, los actos de contenido inmoral son jurídica-

mente imposibles; y para que constituya una causa de nulidad, el uso ilícito debe constituir la finalidad contemplada por ambas partes. (53)

El Código Civil mexicano no reglamenta esta situación respecto al contrato de arrendamiento, pero es claro que si el arrendador tiene conocimiento del fin para el que destina la cosa arrendada el arrendatario y éste la destina para un fin ilícito, hay causal de rescisión, máxime si se conviene en forma expresa el uso de la cosa arrendada y el arrendatario le dá un uso distinto al pactado.

III.-Obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento.

Tengamos presente que las obligaciones de cada una de las partes son derechos para la otra parte y por ser un contrato bilateral, ambos contratantes tienen obligaciones que cumplir, pero adicionalmente a las obligaciones del arrendador, el arrendatario tiene derechos especiales que la Ley le concede y los que también estudiaremos brevemente al referirnos a las obligaciones del arrendatario.

A.-Obligaciones del arrendador.

Son obligaciones del arrendador, aún sin que exista pacto expreso, de conformidad con el artículo 2412 del Código Civil las siguientes:

Entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido o para lo que por su naturaleza estuviese destinado; la entrega se hará en el tiempo convenido y a falta de convenio, cuando el arrendatario requiera al arrendador. Tratándose de inmuebles para casa habitación, éste debe reunir las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia. (arts. 2412 frac. I, 2413 y 2448 A del C.C.)

Conservar la cosa arrendada en el mismo estado

(53)Rezzónico, L. Ma. Ob. cit. p.p. 123 a 125.

durante el arrendamiento, haciendo las reparaciones necesarias; el arrendador tiene prohibido mudar la forma de la cosa arrendada y el arrendatario debe avisar al arrendador de la necesidad de realizar reparaciones a la finca. Si el arrendador no cumple con su obligación de realizar reparaciones, el arrendatario puede obligarlo o rescindir el contrato. (Arts. 2412 frac. II, 2414, 2415 y 2416 del C.C.)

No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables. (art. 2412 frac. III del C.C.)

Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, pero esta obligación no comprende las vías de hecho de terceros que aleguen derechos sobre la cosa que impidan el uso y goce, en éstos casos el arrendatario tiene derecho a ejercitar acción como poseedor de la cosa contra terceros, el arrendatario debe poner en conocimiento al arrendador de toda acción que se prepare en contra de la cosa arrendada de la que tenga conocimiento. (arts. 2412 frac. IV, 2418 y 2419 del C.C.)

Responder de los vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento pagando los daños y perjuicios que sufra el arrendatario; los vicios o defectos que tenga la cosa deben impedir el uso de ella y el arrendador responde por ellos aunque no los hubiera conocido o hubieran sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario, pero no responde de ellos si el arrendatario tuvo conocimiento de éstos vicios o defectos antes de celebrar el contrato. (--- arts. 2412 frac. V. y 2421 del C.C.)

Devolver el saldo que hubiere a favor del arrendatario al terminar el arrendamiento salvo que tenga algun derecho que ejercitar contra el arrendatario en cuyo caso lo depositará judicialmente. (art. 2422 del C.C.)

Pagar las mejoras hechas por el arrendatario en los siguientes casos: si en el contrato o posteriormente autorizó al arrendatario para hacerlas y se obligó a pagarlas, si son mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato ; cuando el contrato fuere por tiempo indetermina

do, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado por los gastos que hizo con el uso de la mejoras, el arrendador dá por concluído el arrendamiento; en los dos últimos casos mencionados, los gastos de las mejoras deben ser pagados por el arrendador aún cuando en el contrato se tenga estipulado que las mejoras quedan a beneficio de la finca arrendada.(arts. 2423 y 2424 del C.C.)

B.-Obligaciones del arrendatario.

Son obligaciones del arrendatario de conformidad con el artículo 2425 del Código Civil:

Pagar la renta en el tiempo y forma convenidos; el arrendatario está obligado a pagarla desde el día que recibiera la cosa arrendada, salvo pacto en contrario, debe pagarla en el lugar convenido, a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario, si existe un saldo respecto del arrendamiento a favor del arrendador al concluir el contrato, debe devolverlo excepto si tiene acción contra el arrendador, en tal caso debe depositarlo; el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada; si el precio debe pagarse en frutos y el arrendatario no los entrega en el tiempo convenido, está obligado a pagar en dinero el precio máximo que tuvieron los frutos dentro del tiempo convenido.(arts. 2425 frac.I, 2426 a 2430 -- del C.C.)

Responder de los perjuicios que sufra la cosa arrendada por su culpa o negligencia, la de sus familiares, -- sirvientes o subarrendatarios; el arrendatario es responsable en caso de incendio, a menos que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de la construcción; si el arrendatario establece en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene --- obligación de asegurarla contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria.(arts. 2425 frac.II, 2435 y 2440 del C.C.)

Servirse de la cosa solamente para el uso convenido conforme a la naturaleza y destino de ella. El arrendatario --

no puede variar la cosa sin el consentimiento expreso del arrendador y si lo hace, al devolverla debe restablecerla al estado en que la recibió, siendo además responsable de daños y perjuicios.(arts. 2425 frac. III y 2441 del C.C.)

Devolver la cosa arrendada tal como la recibió al concluir el arrendamiento, salvo lo que hubiere perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable, si el arrendatario recibió la finca con expresa descripción de las partes que la componen, si no hubo descripción expresa, la ley presume que recibió la cosa arrendada en buen estado, salvo prueba en contrario.(arts. 2442 y 2443 del C.C.)

Además el arrendatario tiene obligación de realizar las reparaciones de poca importancia por los deterioros que regularmente son causados por las personas que habitan la localidad arrendada. Las reparaciones de mayor importancia corren a cargo del arrendador y el arrendatario tiene obligación de hacer saber al arrendador a la brevedad posible la necesidad de reparar y en el caso de omisión es responsable de los daños y perjuicios que cause. Si el arrendador no cumple con las reparaciones, el arrendatario puede obligarlo o rescindir el contrato(arts. 2415 a 2427 y 2444 del C.C.).

Además de éstas obligaciones, el arrendatario tiene como derechos especiales (54):

El derecho de no pagar la renta si se le impide totalmente el uso de la cosa arrendada, mientras dure ese impedimento y si dura más de dos meses puede pedir la rescisión del contrato(arts. 2431 y 2434 del C.C.). Si solo se le impide en parte el uso de la cosa, puede pedir la reducción de renta a juicio de peritos o la rescisión del contrato si el impedimento dura más de dos meses (art.2432 del C.C.). Este derecho también lo tiene el arrendatario en el caso de impedimento por vicios ocultos.

El derecho a la prórroga si está al corriente en el pago de las rentas(art,2485 del C.C.) y solo procede tratándose de contratos por tiempo determinado y del que es-

(54)Zamora y Valencia, M.A. Ob. cit. p.p. 166 y 167.

tudiaremos más adelante.

El derecho de preferencia para el caso de un nuevo arrendamiento frente a otro interesado o en el caso de venta del inmueble arrendado, el derecho de preferencia por el tanto, si el contrato ha durado más de cinco años, el arrendatario ha hecho mejoras de importancia y está al corriente en el pago de las rentas para el caso de un inmueble destinado a comercio o industria (art. 2447 del C.C.); en el caso de inmuebles destinados a casa habitación, solo se requiere al arrendatario estar al corriente en el pago de las rentas y la ley lo clasifica como un derecho del tanto (art. 2448 I del C.C.). En éste caso, el derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas: el propietario debe dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su intención de vender, precisando el precio, las condiciones y modalidades de la venta, y el arrendatario dispondrá de quince días para ejercitar su derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta, si el arrendador cambia los términos y condiciones de la oferta, debe dar un nuevo aviso al arrendatario salvo que éste cambio se refiera al precio, pues el aviso solo se dará si el incremento o decremento del precio es de más de un diez por ciento. Tratando se de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio se aplicarán las leyes de la materia. Los notarios deben cerciorarse del cumplimiento de éstas condiciones antes de autorizar las escrituras de compraventa, pues si no, la venta es nula y los notarios incurrir en responsabilidad, si el arrendatario no dá el aviso al arrendador de su voluntad de ejercitar su derecho del tanto en el término de quince días, precluye su derecho. (art. 2448 J del C.C.)

Estos derechos sufrieron reformas, de conformidad con los decretos del 21 de julio y de 23 de septiembre de 1993 que se comentarán más adelante.

IV.-Terminación del contrato de arrendamiento.

Aguiar Carbajal, al estudiar las formas de terminación del contrato de arrendamiento, explica que hay cau

sas generales y especiales; las primeras, reguladas por el artículo 2483 y que se refieren al vencimiento del plazo, el mutuo disenso, la realización de la condición resolutoria, rescisión, nulidad, pérdida de la cosa, expropiación y evicción; las segundas se refieren a la forma de terminación de los --- contratos celebrados por tiempo indeterminado.(55)

El Código Civil regula que son formas de terminación del contrato de arrendamiento:

Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o por la ley o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada. Siendo el contrato por tiempo determinado concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio, ésta --- es la condición natural emanada del propio contrato, cuando --- las partes fijaron un plazo, si el contrato es por tiempo indeterminado, el contrato concluye a voluntad de cualquiera de las parte, previo aviso a la otra parte en forma indubitable. condos meses de anticipación si el predio es urbano y un año si el predio es rústico y el arrendatario está obligado a poner --- cédulas y mostrar el interior del inmueble a los que quieran --- verlo, si el predio es urbano.(arts, 2483 frac.I, 2482, 2478- y 2479 del C.C.)

Por convenio expreso de las partes.(art. 2483 frac. II del C.C.)

Por nulidad, la cual se presenta cuando el contrato no reúne los elementos de validez que debe contener. Por falta de capacidad de las partes: del arrendador, cuando no tenga legitimación para arrendar, sea por no ser propietario o por no tener facultades para ello; o del arrendatario; tratandose de --- las personas que enumeran los artículos 2404 y 2405 del Código Civil. Por haber vicios del consentimiento como el error o la lesión; en el caso del error, éste puede darse cuando no --- se está de acuerdo en el precio o en la cosa dada en arrendamiento; en éste caso, puede pedirse la nulidad del contrato --- por el que ha sufrido el vicio, de conformidad con los artículos 2230 y 2236 del Código Civil; en el caso de la lesión, ésta se ---

(55)Aguilar Carbajal, L. Ob. cit. p. 162.

presenta cuando existe desproporción entre el pago del precio o renta y el tiempo pactado para el uso y goce, y debe reunir las características que indica el artículo 17 del Código Civil. Por falta de forma del contrato, prescrita por la ley, la nulidad que se presenta en este caso, es relativa, la puede hacer valer todo interesado, es confirmable; si las partes demuestran en forma indubitable su voluntad de cumplir con el contrato, se extingue la acción de nulidad por ratificación y cualquiera de los interesados puede pedir que se le dé al contrato la forma que la ley prescribe, de conformidad con las reglas generales de los contratos. (arts. 2228, 2229, 2231, 2232, 2234 del C.C.)

Conforme a la legislación relativa, la anulación del acto, obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que hayan recibido en virtud o como consecuencia de acto anulado, mientras que uno de los contratantes no cumpla con la devolución de lo recibido en virtud del contrato anulado, el otro contratante no puede ser obligado a cumplir con la devolución. (arts. 2239 y 224 del C.C.) Siendo el contrato de arrendamiento bilateral, deben restituirse las sumas de dinero o los frutos desde el día de la demanda de nulidad. (art. 2440 del C.C.)

Por rescisión, la cual nos la define Zamora y Valencia de la siguiente manera: "es un convenio en virtud del cual — ambas partes con proyección al futuro, dejan sin efecto a un contrato previamente celebrado entre ellas y se declaran extinguidas, sin cumplimiento total, las obligaciones emanadas del mismo; o el acto monosubjetivo (de voluntad), por virtud del cual una — persona, con base en una disposición legal, deja sin efectos un contrato previamente celebrado y declara extinguidas con proyección al futuro y sin cumplimiento total las obligaciones — emanadas del mismo". (56)

Sánchez Meda explica que por ser un contrato bilateral, en el arrendamiento cabe la resolución del mismo en dos supuestos: por incumplimiento de las obligaciones de una de las partes o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a —

(56) Zamora y Valencia, M.A. Ob. cit. p. 156, nota a pie de — pagina número 8.

las obligaciones de una de las partes.(57)

El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato por incumplimiento del arrendador en los siguientes casos: cuando el arrendador no cumple con su obligación de realizar reparaciones necesarias a la cosa arrendada, siendo en éste caso, también responsable de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario; por impedirsele el uso total al arrendatario de la cosa arrendada, por causa de fuerza mayor o caso fortuito por más de dos meses o si se le impide el uso parcial de la cosa por más de dos meses y por los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan su uso, aunque el arrendador no los hubiera conocido o hubieran sobrevenido sin la culpa del arrendatario, a excepción que se compruebe que el arrendatario tuvo conocimiento de ellos antes de celebrar el contrato; y porque el arrendatario haya sido privado de la cosa en parte por haber sido vencido en juicio el arrendador, en éste caso también puede reclamar el pago de daños y perjuicios. Por último, cuando el arrendador se opone al subarrendamiento que con derecho pretenda hacer el arrendatario, sin motivo.

El arrendatario puede rescindir el contrato por incumplimiento del arrendatario en los siguientes supuesto: por falta de pago de rentas; por usar la cosa arrendada en contravención a lo pactado o conforme a su naturaleza y por subarrendar la localidad sin consentimiento del arrendador.

Por expropiación de la cosa arrendada por causa de utilidad pública, en este caso hay imposibilidad objetiva del arrendador de dar cumplimiento a la obligación de otorgar el uso o goce del bien arrendado.(art. 2483 frac. VII del C.C.)

Por confusión, cuando se reúnen en la misma persona el carácter de arrendador y arrendatario quedando extinguidas por tanto las obligaciones.(art. 2483 frac. V del C.C.)

Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por causa de fuerza mayor o caso fortuito, en éste caso, en virtud de que la cosa perece, termina la obligación

(57) Sánchez Medal, R. Ob. cit. p. 227

y se estaría ante la imposibilidad jurídica y física del arrendador de dar cumplimiento a la obligación de otorgar el uso o goce del bien.(art. 2483 frac.VI del C.C.)

Por evicción de la cosa arrendada.Hay evicción cuando el adquirente de un bien es privado de él en todo o en parte por sentencia que cause ejecutoria, en virtud del derecho de un tercero anterior a la adquisición del bien.(art.2483 frac. VIII del C.C.) En este caso también existe una imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a la obligación de conceder el uso y goce del bien arrendado y en este supuesto el arrendatario tiene derecho a la rescisión del contrato y al pago de daños y perjuicios o a la reducción de la renta de conformidad con el artículo 2420 del — Código Civil.

V.-Prórroga y tácita reconducción del contrato de arrendamiento.

Al estudiar los derechos especiales del arrendatario , hemos hecho mención de la prórroga a la que tiene derecho el arrendatario, y que está regulada por los artículos 2448 C y --- 2485 del Código Civil, en éste inciso ampliaremos su estudio. También debemos hacer la aclaración de que los artículos que regulan la prórroga fueron derogados por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio y por decreto de 23 de septiembre de 1993 ambos y que se comentarán posteriormente.

A. Prórroga.

Nos explica Joel Chirino Castillo que "es un derecho potestativo en favor del arrendatario para que a su voluntad se le prorrogue el contrato hasta por dos años más con la condición de que esté al corriente en el pago de las rentas". (58)

Dentro de nuestro Código Civil, existen dos artículos que regulan la prórroga, la cual entendemos como una - extensión del contrato original.

El artículo 2448 C del Código Civil regula la duración del contrato de arrendamiento y la prórroga del con--

(58)Chirino Castillo, Joel. Derecho Civil III. Edic. 1a. Ed. Talleres del SEI. México, 1986.p.127.

trato de arrendamiento para casa habitación por dos años.

El artículo 2485 del Código regula la prórroga del contrato de arrendamiento en los casos de arrendamiento de comercio o industria, por un año siempre que el arrendatario - éste al corriente en el pago de las rentas.

Ambos artículos enuncian como condición principal para que el arrendatario tenga derecho a la prórroga del contrato, estar al corriente en el pago de las rentas y dicha prórroga será por un año en el caso de comercio o industria y de dos años para las fincas destinadas a casa habitación, en éste último caso y de conformidad con el artículo 2448 D segundo párrafo, la renta se puede aumentar hasta un ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general en el Distrito Federal durante el año que el contrato se prorrogue. En el caso de las fincas destinadas al comercio o a la industria se podrá aumentar hasta un diez por ciento la renta siempre que se demuestre que los alquileres de la zona de que se trata, han sufrido alza.

Este derecho debe hacerse valer por el arrendatario antes de que concluya el plazo del contrato de conformidad con la siguiente tesis sustentada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION, OPORTUNIDAD DE HACER VALER LA PRORROGA DEL -- CONTRATO DE. (REFORMAS PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE SIETE DE ENERO DE 1985). Si bien es cierto que en terminos del artículo 2448 del Código Civil, las disposiciones relativas al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación; son de orden público e interes social, la frase que emplea el artículo 2448 C del citado ordenamiento "...a voluntad del arrendatario..." no significa que en cualquier tiempo esté en posibilidades de reclamar la prórroga del contrato, sino tan solo que queda a su libre albedrío el reclamarla o no, pero si lo hace, deberá ejercitarlo oportunamente, es decir, antes de que concluya el plazo de su duración. Primer Tribunal Colegiado en materia civil del primer circuito.

Amparo directo 1566/88. María de los Angeles Lazarin - de Balcorta. 25 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Luz María Perdomo Juvera. secretaria: Irma Rodríguez Franco.

La prórroga solo procede en los contratos de -

plazo fijo, pues éste debe vencerse para que a partir de la - fecha de vencimiento del plazo comience a correr la prórroga, - sea que la pacten las partes o el arrendatario la demande judicialmente al arrendador.

B.-Tácita Reconducción.

Nos dice Chirino Castillo que, "se configura la tácita reconducción cuando el arrendatario continua en el uso y goce del inmueble, al terminar el plazo del contrato, sin - oposición jurídica del arrendador".(59) La tácita reconducción se regula en terminos de los artículos 2486 y 2487 del Código - Civil, tratandose de predios rústicos se entenderá renovado - por un año el contrato y tratandose de predios urbanos, el arrendamiento continuara por tiempo indefinido, debiendo pagar la renta el arrendatario, con arreglo a lo que pagaba, el tiempo que exceda del plazo del contrato. Tanto en este caso como en el de la - prórroga, cesan las obligaciones que un tercero otorgue para la - seguridad del contrato, de conformidad con el artículo 2488 del Código Civil. Los artículos que regulan la tácita reconducción - fueron reformados por decretos del 21 de julio y 23 de septiembre de 1993 que se comentarán más adelante.

Para que no opere la tácita reconducción, el arendador puede oponerse en un término de diez días contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato, término que ha sido fijado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Para que opere la tácita reconducción, se requiere que el contrato sea de plazo fijo, pues la tácita reconducción comienza a surtir efectos a partir del día siguiente al -- vencimiento del contrato, siempre que no exista oposición por parte del arrendador a que el arrendatario continúe en el uso y goce del bien arrendado.

No debe confundirse la tácita reconducción con la prórroga, pues si bien tienen en común éstas dos figuras - que permiten la continuación del contrato de arrendamiento, - más exactamente, de los efectos de dicho contrato, presenta --

(59)Ibid. p. 126.

diferencias que nuestra propia Suprema Corte de Justicia nos -
expone en la siguiente tesis:

ARRENDAMIENTO, DISTINCION ENTRE TACITA RECONDUCCION Y PRORROGA DE LOS CONTRATOS DE.-Aún cuando la prórroga - y la tácita reconducción de los contratos tienen en co común que el contrato prorrogado o reconducto sea de - plazo fijo y la continuación de sus efectos después de terminado éste, tienen notables diferencias que las -- distinguen: la prórroga es un derecho que se dá al inquilino que está al corriente en el pago de sus rentas y si éste quiere hacer uso de él, tendrá, antes de que termine el contrato que convenirlo expresamente con el arrendador, o, en caso de negativa de éste, demandarse lo judicialmente y tal prórroga tratándose de finca - urbana tendrá por efecto que el arrendamiento continúe por un año más, esto es, tiene un plazo fijo, en cambio la tácita reconducción no tiene que demandarla el arrendatario simplemente se realiza por la tolerancia del arrendador de que el inquilino continúe en el uso y goce de la finca arrendada, con la circunstancia de que en éste caso se realiza la prolongación del contra to con la modificación legal de ser por tiempo indefinido, pero quedando vivos los demás pactos del contra to reconducto.

Sexta Epoca, Cuarta Parte, Vol. XXXVII, pag. 28. A.D.- 4892/59 Josefa Mena de Castro. Unanidad de cuatro votos. Visible en "Tesis relacionadas". Apéndice 1988, 2a. parte. Salas. Vol. I. p.p. 441 y 442.

De la anterior tesis podemos deducir que las - principales diferencias entre la tácita reconducción y la pró rroga son las siguientes:

La prórroga la debe demandar el arrendatario o pactar con el arrendador antes de terminar el contrato; la tá cita reconducción se dá solo por la tolerancia del arrendador de que el arrendatario continúe en el uso y goce del bien al vencimiento del contrato.

La prórroga es por un término, la tá cita reconducción es por un plazo indeterminado y para dar por terminado el contrato reconducto, el arrendador debe seguir las reglas previstas para los contratos con plazo indeterminado.

De acuerdo con la legislación que regula la -- prórroga, la renta puede ser aumentada durante la prórroga y en la tácita reconducción la renta se paga de conformidad con lo pactado en el contrato.

CAPITULO III

LAS REFORMAS DE 1985 Y 1993 AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

I.-Análisis de las reformas en materia de arrendamiento de -- 1985.

Hacia finales del año de 1983, existían diez -- proyectos de iniciativa de ley en materia de arrendamiento de -- bienes inmuebles destinados a casa habitación.

El cinco de diciembre del mismo año, a solicitud del Partido Popular Socialista, la Mesa Directiva de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, hizo a la Comisión del Distrito Federal un emplazamiento para que rindiera un dicta-- men sobre el proyecto de Iniciativa de Ley de Defensa del In-- quilino, el cual se turno a la Comisión de Asentamientos Huma nos y Obras Públicas, la cual a su vez creó una subcomisión -- para el estudio del proyecto.(60)

Debido a los numerosos proyectos que existían -- en materia de arrendamiento, la propia Comisión propuso a la -- Asamblea la integración de una Comisión Especial Sobre Inmue-- bles en arrendamiento que inicio su trabajo el seis de enero de 1984.(61)

El estudio de la Comisión incluyó la revisión del Código Civil, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la Ley Orgánica de los Tribunales de Justi-- cia del Fuero Común para el Distrito Federal, la Ley Federal de Protección al Consumidor, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, la Ley del Notariado, la Ley de Vivienu da, la Ley de Obras Públicas y la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Las reformas al Código Civil vigente serán -- las que se comentarán principalmente.

(60)Perez Duarte y Noroña, Alicia Elena. Nuevas relaciones -- Arrendador-Arendatario. Revista Mexicana de Justicia. no. 3. v. III. Julio-Septiembre. México, 1985. p.p. 115 a 143.
(61) Loc. cit.

A.-Exposición de motivos.

El resultado de los trabajos de la Comisión -- fué publicado el 17 de diciembre de 1984 en el Diario de los Debates de la Cámara de Diputados; en razón de lo extenso que es, a continuación presentamos un resumen del informe de la - Comisión:

Informe sobre Inmuebles en Arrendamiento.-El - informe inicia con la integración de la Comisión, así como su inicio de labores, analizando nueve iniciativas relacionadas con la materia inquilinara que son las siguientes: Ley de A--rrendamiento de Inmuebles para el Distrito Federal; Ley de Vi--vienda Popular e Inquilinato para el Distrito Federal, proyec--to de iniciativa de Ley de Defensa del Inquilino; iniciativa de ley para crear, reformar, adicionar y derogar diversos ar--tículos de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Federal de Procedimientos Civiles, de - las Leyes Federales de Protección al Consumidor y la de Hacien--da del Distrito Federal en relación al arrendamiento de inmu--bles para la vivienda familiar y el arrendamiento de bienes - en general; iniciativa de ley para derogar el Decreto del Eje--cutivo Federal de 24 de diciembre de 1948 por medio del cual se prorrogan por ministerio de ley y por tiempo indefinido -- los contratos de arrendamiento; iniciativa de reformas al Tít--ulo IV del Código Civil y adición al Capítulo Décimo; inicia--tiva de reformas al artículo 2399 del Código Civil para el -- Distrito Federal; iniciativa de decreto de prórroga de la vi--gencia de los contratos de arrendamiento; iniciativa de Ley - Federal para controlar el precio de las rentas de los inmu--bles destinados a habitación; iniciativa de reformas a los ar--tículos 202 y 489 del Código de Procedimientos Civiles para - el Distrito Federal. (62)

La Comisión recibió la visita del Secretario de Desa--rrollo Urbano y Ecología quien explicó el programa Nacional - de Vivienda y se acordó celebrar reuniones de trabajo con di-

(62) Diario de los Debates. Cámara de Diputados. 17 de diciembre de 1984. México, p. 43.

versos organismos relacionados con la materia de vivienda en arrendamiento solicitando a los participantes por escrito sus puntos de vista en relación con el siguiente temario: proposiciones específicas en relación a la regulación del precio de la vivienda en arrendamiento, renta inicial e incrementos; -- proposiciones específicas para la regulación jurídica entre arrendador y arrendatario de la vivienda en arrendamiento; participación del Estado en la oferta de vivienda en arrendamiento; relación de los organismos financieros estatales y el crédito para la vivienda en arrendamiento; proposiciones para la transformación de vivienda en arrendamiento en vivienda propia; proposiciones relativas a la vivienda en arrendamiento sujeta a rentas congeladas, subarrendamiento; participación de la Procuraduría Federal de la Defensa del Consumidor para la ágil conciliación de las diferencias entre arrendador y arrendatario y estímulos fiscales deseables para la inversión en construcción de vivienda en renta.(63)

La Comisión estudio la legislación en materia de arrendamiento en los diferentes Estados de la República para ilustrar su criterio y aprovechar la experiencia observada en ellos; algunas de las leyes que se tomaron en cuenta fueron: la Ley de Inquilinato del Estado de Sonora y la Ley Inquilinaria de Querétaro, siendo las únicas específicamente pronunciadas para atender el problema inquilinario. También se tomaron en cuenta las reformas a los Códigos Civiles de los Estados hechos con el propósito de atender los problemas inquilinarios. En relación con la tutela y defensa de los inquilinos, el Estado de Michoacán según publicación en el Periódico Oficial de 28 de septiembre de 1983 creó la Dirección de Defensa del Inquilino.(64)

La Comisión también tuvo en cuenta las medidas adoptadas por otros países para hacer frente a los fenómenos de concentración urbana y arrendamiento. Las legislaciones extranjeras estudiadas coinciden en determinar que la natura-

(63) Ibid. p. 44

(64) Ibid. p.p. 44 y 45.

leza de las normas relativas al arrendamiento de inmuebles para habitación sean de orden público, que el plazo del arrendamiento sea amplio en beneficio del inquilino y obligatorio para el arrendador, en establecer limitaciones a los incrementos anuales de renta, y en establecer la participación de un órgano estatal para conocer y decidir las diferencias que surjan entre arrendador y arrendatario. (65)

La Comisión decidió limitar el estudio presente al problema de la falta de vivienda en la Ciudad de México y en su zona conurbada, pues consideró imposible sugerir medidas legislativas o extralegislativas homogéneas para hacerle frente al problema nacional, pues la problemática de la vivienda en arrendamiento es diferente según se atienda a zonas urbanas o industriales. (66)

En el rubro de las actuales condiciones de vivienda en la Ciudad de México y en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, pese a los cambios registrados en la distribución del ingreso entre 1970 y 1980, la concentración del ingreso en la Ciudad de México sigue siendo notoria; dicha problemática está vinculada con el precio de la vivienda en el Distrito Federal y que es alto respecto a los ingresos de la mayoría de la población. En este encarecimiento, desempeñan un papel importante; el alto costo de la construcción, el costo de los materiales, el costo del financiamiento bancario, el proceso inflacionario, los gastos de trámites administrativos, el alto precio de la tierra urbana y el incremento de los costos de urbanización y el crecimiento demográfico registrado en el Distrito Federal y en los municipios conurbados del Estado de México, el cual ha provocado un crecimiento urbano desequilibrado y anárquico ocasionando una mayor demanda de servicios como: transporte, agua, drenaje y vialidad; lo que no se ha resuelto satisfactoriamente. Bajo este crecimiento acelerado y anárquico, las condiciones habitacionales se han tornado graves, pese al incremento de vivienda en 1970 a -

(65) Loc. cit.

(66) Loc. cit.

1980, siendo el Distrito Federal en el que se han registrado el 53.7 por ciento de lo construido y en los municipios donde se edificaron mayor número de viviendas, los de Nezahualcoyotl(sic), Ecatepec, Tlanepantla y Naucalpan y que representa el 37.3 por ciento de las viviendas construídas. De conformidad con el censo de 1980 la tasa de crecimiento de la mancha urbana es de 5.2 por ciento pero existe un alto grado de hacinamiento de las fincas habitacionales, pues hay un promedio de 4.6 personas por cuarto. Ante la situación de escasez de vivienda, hacinamiento y falta de servicios y desigualdad de la distribución del ingreso, el Estado ha puesto en marcha algunas medidas tendientes a modificar la dinámica del problema habitacional; y se examinaron las principales políticas instrumentadas por el Estado a partir de la década de los setentas, así como las tendencias de inversión.(67)

En el renglón de la vivienda promovida por el sector público, se observó que a partir de 1972, las actividades del Estado en materia de vivienda tuvieron un fuerte impulso a raíz de la incorporación de la fracción XII al artículo 123 constitucional que determina la creación de un fondo de vivienda para el otorgamiento de créditos baratos a los trabajadores para adquirir propiedades habitacionales; además en 1983 se incorpora al artículo cuarto constitucional, el derecho a la vivienda digna y decorosa para la población y en 1984 se promulga la primera Ley Federal de Vivienda, que trata de apoyar la construcción de vivienda a través de financiamiento y medidas administrativas y técnicas, con las que se amplían las acciones, condiciones y volúmenes de financiamiento de la habitación popular para atender a la población de bajos recursos y se hace un resumen de la política del sector público para la construcción de vivienda a través de diferentes organismos y promoviendo la construcción de viviendas para los trabajadores así como la adquisición de vivienda popular para las familias de ingresos mínimos de 1970 a 1983.(68)

(67)Ibid. p. 45 a 47.

(68)Ibid. p.p. 47 a 50.

Dentro del sector privado, la construcción de vivienda está destinada al sector poblacional de altos ingresos y su actividad ha descendido notablemente a partir de 1981 - en que alcanzó su máximo desarrollo, lo cual es consecuencia - de los altos costos de la construcción, los que se han incrementado de 1978 a 1984, así como la disminución de créditos - de la banca nacional privada y mixta de la construcción.(69)

También se tomaron en cuenta las características de la vivienda en arrendamiento y se distinguen los siguientes tipos de arrendamiento en la Ciudad de México(70):

Arrendamiento de lujo y medio, que cumple con los requisitos arquitectónicos y con el régimen jurídico y - se ubica en las colonias de mayor poder adquisitivo, el monto de la renta es elevado y también los incrementos de renta --- puesto que la población que la habita obtiene ingresos elevados e influyen en la determinación de la renta de los otros tipos de vivienda, afectando a la población de bajos ingresos.

Departamentos populares, que tienen como característica su tamaño, normalmente cuentan con una recámara; -- los inquilinos que los ocupan perciben un ingreso inferior al 1.8 salarios mínimos y los aumentos de renta absorben el mayor porcentaje de sus ingresos y su número disminuye mediante la transformación de éstos en condominios y oficinas por sus propietarios, pues lo consideran más redituable.

El arrendamiento periférico se ubica en las colonias populares e irregulares y es producido por la población de bajos ingresos y medios económicos, que autoconstruye su morada y que renta en parte su morada, y que no pasa de - ser un cuarto sin servicios que no cumple con los requisitos mínimos arquitectónicos.

El arrendamiento central con rentas congeladas y ubicado en la zona centro (vecindades) y en las cuales los inquilinos pagan rentas menores a trecientos pesos mensuales, los inmuebles están altamente deteriorados por ser de -

(69) Ibid. p. 50.

(70) Ibid. p.p. 50 a 52.

antigua construcción y carecer de mantenimiento.

El arrendamiento ilegal que es el que se hace de las viviendas financiadas por organismos públicos como el INFONAVIT y el FOVISSSTE a pesar de las disposiciones legales que prohíben su arrendamiento.

La principal forma de vivienda promovida por el sector social es la autoconstrucción, es decir, la que se realiza mediante el trabajo directo de sus usuarios. Se distinguen tres tipos de autoconstrucción: la planificada, la espontánea y la cooperativa. la autoconstrucción espontánea se realiza mediante la ocupación ilegal de terrenos, por lo que no recibe apoyo oficial. La autoconstrucción cooperativa es a través de sociedades cooperativas que deben sujetarse a la Ley Federal de Vivienda y a la Ley General de Sociedades Cooperativas y tienen personalidad jurídica para tramitar créditos ante el Fondo de Vivienda de Banobras y ante el Fondo de Vivienda (FOVI). La autoconstrucción contribuye con más de la mitad de la construcción de viviendas en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y ha implicado la transformación de tierras ejidales a usos urbanos, marcando un crecimiento urbano horizontal. Además la autoconstrucción enfrenta serios obstáculos como son el acceso a la tierra urbana, los largos periodos de construcción, el encarecimiento de los materiales y los bajos ingresos de la población.(71)

Otro factores que ha originado la falta de vivienda en arrendamiento en la Ciudad de México ha sido la política fiscal observada a partir de 1970 pues se aumentó la carga fiscal a los arrendadores produciendo una disminución de la inversión privada en esa área. Al principio de los años ochentas, las autoridades modificaron su política con el propósito de estimular la inversión en la construcción de inmuebles en arrendamiento, sin embargo, la recesión y la caída de los salarios reales a partir de 1982 ha generado grupos de arrendatario que demandan medidas de protección y por otra parte, los inversionistas no están dispuestos a participar en el

(71) Ibid. p. 52

mercado inmobiliario.(72)

El programa financiero ha sido el mecanismo -- creado por el Gobierno Federal para canalizar recursos del -- sistema bancario que destinan a programas habitacionales con el propósito de abatir el déficit habitacional. De ésta manera, el Sistema Nacional Bancario a aumentado los créditos pa-
ra la construcción de viviendas, así como el Fondo de la Vi--
vienda ha destinado mayor crédito para el desarrollo de pro--
gramas de vivienda en arrendamiento, pero la inversión en a--
rrendamiento carece de interés para los inversionistas, pues el margen de utilidad es mínimo. toda vez que la cantidad que reciben por concepto de rentas se destina en su totalidad a -
amortizar el crédito.(73)

Los estímulos fiscales para fomentar la vivien-
da de interes social que establece el decreto de 29 de agosto y derogado el 31 de diciembre de 1982, benefició al sector pú-
blico y solo la mínima parte a la vivienda de interés social para arrendamiento y algunas de las razones para ésta situación son: lo complicado y excesivo de los trámites administrativos para obtener el estímulo; los altos intereses de la banca a las inversiones de plazo fijo; el largo plazo necesario para que el inversionista recupere su inversión y obtenga beneficios -
superiores al interes bancario y la posibilidad de disponer -
del capital para el ejercicio de actividades económicas más -
redituables que la construcción de viviendas en renta.(74)

Por esto la política fiscal se ha orientado a -
privilegiar la construcción de vivienda nueva para el arrenda-
miento, estableciendo incentivos fiscales para la adquisición de viviendas en arrendamiento, para los inmuebles en arrendamiento y para la construcción de viviendas para arrendamiento, -
proponiendo también extender este beneficio a otras inversiones y crear un estímulo temporal a la construcción de vivienda, propuesta por el Ejecutivo Federal.(75)

(72) Ibid. p. 65.

(73)Loc. cit.

(74)Loc. cit.

(75)Ibid. p. 66

La Comisión recogió las ideas más importantes de los grupos parlamentarios así como las sugerencias de -- los organismos relacionados con el arrendamiento y se acordó proponer a la soberanía de la Cámara de Diputados diversos -- proyectos de modificación del derecho común vigente para el - Distrito Federal, con el objeto de tutelar y proteger los de- rechos de los arrendatarios y armonizar éstos derechos y los de los arrendatarios para conseguir mayor equidad en la rela- ción jurídica que se establece en virtud del contrato de a--- rrendamiento de fincas para la habitación y tuvo presente la necesidad de estimular la inversión de los Sectores Público,- Privado y Social para el arrendamiento.(76)

Con tales propósitos se estudiaron diversas al- ternativas para adicionar o reformar entre otros ordenamien-- tos legales, los siguientes: Código Civil para el Distrito Fe- deral, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Fe- deral, Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Co- mún del Distrito Federal, Ley del Instituto de Seguridad y i- Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, Ley Federal de Protección al Consumidor, Ley sobre el Régimen de Propie-- dad en Condominio, etc. (77)

No se formuló proyecto sobre el decreto de 24 de diciembre de 1948 que prorrogó por ministerio de Ley sin alteración de ninguna de sus cláusulas, los contratos de arren- damiento por considerar que se carece de información veraz y suficiente en relación al número de viviendas afectadas por - éste decreto y considerarlo un problema menor en relación a - la falta de vivienda en arrendamiento.(78)

B.-Reformas.

Las reformas al Código Civil fueron publicadas el 7 de febrero de 1985 como:"Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arren-

(76)Loc. cit.

(77)Loc. cit.

(78)Loc. cit.

damiento". Dicho decreto reformó diversos artículos del Código Civil, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los trabajadores del Estado, de la Ley Federal de Protección al Consumidor, de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, de la Ley Federal de Vivienda, de la Ley de Obras Públicas y de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Las reformas al Código Civil están contenidas en el artículo primero del decreto antes mencionado y son las siguientes: se reformó el Capítulo IV, de Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 3042 del mismo ordenamiento de la -- siguiente manera: se reformó el título del Capítulo IV de, "Del arrendamiento de fincas urbanas"; al de: "del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación".

Se reformó el artículo 2448 que disponía anteriormente que no se podía dar en arrendamiento una localidad que no reuniera las condiciones de higiene y salubridad que exigiera el Código Sanitario; el nuevo texto dispone que las disposiciones del Capítulo IV son de orden público e interés social y por lo tanto irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Este decreto creó once artículos que son los siguientes.

El artículo 2448 A ordena que la localidad debe reunir las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia, tal como disponía el anterior artículo 2448.

El artículo 2448 B que establece la responsabilidad del arrendador por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por no realizar las obras necesarias para que la localidad sea habitable e higiénica, tal como disponía el artículo 2449.

El artículo 2448 C disponiendo la duración mínima del contrato de arrendamiento para casa habitación que será

de un año forzoso para ambas partes y prorrogable por dos -- años a voluntad del arrendatario siempre que esté al corriente en el pago de las rentas.

El artículo 2448 D dispone que la renta debe estar estipulada en moneda nacional y solo podrá ser incrementada anualmente y el incremento no debe exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal del año en que el contrato se renueve o prorrogue.

El artículo 2448 E, que estipula que la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, -- por meses vencidos, repitiendo lo establecido por el artículo 2452, pero son establecer los plazos por el monto de la renta, y marcando como plazo legal para el tiempo de pago de renta, -- por meses vencidos. El segundo párrafo del artículo 2448 E marca que es obligación del arrendatario pagar la renta desde el día que se reciba el inmueble arrendado.

El artículo 2448 F dispone la forma escrita para el contrato de arrendamiento de casa habitación y las estipulaciones mínimas que debe contener y que son las siguientes: el nombre de las partes, la ubicación del inmueble y la descripción detallada de las instalaciones y accesorios con los que cuenta, el monto de la renta, la garantía en caso de haberla, la mención expresa del uso habitacional del inmueble, el término del contrato y las obligaciones adicionales que contraigan las partes.

El artículo 2448 G que ordena el registro del contrato por parte del arrendador ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal y que entregue al arrendatario una copia registrada y dando acción al arrendatario para demandar el registro y entrega de su copia, así como facultándolo para realizar él, dicho registro.

El artículo 2448 H estableciendo quienes tienen derecho a subrogarse en los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a la muerte del inquilino y las excepciones a ésta subrogación.

El artículo 2448 I que marcaba el derecho del arrendatario a ser preferido en el caso de un nuevo arrendamiento a otro interesado, si está al corriente en el pago de las rentas y el derecho del tanto en caso de venta del inmueble arrendado.

El artículo 2448 J que establece las reglas a las que debe sujetarse el derecho del tanto: el propietario debe dar aviso al arrendatario de su deseo de vender precisando el precio, las condiciones y modalidades de la compraventa; el arrendatario dispondrá de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercer su derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta inicial y en caso de que el arrendador cambie los términos de la oferta inicial, está obligado a dar un nuevo aviso al arrendatario, quien tendrá un nuevo plazo de quince días, tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad -ne codicinio, se aplicarán las disposiciones de la Ley de la Materia, los notarios deben cerciorarse del cumplimiento de éste artículo previamente a la autorización de la escritura de compraventa y la escrituración de inmuebles realizada en contravención a lo dispuesto en éste artículo será nula de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad, la acción de nulidad prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la compraventa.

El artículo 2448 K que dispone que el arrendador no puede reusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley y tratándose de arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o depósito de un mes de renta; éste artículo establece lo mismo que el artículo 2450, salvo que en lugar de hablar de rentas bajas como lo hacía el artículo 2450, el artículo 2448 K se refiere a viviendas de interés social.

El artículo 2448 L que ordena que deben transcribirse íntegras las disposiciones del Capítulo IV en los contratos de arrendamiento.

También se adicionó al artículo 3042 un último

párrafo que dispone que no se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, las escrituras de transmisión de propiedad de inmuebles dados en arrendamiento a menos que se exprese en ellas que se cumplió con lo ordenado en los artículos 2448 I y 2448 J relativos al derecho del tanto correspondiente al arrendatario. El artículo transitorio primero -- del citado decreto en comento, disponía que los contratos celebrados con anterioridad al decreto, continuarían en vigor -- respecto al término pactado por las partes.

Adicionalmente a éstas reformas, también se -- modificó el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del -- Fuero Común del Distrito Federal y la Ley de Federal de Protección al Consumidor y a las que haremos alusión por considerarlas relevantes y complementarias de éste estudio.

El artículo segundo del decreto que aquí se comenta, adicionó al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el Título Décimo Cuarto Bis, creando la competencia en materia de arrendamiento para las fincas urbanas--destinadas a la habitación y sentando las bases para éstos -- juicios; asimismo, el artículo tercero del decreto mencionado módificó el Título Especial de la Justicia de Paz del Código de Procedimientos Civiles Para el Distrito Federal, excluyendo la materia de arrendamiento de la competencia de los juzgados de paz y ordenando que una vez que se creen los juzgados de arrendamiento inmobiliario se les remitan los asuntos que -- versen sobre ésta materia; de igual manera, el artículo sexto del decreto que se comenta, reformó la Ley Orgánica de los -- Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, creando los juzgados de arrendamiento inmobiliario y el artículo -- sexto del decreto en comento modifica la Ley Federal de Pro--tección al Consumidor haciendola obligatoria para el arrenda--dor y el arrendatario de bienes destinados a habitación en el Distrito Federal y dando competencia a la Procuraduria Federal de Protección al Consumidor para proteger los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal.

En cumplimiento a lo ordenado por el decreto - de siete de febrero de 1985 relativo a las reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del -- Distrito Federal, por acuerdo de 20 de febrero de 1985, el -- Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal ordenó la creación de quince juzgados de arrendamiento inmobiliario, ampliandose posteriormente a treinta juzgados, por -- acuerdo de 27 de enero de 1987 y a cuarenta juzgados por acuerdo de 24 de abril de 1989.

II.-LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR COMO UNA INSTAN-- CIA ADMINISTRATIVA DE CONCILIACION.

Dentro de la Ley Federal de Protección al Consumidor se plantearon dos reformas de fecha siete de febrero de 1985, la primera contenida en el decreto de "reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento" y que se comentaron en el inciso anterior y un segundo decreto de esa misma fecha que reformaba la Ley Federal de Protección al Consumidor unicamente.

En éste segundo decreto se planteó entre otras cosas, dentro del concepto de consumidor a las personas que - contratan el uso o disfrute de bienes dentro del término de - comerciante a las personas que otorgan el uso o goce temporal de bienes.

También en ésta reforma se incluyó la creación de un procedimiento administrativo cuyo fin principal es la - conciliación de los intereses entre consumidor y proveedor y - que se inicia con una queja o reclamación del consumidor ante la Procuraduria Federal del Consumidor, quien cita a las partes, consumidor y proveedor, a una audiencia de conciliación para ,invitarlas a llegar a un convenio, y en el caso de no haber conciliación, la Procuraduria está facultada para invitar a las partes a que de común acuerdo, la designen como arbitro en juicio arbitral o amigable composición, siguiendose siem--pre las formalidades del procedimiento y con la posibilidad -

Por decreto de 21 de julio de 1993 fué reformada la Ley Federal de Protección al Consumidor, limitando su competencia, así como la competencia de la Procuraduría de Protección al Consumidor en relación a las operaciones de inmuebles y solo para los casos en que los proveedores sean fraccionados o constructores de viviendas o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar los inmuebles mediante el sistema de -- tiempo compartido, y sacando de su esfera de competencia el -- arrendamiento de casa habitación en el Distrito Federal. Esta reforma debe entrar en vigor a partir de octubre de 1998, de conformidad con el decreto de 23 de septiembre de 1993 que reformó los artículos transitorios del decreto de 21 de julio de 1993.

Consideramos que ésta reforma a la Ley Federal de Protección al Consumidor es perjudicial para los arrendatarios, pues el procedimiento conciliatorio que establece la Ley Federal de Protección al Consumidor, y que se sigue ante la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, es un procedi-- miento más expedito para dirimir los problemas que se presen-- tan entre arrendador y arrendatario que un juicio ante los -- Tribunales del Fuero Común del Distrito Federal.

III.-Análisis de las reformas en materia de arrendamiento de 1993 al Código Civil para el Distrito Federal.

Por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, se reformó el Código Ci-- vil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, el Código de Procedimiento Ci-- viles para el Distrito Federal, y la Ley Federal de Protección al Consumidor. Las reformas a ésta última Ley fueron comenta-- das en el inciso precedente de éste estudio.

El artículo primero del decreto antes citado,-- reformó el Código Civil de la siguiente manera; se reformaron los siguientes artículos del Código sustantivo en comento:

El artículo 2398 en su párrafo segundo, modifi-- cando los plazos máximos del arrendamiento, estableciendo diez año para las fincas destinadas a habitación y veinte años --

marcaba anteriormente a la autoridad sanitaria al ordenar que el arrendador realice las obras necesarias para que la localidad sea habitable e higiénica.

El artículo 2448C se reformó en dos sentidos,-- por una parte, al regular la duración ya no impone el término forzoso de un año al contrato de casa habitación, sino que -- permite un convenio entre las partes, y por otra parte, se su primió la regulación de la prórroga en el arrendamiento de -- casa habitación, derogandose el segundo párrafo del artículo en comento.

El artículo 2448 J se modificó, reformando las condiciones bajo las cuales se debe hacer valer el derecho de preferencia en caso de venta del inmueble que tiene el arrendatario. En primer lugar, este artículo ya no habla del derecho del tanto *como anteriormente lo hacia*, sino de derecho de preferencia en caso de venta y se reforma la fracción V de és te artículo donde ordenaba a los notarios cerciorarse del cum plimiento de éste artículo, marcando el nuevo texto de ésta - fracción el derecho del arrendatario a demandar el pago de -- daños y perjuicios en caso de realizarse la venta del inmue-- ble en contravención a lo ordenado por éste artículo. indemni zación que no podrá ser menor al cincuenta por ciento de las rentas pagadas en los último doce meses, prescribiendo esta acción a los sesenta días de que el arrendatario tenga conoci miento de la venta. También es derogada la fracción VI, que - consignaba la acción de nulidad a que tenia derecho el inquilino y la responsabilidad de los notarios si la compraventa - se realizaba en contravención a lo dispuesto por éste artículo 2448 J.

El artículo 2448 K se reformó en el sentido de que se establece el orden de preferencia que tendrán los a-- rrendatarios, si son varios, en el caso de venta del inmueble, en razón de su antigüedad. Por tanto se suprime la regula-- ción del contrato de fianza en el arrendamiento, así como el depósito como garantía del contrato; que era el texto ante-- rior del artículo 2448 K

El artículo 2478 se reformó modificando el plazo del aviso de terminación del contrato por tiempo indeterminado, ordenando un plazo de quince días para el aviso de terminación si el predio es urbano y de un año si es rústico. El anterior texto otorgaba dos meses de plazo si el predio era urbano y un año si era rústico.

El artículo 2484, en su anterior texto, consignaba que el arrendamiento por tiempo determinado concluía sin necesidad de desahucio el día prefijado, el nuevo texto de éste artículo solo suprime el término "desahucio.

El artículo 2487 se modificó suprimiendo la distinción entre predios rústicos y urbanos para la duración de la tácita reconducción, pues anteriormente, la tácita reconducción era por tiempo indeterminado si el predio era urbano y por un año si el predio era rústico; ordenando éste artículo ahora que la tácita reconducción es por tiempo indeterminado sin distinguir el tipo de predio y ordenando que en éste caso, cesan las obligaciones de un tercero para garantizar el contrato al terminar el plazo del contrato, salvo convenio en contrario.

El artículo 2489 se reformó en su fracción I -- disponiendo como causal de rescisión que puede invocar el arrendador, la falta de pago de rentas en términos del artículo -- 2425 fracción I; y se agregaron dos fracciones como causales de rescisión: la fracción IV que marca como causal de rescisión el que el arrendatario varíe la forma de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador en términos del artículo 2441.

El artículo 2490 que regula las causales de rescisión que el arrendatario puede invocar, que anteriormente remitía al artículo 2445, y ahora se le dividió en tres fracciones: fracción I, porque el arrendador contravenga a su obligación consignada en el artículo 2412 fracción II y que se refiere a realizar reparaciones necesarias a la localidad arrendada; fracción II, por pérdida total o parcial de la cosa arrendada, en términos de los artículos 2431, 2435 y 2445; y

fracción III, por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

Este decreto que se comenta, derogó los siguientes artículos:

El artículo 2407 que marcaba la forma que debían observar los contratos de fincas rústicas.

El artículo 2448 D en su párrafo segundo que disponía el máximo de incremento anual de renta para el arrendatario de casa habitación.

El artículo 2448 I que disponía el derecho de preferencia del inquilino de casa habitación para el caso de un nuevo contrato y el derecho del tanto del inquilino en caso de venta del inmueble.

El artículo 2448 L que ordenaba la transcripción del Capítulo IV del Título Sexto del Código Civil en los contratos de arrendamiento de casa habitación.

Los artículos 2449, 2450, 2451, 2452 y 2453 que se consideraban tacitamente derogados por el decreto de reformas de siete de diciembre de 1985.

El artículo 2485 que regulaba la prórroga a favor del arrendatario en los arrendamientos de inmuebles destinados a comercio o industria.

El artículo 2486, que regulaba la tácita reconducción en el caso de los inmuebles rústicos.

El artículo 2488, que disponía que cesaban las obligaciones que un tercero otorgaba para la seguridad del arrendamiento, durante la prórroga y la tácita reconducción.

El artículo 2491 que disponía que en el caso de no rescindir el contrato por pérdida del uso total o parcial de la cosa arrendada por reparaciones, el arrendatario podía continuar en el uso de la cosa arrendada, pagando la renta convenida hasta la terminación del contrato.

El artículo 2494 que regulaba la prórroga en el caso de que el arrendador fuera usufructuario.

También se derogó el párrafo final del artículo

3042 que ordenaba que no se inscribirían las escrituras de -- transmisión de la propiedad de inmuebles a menos que constase en ellas que se había cumplido con lo dispuesto por los artículos 2448 I y 2448 J en relación al derecho del tanto correg pondiente al arrendatario.

Este decreto, de conformidad con sus artículos transitorios, debía comenzar su vigencia a los noventa días - de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, no - siendo aplicable a los contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de éste decreto.

Debido a la presión ejercida por diversas --- agrupaciones de inquilinos, el Presidente de la República, pre sentó una iniciativa de ley para modificar el decreto de 21 de julio de 1993, misma que fué aprobada por el Congreso de la -- Unión y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993 y mediante el cual se reformaron los -- artículos transitorios del decreto de 21 de julio de 1993.

El decreto de 23 de septiembre de 1993 dispone en su artículo único que se reforman los artículos transito-- rios del decreto de 21 de julio de 1993 que reforma el Código Civil para el Distrito Federal, el Código de Procedimientos - Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protec-- ción al Consumidor de la siguiente manera:

Se reforma el artículo transitorio primero pa-- ra disponer que el decreto de 21 de julio de 1993, entrará en vigor el 19 de octubre de 1993, salvo lo dispuesto por los -- artículos transitorios siguientes.

El artículo transitorio segundo se reforma pa-- ra establecer que las reformas se aplicarán a partir del 19 - de octubre de 1993 en los siguientes casos: fracción I, tra-- tandose de bienes inmuebles que no se encuentren arrendados - al 19 de octubre de 1993; fracción II, tratandose de inmue--- bles arrendados al 19 de octubre de 1993 que tengan un uso -- distinto al habitacional; y fracción III, tratandose de inmue bles de nueva construcción, siempre que su aviso de termina-- ción sea posterior al 19 de octubre de 1993.

El artículo transitorio tercero de reforma para

establecer que los juicios y procedimientos judiciales y administrativos que se encuentren en trámite y los que se inicien antes de octubre de 1998, derivados de contratos de arrendamientos de inmuebles destinados a casa habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el artículo transitorio segundo, se registrarán por las disposiciones anteriores, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993 hasta su conclusión.

El artículo transitorio único del decreto de 23 de septiembre de 1993, marcaba que éste decreto entraría en vigor el 19 de octubre de 1993.

Opinamos que es una doble incongruencia que se mantenga una doble legislación, que además es contradictoria, puesto que las reformas al Código Civil de siete de febrero de 1985 tenían una clara tendencia proteccionista hacia el arrendatario, pues regulaban el aumento de rentas, se impuso el derecho del tanto en favor del arrendatario en caso de venta del inmueble y se extendió la prórroga a dos años en el caso de inmuebles destinados a casa habitación, mientras que las reformas de 21 de julio de 1993 limitan éstos derechos o los suprimen, como en el caso de la prórroga, otorgando al arrendador facultades para contratar en condiciones más favorables, pues ya no tiene la limitación de un año de duración forzoso para ambas partes, ni hay límite al aumento de renta que puede imponer, al firmar un nuevo contrato, y no tiene obligación de otorgar la prórroga al arrendatario.

Consideramos que se presta a confusiones las condiciones que impone el decreto de 23 de septiembre de 1993 para la aplicación del decreto de 21 de julio de 1993, pues mantiene una doble legislación; para los bienes destinados a casa habitación, se mantienen las disposiciones del decreto de reformas al Código Civil de 7 de febrero de 1985, siempre que el arrendamiento sea anterior al 19 de octubre de 1993, y para los bienes destinados a industria y comercio rigen las reformas del 21 de julio de 1993.

Este decreto de 21 de julio de 1993 también reformó el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito

Federal, instaurando un procedimiento sumario para las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, que dispone que las partes deben rendir pruebas desde sus escritos de demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción y corre a cargo de las partes la preparación de las pruebas para su desahogo en la audiencia correspondiente. La audiencia de desahogo de pruebas la fija el juez en el mismo auto que admite la demanda y en una sola audiencia deben desahogarse la pruebas ofrecidas y admitidas conforme a derecho (arts. 957 a 961 del C.P.C.D.F.). Estimamos que éste procedimiento sumario permitirá que los juicios en materia de arrendamiento sean más expeditos.

CAPITULO IV

EL DERECHO QUE TIENE EL CAUSAHABIENTE DEL ARRENDATARIO A CONTINUAR HABITANDO EL INMUEBLE ARRENDADO.

I.-Planteamiento del problema.

Los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento no se extinguen con la muerte del arrendador ni del arrendatario.

Conforme al supuesto contenido en el artículo 2408 del Código Civil, el contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte de los contratantes, salvo convenio expreso en el sentido de que haya rescisión del contrato por la muerte de cualquiera de los contratantes.

En las causales de terminación del contrato de arrendamiento consignadas en el artículo 2483 del Código Civil tampoco está considerada la muerte de los contratantes como causal de terminación del contrato de arrendamiento. De igual manera en el artículo 2448 H se prescribe que el contrato de arrendamiento termina solo por las causas establecidas en la ley, no siendo causales de terminación, como ya hemos examinado en párrafos anteriores, ni la muerte del arrendador, ni la del arrendatario.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación sostiene el mismo criterio en el siguiente amparo:

ARRENDAMIENTO, TRANSMISION DE LOS DERECHOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE SUCESIONES.-De acuerdo con el artículo 2408 del Código Civil, el contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido, así comprobada la continuidad del arrendamiento, el mismo persistirá aunque hayan fallecido las partes que primitivamente lo celebraron, o sea el arrendador y el arrendatario si no se prueba ni se menciona siquiera que haya habido convenio en otro sentido. El precepto de referencia no establece distinción alguna al respecto, así que la supervivencia del contrato después del fallecimiento de las partes que lo celebraron, se refiere a cualquier contrato de arrendamiento, sea rústico o urbano, de bienes muebles o inmuebles y cualquiera que sea el destino de la cosa arrendada.-- Ahora bien, y de acuerdo con los artículos 1281 y 1288 del Código, la herencia es la sucesión de todos los -

bienes del difunto y de todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte, transmitiéndose éstos a sus herederos a la muerte del autor de la sucesión, quienes adquieren derecho a la masa hereditaria como a un patrimonio común, mientras no se haga la división. Por tanto, no es exacto que los bienes hereditarios sólo entren al patrimonio del heredero hasta que se formulen los inventarios en la sucesión correspondiente. En consecuencia, si en un caso se acepta haberse comprobado que una persona fue declarada heredera y nombrada albacea en la sucesión, es inconcuso que no habiéndose extinguido con la muerte del "de cuius" el contrato de arrendamiento que como arrendatario tenía celebrado respecto de un inmueble, los derechos derivados de este contrato entraron a formar parte de la masa hereditaria, o sea, ingresaron al patrimonio del heredero.

SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE.

VOL. LXVI. PAG. 26.A.D. 4196/61. Zenaida Ruiz de Alvaréz. Unanimidad de 4 votos.

Como se puede apreciar en ésta tesis, la continuidad del contrato de arrendamiento opera en cualquier contrato de arrendamiento, sea de bienes muebles o inmuebles, -- sean de inmuebles rústicos o urbanos y cualquiera que sea el destino de la cosa arrendada.

También podemos apreciar en ésta tesis que data de los años sesentas, que se considera que el contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte de las partes que lo celebraron, apoyándose en el artículo 2408 del Código Civil, y los derechos derivados de éste contrato, entran a formar parte de la masa hereditaria a la muerte del arrendatario, y sus herederos tienen derecho a tales derechos por ser parte del patrimonio del "de cuius".

La principal disposición en materia de subrogación de derechos y obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento en la legislación civil vigente es el artículo 2448 H, tal disposición, de conformidad con el artículo 2448 del mismo ordenamiento, es de orden público e interés social, y como se trata de la protección de la vivienda familiar, los que tienen derecho a subrogarse en los derechos derivados del contrato de arrendamiento son los familiares del arrendatario que con tal calidad (de familiares del arrendatario), hayan habitado el inmueble, por eso se nombra como causahabientes -

del arrendatario al cónyuge, la concubina o el concubinario, los descendientes y ascendientes, y éstos deben habitar el inmueble como familiares y no con otra calidad, pues por esto - en el párrafo último de ésta disposición se excluye a los subarrendatarios y cesionarios.(79)

La anterior disposición es acorde con las legislaciones civiles de Francia, Brasil, España y Argentina, que no consideran como causal de terminación del contrato de arrendamiento, la muerte del arrendador ni la del arrendatario.(80)

En nuestro país, como ya se señaló, el artículo 2448 H del Código Civil es el que regula la subrogación de derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento, pero tiene el inconveniente de que si bien regula quienes tienen derecho a subrogarse en los derechos del arrendatario no marca si existe orden de preferencia entre los familiares que señala.

Al respecto, inferimos que la regulación española es más completa en ésta materia, pues regula que si fallece el inquilino durante la vigencia del contrato de arrendamiento, pueden continuar ocupando el inmueble, el cónyuge, si vivían con el arrendatario; sus parientes consanguíneos o por afinidad hasta el tercer grado que hubiesen habitado la vivienda un año antes del deceso y sin necesidad de celebrar un nuevo contrato, es decir, continua subsistiendo el contrato anterior y si los beneficiarios de éste derecho no desean ocupar conjuntamente la vivienda, el orden de prelación para ocupar el inmueble será el siguiente: cónyuge, hijos, padres, nietos, abuelos, hermanos, tíos, sobrinos; prevaleciendo el derecho de los parientes de doble vínculo y consanguinidad y resolviendo los casos de igualdad en favor del que tuviera mayor número de cargas familiares, con preferencia en los familiares del sexo femenino.(81)

En comparación con éstas disposiciones, el Có-

(79)Código Civil Comentado. Autores Varios. T.V.Ed. Porrúa e Instituto de Investigaciones Jurídicas. Primera reimpresión. México, 1990. p.p. 132 y 133.

(80)Rezzónico, L. Ma. Ob. cit. p. 426.

(81)Castán Tobeñas, J. Ob. cit. p.p. 344 y 345.

digo Civil alemán permite a los herederos del arrendatario - el rescindir el contrato de arrendamiento a la muerte de su causante, al igual que a la muerte del arrendador.(82)

De la misma manera, el Proyecto de Reformas - de 1936 al Código Civil argentino, autoriza a los herederos del arrendatario para rescindir el arrendamiento cuando prueben -- que como consecuencia del fallecimiento del arrendatario titular del contrato, no pueden soportar las obligaciones del arrendamiento o que la finca no responde a sus necesidades.(83)

A continuación estudiaremos quienes son los causahabientes del arrendatario y en que condiciones tienen derecho a subrogarse en los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento firmado por su causante.

Debemos hacer la aclaración de que en éste estudio nos referimos a causahabientes y no ha sucesores, porque no solo consideraremos a los que de conformidad con el artículo 2448 H del Código Civil tienen derecho a subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario, también estudiaremos la situación del subarrendatario y del cesionario, así como la de los parientes por afinidad, a quienes la ley no otorga el derecho a heredar, de conformidad con el derecho sucesorio.

Estudiaremos también cuales derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento son en los -- que se subrogan los causahabientes del arrendatario difunto.

A.-Quienes son los causahabientes.

Recordemos la noción de causahabiente que anteriormente estudiamos: causahabiente es la persona que adquiere en forma derivada derechos y obligaciones de otra llamada causante. Los causahabientes pueden serlo a título universal, que son los que sustituyen a su causante en todo su patrimonio o en una parte alícuota del mismo y los causahabientes a título particular que son los que sustituyen a -

(82)Rezzónico, L. M.a. Ob. cit. p. 426

(83) Loc. cit.

su causante en derechos o cosas específicas, ambas clases -- pueden serlo por transmisión entre vivos o por causa de muerte.

Los causahabientes del arrendatario a título universal son los sucesores o herederos, pues son quienes tienen derecho a su patrimonio cuando él fallece y se estudiarán en apartados posteriores.

Los causahabientes a título particular del arrendatario, son principalmente el subarrendatario y el cesionario, pues tanto el subarrendatario, como el cesionario del arrendatario se subrogan única y exclusivamente en los derechos y obligaciones del arrendatario que derivan del contrato de arrendamiento. En ambos casos; se les transmite en forma derivada, sea por un contrato de subarrendamiento o por uno de cesión, los derechos y obligaciones que originariamente se otorgaron al arrendatario mediante un contrato de arrendamiento.

Tratándose del supuesto de la cesión, el arrendatario cede únicamente los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento y para que opere la cesión, el arrendatario debe dar aviso de la cesión que pretende hacer al arrendador y éste debe dar su consentimiento, expreso o tácito para que tenga validez la cesión. Dado que no existe reglamentación expresa de la cesión en materia de arrendamiento, se deben seguir las reglas generales de la cesión que están consignadas en los artículos 2029 al 2057 del Código Civil. Conforme al artículo 2480 del Código Civil, el arrendatario cedente continúa obligado frente al arrendador en el caso de incumplimiento del cesionario y de daños y perjuicios que se ocasionen si cede sus derechos con consentimiento del arrendador.

En el caso del subarrendamiento, este consiste "en que el arrendatario arriende la misma cosa que recibió en arrendamiento"(84); es decir que el arrendatario se convierte en arrendador de un nuevo arrendatario, al primer arrendatario se le dá el nombre de subarrendador y el segundo arrendatario

(84)González, Juan Antonio. Elementos de Derecho Civil. Ed. -- Porrúa. Edic. 6a. México, 1975. p.77.

rio es llamado subarrendatario; es decir que hay dos contra--
tos de arrendamiento superpuestos y el subarrendatario se sub--
roga en los derechos derivados del contrato de arrendamiento,
como son el derecho a usar la finca arrendada conforme a lo -
pactado o a la naturaleza de la cosa, a obligar al subarrenda--
dor a realizar las reparaciones necesarias y urgentes para la
conservación de la cosa, a obligar al subarrendador a respon--
der por los vicios ocultos de la cosa. De igual manera, el --
subarrendatario se subroga en las obligaciones derivadas del
contrato de arrendamiento como son el pagar la renta en los --
términos convenidos, realizar las reparaciones de poca impor--
tancia a la finca y responder por los perjuicios que sufra la
finca arrendada por culpa o negligencia del subarrendatario,-
de sus sirvientes o familiares.

Esta subrogación se dá en razón de que existen
dos contratos simultáneos, el contrato de subarrendamiento -
junto al primer contrato de arrendamiento y las obligaciones
del primer arrendatario, que se convierte en subarrendador,-
pasan al subarrendatario, pero de acuerdo con la legislación
vigente, el arrendatario responde en forma solidaria de los -
daños y perjuicios que se ocasione a la cosa arrendada junto
con el subarrendatario.

En el subarrendamiento se pueden presentar dos
supuestos: cuando el arrendador dá su consentimiento expreso
para que el arrendatario pueda subarrendar y cuando el arren--
dador no dá su consentimiento para subarrendar.

En el supuesto de que el arrendador no dé su --
consentimiento para subarrendar al arrendatario, existe una cau--
sal de rescisión del contrato, de conformidad con el artículo
2489 fracción III del Código Civil y el arrendatario responde
en forma solidaria de los daños y perjuicios que se ocasionen.

En el segundo caso, cuando el arrendador dá su
consentimiento para que se subarrende, se puede presentar dos
situaciones: cuando el arrendador otorga su consentimiento en
forma general para subarrendar, y en éste caso nos dice Agui--
lar Carbajal que existen dos contratos superpuestos y el inqui--

lino primitivo sigue respondiendo al arrendador de sus obligaciones derivadas del primer contrato de arrendamiento.(85)

En la segunda situación, cuando el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarrendamiento, ésta autorización puede otorgarse en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento o con posterioridad; en este supuesto del subarrendamiento especial se extinguirá el -- contrato de arrendamiento subsistiendo el contrato de suba--- rrendamiento y el arrendatario queda liberado de las obliga-- ciones que tenía con el arrendador en virtud de la extinción del contrato de arrendamiento, quedando en vigor las obliga-- ciones del subarrendatario unicamente, salvo que las partes - convengan otra cosa.

Aguilar Carbajal nos explica que el contrato - de subarrendamiento con autorización especial es en realidad una cesión de derechos y de deudas en virtud de que se produce una subrogación legal de derechos y de obligaciones pues al subsistir solo el subarrendamiento, se convierte en arrendamiento y para su validez se necesita la voluntad del arrendador.(86)

B.-Quienes son lo sucesores.

Guillermo Cabanellas nos plantea la siguiente definición de sucesión:"...Transmisión de derechos y obligaciones entre vivos o por causa de muerte, Herencia. Legado...Prole, descendencia. Continuidad"(87) La Enciclopedia Jurídica -- Omeba no aclara que hay personas que usan el concepto de sucesión unicamente para aludir a la sucesión por causa de muerte.(88)

Por sucesor, Cabanellas nos dá el siguiente -- concepto:"Quien reemplaza a alguien en sus derechos y obliga-

(85)Aguilar Carbajal, L. Ob. cit. p. 160.

(86)Loc. cit.

(87)Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. T. VIII. R-S. Voz: Sucesión Edic. 21. Ed. Heliastra S.R.L. Buenos Aires, 1989. p. 548.

(88)Enciclopedia Jurídica Omeba. T. XXV. Voz. Sucesión.Ob. -- cit. p. 938.

ciones. Aquel al cual se le transmite parte mayor o menor de una herencia, alguna cosa o derecho de la misma. Heredero o legatario."(89)

Cabanellas, explicitando más la definición de sucesor por causa de muerte o "mortis causa" nos dice lo siguiente: "En lo estrictamente hereditario, el sucesor es la persona (individual o colectiva) que, por fallecimiento efectivo o presunto de una persona física, adquiere, por testamento o por ministerio de ley o combinando ambos sistemas, sus bienes, derechos no personalísimos y obligaciones transmisibles."(90)

De lo anterior podemos concluir que los sucesores por causa de muerte son los causahabientes a título universal por causa de muerte, pues lo sustituyen y continúan la personalidad del "de cujus" en los bienes, derechos y obligaciones que a su muerte posee y que no se extinguen por ésta. A estos sucesores se les identifica con los herederos.

Conforme a esta definición de sucesores "mortis causa", podemos distinguir entre la sucesión testamentaria, que tiene su origen en el testamento y la sucesión legítima que es la que marca la ley a falta de testamento, cuando el testamento carece de validez o es nulo; cuando el testador no dispuso de todos sus bienes, respecto de estos bienes que no están incluidos dentro del testamento; cuando el heredero muere antes que el testador o repudia la herencia o es incapaz de heredar si no se nombra un sustituto o cuando el testamento impone una condición al heredero y ésta no se cumple, de conformidad con la legislación vigente.

De acuerdo con el artículo 1602 son sucesores legítimos: los ascendientes, descendientes, cónyuges, parientes consanguíneos colaterales hasta el cuarto grado y la concubina o el concubinario siempre que estos últimos reúnan los requisitos que marca el artículo 1635 del ordenamiento civil vigente; y a falta de éstos, la beneficencia pública.

(89)Cabanellas G. Ob. cit. voz: sucesor. p. 558

(90) Loc. cit.

De acuerdo al artículo 1603 del Código Civil, - el parentesco por afinidad no dá derecho a heredar.

Más adelante estudiaremos con mayor detalle los derechos que tienen los parientes consanguíneos y por afinidad, así como el cónyuge y la concubina o concubinario del arrendatario a su muerte, respecto al contrato de arrendamiento, así como las obligaciones que tienen frente al arrendador, derivadas de dicho contrato de arrendamiento.

II.-Análisis del supuesto del artículo 2448 H del Código Civil para el Distrito Federal.

El artículo 2448 H del Código Civil, a la letra perceptua lo siguiente:

Art. 2448 H.-"El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina con la muerte del arrendador - ni por la del arrendatario, sino por los motivos establecidos en las leyes".

"Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieren habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario".

"No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a - las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en éste artículo".

Este artículo que se analiza, forma parte del - capítulo del Código Civil que regula el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, y por disposición del artículo 2448, éste capítulo es de orden público e interés social. los derechos consignados en éste capítulo no son renunciab~~les~~ y las estipulaciones que se hagan en contrario se deben tener por no puestas; y de conformidad con las reformas - del decreto de 21 de julio de 1993 continua siendo una disposición de orden público e interés social.

Conforme a lo anteriormente expuesto en el --

párrafo precedente, debemos considerar que en el supuesto del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación es inoperante lo perceptuado en la parte final del artículo 2408 del Código Civil que marca que la muerte de los contratantes - no rescinde el contrato salvo pacto en contrario pues en materia de arrendamiento de casa habitación, las partes no pueden pactar como causal de terminación o rescisión del contrato la -- muerte de cualquiera de los contratantes, pues en éste supuesto, opera lo dispuesto por el artículo 2448 H del Código Civil.

Este artículo que se comenta establece quienes tienen derecho a subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario fallecido, sin embargo es una disposición imprecisa pues en opinión de Zamora y Valencia es confuso al no -- precisar la forma y procedimiento para que las personas indicadas en éste artículo se subroguen en los derechos y obligaciones del arrendatario difunto, si se excluyen unos a los -- otros; o si se mantiene el orden de los derechos hereditarios -- que establece el Código Civil en materia sucesoria, tampoco es tablece el procedimiento que deben llevar a cabo para la subrogación, o si es el mismo que fija el Código de Procedimientos Civiles en materia sucesoria.(91)

Los familiares a quienes se les otorga el derecho de subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario fallecido son: el cónyuge, la concubina o concubinario, - los descendientes, los ascendientes consanguíneos y por afinidad (suegros), es decir, aquellos a quienes la ley considera - como sucesores pero además de éstos, también le otorga el derecho a los ascendientes por afinidad, a quienes de conformidad con la legislación vigente no tienen derecho a heredar. Esto se dá en razón de que como se trata de proteger la vivienda familiar, se les considera lo suficiente cercanos al arrendatario en razon del parentesco que nace del matrimonio.

Este derecho consignado en el artículo 2448 H se dió con motivo de las reformas en materia de arrendamiento de 7 de febrero de 1985, y no obstante que la legislación vigente

(91)Zamora y Valencia, M.A. Ob. cit. p.p. 176 y 177.

en esa fecha no consignaba como causal de rescisión o de terminación del contrato, la muerte de los contratantes. Su aportación más importante fué enunciar quienes son los que tienen derecho a subrogarse en los derechos del arrendatario a su -- muerte, pero sin que en ninguno de los artículos reformados -- del decreto mencionado se indicara el procedimiento pertinente para tal subrogación; estando nosotros de acuerdo con la -- opinión sustentada por Zamora y Valencia que ésto hace confusa tal disposición.

También consideramos que tal *disposición no* -- toma en cuenta la realidad familiar del país al designar a -- los familiares del arrendatario que tienen derecho a subrogar se en los derechos del arrendatario a su muerte pues solo considera a la familia nuclear compuesta por cónyuges o concubinos, descendientes y ascendientes, pues en nuestro país la familia es extendida comprendiendo a hermanos, sobrinos, tíos e incluso parientes colaterales en mayor grado o personas con -- las que se tiene un parentesco religioso(92), y por tanto no -- reconocido por la legislación vigente como ahijados y los --- compadres.

Las condiciones para que opere la subrogación de derechos del arrendatario, conforme al artículo 2448 H son las siguientes: que la finca arrendada sea destinada para casa habitación; que los familiares del arrendatario fallecido que el artículo menciona, es decir, el cónyuge, los hijos, los ascendien-- tes consanguíneos y por afinidad, hayan habitado en forma real y -- permanente el inmueble arrendado en vida del arrendatario, es decir que vivan como familia; que ocupen el inmueble en calidad de familiares del arrendatario, no como subarrendatarios o cesionarios, pues a éstos los excluye el citado artículo en su párrafo último.

En relación a los derechos para subrogarse en el -- contrato de arrendamiento de la concubina o concubino, el ---

(92) Enciclopedia Mexicana Tomos III y IV. Ed. Impresora y Editora de México. 3a. Edic. México, 1978. p.p.278 y 1 a 9. Voz: familia.

cónyuge, los parientes consaguíneos y los parientes por afinidad se estudiarán más adelante.

En este inciso estudiaremos los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento en los cuales se subrogan los familiares que menciona el precepto legal que se comenta.

Los derechos en los cuales se subrogan los causahabientes del arrendatario los podemos dividir en tres:

Primero, el derecho a continuar habitando el inmueble arrendado durante la vigencia del contrato, al que están ligados íntimamente los derechos y obligaciones derivados del arrendamiento y que deben cumplir conforme a la ley, así como la tácita reconducción, puesto que en éste caso el contrato sigue vigente en todas sus cláusulas, salvo por la que marca el plazo del contrato, la cual se vuelve inoperante, convirtiéndose en un contrato de plazo indefinido y para poder darlo por terminado deben seguirse las disposiciones de los artículos 2478 y 2479 del Código Civil.

Segundo, los derechos que tienen al terminar el plazo del contrato, en este supuesto se encuentran, el derecho a la prórroga y el derecho a la preferencia para un nuevo contrato; en ambos casos se deben reunir los requisitos que marca el artículo 2448 C en caso de que sea arrendamiento de casa habitación, es decir, los causahabientes deben estar al corriente en el pago de las rentas y para la prórroga, el contrato debe ser por tiempo determinado. Respecto al derecho de preferencia para un nuevo contrato cabe la interrogante: ¿El nuevo contrato debe ser a nombre del arrendatario fallecido o a nombre de sus causahabientes como comuneros?

En ambos planteamientos habría novación del contrato, además de por la fecha y el monto de la renta del contrato, por variación de uno de los elementos subjetivos del contrato, pues si el contrato se pone a nombre del arrendatario fallecido, se debe hacer mención específica de que el contrato se otorga al arrendatario fallecido por conducto de sus causahabientes. Y en el segundo caso se haría el contrato a nombre de los causahabientes del arrendatario y en ambos casos firmarían todos ellos o uno de ellos como representante de todos.

Tercero, el derecho del tanto en caso de venta del inmueble arrendado, el cual debe sujetarse a lo dispuesto en el artículo 2448 J. En el caso de que el arrendador decida enajenar el inmueble, el arrendatario debe estar al corriente en el pago de las rentas; y si fallece, deben estar al corriente en el pago de las rentas sus familiares y dado que debe repetarse este derecho del tanto en caso de venta, los causahabientes del arrendatario deben ser notificados de la venta del inmueble de conformidad con el artículo 2448 J del Código Civil y en su calidad de causahabientes del inquilino pueden ejercitar este derecho, y en el caso de no comprar el inmueble, el adquirente del bien tiene el deber de respetar la vigencia del contrato de arrendamiento a los causahabientes del arrendatario, conforme al artículo 2409 del Código Civil.

Respecto a los derechos de prórroga, de preferencia para un nuevo contrato y del tanto en caso de venta del inmueble -- debemos tener en cuenta las reformas hechas al Código Civil de 21 de julio de 1993 y 23 de septiembre del mismo año; que modifica éstos derechos, el derecho del tanto quedó como derecho de preferencia y se derogaron los artículos que regulaban la prórroga y el derecho de preferencia para un nuevo contrato. Dichas reformas fueron estudiadas en el capítulo precedente y comenzaron a regir conforme al decreto de 23 de septiembre de 1993.

Los derechos a que nos hemos referido tienen como propósito proteger al arrendatario y a su familia y en el caso de que muera el inquilino se extiende a sus familiares: -- cónyuge, hijos, ascendientes consanguíneos y por afinidad que han bitaron con él a su muerte, de acuerdo al artículo 2448 h que se comenta.

Estos derechos; el de prórroga, de preferencia para un nuevo contrato, del tanto en caso de venta y la tácita reconducción, están ligados al derecho que tienen los causahabientes del arrendatario a continuar habitando el inmueble arrendado a la muerte del arrendatario y que protege a los parientes del arrendatario permitiéndoles tener cierta seguridad de permanencia en el inmueble arrendado durante la duración del contrato y que a la muerte del arrendatario no se

que en sin vivienda, pero éste derecho que tienen los causahabientes, está supeditado al cumplimiento que los causahabientes del arrendatario den a las obligaciones que el contrato de arrendamiento les impone y en las cuales también se subrogan.

Las obligaciones en las cuales se subrogan los causahabientes del arrendatario, derivadas del arrendamiento son: el pago de la renta en los términos pactados por el arrendador y el arrendatario; el responder de los daños que causen los ocupantes del inmueble arrendado; el realizar las reparaciones de poca importancia, necesarias para la conservación de la finca, el servirse del inmueble conforme a lo convenido en el contrato o conforme a la naturaleza del bien, el entregar el inmueble arrendado al término del contrato, avisar al arrendador de la necesidad de hacer reparaciones a la finca arrendada, y responder en forma solidaria con los demás arrendatarios en caso de incendio.

Respecto a la exclusión que hace el artículo 2448 H del Código Civil en su último párrafo del subarrendatario y el cesionario del arrendatario fallecido para subrogarse en los derechos del arrendatario a su muerte, consideramos que es pertinente cuestionarnos lo siguiente: ¿es válida esta exclusión para el caso enunciado en el artículo 2482 del Código Civil?

De conformidad con el artículo 2482 del Código Civil, habiendo aprobación expresa del arrendador de un contrato especial de subarrendamiento, el subarrendatario se subroga en los derechos del arrendatario, salvo convenio en contrario; en este caso, estimamos que se debe tener al subarrendatario como a un arrendatario, pues solo subsiste la relación contractual entre arrendador y subarrendatario, por así disponerlo el propio artículo 2482 al determinar que el subarrendatario se subroga en los derechos del arrendatario. Sin embargo, en virtud de lo perceptuado por el artículo 2448 H que tiene carácter de disposición de orden público e interés social, y cualquier estipulación en contrario debe tenerse por no puesta tratándose de bienes inmuebles urbanos destina--

dos a casa habitación, hemos de considerar cual de los dos -- preceptos que se comentan es el que es válido, o si dentro de el artículo 2448 H existe implícita una derogación del artículo 2482, siendo jurídicamente imposible por tanto, el subarrendamiento especial en el caso del arrendamiento de casa habitación. Esta es otra confusión existente dentro de la legislación vigente en materia de arrendamiento.

Nuestro criterio es que es innecesaria la exclusión que hace el artículo comentado del subarrendamiento, pues el subarrendamiento hecho con consentimiento del arrendador -- es causa de rescisión del contrato de arrendamiento y la muerte del arrendatario no cambia éste hecho; y si el subarrendamiento se ha realizado con consentimiento del arrendador, no -- debe afectar al subarrendamiento la muerte del arrendatario, -- máxime si el subarrendador cumple puntualmente las obligaciones que el contrato le impone, y en todo caso, la muerte del arrendatario afecta al arrendador cuando hay subarrendamiento porque es quien responde por el subarrendatario de los daños que se causen a la finca arrendada y en éste caso, el arrendador está en posibilidad de pedir al subarrendatario un fiador que responda por los daños que cause a la finca y por el incumplimiento de las obligaciones que haga. En el caso del subarrendamiento especial y dado que la misma ley considera que -- hay una subrogación de derechos y obligaciones del arrendatario al subarrendatario, dicha subrogación debería respetarse pues hay consentimiento expreso del arrendador para dicho contrato, pues sin éste no podría darse el contrato especial de subarrendamiento y la muerte del arrendatario no debe afectarlo, sobre todo si el subarrendatario cumple puntualmente con sus obligaciones, y aún si no lo hace pues el arrendador tiene la facultad de rescindir el contrato por incumplimiento.

La misma opinión sustentamos respecto a la cesión pues también existe una subrogación de derechos y obligaciones del arrendatario al cesionario, con consentimiento -- del arrendador, quedado unicamente subsistente la relación -- entre el arrendador y el cesionario; por tanto extinguiendose la relación entre el arrendatario y el arrendador, por lo que

es innecesaria la exclusión del cesionario que hace el párrafo final del artículo 2448 H de la legislación civil vigente, y puesto que el contrato de cesión también requiere el consentimiento del arrendador así como el del arrendatario y del cesionario para que tenga validez y la muerte del arrendatario posterior a la cesión no tiene porque afectar la cesión.

Analizando el ordenamiento civil vigente en materia de arrendamiento, también detectamos que no existe dentro de éste una disposición que regule el caso de muerte del arrendatario de bienes inmuebles destinados a comercio o a industria, salvo lo dispuesto por el artículo 2408 que indica que la muerte de las partes no es causal de rescisión, pero dada la importancia económica del arrendamiento, consideramos que lo pertinente sería que existiera un artículo específico, que regulara tal situación de muerte del arrendatario cuando el inmueble está destinado al comercio o a la industria, otorgandoles preferencia a los familiares del arrendatario para subrogarse en el contrato y en el caso de que ellos no quieran o no puedan hacerse cargo del arrendamiento, el derecho pase a los socios del arrendatario, si tiene, para que continúen con su industria o comercio en el inmueble.

También es necesario que dentro de la legislación vigente en materia de arrendamiento se den las reglas para la subrogación de derechos de que habla el artículo 2448 H sea que el legislador lo ubique en un capítulo dentro del Código de Procedimientos Civiles o que lo ubique dentro del Código Civil, y es importante que dichas disposiciones establezcan que los familiares designados por el artículo comentado puedan ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones como comuneros, así como designar quienes tienen preferencia para ocupar el inmueble en caso de que tales parientes no quieren habitar el inmueble en común; y que la subrogación de derechos opera de pleno derecho desde la muerte del arrendatario o el procedimiento respectivo para realizarla, así como la autoridad competente para conocerlo, y las etapas de tal procedimiento.

Nuestro Criterio es que debería existir tal disposición dentro del propio artículo 2448 H, y sería mas bene-

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

ficioso que el ordenamiento civil dispusiera que la subrogación de derechos opera de pleno derecho a la muerte del arrendatario, pues así los causahabientes del arrendatario podrían defender los derechos derivados del arrendamiento en forma inmediata y de igual manera, el arrendador tendría la posibilidad de exigir a dichos causahabientes que continúan habitando el inmueble que cumplieran con las obligaciones que el contrato les impone o rescindir el contrato en caso de incumplimiento.

III.-Jurisprudencia relacionada.

Desde las décadas de los años cincuentas y sesentas, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido varias ejecutorias regulando la situación que tienen los familiares del arrendatario cuando muere. A continuación transcribimos y comentamos las tesis que consideramos más importantes.

ARRENDAMIENTO. MUERTE DE LOS CONTRATANTES.-El arrendamiento continúa a pesar de la muerte de los contratantes, porque ese hecho no está previsto como causa de terminación del contrato en el artículo 2408 del Código Civil para el Distrito Federal ni es causa de rescisión según el artículo 2408 del mismo ordenamiento. Para precisar a quien o a quienes corresponden los derechos derivados del contrato cuando muere el arrendatario y se trata de rentas bajas que harían onerosa la tramitación del juicio sucesorio, la Suprema Corte con apoyo en el artículo 1288 del Código Civil, ha sostenido que, desde la muerte del arrendatario, los presuntos herederos: esposa, hijos, hermanos, que continúan poseyendo como inquilinos, son comuneros y cualquiera de ellos tiene legitimación activa y pasiva para comparecer en juicio en defensa de los derechos del arrendatario, aún cuando no exista testamento, ni albacea, ni declaración de herederos, procedimiento sucesorio cuya iniciación no es condición de la titularidad de los derechos hereditarios, porque éstos se transmiten al momento de la muerte del autor de la sucesión.

FUENTE: CIVIL, SECCIÓN: JURISPRUDENCIA, Num. de Tesis. 61, APENDICE: 1985, PAG. 156, VOL. IV.

VOL. XXIX, PAG. 41 A.D. 397/59 MARIA DEL CARMEN CASO. 5 VOTOS.

VOL. XXXI PAG. 27 A.D. 4552/59 BERNARDINO MENABRITO. UNANIMIDAD DE 4 VOTOS.

VOL. XLII, PAG. 119 A.D. 325 ELISA VELAZCO VDA. DE OROZCO. 5 VOTOS.

Hemos de hacer notar que la tesis anterior no se hace distinción entre arrendamiento de bienes muebles o inmuebles y entre inmuebles destinados a casa habitación, --

comercio o industria.

Los presuntos herederos a que hace mención ésta tesis son la esposa, los hijos y lo hermanos, hay una omisión respecto a la concubina y el concubinario como presuntos herederos del arrendatario fallecido, de igual forma, hay imisión respecto a la situación de que el cónyuge que sobreviva sea varón, lo cual es comprensible en razón de que es más común que en una pareja, sea el hombre quien firme el contrato de arrendamiento como cabeza de familia, pero la omisión que se hace de la concubina es importante pues el concubinato es una realidad en nuestro país, difícil de pasar por alto, pues hay un gran porcentaje de parejas que viven en concubinato y la legislación civil le reconoce algunos efectos jurídicos.

La condición que impone ésta tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación para que se transmitan los derechos derivados del contrato de arrendamiento a la muerte del inquilino, es que los presuntos herederos, esposa, hijos o hermanos continuen poseyendo el inmueble en calidad de inquilinos, es decir, cumpliendo con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento firmado por el "de cujus"; y los exime de tener que iniciar un juicio sucesorio cuando se trata de rentas bajas, pues se considera que sería oneroso para los presuntos herederos, un juicio sucesorio, y el cual no es condición primordial de la titularidad de los derechos hereditarios, pues nuestra Suprema Corte de Justicia declara que dichos derechos se transmiten en el momento de la muerte del autor de la sucesión.

Esta tesis también infiere que los presuntos herederos son comuneros para ejercitar los derechos derivados del contrato de arrendamiento firmado por el "de cujus"; con legitimación activa y pasiva para comparecer en juicio en defensa de éstos derechos, es decir, que los herederos del arrendatario pueden ejercitar en forma común los derechos derivados del contrato de arrendamiento o uno de ellos en representación de todos puede ejercitarlos o defenderlos en juicio, sea como actor o compareciendo como demandado.

Esta tesis está apoyada en el artículo 2408 -- del Código Civil, y por lo tanto no toma en cuenta lo dispuesto por el artículo 2448 H en razón de que dicha ejecutoria es anterior a la reforma al Código Civil de 7 de enero de 1985, que dió lugar a la disposición mencionada.

ARRENDAMIENTO. MUERTE DE LOS CONTRATANTES.-

El artículo 2408 del Código Civil dispone que el contrato de arrendamiento no se rescinde con la muerte -- del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido, y el artículo 2409 del mismo ordenamiento previene en su primera parte que si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier -- motivo se verificare la transmisión de la propiedad -- del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Ahora bien, si los preceptos legales mencionados establecen la supervivencia -- del arrendamiento cuando muere el arrendador o el arrendatario o cuando cambia de propietario el predio arrendado, la autoridad responsable se aparta de los términos categóricos de estas disposiciones, al estimar en el caso concreto precedente el otorgamiento -- de un nuevo contrato de arrendamiento en virtud de -- que, habiéndose celebrado originariamente el contrato entre una sociedad como arrendadora y un particular -- como arrendatario, las partes contratantes han dejado de existir, la primera por haber transmitido sus derechos de propiedad sobre el inmueble a un tercero y la segunda por muerte. Pero sin considerar que el mismo arrendamiento debe continuar entre los causahabientes de dichos contratantes. Contra el criterio que sustentó en la sentencia reclamada, el otorgamiento de un -- nuevo contrato implicaría la terminación del anterior, pues aunque se pactaran idénticas cláusulas, habría -- evidentemente una novación subjetiva que extinguiría los derechos y obligaciones del arrendatario titular -- del contrato novado cuyos causahabientes quedarían -- privados del derecho de ocupar el departamento arrendado como hasta ahora lo han venido haciendo.

AMPARO DIRECTO, 397/59 MARIA DEL CARMEN CASO. 26 DE -- NOVIEMBRE DE 1959. 5 VOTOS. SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION. SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE. VOL. XXIX. PAG. 41. PONENTE: MANUEL RIVERA SILVA.

Como podemos apreciar , este es uno de los amparos que dieron lugar a la tesis anteriormente transcrita y plantea además de la muerte del arrendatario, la transmisión de la propiedad por parte del arrendador y estima que el -- contrato de arrendamiento, en el doble supuesto de venta del

inmueble a un tercero y muerte del arrendatario, debe subsistir en los terminos pactados por el arrendador y el arrendatario originarios, es decir, que debe continuar vigente el -- contrato de arrendamiento en todas sus cláusulas y los causahabientes de ambos: del arrendador, el comprador del inmueble y del arrendatario sus familiares; debe cumplir con todas -- las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y de la ley.

En el caso de que los causahabientes del arrendatario fueren obligados a firmar un nuevo contrato de arrendamiento por el causahabiente del arrendador, nos explica la Suprema Corte de Justicia, los causahabientes del arrendatario fallecido quedarían privados de ocupar el inmueble en las condiciones en que lo han venido ocupando desde la muerte de su causante, es decir, con el carácter de presuntos herederos -- del arrendatario fallecido, lo cual los privaría de los derechos que se derivan del contrato de arrendamiento, como de los derechos consignados en el artículo 2447 del Código Civil anterior a la reforma de 1993, es decir, los derechos de preferencia para el tanto en caso de venta del inmueble y de preferencia para un nuevo contrato, y para los cuales se requería que el arrendamiento hubiese durado más de cinco años, el arrendatario hiciera mejoras en el inmueble y estuviera al corriente en el pago de las rentas.

Si los causahabientes del arrendatario fueran -- obligados a firmar un nuevo contrato de arrendamiento, perderían el beneficio de los derechos de preferencia por el tanto en caso de venta del inmueble y de preferencia para un -- nuevo contrato a que tenía derecho su causante, pues no se les reconocería ni las mejoras que hubiera realizado el arrendatario difunto, ni el tiempo anterior de duración del arrendamiento original, pues como acertadamente afirma nuestro Supremo -- Tribunal, aunque se pactaran cláusulas idénticas en un nuevo contrato, éste contrato implicaría la novación del anterior -- por cambio de los elementos subjetivos del mismo y por lo tanto la extinción del anterior contrato de arrendamiento para ellos, quedando privados de éstos derechos.

ARRENDAMIENTO. MUERTE DEL INQUILINO. LEGITIMACION DE LA ESPOSA PARA ACCIONAR O EXCEPCIONARSE AUN CUANDO NO SEA HEREDERA.--Cuando muere el inquilino y sigue en la posesión la viuda, la hermana o la hija que continúan pagando la renta, la posesión se transmite a ellas desde el momento de la muerte del autor de la herencia.-- Por ello cuando no hay albacea y se trata de una acción de distinta naturaleza, se acepta que la acción se puede enderezar por quien en tales condiciones se encuentra y que por tal motivo se puede defender, conclusión que resulta más justificada si se trata de un contrato de renta baja, entre personas que no estarían en condiciones de hacer las erogaciones de un juicio, para llegar al formulismo de la designación de albacea. Esta tesis protege la reducida posibilidad en consonancia con el escaso monto del negocio; toma en cuenta que el poseedor tenga carácter de heredero, como el cónyuge supérstite, y si la mujer está poseyendo como inquilina aún cuando no sea heredera que se justifique, el contrato de rentas bajas que haría oneroso la iniciación y tramitación de un juicio testamentario hasta lograr que hubiera albacea con quien entenderse; y -- también que el pleito surgió antes de que se denunciara el pleito sucesorio, y de que se hiciera la declaración de herederos y el nombramiento de albacea, motivo que señala la razón por la que la presente tesis se aparta en el caso del sistema formulista, previendo las referidas circunstancias que revelan a su vez que ésta jurisprudencia se caracteriza no por declaraciones generales, sino por tesis casuísticas, individualizadas lo más posible.

Tratándose del contrato de arrendamiento, cuando muere el arrendatario, la esposa, comprobado que lo es, recibe el contrato de arrendamiento sin la formalidad de la declaración de herederos y el nombramiento de albacea.

Cuando el heredero ha tenido por varios años la posesión, los familiares del inquilino o la cónyuge supérstite, se encuentran legitimados para deducir las acciones o para defender la posesión.

AMPARO DIRECTO 3921/59. FRANCISCO GALLINA M. 3 DE MARZO DE 1960. SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION. SEXTA EPOCA. CUARTA PARTE. VOL. XXXVI. PAG. 118. PONENTE: MANUEL RIVERA SILVA.

Esta tesis señala que la acción que se ejercita en contra del arrendatario fallecido, puede ser ejercitada contra la cónyuge, la hija o hermana del arrendatario por ser herederas del arrendatario y ser las legitimamente indicadas para defender los derechos derivados de un contrato celebrado por su causante, y a quienes se transmite a la muerte del mismo. máxime si continúan pagando la renta, principal obligación -

en el contrato de arrendamiento, y si tienen posesión del inmueble arrendado que es el principal derecho derivado del arrendamiento; a estos familiares del arrendatario no se les exige que demuestren que son herederos mediante un juicio sucesorio y una declaratoria de herederos, pues tratándose de un contrato de rentas bajas, como marca ésta tesis, sería oneroso para los sucesores del arrendatario las erogaciones económicas para iniciar un juicio sucesorio, y también entrañaría dificultades para el arrendador para exigirlos que cumplirían con el contrato de arrendamiento, pues debería esperar - hasta la declaratoria de herederos y el nombramiento de albacea para poder iniciar un juicio contra la sucesión del arrendatario fallecido y a que el albacea como representante de dicha sucesión compareciera en defensa de la misma.

En el segundo párrafo de éste amparo se remarca el derecho de la esposa del arrendatario a recibir el contrato de arrendamiento, sin necesidad de las formalidades de un juicio intestamentario, siempre que compruebe que es la esposa legítima, es decir, ésta tesis deja sin ésta posibilidad a la concubina.

El último párrafo de ésta tesis alude también vagamente a los familiares del arrendatario, pero sin especificar quienes son éstos familiares, pero dado que la primera parte de ésta tesis alude a la esposa, los hijos y hermanos, concluimos que es a los parientes de éste tipo a quienes podemos encuadrar en éste último párrafo.

Analizando en conjunto las tesis que se transcriben y comentan, podemos darnos cuenta que tienen en común que sostienen que la muerte del arrendatario no es causa de extinción del contrato de arrendamiento. La tesis titulada - "ARRENDAMIENTO. MUERTE DEL INQUILINO. LEGITIMACION DE LA ESPOSA PARA EXCEPCIONARSE AUN CUANDO NO SEA HEREDERA" y la tesis de título; "ARRENDAMIENTO. MUERTE DE LOS CONTRATANTES", Tesis número 61 del --- apéndice de 1985 (93 bis), consideran a los causahabien

(93 bis) Vid. p.p. 80 y 84 de este trabajo.

tes del arrendatario como la parte económicamente débil de la relación contractual y es por eso que nuestra Suprema Corte - de Justicia de la Nación sustenta la opinión de que la trámite- ción de un juicio sucesorio sería oneroso para ellos y per- mite que los efectos del contrato de arrendamiento continúen sus efectos a favor de los presuntos herederos del arrendata- rio fallecido y a tales sucesores del arrendatario se les -- transmite el contrato de arrendamiento a la muerte del arren- datario sin el formalismo de la designación de herederos, -- nombramiento de albacea y aceptación del cargo; siempre que - tengan posesión del inmueble y paguen la renta, se les otorga la capacidad de defender los derechos derivados del contrato de arrendamiento.

Sin embargo debemos hacer notar la omisión de las tesis transcritas respecto a la situación de la concubina y el concubinario, así como del esposo a la muerte del inquilino, aunque ésta última omisión la consideramos comprensible en razón de que en la mayoría de los casos es el hombre quien firma el contrato como cabeza de familia; otro motivo que explica la omisión del cónyuge varón es la época a la que perte- necen éstas tesis, las décadas de los años cincuentas y sesen- tas, en la que la situación económica prevaeciente era aque- lla en la que la mujer casada dependía económicamente de su - esposo, motivo por el cual el hombre firmaba el contrato de - arrendamiento como titular. Pero esta situación no disculpa la omisión que nuestro Supremo Tribunal hace de la concubina, -- pues si bien el concubinato no es lo más deseable, es frecuen- te hasta el punto de que la legislación le reconoce ciertos - derechos a la concubina y al concubinario.

Las dos primeras tesis están apoyadas en el ar- tículo 2408 del Código Civil en razón de que son anteriores a la creación del artículo 2448 H; y las tesis tienen en común con el artículo 2448 H, que consideran que la muerte del a--- rrendatario no extingue el contrato de arrendamiento y desig- nan a quienes tienen derecho a continuar disfrutando el arrenda- miento. Si bien las tesis de la Suprema Corte de Justicia de la - Nación tienen el mérito de considerar que los causahabientes -

o presuntos heredero del arrendatario no requieren de juicio sucesorio, ni declaratoria de herederos, ni nombramiento de albacea y aceptación del cargo; para poder defender los derechos que tienen como sucesores del arrendatario.

IV.- Análisis del derecho que tiene el causahabiente del arrendatario a continuar habitando el inmueble arrendado a la muerte del arrendatario.

Al estudiar el supuesto contenido en el artículo 2448 H del Código Civil, hemos expuesto que es un derecho que trata de proteger a la familia del arrendatario fallecido y lo dividimos en tres supuestos: el primer supuesto aludía al derecho a continuar habitando el inmueble a la muerte del arrendatario. A este derecho lo consideramos como la base de los otros derechos que derivan del contrato de arrendamiento a que tienen derecho los causahabientes del arrendatario.

Este derecho a continuar habitando el inmueble arrendado, está supeditado al cumplimiento de las obligaciones derivadas del arrendamiento, tales como el pago de la renta y el mantener el inmueble en buenas condiciones. Mientras los causahabientes del arrendatario cumplan con estas obligaciones tienen derecho a habitar el inmueble durante el término del contrato; y este mismo contrato les otorga el derecho a la prórroga y a la preferencia para un nuevo contrato, con las salvedades mencionadas de las reformas hechas al Código Civil de julio 21 y septiembre 27 de 1993; y el incumplimiento a tales obligaciones les acarrearía la rescisión del contrato y como consecuencia la pérdida de los derechos de prórroga, de preferencia para un nuevo contrato y del tanto en caso de venta del inmueble.

Consideramos que la importancia de éste derecho es no únicamente la de proteger a la familia del arrendatario asegurando que a la muerte de éste, su familia tenga casa y no se vea privada de ella intempestivamente.

Opinamos que el legislador al crear esta disposición tuvo en mente la protección a la familia que se consa-

gra en el artículo cuarto de la Constitución Mexicana, al tratar con éste artículo de proteger a la familia del arrendatario - fallecido, permitiéndole que continuen habitando el inmueble arrendado durante la duración del contrato de arrendamiento, lo cual a su vez le permite a la familia del "de cuius" tener acceso a los derechos de prórroga, de preferencia para un nuevo -- contrato y del tanto en caso de venta del inmueble, siempre y cuando cumplan con las obligaciones que el arrendamiento impone.

Por eso el fin principal del derecho a continuar habitando el inmueble arrendado que tienen los causahabientes del arrendatario y que consagra el artículo 2448 H del Código Civil es proteger a la familia del arrendatario durante la vigencia del contrato de arrendamiento, impidiéndole que el arrendador rescinda o dé por terminado el contrato en forma anticipada. Es también la razón por la que éste artículo es de orden público e interés social, para no dejar al arbitrio de las partes éste derecho.

Esta también es la razón de que tal derecho esté limitado a aquellos parientes que la ley considera los más allegados al arrendatario; y es también el motivo de la condición que impone el citado artículo, que los familiares a los que designa hayan habitado el inmueble en vida del arrendatario; y lo anterior explica porque el legislador hace exclusión del -- subarrendatario y del cesionario, pues el fin principal de tal derecho es la protección a la familia.

Sin embargo nuestra opinión es que dado que se habla de la muerte del arrendatario, debería hablarse de sucesión y no de subrogación. Pero el legislador puede haber estimado que la figura de la subrogación era la más indicada, pues la subrogación legal produce efectos "ipso jure" sin que las partes necesiten declararla (93) y por lo tanto no es necesario un procedimiento declarativo que establezca que los derechos del arrendatario pasan a sus subrogatarios a su muerte, pero dado que principalmente quienes manejan éste contrato son personas que no son peritos en derecho, sería en su mejor in

(93)Bejarano Sánchez, M. Ob. cot. p.p. 430 y 431.

teréc que se usara el término sucesión, porque estas personas entenderían mejor lo que es una sucesión, o que se estableciera un procedimiento declarativo de la subrogación de los familiares del arrendatario o que el artículo 2448 H consignara en su texto que dicha subrogación opera de pleno derecho sin declaración de autoridad.

A.-El derecho que tienen los parientes por afinidad.

El parentesco por afinidad es el que se establece por el matrimonio, entre uno de los cónyuges y los parientes consanguíneos del otro cónyuge.

El parentesco por afinidad no da derecho a heredar, conforme a lo dispuesto por el artículo 1603 del Código Civil; sin embargo; sin embargo en el caso de muerte del arrendatario, el artículo 2448 H del ordenamiento citado permite a los ascendientes por afinidad subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario fallecido, con la condición de que hayan habitado en forma real y permanente el inmueble arrendado en vida del arrendatario.

Es pertinente preguntarnos que debemos entender por lo que el artículo citado expresa como haber habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario, respecto a los ascendientes por afinidad. Nuestra opinión es que debemos entender que los ascendientes por afinidad del arrendatario, tienen que vivir con el arrendatario en el inmueble como parte de su familia. Por lo tanto debemos plantearnos la cuestión de que si los suegros del arrendatario fallecido no han habitado el inmueble en forma real y permanente cuando el vivía, existe una causal de rescisión del arrendamiento que sería en perjuicio del cónyuge e hijos del arrendatario fallecido que también ocupen el inmueble; o unicamente los ascendientes por afinidad deben desocupar el inmueble si no cumplen con el requisito de habitar el inmueble real y permanentemente, la cual es una cuestión que la ley no aclara.

Respecto a los parientes colaterales por afinidad del arrendatario fallecido, el artículo 2448 H es omiso -

respecto a los derechos que tienen tales parientes a la muerte del arrendatario, o a la ausencia de dichos derechos, -- pues si bien el artículo mencionado expresa quienes son los parientes del arrendatario difunto que tienen derecho a subrogarse en los derechos de éste, no menciona a los parientes colaterales por afinidad, pero tampoco están contemplados en el último párrafo del citado precepto legal y que dispone las exclusiones al derechos a subrogarse en el contrato de arrendamiento a la muerte del arrendatario, pues tal artículo dispone en su párrafo final que están excluidas de este derecho las personas que habiten el inmueble en su calidad de subarrendatarias, cesionarias o por título semejante, pero no menciona a los parientes colaterales por afinidad y únicamente si tales parientes colaterales por afinidad habitan el inmueble arrendado en calidad de cesionarios o subarrendatarios a la muerte del arrendatario es aplicable la exclusión mencionada, pero si habitan el inmueble arrendado como parientes por afinidad colaterales del arrendatario a su muerte, sus derechos no están definidos por la legislación de arrendamiento.

Las tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación transcritas en incisos anteriores, son omisas respecto a la situación de los parientes por afinidad del arrendatario a su muerte, pues examina la continuación del arrendamiento a la muerte del arrendatario desde el punto de vista de la sucesión "mortis causa" y por lo tanto considerando a los parientes consanguíneos y al cónyuge como los únicos presuntos herederos del arrendatario.

Sin embargo, el artículo 2448 H, creado por los legisladores para regular la situación de la muerte del arrendatario y la continuación del contrato de arrendamiento, toma en cuenta a los ascendientes por afinidad del arrendatario -- aunque omite a los parientes por afinidad colaterales, por lo cual consideramos que es una omisión grave si tomamos en cuenta la situación prevaleciente en el Distrito Federal, el cual tiene un alto grado de densidad de población agravado por la inmigración de personas de la provincia a la ciudad, así como el déficit habitacional, el alto monto de las rentas y el desempleo que

hay en nuestra ciudad. Estas condiciones provocan que dos familias cuyos jefes de familia son parientes por afinidad (v.g. - cuñados), para poder solventar los gastos familiares, alquilen en comun una vivienda firmando uno de ellos como arrendatario, pero pagando en forma equitativa la renta ambas familias. En esta situación planteada, debemos cuestionar si a la muerte del arrendatario unicamente su cónyuge y sus hijos tienen derecho a continuar habitando el inmueble y los parientes colaterales - por afinidad que también ocupan el inmueble, deben desocuparlo y bajo que bases el arrendador puede pedir la desocupación del inmueble u obligar a tales parientes colaterales por afinidad a firmar un nuevo contrato, pues su situación jurídica es dudosa, pues el artículo 2448 H no contempla la situación de tales parientes por afinidad.

En este caso que exponemos y en razón de que ambos jefes de familia pagan la renta conjuntamente, de hecho deberían ser considerados como coarrendatarios, pero debido a que solo uno de ellos es signatario del contrato de arrendamiento, y por lo tanto arrendatario, a su muerte, en virtud de la laguna que la legislación específica de la materia, que no contempla a los parientes por afinidad colaterales, las cuestiones que llegaran a presentarse de este tipo, deberán ser resueltas por los tribunales de arrendamiento. Nuestra opinión es que el artículo 2448 H debería ser reformado incluyendo entre los parientes que tienen derecho a subrogarse en los derechos del arrendatario a su muerte a los aprintes por afinidad colaterale, pues es injusto omitirlos y en todo caso limitar este derecho a los parientes por afinidad que tienen mas contacto con la familia es decir, los cuñados.

B.-El derecho que tienen los parientes por consanguinidad.

El parentesco por consanguinidad lo podemos consider como: "el conjunto de relaciones que se establece entre personas que descienden unas de otras, o bien de un progenitor común". (94)

(94) Moto Salazar Efraín. Elementos de Derecho Civil. Ed. Porrúa. Edic. 11a. México, 1966. p. 156.

El parentesco puede ser recto cuando los parientes descienden unos de otros o colateral o transversal, que se compone de generaciones que descienden de un progenitor común; el parentesco en línea recta puede ser materno o paterno. (95)

Los parientes consanguíneos en línea recta, es decir, los ascendientes y descendientes del arrendatario, pueden continuar habitando el inmueble arrendado a la muerte del arrendatario, pues están incluidos dentro del supuesto del artículo 2448 H del Código Civil, el cual les otorga el derecho a subrogarse en los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento celebrado por el "de cuius".

Tratándose de los hijos del arrendatario difunto, si son mayores de edad pueden cumplir con sus obligaciones del arrendamiento y defender los derechos derivados del mismo en forma personal ante la autoridad judicial, y si son menores de edad, podrán hacerlo por medio de su tutor legal, que será primeramente su progenitor superviviente siempre que habiten el inmueble en vida del arrendatario.

Los ascendientes consanguíneos del arrendatario también tienen derecho a subrogarse en el arrendamiento a la muerte del inquilino, bajo la condición de haber habitado el inmueble arrendado en forma real y permanente en vida del arrendatario; es decir, que deben vivir con el arrendatario antes de su muerte como parte de su familia y no en forma temporal, como visitante o huésped.

En el caso de los parientes colaterales consanguíneos del arrendatario, el artículo 2448 h del Código Civil se abstiene de regular la situación jurídica de dichos parientes en el supuesto de que habiten el inmueble permanentemente a la muerte del arrendatario; si bien la Suprema Corte de Justicia en su tesis número 61 del apéndice de 1985 titulada; "ARRENDAMIENTO. MUERTE DE LOS CONTRATANTES" (95 bis), y transcrita en incisos anteriores, enuncia que considera como presuntos herederos a los hermanos, hijos y cónyuge del arrendatario difunto, siempre que continúen habitando el inmueble como inquilinos.

(95) Ibid. p. 156

(95 bis) Vid. pag 80 de este trabajo.

Tomando como base lo expuesto por la Suprema - Corte de Justicia de la Nación, debemos preguntarnos si cuando los parientes colaterales consanguíneos habitan el inmueble arrendado en forma permanente a la muerte del arrendatario, pueden continuar en posesión del inmueble arrendado, y pueden reclamar la sucesión del arrendatario siguiendo las reglas en materia de sucesión legítima.

Debido a que en materia de arrendamiento, el artículo 2448 H del Código Civil designa a quienes tienen el derecho recho a subrogarse en los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento cuando fallece el inquilino, esta tesis que se menciona puede suplir la omisión que tal precepto legal tiene respecto a los parientes consanguíneos colaterales, pues a dichos familiares del arrendatario no los menciona la legislación, ni siquiera dentro de la exclusión que el citado artículo hace; pues tal disposición legal solo excluye expresamente a los subarrendatarios y cesionarios o cualquiera que ocupe el inmueble con título semejante. Esto significa que los parientes colaterales del arrendatario que ocupen el inmueble como cesionarios o subarrendatarios o con cualquier título semejante, no tienen derecho a subrogarse en el arrendamiento al fallecer el arrendatario, pero omite la situación de que dichos familiares consanguíneos habiten con esa calidad el inmueble arrendado a la muerte del arrendatario.

Nuestra opinión es que la omisión que la legislación hace de tales parientes denota una falta total de conocimiento y precisión, pues no toma en cuenta la condiciones prevalientes principalmente en el Distrito Federal, que es donde tiene aplicabilidad principalmente el Código Civil en materia común para el Distrito Federal y en materia federal para toda la República, pues el Distrito Federal tiene un alto índice de densidad de población, escasez de vivienda, incremento del costo de vida y desempleo, por otro lado, está la composición de la familia en nuestra país, pues en México no solo se considera a la familia como padres, hijos y abuelos, sino también a los hermanos, tíos, sobrinos así como incluso se tiene de hecho como parte de la familia a los compadres y a los ahijados even

--tualmente(96)

Debido a la crisis económica, también infiere - en esta situación la inmigración de personas de provincia a - la ciudad.

En razón de la crisis económica, la escasez de vivienda y la inmigración de personas de provincia a la ciudad, se presenta el caso de hermanos que comparten una vivienda con sus respectivas familias, o personas que tengan viviendo como parte de familia a sus sobrinos o primos e incluso, personas - que vienen a vivir a la ciudad y mientras se instalan y consiguen un trabajo y vivienda, viven con un familiar.

En todas estas situaciones planteadas, se pre--senta la interrogante de que si los parientes consanguíneos -- que habitan el inmueble con el arrendatario y su familia, a la muerte del inquilino, deben desocupar el inmueble o deben firmar un nuevo contrato de arrendamiento.

También nos cuestionamos si en caso de que ta--les parientes consanguíneos no desocupen el inmueble, el arren--dador puede pedir la rescisión del contrato de arrendamiento, - la cual afectaría también a los hijos y al cónyuge del arren--datario fallecido.

Nuestra opinión es que el artículo 2448 H del - Código Civil debería ser reformado para permitir que tanto los parientes colaterales consanguíneos como los parientes por afi--nidad colaterales se les permita subrogarse en los derechos y o--bligaciones derivados del contrato de arrendamiento a la muerte del arrendatario, limitandolo a los parientes hasta el cuarto gra--do como lo hace el derecho sucesorio, por ser los más cercanos al "de cuius" y siempre que estos cumplan con la condición de habi--tar el inmueble en forma real y permanente en vida del arrenda--tario, tal y como actualmente establece el citado artículo.

Toda vez que estudiamos el parentesco por afini--dad y el parentesco consanguíneos, también estimamos que debe--mos estudiar el parentesco civil, que es el que nace entre adop--tado y adoptante, de conformidad con el artículo 295 del Código

Civil. En el supuesto planteado en este trabajo, de quienes -- son a los que la ley les concede el derecho de subrogarse en los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a la muerte del arrendatario, tampoco se considera en forma específica el caso de la adopción.

Tratándose de la adopción se presentan dos casos específicos: que el arrendatario fallecido haya adoptado a un menor de edad, o de que el arrendatario fallecido haya sido adoptado y sus adoptantes vivan con él.

Si tomamos en cuenta que de acuerdo a la legislación en materia de adopción, el adoptante tiene respecto al adoptado todos los derechos y obligaciones que tienen los padres respecto de los hijos y el adoptado tiene los mismo derechos y obligaciones que un hijo tiene con los padres (arts. 395 y -- 396 del C.C.), debe estimarse que entre adoptado y adoptante la relación jurídica es igual a la que hay entre padre e hijo.

Por tal razón en los dos casos planteados, cuando el arrendatario adopta a alguien, si fallece, el adoptado tiene derecho a subrogarse en los derechos del arrendatario como un descendiente; y cuando el adoptado es el arrendatario y fallece, si sus adoptantes viven con el, ellos tienen derechos derivados del contrato firmado por su adoptado, como ascendientes consanguíneos, de conformidad con el artículo 2448 H del Código Civil.

C.-El derecho que tiene el cónyuge y la concubina o el concubinario.

Al analizar el supuesto del artículo 2448H, el cónyuge supérstite es uno de los familiares del arrendatario a quienes el referido precepto otorga el derecho a subrogarse en el arrendamiento, junto con los ascendientes consanguíneos y por afinidad y los hijos.

El artículo 2448 H impone en forma genérica a los causahabientes del arrendatario a quienes otorga este derecho, la obligación de habitar en forma real y permanente el inmueble arrendado; lo cual significa en el caso del cónyuge, que tiene que hacer vida común con el arrendatario; pues si se --

separan y el cónyuge no habita el inmueble, pierde el derecho a subrogarse en el arrendamiento al morir el arrendatario.

A diferencia de las tesis de la Suprema Corte - de Justicia de la Nación, el supuesto del artículo 2448 H del Código Civil no habla en forma genérica del Cónyuge sin aludir a hombre o mujer, respondiendo a las nuevas tendencias de igualdad del hombre y la - mujer y que obedece a la presente situación económica y social que se vive actualmente, en donde tanto el hombre como la mu- - jer son económicamente activos e independientes; es decir; la - mujer ya no se limita a las labores del hogar, sino que gran - número de mujeres trabajan en empleos remunerativos fuera de sus hogares.

En comparación con lo anteriormente expuesto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, nos habla en sus tesis(97) de la esposa del arrendatario y ello obedece principalmente a la situación prevaleciente en la época en que se dictaron dichas ejecutorias, pues datan de la - década de los cincuentas y principios de los sesentas, cuando las condiciones sociales imperantes eran que el varón, en una pareja, era quien aportaba los ingresos para el sostenimiento de la familia, y por lo tanto, como cabeza da familia, quien firmaba el contrato de arrendamiento. De igual forma se habla de la esposa del arrendatario en las tesis porque en la mayo- - ría de los casos era a ella a quien el casero interponía un - juicio para desalojarala. Por otra parte, las tesis citadas(98)- imponen a la esposa que continúe ocupando como inquilina el inmue- - ble, es decir, cumpliendo con las obligaciones inherentes al arrenda - miento, pagando la renta y manteniendo en buen estado el inmue- - ble haciendo las reparaciones necesarias y urgentes para ello, y - usando el inmueble conforme a los pactado o a su naturaleza; para - tener derecho a continuar habitando el inmueble arrendado y conti- - nuar habitando el inmueble arrendado y continuar con el arrendada - miento sin necesidad de juicio sucesorio a la muerte del inquilino, y siempre en razón de la cuantía de la renta, que debe ser baja, pues el juicio sucesorio sería oneroso para los presuntos - herederos en éste caso.

(97) Vid. pagina 84 de esta trabajo.

(98) Loc. cit.

En el caso de la concubina o el concubinario, el supuesto del artículo 2448 H del Código Civil les otorga el derecho a subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario a su muerte y por lo tanto tienen el derecho a continuar habitando el inmueble arrendado.

Recordemos que el concubinato se presenta, de conformidad con el artículo 1635 del Código Civil, cuando un hombre y una mujer han vivido juntos durante cinco años o cuando han tenido hijos en común, siempre que hayan permanecido libre de matrimonio. No puede desconocerse la importancia del concubinato, pues la manera al margen del matrimonio, de formar una familia y dado que el artículo 2448 H del Código Civil tiene como fundamento la protección a la familia y por ésta razón se excluye a los subarrendatarios y a los cesionarios, concediéndoles el derecho a subrogarse en el arrendamiento a los familiares del arrendatario que vivan con él a su muerte, esto explica la inclusión del concubinario y la concubina dentro del supuesto del artículo mencionado. Además se hace referencia tanto al hombre como a la mujer en razón de las tendencias económicas y sociales que existen en la época actual en donde se les concede igualdad al hombre y a la mujer, económica, social y jurídicamente y por lo tanto tienen igualdad de posibilidades de firmar un contrato de arrendamiento como titulares del mismo.

Analizando las tesis relacionadas de nuestro Supremo Tribunal de Justicia y el supuesto del artículo 2448 H del Código Civil, apreciamos que si la concubina y el concubinario tienen perfectamente definido el derecho a subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario a su muerte en la legislación civil vigente, dichas tesis aludidas son omisas respecto a tales personas.

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

PRIMERA.-Existe una reglamentación deficiente en cuanto a los parientes que tienen derecho a subrogarse en los derechos del arrendatario fallecido, pues la establecida en nuestro ordenamiento civil omite a los parientes colaterales por consanguinidad y por afinidad.

SEGUNDA.-En efecto, no se consigna en el artículo 2448 H del Código Civil ningún procedimiento especial para hacer valer dicha subrogación, aunque es cierto que al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido tesis que consideran que para el caso de rentas bajas, ésta transmisión opera de pleno derecho desde la muerte del arrendatario y como los causahabientes son comuneros, pueden hacer valer en juicio tales derechos.

TERCERA.- Debe reglamentarse dentro del artículo 2448 H del Código Civil, el derecho de los parientes colaterales consanguíneos y por afinidad, a continuar habitando la localidad arrendada, dada la importancia económica y social en el país de la figura jurídica del arrendamiento.

CUARTA.-Es injusto que el contrato de arrendamiento pueda ser rescindido y los parientes colaterales consanguíneos o por afinidad, sean obligados a firmar un nuevo contrato de arrendamiento a la muerte de quien firmó el contrato anterior, por no estar comprendido en el artículo 2448 H del Código Civil.

QUINTA.-El artículo 2448 H del Código Civil,- también debe contener una disposición en la que se establezca que la subrogación de derechos de los causahabientes del arrendatario, opera de pleno derecho a la muerte del arrendatario, sin necesidad de juicio sucesorio, o el procedimiento declarativo correspondiente.

SEXTA.-No debería existir la excepción consignada en el párrafo último del artículo 2448 H del Código Civil, porque si el subarrendamiento se ha realizado sin consentimiento del arrendador, es causa de rescisión y esta rescisión opera también en la cesión.

SEPTIMA.-Tampoco debería existir la excepción - consignada en el artículo 2448 H párrafo último para el caso del subarrendamiento especial, pues existe consentimiento expreso del arrendador y, de conformidad con el artículo 2482 del Código Civil, el subarrendatario se subroga en los derechos y obligaciones del arrendatario, salvo pacto en contrario. Lo mismo debe acontecer en el caso de la cesión hecha - con consentimiento expreso del arrendador.

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

- Aguilar Carbajal Leopoldo. Contratos Civiles. Edic. 2a. Ed. - Porrúa, México, 1977.
- Bañuelos Sánchez Froylan. De la interpretación de los contratos y testamentos. Edic. 2a. Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1979.
- Bejarano Sánchez, Manuel. Obligaciones Civiles. Ed. 3a. Ed. -- Harla. México, 1982.
- Borja Soriano, Manuel. Teoria de las Obligaciones. Edc. 10a. - Ed. Porrúa. México, 1988.
- Cabanelas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho --- Usual. T. VIII. R-S. voz: Sucesión. Edic. 21a. Ed. Heliastra S. R.L. Buenos Aires, 1989.
- Castán Tobeñas, José. Derecho Civil Común y Foral. T. II. Derecho de la Obligaciones. Edic. 8a.. Ed. Instituto Editorial --- Reus. Madrid, España; 1954.
- Chirino Castillo, Joel. Derecho Civil III. Edic. 1a. Ed. Talleres de SEI. México, 1986.
- De Pina, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. V. III.- Edic. 1a. Ed Porrúa, México, 1954.
- Diccionario de la Lengua Española. Real Academia Española. T.- I. Edic. 20a. Ed. Espasa Calpe. Madrid, 1984.
- Enciclopedia Jurídica Omeba. T. II. Edic. s/n Ed. Bibliográfica Omeba. Argentina, 1955.
- Enciclopedia Mexicana. T. III y IV. Edic. 3a. Ed. Impresora y Editora de México. México, 1978.
- García, Trinidad. Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho. Edic. 16a. Ed. Porrúa México, 1967.
- Galindo Garfias, Ignacio. Derecho Civil. Edic. 3a. Ed. Porrúa. México, 1982.
- Guerra Aguilera, Jose Carlos. Legislación sobre Arrendamiento y su Jurisprudencia. Edic. 3a. ED. PAC S.A. DE C.V. México, -- 1990.
- González, Juan Antonio. Elementos de Derecho Civil. Edic. 6a. Ed. Trillas. México, 1975.
- González, María del Refugio, Sánchez- Cordero Dávila, Jorge A. y otros. Introducción al Derecho Mexicano. T. I. Edic. 1a. ED. UNAM. Instituto de Investigaciones Jurídicas. México, 1981.
- Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones -- Jurídicas T. A-CH. Edic. 2a. Ed. Porrúa-UNAM. México, 1987.
- Lozano Noriega, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Versión taquigráfica de H. BARBOSA HELDT.

Moto Salazar, Efraín. Elementos de Derecho Civil. Edic. 11a. Ed. Porrúa. México, 1966.

Muñoz Luis. Comentarios al Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales. Vol. I. Edic. s/n. Ed. Lex. - México, 1946.

O'Callaghan Muñoz, Xavier. Compendio de Derecho Civil. T. II Vol. I. Derecho de las Obligaciones. Edic. s/n. Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid, 1987.

Ortiz Urquidi, Raul. Derecho Civil. Edic. 2a. Ed. Porrúa. México, 1982.

Panorama del Derecho Comparado. Instituto de Derecho Comparado. Edic. 1a. UNAM. México, 1965.

Perez Duarte y Noroña, Alicia Elena. Nuevas Relaciones Arrendador-Arrendatario. Revista Mexicana de Justicia. Num. 3. Vol. III. Julio-Septiembre. México, 1985.

Puig Brutau, Jose Luis. Fundamentos de Derecho Civil. T.II.- Vol. II. Edic. s/n. Ed. Bosch Casa Editorial. Barcelona, 1954.

Rezzónico, Luis María. Estudio de los Contratos en nuestro Derecho. Edic. 2a. Ed. Roque de Palma. Buenos Aires, 1959.

Rojina Villengas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. T. IV. Vol. II. Edic. 4a. Ed. Porrúa. México, 1981.

PLaniol, Marcel y Jorge Ripert. Tratado de Derecho Civil Frances. T. IV. Primera Parte. Trad. de Mario Diaz Cruz. Edic. - s/n. Ed. Cultural. La Habana, 1946.

Soto Alvarez, Clemente. Prontuario de introducción al Estudio del Derecho y Necesidad del Derecho Civil. Ed. 2a. Ed. Limusa. - México, 1981.

Sánchez Medal, Ramón. De los contratos civiles. Edic. 7a. Ed. Porrúa. México, 1989.

Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Edic. 3a. Ed. Porrúa. México, 1989.

LEGISLACION.

Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal comentado. T. V. Edic. Primera reimpression. Ed. Miguel Angel Porrúa-UNAM. México, 1990.

Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Ley Federal de Protección al Consumidor.

Diario de los Debates. Camara de Diputados. 17 de diciembre -
de 1984.

Diario Oficial de la Federación. Secretaria de Gobernación. -
7 de febrero de 1985.

Diario Oficial de la Federación. Secretaria de Gobernación.--
21 de julio de 1993.

Diario Oficial de la Federación. Secretaria de Gobernación.-
23 de septiembre de 1993.