

875209



UNIVERSIDAD VILLA RICA

ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

“CREACIÓN DE TRIBUNALES ESPECIALES EN
MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO
DE VERACRUZ”

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

ENRIQUE SAMBERINO LARA

Director de Tesis:
LIC. JOSE SALVATORI BRONCA

Revisor de Tesis:
LIC. MIGUEL ANGEL GORDILLO GORDILLO

BOCA DEL RIO, VER.

2005

m 345113



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 esta 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.

ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA

DEDICATORIAS

A Dios; gracias dios mío, por no haberme abandonado cuando mas te necesite y cuando mas te quise apartar de mi vida, por haberme guiado e iluminado mi mente para salir adelante, gracias por la fortaleza que hoy tengo, gracias por hacerme responsable, gracias por hacerme hombre, gracias por las bendiciones que he recibido.-

A la memoria de mi abuela Melba; Porque al fin dieron frutos tus ilusiones, tus esperanzas, porque siempre vivirás en mi, gracias por estar hoy conmigo, gracias por ser mi inspiración de lucha y vida, gracias abuelita por haberme hecho lo que soy, te amo donde quiera que estés.-

A mis padres Enrique y Edith; Papa y Mama, gracias por no haber perdido las esperanzas en mí, gracias por seguir creyendo en mí, gracias por haberme enseñado a ser hijo y padre, gracias por haber cuidado de mi familia cuando no pude hacerlo, porque de ustedes tengo la mejor enseñanza que la vida me pueda dar, desde mi corazón con todo mi amor gracias por ser mi padres, los amo.-

Para mi eterna compañera de vida y amor a mi esposa Arminda; Gracias mi amor por cuidarme cuando estuve dormido, gracias por ser mi luz en la oscuridad, gracias por todo tu tiempo dedicado a mi para lograr esto, gracias por enseñarme el valor de la vida y de la familia, gracias amor por mantenernos unidos hasta hoy a pesar de que demostraba lo contrario, gracias por mis hijos, gracias por ser tu como eres y estar conmigo, gracias por escogerme para ser el compañero de tu vida, con todo mi amor gracias, te amo.-

A mis hijos Enrique, Olivier y Nicole; Gracias a Dios por haberme dado mis tres hijos que son los pilares de mi vida, felicidad y superación constante, gracias por estar conmigo y haber tolerado mis defectos sin reproche alguno, gracias hijos por estar conmigo, gracias por haberme escogido como su padre, gracias por sus sonrisas, besos y abrazos cuando mas los necesitaba, gracias por ser mis hijos, los amo eternamente.-

A mi hermana Janet; Gracias por enseñarme el sentido de la determinación, fuerza de voluntad y el coraje para enfrentar la vida y tomar decisiones, gracias por ser mi hermana y darme ese orgullo de tenerte a mí lado, gracias por mis sobrinos que los quiero como si fueran mis hijos, gracias hermana por caminar juntos, te amo.-

A mi hermano Iván; Gracias por dedicarme tu tiempo cuando necesite de ti, gracias por haberme enseñado el valor de la familia, por haberme enseñado que tener un orden en la vida es la base de la felicidad, gracias por enseñarme que la constancia es una virtud que tenia olvidada, gracias por mi sobrino, gracias por ser mi hermano y creer en mí, te amo.-

A mi abuela Esther; Gracias abuelita porque todavía estas conmigo, gracias por querer a mi familia, por enseñarme que el trabajo arduo tarde o temprano rinde sus frutos, gracias por enseñarme a que si soy buen padre mis hijos van a estar conmigo cuando mas los necesite, gracias por darme a mi madre, gracias abuela, te amo.-

A mi tío Esteban; Gracias tío, por enseñarme el amor a Dios, a la vida, gracias por enseñarme el amor y el respeto a una esposa, el valor del trabajo digno y honrado, gracias por haberme guiado en una etapa de mi vida, gracias por tus consejos, gracias por estar conmigo hoy mas cerca que nunca, te amo.-

A mis maestros, Gracias por haberme guiado en mi etapa adulta, por haberme dado sabios consejos para lograr ser un buen profesionistas, por enseñarme el sentido de la responsabilidad, gracias por impulsar mis metas sueños, con sinceridad y respeto.

A mis asesores de Tesis Lic. Salvatori y Lic. Gordillo; Gracias por haberme brindado su tiempo y dedicación, gracias por creer en mi, gracias por los consejos que me han dado, gracias por las clases que me han brindado fuera de la universidad hasta el día de hoy.-

A mis Primos y Primas; Gracias por mis mejores recuerdos de la infancia, gracias por haber estado juntos, y que Dios nos ayude para que llevemos a feliz termino la tarea que nos dejo mi abuela y que tenemos pendiente de cumplir.-

INDICE

INTRODUCCIÓN	1
--------------------	---

CAPITULO I

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento del problema.....	3
1.2. Justificación del problema	3
1.3. Delimitación de objetivos	5
1.3.1. Objetivo General.....	5
1.3.2. Objetivos Específicos	6
1.4. Formulación de la hipótesis	6
1.5. Determinación de variables.....	6
1.5.1. Variable independiente	6
1.5.2. Variable dependiente	6
1.6. Tipo de Estudio.....	7
1.6.1. Investigación documental	7
1.6.1.1. Bibliotecas Públicas.....	7
1.6.1.2. Bibliotecas Privadas	7
1.6.2. Técnicas empleadas.....	8
1.6.2.1. Fichas bibliográficas.....	8
1.6.2.2. Fichas de trabajo.....	8

CAPITULO II

MARCO HISTÓRICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1. Referencia histórica del contrato de arrendamiento.....	9
2.1.1. México Prehispánico	10
2.1.2. México colonial.....	12
2.2. Antecedentes históricos de la vivienda en Roma	14
2.3. México independiente	18
2.4. Otros códigos civiles (<u>1870 y 1884</u>) que tratan al arrendamiento	20

CAPITULO III

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU CONNOTACIÓN LEGISLATIVA EN EL ESTADO DE VERACRUZ.

3.1. El contrato de arrendamiento.....	23
3.2. Artículos del Código Civil de Corona de 1868 que tratan al arrendamiento.	27
3.3 Disposiciones especiales tratadas en el Código Civil de 1868 y relativas al arrendamiento de predios urbanos.	33
3.4. Evolución del arrendamiento en el XX.	41
3.5. De los derechos y obligaciones del arrendador y el arrendatario.	46
3.6. Modo de terminar el arrendamiento.....	57
3.7. Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indefinido.	64

CAPITULO IV
ANALISIS Y PROYECTO APLICATIVO

4.1. El contrato de arrendamiento	66
4.1.1. Clasificación del contrato de arrendamiento.....	66
4.1.2. Especie de contrato de arrendamiento.	69
4.1.2.1. Arrendamiento Mercantil	69
4.1.2.2. Arrendamiento Administrativo.....	71
4.1.2.3. Arrendamiento Civil	72
4.2. Modos de terminar el contrato de arrendamiento	73
4.2.1. Cumplimiento del término	74
4.2.2. Convenio expreso	76
4.2.3. Por nulidad.....	76
4.2.4. Por rescisión.....	78
4.2.5. Por confusión	79
4.2.6. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.....	80
4.2.7. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causas de utilidad publica.....	80
4.2.8. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.....	81
4.3. Problemática del proceso.....	82
4.4. Propuestas para la praxis legislativa en la ejecución de los contratos de arrendamiento.....	86
CONCLUSIONES	92
BIBLIOGRAFÍA	97

INTRODUCCIÓN

El tema que se trata en esta lista es el del arrendamiento de bienes inmuebles en el Estado de Veracruz.

La expectativa prevista incluye dos tipos de análisis, uno orientado a los antecedentes históricos del arrendamiento en México, y otro dirigido al estudio legislativo del mismo; de igual manera se espera efectuar una serie de propuestas al código civil vigente y su adjetivo para el Estado de Veracruz, con el propósito de dar equidad en el tratamiento legal a los problemas inherentes a los arrendamientos de bienes inmuebles.

De igual forma existen una serie de limitaciones en el tratamiento del tema, algunas de ellas están relacionadas con la falta de oportunidad para confirmar las propuestas que se realicen, otras sin embargo se relacionan con el tratamiento superficial que dan las autoridades respectivas a los problemas derivados de la terminación de contratos o por la cantidad de los mismos, y otras finalmente se orientan al trámite largo y burocrático que se lleva a cabo en los juzgados donde se ventilan los asuntos relacionados con el arrendamiento de bienes inmuebles.

La presentación del tema se lleva en cuatro capítulos ordenados de la siguiente forma:

El capítulo inicial presenta la metodología que sirve de fundamento para la realización de la investigación documental, puntos como la justificación del tema, la presentación del problema, la especificación de objetivos y la enunciación de la hipótesis con sus respectivas variables son tratados y definidos en este capítulo.

El material del capítulo se dirige al análisis histórico del arrendamiento en México desde la época prehispánica, pasando por el México colonial e independiente cuando surge el Código Civil de Corona en Oaxaca.

En el tercer capítulo se exponen los elementos para el análisis legislativo del arrendamiento, es aquí donde se presentan cada uno de los artículos que tratan el tema general de arrendamiento, sus derechos y obligaciones y los diferentes tipos que existen con el de efectuar un análisis crítico en el tratamiento del tema del arrendamiento.

Finalmente en el capítulo cuarto se consolidan las siete propuestas que permitirán eliminar los problemas analizados a través de cada capítulo de la tesis, de igual forma se muestra el proceso actual para efectuar cualquier trámite relacionado con el arrendamiento de bienes inmuebles ante las autoridades correspondientes y su correspondiente análisis y crítica operativa.

Dentro de la actividad que el órgano jurisdiccional desarrolla en el Estado de Veracruz, en materia civil, estos conocen en forma general de los asuntos de la materia citada, cuando lo conveniente sería que fueran en forma especializada, con el presente trabajo de tesis se busca en base al análisis de la figura del arrendamiento, conceptualizar las causas y los efectos que esta genera, y en base a ello, se considera necesario y urgente la creación de tribunales especiales cuyo objetivo básico sean el de conocer única y exclusivamente los asuntos de arrendamiento.

CAPITULO I METODOLÓGICO

1.1. Planteamiento del problema

¿ Por qué los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en la actualidad carecen de justicias al celebrarse, ya que en ocasiones favorecen al arrendatario y otras tantas al arrendador, con la adolescencia subsiguiente de la aplicación del Derecho ?

1.2. Justificación del problema

Desde su conformación legislativa a la fecha, el contrato de arrendamiento ha tenido una serie de cambios que han favorecido por un tiempo al arrendador y por otro al arrendatario; esto ha propiciado que se den ciertas ambigüedades de aplicación cuando se pretende dar continuidad o disolución a un contrato previamente celebrado.

Por ello y ante el vacío legal que existe actualmente respecto al tratamiento de los problemas inherentes a dichos contratos, es necesario retomar e incluir dentro de las normas que rigen a éstos, el fundamento del Derecho como tal, que simple y sencillamente es **dar igualdad a cada una de las partes**, y a partir de esto actuar conforme a la ley en la continuidad o disolución de los mismos.

En esta tesis se pretende dar respuesta a la problemática antes mencionada a través de un profundo análisis al marco histórico y legal del contrato de arrendamiento y también por medio de sencillas propuestas de aplicación en la praxis legislativa.

Así mismo esta tesis tiene la finalidad de justificar la necesidad de crear tribunales especiales para los juicios ordinarios civiles de arrendamientos, es decir tribunales especiales que conozcan única y exclusivamente de las cuestiones derivadas de esta figura jurídica, con la finalidad de realizar juicios, mas rápidos en forma sumaria que permitan al arrendador y/o propietario del inmueble o finca arrendada tener la certeza jurídica de que los procesos sean rápidos y expeditos evitando con esto practicas dilatorias y juicios lentos de desocupación de inmuebles, ya que es de explorado derecho que el arrendatario tiene en su favor diversos recursos para retrasar los litigios, evitando con esto también tener que llegar al grado de que los propietarios se abstengan de seguir rentando sus inmuebles, lo que se traduce en caso de ser así a un desequilibrio social en el sentido de que las personas de pocas posibilidades económicas puedan seguir rentando inmuebles ante la imposibilidad de poder comprarlos o de hacerse de un crédito para la adquisición de una casa habitación.

1.3. Delimitación de objetivos

1.3.1. Objetivo general

Presentar una propuesta legislativa que elimine la ambigüedad en la celebración de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en lo que se refiere a la aplicación del Derecho y la justicia para el arrendatario y el arrendador.

Los encargados de aplicar esta igualdad en los procesos judiciales precisamente corresponderían a los tribunales especializados en las cuestiones de arrendamientos, ya que su función primordial sería la de ventilar estos procesos y vigilar que las leyes sean aplicadas en forma equitativa entre las partes, es decir, el que tenga el derecho de deducir una acción de desocupación de un inmueble que realmente tenga el derecho de ejercitarla, que realmente justifique que el arrendatario ha omitido hacer el pago puntual de las rentas estableciendo como mínimo un periodo de tres meses vencidos para que en forma incidental dentro del juicio que se instaure se pueda llegar a la desocupación mediante el lanzamiento respectivo, haciendo hincapié que debe justificarse fehacientemente que el inquilino ha incurrido en mora para que se actualice esta hipótesis y se justifique su decretamiento, también estaría encargado estos tribunales de vigilar que el arrendatario tenga derecho a incrementar las rentas en forma justa y de acuerdo al índice inflacionario que marque nuestra economía y/o en su caso a los incrementos que sufra el salario mínimo vigente de la región que se trate, es decir que se incremente las rentas en la misma proporción a lo que estos estándares marque en ese periodo, evitando con esto también los altos intereses moratorios y las diversas penas convencionales que unilateralmente los arrendadores de fincas plasman en sus contratos de arrendamientos, por lo tanto la finalidad primordial y esencial es buscar la igualdad y equidad que deben regir los procesos judiciales de esta materia.

1.3.2. Objetivos específicos

Presentar el marco histórico del contrato de arrendamiento.

Presentar un estudio del marco legal en el Estado de Veracruz del contrato de arrendamiento.

Describir el contrato de arrendamiento contenido en el Código Civil de 1932 vigente en la actualidad para el Estado de Veracruz.

Exponer las diferentes formas de arrendamientos que en la actualidad se encuentran previstas en otras legislaciones.

Presentar propuestas de modificación al Código Civil y su Adjetivo para el Estado de Veracruz a fin de establecer la equidad buscada para el mencionado contrato de arrendamiento.

1.4. Formulación de la hipótesis.

Son necesarias las reformas a la estructura del arrendamiento en el Código Civil y su adjetivo para el Estado de Veracruz para obtener la equidad en las partes, conforme un esquema a través de un Juicio Sumario donde todas las pruebas se desahoguen en una sola audiencia, y no se permita la acumulación de juicios improcedentes al principal.

1.5. Determinación de variables.

1.5.1. Variable independiente.

Las reformas a la estructura del arrendamiento en el Código Civil del Estado de Veracruz.

1.5.2. Variable dependiente.

Para obtener la equidad en las partes, conforme un esquema a través de un juicio Sumario donde todas las pruebas se desahoguen en una sola audiencia, y no se permita la acumulación de juicios improcedentes al principal.

1.6. Tipo de Estudio.

Para llevar a cabo la comprobación de la hipótesis planteada y poder alcanzar el objetivo general de la tesis se realiza una investigación documental por así requerirlo el tema de que se trata.

1.6.1. Investigación documental.

1.6.1.1. Bibliotecas Públicas.

"USBI" Unidad de Servicios Bibliotecarios y de Información de la Universidad Veracruzana de la Ciudad de Veracruz, Ver.

"H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO en la Ciudad de Jalapa Enríquez, Veracruz.

1.6.1.2. Bibliotecas Privadas.

" BIBLIOTECA " de la Universidad Autónoma de Veracruz, VILLA RICA de la Ciudad de Veracruz, Ver.

"DR. SEGISMUNDO BALAGUE" perteneciente a la Universidad Cristóbal Colón de la Ciudad de Veracruz, Ver.

1.6.2. Técnicas empleadas.

1.6.2.1. Fichas bibliográficas.

Con ellas se contiene un registro de las fuentes consultadas en el presente trabajo de investigación esencialmente se conforman de la siguiente manera; el nombre del autor del título de la obra, el número del volumen la edición, lugar de impresión editorial, fecha de expedición y número de páginas.

1.6.2.2. Fichas de trabajo.

Contiene la información requerida al momento de redactar el presente trabajo estas se conforman; el título del contenido, nombre del autor, título de la obra o página o páginas, datos de información de interés y en su caso algún comentario o aclaración.

CAPÍTULO II

MARCO HISTÓRICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1. Referencia histórica del contrato de arrendamiento.

Presentar lo que es el contrato de arrendamiento en México incluye forzosamente hacer historia y hablar también del Derecho Romano, ya que nuestro Derecho Civil toma como antecedentes al Derecho Romano, y aún en la actualidad la Legislación Mexicana habla del contrato de arrendamiento tomando como base el antecedente tratado en el Derecho Romano.

Primeramente y sin especificar definición alguna de lo que es el contrato de arrendamiento en México, a continuación se presenta la evolución del arrendamiento en la sociedad mexicana a través de diferentes épocas donde se llevaron a cabo dichos contratos.

Cabe citar que la mayoría de los autores que describen la historia de México hablan del arrendamiento de una forma muy general basándose en los tratados, la forma de vida, las costumbres, etc. y los datos son muy breves e inexactos, como se puede ver a continuación.

2.1.1. México Prehispánico.

Pocos son los historiadores que aportan información respecto a la forma de propiedad de los Aztecas y aún mas sobre la forma de arrendamiento. Esto se daba en las tierras denominadas CALPULLI.

Por Calpulli se entiende todas las tierras pertenecientes a un pueblo, entre éstas se distinguen las destinadas a:

- Al pago del tributo
- Las dadas en usufructo a los miembros y las arrendadas
- Las vacantes.

Descripción de cada una

- Al pago del tributo. Eran labradas por todos los habitantes en forma comunal.
- Las dadas en usufructo a sus miembros. Se entregaban a los miembros para su cultivo, pero perdían sus derechos si cambiaban de Calpulli o si no labraban, si había exceso de tierra se arrendaba a otro Calpulli o a un particular con el objeto de cubrir con la renta las necesidades públicas y comunes.
- Las tierras vacantes. Eran destinadas entre los que no tuviesen derechos sobre de otras, para que los que los usufructuasen tierras de mala calidad las cambiasen, o para arrendarlas.

Los Tlatocatalli, Tlatocamilli o Itónal Intlacatl que corresponden a otros tipos de tierras, eran arrendados para sostener con su producto los gastos del palacio, entre ellos la alimentación de los cortesanos y los huéspedes; no podían ser utilizadas, ni el mismo tlatoani, si no pagaban la renta necesaria.

Los Calpuleque eran las personas encargadas de llevar los planos de las tierras y asentaban en ellos los cambios de poseedor, representaban al CALPULLI en lo que concernía a la tierra comunal, judicial o extrajudicialmente, tenían que hacer los repartos necesarios y procurar tierra para las familias, vigilar las calles y la limpieza, también decidían las pequeñas disputas.

Como se observa en los datos anteriores, en el México Prehispánico se habla del arrendamiento de forma vaga pues sólo se hace mención de este sin explicar las formas de cómo se llevaba a cabo, cuál era el objetivo principal, cuáles eran sus elementos para poder establecer, cuáles las obligaciones que se asumían para una y otra parte.

Parece que lo importante de este proceso en el cual se podían obtener tierras para diferentes fines eran precisamente los fines los que le daban la connotación final y relevante, sin importar el papel que jugaba la parte que "prestaba" o la parte que "utilizaba" el terreno. Mas aun no se especificaban a ciencia cierta los derechos y obligaciones para cada lado, y no existía alguna forma donde se pudiera comprobar que existía un "trato" o negociación" entre las partes.

Para redondear el análisis anterior se hace hincapié en que los historiadores solo nos dicen que se deban arrendamientos" para cubrir con las rentas los gastos de los soldados o guerreros de los sacerdotes y de los huéspedes.

2.1.2. México colonial

Con la llegada de los españoles a México se hicieron muchos cambios no solo en lo que respecta a la repartición de las tierras sino en muchos otros aspectos que repercutieron en la vida de los indígenas.

Los españoles pertenecientes a otra cultura traían ideas diferentes a la indígenas en muchos aspectos como: religión, leyes, economía, desarrollo social etc. y al tratar de imponérselos a la raza conquistada, como se sabe, provocaron luchas y grandes pérdidas.

Al principio, los historiadores dicen que tales cambios se hicieron con la autorización de los indios, pues según los españoles, no querían quitarles sus propiedades a la fuerza, sino que les decían que todo era para bien de ellos.

A partir de esto se formaron consejos con funciones de justicia, seguridad y policía buscando el "bienestar de los indios" y los españoles, no obstante, como los españoles necesitaban elementos pecuniarios para afirmar su independencia del viejo continente y con ello no estar subordinados a autoridades superiores, así que para satisfacer los fines mencionados, los consejos se allegaron de bienes que se dividían en dos clases:

- Los propios
- Los comunes

-Los Bienes Propios. Se entendían por bienes propios a aquellos que no se disfrutaban en común, sino que se arrendaban o se administraban directamente por el ayuntamiento, dedicando sus productos a los gastos públicos, para que los vecinos no tuvieran gravamen alguno, el consejo mandaba construir tiendas para dedicar las rentas a los gastos.

Proceso de arrendamiento del México colonial:

El "arrendamiento" de los bienes propios se debía de hacer en remate publico, al mejor postor, sin que los anteriores arrendatarios gozaran del derecho del tanto.

Este remate se hacia en presencia de los Aldes y Regidores miembros de la administración publica, cada año debía de rendirse de ingresos y egresos en el fondo denominado "de propios", la audiencia respectiva observaba o aprobaba esas cuentas y las remitían al consejo de indias.

Las juntas municipales mandaban pregonar el remate anual de arrendamiento y el del abasto asegurándose de la libertad de las posturas, sin que pudieran concurrir los regidores, sus parientes o paniaguados. Solo con licencia de la junta superior de hacienda y previa la justificación de su conveniencia, se podían dar los propios en arrendamiento por mas de un año: pero nunca por mas de cinco.

Como se observa con la llegada de los españoles al nuevo continente y la emancipación de la raza india a las nueva costumbres y leyes, el modelo de arrendamiento fue notoriamente variado en varios aspectos: los fines, la definición de la participación de las partes, la clasificación y consideración de las actividades que cerraban dicho "contrato".

-Los Bienes Comunes. Los definía la ley 9, titulo 28, partida III textualmente de la siguiente forma: "apartadamente son del común de cada una ciudad o villa las fuentes de plazas dejasen las ferias de los mercados, en los lugares donde se ayudan a consejo. En los arenales que son en la riberas de los ríos, en los otros ejidos, en las carreras o corren los caballos, en los montes en las

dehesas, de en todos los otros lugares semejantes de estos que son establecidos e otorgados para pro comunal de cada ciudad, o villa o castillos u otro lugar".¹

Todos eran bienes de disfrute común de los vecinos, salvo los que por su naturaleza requerían que los fuera exclusivo, como las casas de cabildo. Escuelas, hospitales, etc.

En comparación con la evolución del arrendamiento en el México prehispánico y colonial, el derecho romano consideraba al arrendamiento de la siguiente forma:

2.2. Antecedentes históricos de la vivienda en Roma

Locatio Conductio Rerum.

Contrato por el cual el locador se obliga a proporcionar a otra persona, el conductos, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero. La merces también podía ser en especie cuando se trataba de un fundo de tierra.²

Elementos esenciales del contrato de arrendamiento

El objeto puede ser cualquier cosa, mueble o inmueble, corporal o incorporal, susceptible de figurar en el patrimonio de os particulares.

En Roma el contrato de arrendamiento presta una gran analogía con la compraventa, ya que se perfecciona con el simple consentimiento de las partes y produce obligaciones para ambas partes.

¹ Esquivel Obregón T., Apuntes para la Historia del Derecho en México, P,250, Editorial Polis, México, 1981

² Margarad D. Guillermo Floris, El Derecho Privado Romano, P. 410 Editorial Esfinge, S.A. México, 1981

El precio debía de presentar las mismas características que la renta, debe ser cierto, consistir en dinero; si se promete una remuneración de otra naturaleza existe un contrato innominado, cuando se trata de un fondo de tierra la renta se fijaba en especie.

Si el precio no era serio se consideraba que había una donación, en la venta el precio debía ser cierto y serio, con relación al valor de la cosa vendida, en el caso de que la cosa fuera vendida a la mitad de su valor real, se podía pedir la rescisión del contrato, esta se podía evitar pagando el comprador en su justo precio lo que faltaba.

Obligaciones del arrendador

Debe procurar al inquilino el uso o disfrute de la cosa durante el arrendamiento, su obligación se resumía en la formula: " praestare conductori fruicere", el arrendatario tiene derecho de usar la cosa y recoger los frutos que solo adquiere.

Para procurar al arrendatario el goce de las cosas arrendada, el arrendador debe entregársela, es una nuda traditio.

Debe de garantizar al arrendatario que tiene derecho real oponible a los terceros, pero tiene derecho a reclamar al arrendador daños e intereses. También el arrendador debe garantía al arrendataria por los defectos ocultos que disminuyan la utilidad de la cosa arrendada.

El arrendador no solo es responsable de su dolo, sino también de toda falta, ya que interesado en el contrato. Pero no responde de los casos fortuitos.

Obligaciones del arrendatario

Debe pagar el precio convenio (merces) y debe transferir su propiedad al arrendador, el precio no consistente en un precio único pagadero en una sola vez para toda la duración del arriendo; se compone de una serie de prestaciones periódicas, a las cuales se les llama pensión y solo es exigible en el plazo convenio.

La merces es equivalente al disfrute que el arrendatario saca de la cosa arrendada y cesa el deber de la merces desde el día que se hace imposible el disfrute sin culpa suya.

El arrendatario esta obligado a restituir la cosa arrendada al expirar el arriendo; es responsable de todo deterioro sobrevenido por dolo o culpa suya, pues debe usar la cosa como un diligente padre de familia.

El arrendador (locator) puede exigir la ejecución de las obligaciones del arrendatario ejercitando contra el, la acción locati o exlocato y el arrendatario (conductor) por la acción conducti o exconducto.

Riesgos del arrendamiento

Estos son para el arrendador, si la cosa alquilada perece por caso fortuito; el arrendatario, que debe devolverla al final de arriendo y que es deudor de un cuerpo cierto. Queda libre y cesa de pagar la merces o precio (resperit creditere).

Es el arrendador quien soporta la pérdida de la cosa arrendada, lo mismo sucede con la pérdida parcial un simple deterioro, el arrendatario puede obtener una reducción de la merces, y se libra del arriendo devolviendo la cosa tal y como está.

Extinción del arrendamiento.

Mientras que la venta debe procurar al comprador la utilidad perpetua de la cosa vendida, el arrendamiento solo esta destinado a suministrar al arrendatario el disfrute temporal de la cosa arrendada; este contrato tiene una duración limitada y al terminar se agota la fuente de las obligaciones.

Formas de terminación del arrendamiento

- a) la expiración del tiempo convenio. Aunque puede terminar antes con la pérdida de las cosas.
- b) por no pagar la meces
- c) el mutuo disentimiento,(acuerdo de las partes para resolver el contrato)
- d) la anulación obtenida por el arrendador, cuando el conductor acusa en el disfrute.
- e) Cuando quiera la casa para habitarla el

* Otros autores que habían del derecho romano también incluye las siguientes formas de terminación del contrato.

-Cuando el conductor ve restringido su disfrute

-Cuando ya terminó el tiempo convenio en el arrendamiento y las partes siguen actuando igual se considera que hay una locatio tácita, al respecto Bravo González y Sara Bialostosky, nos dicen que hay Relocatio Tacita: "cuando termina el plazo del contrato de arrendamiento, pero las partes continúan obrando como si

aun estuviera vigente, entonces se considera prorrogado bajo las mismas condiciones”.³

Conclusión del antecedente histórico del arrendamiento en el México prehispánico y colonial y su tratamiento en el derecho romano.

El tratamiento del arrendamiento dentro del Derecho Romano es como se planteo de forma mucho mas explícita que el tratamiento que se al arrendamiento en el México prehispánico y colonial, en el primero, se presentan los lineamientos legales para el papel que juega el arrendador y el papel que juega el arrendatario dentro de un contrato de esta naturaleza, y desde luego se incluye la confirmación y terminación del contrato. En el segundo el arrendamiento es solo una forma de explotación de la tierra donde los fines son los mas revelante del proceso.

2.3 México Independiente

El Código Civil para el Gobierno del Estado Libre de Oaxaca, de **1829**, es el Código Civil mexicano que primero nos habla del contrato de arrendamiento, al decir del **Doctor Ortiz Urquidi**:

“Oaxaca cuna de la codificación...” no solo por el primer Código Civil, aunque solo sea de un estado, sino por la gran relevancia que tiene al legislar en la materia civil”

El análisis del Código Civil del Estado de Oaxaca muestra que el arrendamiento se encuentra comprendiendo en el Titulo Setimo (séptimo) DEL CONTRATO DE LOCACION.

³ Bravo González, Agustín y Bialostosky Sara, Compendio del Derecho Romano, P. 140 Editorial Pax, México 1978

Como se menciona al principio de este capítulo el arrendamiento según este código está basado, o mejor dicho, su antecedente es el Derecho Romano ya que introducciones que aun siguen en el Código Civil vigente.

A continuación se transcribe algunos de los artículos del código de Oaxaca.

Art.1288.- Hay dos especies de locación: la de cosas y la de obras.

Art.1289.- La locación de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer gozar a la otra de alguna cosa por algún tiempo., y mediante cierto precio que esta se obliga a pagarle.

Art.1290.-La locación de obras es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer alguna cosa a favor de la otra, a virtud de un precio convenida entre ambas.

Art.1291.- Estas dos clases de locación se subdividen en muchas especies particulares:

Renta: el precio que se paga por el arrendamiento de la heredades rurales.

Flete: el precio del transporte de las cosas de un lugar a otro. Jornal o salario: el precio del trabajo o del servicio.

La empresa de una obra por ajuste o destajo es un contrato de locación, cuando la materia para fabricarla es ministrada por aquel para quien se hace la obra. ⁴

⁴ Ortiz Urquidi Raúl, Oaxaca cuna de la codificación Iberoamericana, p.290, Editorial Porrúa, S.A. México 1974.

En los artículos presentados podemos observar que se habla del contrato de locacion en la forma como lo hacían en el Derecho Romano, (párrafos presentados con anterioridad en este mismo capítulo), en el capítulo referente a la locacion nos habla de locador y conductor, debiendo entenderse por estos arrendador y arrendatarios: las obligaciones de cada uno de ellos son las mismas que en el derecho romano, forma de terminación del contrato, riesgo, etc.

También al igual que en el derecho romano, los muebles de la casa estaban tácitamente hipotecados al pago de los alquileres de la casa.

Art. 1323.- Los muebles que amueblan la casa del inquilino están tácitamente hipotecados al pago de los alquileres de la casa.⁵

Una de la diferencias que existían entre el código de Oaxaca y el derecho Romano esta en la forma de terminación del arrendamiento, ya que en el primero no puede rescindir el contrato de locación, antes del termino convenido sin causa legal aunque declarara que tenia necesidad de ocupar la casa.

Art.1326.- El propietario de la casa no puede rescindir la locación ni expulsar al inquilino antes del termino convenido sin causa legal, aunque declare que tiene necesidad de ocupar por si mismo la casa, a menos que haya habido estipulación contraria.⁶

2.4 Otros códigos civiles (1870 y 1884) que trata al arrendamiento

En estos Códigos Civiles encontramos que le contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el Título Vigésimo, capítulo I.

⁵ Ibidem P.294

⁶ Ibidem P. 297

En ambos se habla del contrato de arrendamiento y no se encuentran muchas variantes entre si, casi se podría afirmar que ninguna; excepto por ejemplo la siguientes diferencias:

En estos no se habla de locación, sino mas bien, de arrendamiento, tampoco se habla del contrato de obra, solo del contrato de arrendamiento de cosas, como se puede ver en los artículos 2936 y 3068 de los códigos de 1870 y 1884, respectivamente.

Se le llama arrendamiento al contrato por el que una persona cede el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto.

Así mismo se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe.

Estos Códigos Civiles describen al arrendamiento en la misma forma en que lo hacia el Código Civil de Oaxaca con algunas variantes, y de la misma forma como lo hace el Código Civil actual; las obligaciones, los riesgos, la forma de terminar y el objeto del arrendamiento básicamente son los mismo.

En el código civil de 1870 se hace la prohibición a los funcionario y empleados públicos de tomar en arrendamiento los bienes que deben arrendarse en virtud de juicio o de repartición en que ellos hayan intervenido, como se desprende de la lectura del articulo 3074 del citado código.

Los códigos de 1870 y 1884 consignan variantes diferente:

Ponen de manifiesto el arrendamiento de animales en los artículos 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190 y del 3045 al 3065, respectivamente. Estos preceptos ya no los contempla el Código Civil actual.

Por lo que respecta al arrendamiento de obras o servicios ya no están regulados en estos códigos, pues pasa a ser materia del derecho laboral, como acontece en la legislación actual.

CAPÍTULO III
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU CONNOTACIÓN LEGISLATIVA
EN EL ESTADO DE VERACRUZ.

3.1 El contrato de arrendamiento

Para mostrar un concepto de lo que es el contrato de arrendamiento es necesario consultar varios autores y diccionarios tanto jurídicos como generales, el propósito es encontrar las coincidencias y diferencias para finalmente llegar a un concepto propio de lo que es un contrato de arrendamiento, continuación se muestra los datos obtenidos en la investigación bibliográfica del concepto.

Art.2331 del Código de Procedimiento civiles actual:

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

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas al comercio, y de veinte para las fincas destinadas a una industria.⁷

Rojina Villegas nos dice en su definición:

"contrato en virtud del cual una persona, llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto".⁸

Arrendamiento-"contrato por el cual una de las partes se obliga a dar a la otra para cierto tiempo y por cierto precio, el uso o disfrute de una cosa, o de su trabajo.

Hasta aquí observamos que en las dos últimas definiciones se legislaba al arrendamiento contemplando dos tipos.

- De cosas
- De servicios

Es necesario hacer entonces la distinción que en el pasado existían dos clases de contrato de arrendamiento: de cosas y de servicio, este último posteriormente paso a ser parte de la ley federal de trabajo, y al arrendamiento en la actualidad solo se le atribuye al de las cosas, en relación a ello la investigación de esta tesis esta centrada en los arrendamientos de cosas, espacialmente de bienes inmuebles.

Hecha la mención anterior se puede decir que el arrendamiento de cosas es un contrato por el cual una de las partes obliga a dar o ceder a otra el uso de una cosa por cierto tiempo y mediante cierto precio que esta se obliga a pagarlo.

⁷ Código para el Estado de Veracruz, P. 476

⁸ Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Tomo IV P.214 Editorial Porrúa, S.A.

El arrendamiento de servicios en un contrato por el cual se obliga una de las partes a hacer alguna cosa para la otra por un cierto precio.⁹

¿Qué es un contrato?

Artículo 1726 del código civil: Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos, toman el nombre de contratos.

La segunda definición que da Juan Palomar de Miguel en su diccionario para juristas en su pagina 125 de la Editorial Mayo dice:

“convenio o pacto hecho entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada, y cuyo cumplimiento puede ser compelidas. Acuerdo entre dos o más personas sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos...”¹⁰

Según el diccionario Jurídico Mexicano, dice:

“Hay arrendamiento cuando las dos partes las dos partes que se obligan sobre materia o cosa determinada, a cuyo cumplimiento puede ser compelidas...De arrendamiento-Contrato de Locación y de Conducción, aquel por el cual una persona se obliga a efectuar una obra o prestar un servicio a otro mediante precio cierto”¹¹

El Diccionario de la lengua Española indica:

“Contrato: pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas... De arrendamiento-Contrato de Locación y de Conducción, aquel por el cual una

⁹ Ibidem

¹⁰ Palomar de Miguel Juan, Diccionario para Juristas, P.125, Editorial Mayo.

¹¹ Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo I, P.194, Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM.

persona se obliga a efectuar una obra o prestar un servicio a otro mediante cierto precio"¹²

En varias de las definiciones anteriores encontramos la palabra locación, esta se aplica para designar el acto jurídico por el cual una cosa mueble o inmueble. El termino locación viene del derecho Romano y que aun en nuestros días se utiliza en diferentes países, por lo que antiguamente al arrendamiento se le consideraba Locatio Conductio Operis o Rerum.

Así también tenemos que el Arrendador según el diccionario de Derecho de Rafael de Pina dice:

"Es la persona que da en arrendamiento aquello que le pertenece".¹³

Igualmente en el Diccionario para juristas de Juan palomar de miguel indica que arrendar es:

"Ceder o adquirir por precio el goce o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios.", arrendador es "persona que cede algo en arrendamiento." Y arrendatario"que toma algo en arrendamiento."¹⁴

En el estado de Veracruz, el contrato de arrendamiento se tipifico por primera vez en el código corona de 1868, el cual fue el primer código civil del estado, por esa razón se analizaran y transcribirán literalmente los artículos más importantes del dicho ordenamiento legal.

¹² Diccionario de la Lengua Española, Tomo I, P. 357, Editorial Real Academia Española.

¹³ Rafael de Pina y de Pina Vera, Diccionario de Derecho, P.97, Editorial Porrúa,S.A.

¹⁴ Palomar de Miguel Juan, Diccionario para Juristas, P.125 Editorial Mayo

3.2 Artículos del Código Civil de Corona de 1868 que tratan al arrendamiento

Art.1899 El arrendamiento es un contrato por el cual un a de las partes se obliga a ceder la otra el goce o uso de una cosa, o a prestarle un servicio personal por un precio determinado.

La diferencia en cuanto a la definición del contrato de arrendamiento como lo tiene contemplado el código civil vigente para el estado en su articulo 2331, estriba en que se consideraba arrendamiento el prestar un servicio personal.

Disposiciones comunes a los arrendamientos de predios rústicos y urbanos.

Art. 1903 Arrendador es el que da en arrendamiento alguna cos; arrendatario es el que la recibe. El arrendatario de predios rústicos se llama colono; el de predios urbanos, inquilino.

Art.1905 Esta obligado el arrendador, aunque no hay pacto expreso:

I.-A entregar al arrendatario la cosa que es objeto del contrato.

II.-A conservar durante el arrendamiento en estado de servir para el uso la que ha sido arrendada, haciendo para ellos todas las reparaciones necesarias.

III.-A mantener al arrendatario en el goce pacifico del arrendamiento, por todo el tiempo del arriendo.

El articulo 1905 es muy similar al articulo 2345 del Código Civil actual, con la diferencia que en este código se respetan los derechos de los arrendatarios al no permitir que le arrendador estorbe en el uso de la cosa dada en arrendamiento, a no ser que sea por una causa urgente y justificada.

Art.1906 Las principales obligaciones del arrendatario son:

I.- pagar la renta o alquileres en los términos convenidos.

II.-usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, a la falta de pacto, al que racionalmente se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada, según los usos locales.

Al igual que el artículo anterior este tiene cierta similitud con el artículo 2358 del código actual, con la obligación del arrendatario de responder sobre los perjuicios que reciba la cosa en arrendamiento por un mal uso o por negligencia.

Art. 1907 No cumpliendo el arrendatario las obligaciones del artículo anterior, puede el arrendador pedir la rescisión del contrato o la indemnización de daños o perjuicios, o solo esto ultimo, dejando subsistente el arriendo.

Art.1908 Si se resolviese el contrato por falta del arrendatario, tiene este la obligación de pagar el precio por todo el tiempo que medie, hasta que se pueda celebrar otro, si entre tanto no expira el plazo del contrato, además de los daños o perjuicios que se hayan erogado al arrendador.

Art.1909 El arrendatario no puede subarrendar o ceder a otro el todo o parte de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador; pero si este, no siguiéndosele perjuicio, o sin otro motivo fundado, se negase a prestarlo, el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato.

Art. 1910 El subarrendatario queda subrogado total o parcialmente en lugar del arrendatario para todas las consecuencias del contrato, según que hubiese subarrendado toda la finca o parte de ella.

Art.1911 El arrendatario no esta obligado al pago de la renta, cuando por caso fortuito no pudiere usar de la cosa arrendada, con tal que lo ponga inmediatamente en noticia del propietario.

Art.1912 Si la cosa arrendada se ha hecho sin culpa del arrendatario, impropia para el uso convenido, puede pedir la rescisión del contrato.

Art.1914 Los arrendamientos hechos por los administradores, subsistirán aun después de haber estos cesado en su encargo, si fuesen conformes a los términos del mandato, a en su defecto, a los que sean de uso local.

Art.1915 El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiere o necesita la cosa arrendada para su propio uso, a menos que se haya pactado expresamente, o sé este en alguno de los casos del artículo 1956.

Art.1916 Si durante el arrendamiento, la cosa arrendada ha sido destruida en su totalidad por un caso fortuito, queda en su totalidad por un caso fortuito, queda rescindido de pleno derecho el contrato; si solo ha destruido un parte de ella.

Puede el arrendatario optar entre la rebaja proporcional de precio o la reescisión del arriendo; pero en ninguno de estos casos, hay lugar a indemnización.

Art.1917 El arrendador no tiene derecho de variar la cosa arrendada.

Art.1921 El arrendatario esta obligado a poner en conocimiento del propietario, a la mayor brevedad posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o muestre conatos de hacer en la cosa arrendada.

Art.1922 También esta obligado a poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la finca en estado de servir a su objeto. En el caso del artículo anterior, el arrendatario es responsable del daño que por su negligencia resulte al propietario.

Si este se hallare ausente, de manera que no pudiera dársele la noticia con la brevedad necesaria, podrá el inquilino promover las diligencias urgentes que correspondan en el primer caso, o recabar en el segundo la autorización judicial para hacer dichas reparaciones.

Art.1923 El propietario no está obligado a responder de la perturbación que un tercero causare de mero hecho en el uso de una finca arrendada; pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador.

Art.1924 Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se componga, al expirar el arriendo debe devolver la cosa en el estado que la recibió, salvo los deterioros ocasionados por la vejez de la misma cosa o por caso fortuito.

Art.1925 Si no se hubiese hecho descripción de la cosa arrendada, se presume que el arrendatario la recibió en el estado propio par el uso convenido, y debe devolverla en el mismo estado, sin perjuicio de la prueba en contrario.

Art.1926 El arrendatario responde de la pérdida o deterioro de la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado son culpa suya.

Art.1927 El arrendatario es responsable de los deterioros causados por las personas de su casa.

Art.1928 El arrendamiento hecho por termino señalado, cesa en el día prefijado, sin necesidad de desahucio.

Art.1929 Si terminado el contrato permanece el arrendatario disfrutando la cosa arrendada con aquiescencia del sueño, se entiende que hay tacita recondición, a menos que hay precedido desahucio.

Art.1930 En el caos de la tacita reconducios, cesan respecto de ella las obligaciones otorgadas por un tercero par la seguridad del contrato principal.

Art.1931 No se disuelve el contrato de arrendamiento por la muerte de ninguno de los contratantes, si no hay estipulación en contrario.

Art.1934 Aunque se enajene la finca, subsistirá el arrendamiento durante el termino pactado, siempre que conste por escritura publica, o que su fecha sea legalmente cierta, a no ser que se hubiese estipulado lo contrario.

Art.1935 Si en el contrato de arrendamiento se hubiese estipulado que en caso de enajenación puede el nuevo adquirente desahuciar al arrendatario antes de cumplirse el termino del arriendo, no se deberá indemnización alguna, a menos que se haya pactado en el contrato, el arrendatario no podrá ser expulsado de la finca antes del pago de la indemnización.

Art.1936 Si el comprador quiere hacer uso de la facultad reservada en el contrato, debe avisar al arrendatario con la anticipación de un año tratándose de fincas rustica y de dos meses, tratándose de fincas urbanas.

Art.1937 El comprador con pacto de retroventa, no puede usar la facultad de desahuciar al que fuere arrendatario al tiempo d la compra, hasta que haya concluido el plazo para usar el retracto.

Art.1938 El arrendatario tiene derecho de llevarse los aumentos o mejoras que haya hecho en la cosa arrendada, reponiendo en el mismo estado que la tomo.

Puntos relevantes de los artículos anteriores:

En los artículos presentados se muestra lo que era el arrendamiento en las legislaciones del pasado y básicamente se indica las obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario.

También se hace mención de la prohibición para subarrendar la cosa dada en arrendamiento salvo pacto en contrario, en caso de permitirse el mismo hace la aclaración de que el subarrendatario se obliga en la misma forma en que se obligo el arrendatario que le subarrendó.

Así mismo se habla de la destrucción de la cosa dada en arrendamiento por caso fortuito o por fuerza mayor, en donde no hay responsabilidad para el arrendatario.

En el mismo orden de ideas se plantea el caso de los arrendamientos celebrados por los administradores que haya cesado en su cargo, y que hayan realizado los contratos conforme los términos del mandato, o en su defecto los usos locales, entonces subsistirán y obligaran tanto al propietario como al arrendatario.

De igual forma en estos artículos se dan soluciones a problemas que se podrán suscitar por reparaciones urgentes al inmueble arrendado; así como intervenciones de terceros que perturben al arrendatario; de la presunción que se tendrá en caso de no especificarse las condiciones en las que se toma el inmueble el arrendatario.

Un punto relevante en este análisis es que se dan a conocer los principios de la tacita reconducción y de la obligación del fiador que cesa en el caos anterior; se dice que en caso de muerte de alguno de los contratantes no se disuelve el arrendamiento.

En ese código civil se reglamenta que en caso de que el inmueble fuera enajenado, subsistirá el arrendamiento.

Todos los artículos presentados y que corresponden al código civil de corona de 1868 en la actualidad se manejan de la misma forma en los códigos, dándose soluciones iguales, con excepción de los artículos que tratan el caso de la enajenación del inmueble; en este caso y de haberse pactado, se puede solicitar la desocupación del inquilino sin indemnización alguna.

3.3 disposiciones especiales tratadas en el código civil de 1868 y relativas al arrendamiento de predios urbanos.

Art. 1948 En cuanto a las respiraciones ligeras que deba hacer el inquilino por su cuenta, se estará a las costumbres locales, en defecto de pacto especial: en caso de duda, son de cuenta del dueño o propietario de la cosa.

Art.1949 El inquilino es responsable del incendio, a no ser que se pruebe que provino de caso fortuito o fuerza mayor, o por vicio de construcción, o que se comunico de una casa vecina, a pesar de la vigilancia que acostumbra tener un diligente padre de familia, o que efecto de causa en que ninguna culpa tuvo el inquilino.

Art.1950 Si son varios los inquilinos que habitan una casa, todos ellos son responsables mancomunadamente del incendio, ano ser que prueben que principió en la habitación de uno de ellos, quien entonces será el responsable; o

que prueben algunos que el fuego no pudo comenzar por su habitación en cuyo caso no quedan estos responsables, si el mismo arrendador ocupa parte de la casa, también entrara en la parte de la responsabilidad.

En los artículos precedentes, se muestra lo que sucedía en casi de que la cosa objeto del arrendamiento se destruyera por causas imputables al inquilino o por causas de fuerza mayor.

Podemos observar que se reglamentaba de la misma manera que hoy en día, y que si en caso de incendio, la cosa se destruía, primeramente se investigaba que había causado dicha destrucción, en donde se inicio y el responsable tenia que pagar los daños que se ocasionaban al inmueble.

Algunas otras disposiciones son las siguientes:

Art.1951 Si no se hubiese fijado termino al arrendamiento se reputa este de duración indefinida, sujeto a las disposiciones de este capitulo.

Art.1952 En el caso de l tacita reconducción, se entiende prorrogado el primitivo arrendamiento bajo las mismas condiciones.

Art.1953 Se entiende hecha la reconducción cuando no es expresa, por continuar el inquilino conforme al articulo 1929, en el inquilinato un mes, si el arrendamiento es por años, o tres días si es por meses.

En estos últimos artículos se presenta y analiza lo que es la **tacita Reconducción**, como se reglamentaba; se menciona especialmente que si no se fijaba un termino para el arrendamiento, se daba por hecho que sé hacia por tiempo indeterminado, bajo las mismas condiciones en las que se elaboro sin modificar nada.

Ahora bien el Art. 1953 del mismo código da la pauta para saber cuando operaba la tacita reconducción en caso de que el arrendamiento tuviere una fecha determinación, esto básicamente se plantea de la siguiente forma:

1.- Si el contrato se había pactado por unos meses sin llegar al año, el arrendador tenía la obligación de mandar la desocupación dentro de los tres días siguientes al vencimiento

2.- Pero si el contrato se había pactado en años, al vencimiento del mismo el arrendador tenía la obligación de demandar la desocupación dentro del mes siguiente.

En caso contrario de estas dos hipótesis se presenta a la figura de la tacita Reconducción que actualmente es regulada por una jurisprudencia definida, es aquí donde se especifica que al vencimiento del contrato, el arrendador tiene la obligación de demandar la desocupación dentro de los **diez días siguientes al vencimiento**, en caso de no hacerlo así se opera a favor del arrendatario la tacita Reconducción.

Veamos algunas disposiciones legales mas:

Art.1954 Cuando el arrendador de una casa o parte de ella, destinada a la habitación de una familia, una tienda, almacén o establecimiento industrial, arrienda también los muebles, el arrendamiento de estos se entenderá por el tiempo que dure el de la casa.

Art.1955 Si el arrendador de los muebles para adornar la casa es un tercero, tendrá hecho el arrendamiento por tiempo indefinido, si no hubiese costumbre en contrario.

En estos artículos se habla del arrendamiento de bienes muebles, y se indica que caso de que el arrendador hubiere rentado "la cosa" con muebles es el arrendamiento de estos durara el mismo tiempo que el del inmueble.

También se indica que en caso de que el propietario de los muebles sea un tercero ajeno, el arrendamiento de estos no tendrá un tiempo de duración fijo, esto es para proteger al inquilino ya que podía suceder que el arrendamiento del inmueble no hubiera concluido, y si el de los muebles.

Situación que dejaría al arrendatario sin los mismo.

Art.1956 En los arrendamientos d fincas urbanas celebrados por tiempo determinado, se observara precisamente lo convenido, y los inquilinos nos están obligando a desocuparlas dentro del termino prefijado la duración del contrato, sino en los cosos siguientes:

1.- cuando la finca alquilada demandare reparaciones para evitar su ruina, y estas no pueden hacerse estando ocupada, siempre que el inquilino no ese el derecho que le concede el articulo 1918.

2.- cuando el inquilino deteriore la finca por usos indebidos, o la destina a alguno reprobando por la ley o la moral.

3.- cuando el mismo no paga con puntualidad debía al arrendamiento, o de cualquier otra manera falta las condiciones estipuladas o usuales del arrendamiento.

Se presumen pagadas las rentas al ultimo recibo, si este no expresa otra cosa.

Art.1957 En el primer caso del artículo anterior , los propietarios concederán a los inquilinos, para la desocupación, treinta días, contados desde que les hagan saber que necesitan la finca.

Art.1958 La desocupación por las causas expresadas en la fracción 2ª. del mismo artículo, deberá efectuarse dentro de los ocho días a la intimación del propietario.

Art.1959 Cuando se pretenda la desocupación por no pagar el inquilino en los términos convenidos con el propietario, o porque aquel haya faltado alguna otra de las condiciones del contrato, vencido en juicio, pagara todas las costas y no podrá continuar en la finca contra la voluntad del propietario.

Art.1960 En todo caso de desocupación, el inquilino que no efectuó dentro de los términos que señala este capítulo, pagara los gastos del juicio a los daños a perjuicios que sufran los propietarios.

En los artículos anteriores se presentan las hipótesis de que únicamente se podrá demandar la desocupación de un contrato vigente cuando:

- la finca demandare reparación urgente.
- Cuando el inquilino usa la cosa en algo indebido o reprobado por la ley o la moral
- Cuando no se pague la renta con puntualidad

Después se presentan algunas disposiciones y términos respecto a los "lanzamientos" que en la actualidad resultan inoperantes. Antiguamente el inquilino podía ser lanzado en cuanto el propietario de "la cosa" lo quisiera pues

los juicios de desocupación llamados "DESAHUCIO", cuyo procedimiento se ajustaban las disposiciones sobre juicios verbales o sumarios, eran según su cuantía.

Poco tiempo después este sistema fue censurado porque no otorgaba al inquilino garantías suficientes y no se respeta lo contenido por el artículo 16 constitucional, ya que sin mediar un juicio en forma se lanzaba al inquilino.

Art.1961 Si los arrendamientos de fincas urbanas se hubieren celebrado sin fijar el tiempo de su duración los propietarios a los inquilinos tendrán análogas obligaciones a derechos.

En consecuencia, cuando el propietario o sus representantes quieran recobrar su finca, le avisara al inquilino sesenta días antes de aquel en que haya de recibirla. Y el inquilino cuando quiera entregarla, le avisara también al propietario treinta días antes de verificar la entrega, pues de lo contrario pagara el alquiler correspondiente al numero de días que falten de los treinta.

En caso de que por alguna causa invencible no pueda el inquilino desocupar la finca en el primer plazo del que habla el párrafo que precede, justificándolo suficientemente, se le concederá otro nuevo improrrogable que no pase de igual numero de días, según las circunstancias de la persona y de la finca que en su caso las necesite.

Al inquilino que tuviere ocupada la casa con algún establecimiento mercantil o industrial, a que no sea fácil trasladar otro lugar sin notable perjuicio, se reconcederá hasta seis meses a juicio del juez, en caso de que las partes no se avinieran.

Art.1962 Lo prevenido en el artículo precedente no tendrá lugar cuando los inquilinos no paguen con puntualidad el alquiler convenido; pues en tal caso, puesta la demanda y oído al demandado, si compareciere, o juzgándole en rebeldía si no se presentare, el juez fallara mandando verificar la desocupación, o hará efectuar su sentencia desde luego, sin perjuicio de conceder la apelación, si hubiere lugar a ella y si fuere interpuesta dentro del termino que fijan las leyes.

Los artículos presentados tienen relación con lo establecido por el artículo 2411 del código civil vigente para el estado de Veracruz, en cuanto a lo estipulado cuando un contrato no tuviera fecha de terminación, el arrendador tendrá la obligación de notificarle al inquilino dentro del termino de sesenta días que desocupe el inmueble.

Así mismo el arrendatario también la obligación de notificarle al propietario dentro del termino de treinta días antes de la desocupación que va a efectuar la misma.

El artículo al cual se hace referencia del código actual, únicamente ha variado en cuanto a los términos, en relación con lo que establece el artículo 1962. que ya fuese analizado y no tiene utilización en la actualidad, pues se establecía que si el inquilino no pagaba puntualmente la renta, este no tenía inmediato, y se procedería al lanzamiento.

Art. 1963 Tratándose de fincas urbana subarrendada, el inquilino que haya dado en arrendamiento, tendrá respectó del que la haya tomado, los derechos y obligaciones que en este código se asignan al propietario, si tuviere contrato celebrado y en este no se le estorbare la facultad de subarrendar.

Este ultimo articulo contiene las bases para el subarrendamiento, y es similar lo establecido por los artículos 2414 y 2415 del código actual para el estado de Veracruz.

En este se indica que las obligaciones que contrae el arrendatario se traspasan al subarrendatario de manera integra; así mismo sucede con los derechos, esto es siempre y cuando en el contrato de arrendamiento no se mencione que esta prohibido subarrendar, lo que significa que para subarrendar se requiere la autorización del propietario de la finca, como sucede en la actualidad.

Art.1964 El propietario puede alterar la renta al vencerse el plazo del arrendamiento, en los indefinidos podrá hacer el aumento, avisando al inquilino dentro de los términos que se fijan en el articulo 1961.

Este articulo menciona que el precio del arrendamiento no puede ser variado durante la vigencia del mismo toda vez que se tiene que respetar los términos y condiciones del contrato de arrendamiento ya celebrado, pero al vencimiento de este, si se puede cambiar; cabe cuestionarse lo que sucedía en caso de que el arrendamiento no tuviera una fecha de terminación, pues simplemente se daba el aviso del incremento de renta de conformidad con y en los términos del articulo 1961.

Art.1965 En el caso de que el subarrendatario pague con puntualidad al inquilino y este no lo verifique en los mismos términos al propietario, podrá dicho propietario dirigirse en lo sucesivo indistintamente al inquilino o al subarrendatario para el cobro de los alquileres que se sigan venciendo, si perjuicio de pedir la desocupación, si mas le conviniere, en este caso el subarrendatario podrá repetir contra el inquilino los daños a perjuicios que se le hayan originado y el cumplimiento de sus demás obligaciones.

El cobro que se haga de alquileres al subarrendatario según este artículo, podrá ser total o parcial conforme al artículo 1910.

Finalmente en este artículo se especifica las reglas a seguir en caso de que el subarrendatario pague puntualmente su renta y el inquilino no lo hiciera igual con el propietario este tendrá el derecho de cobrar directamente al subarrendatario o bien puede pedir la desocupación del inmueble; a el subarrendatario en este caso puede proceder en contra del subarrendador y exigir el pago de los daños y perjuicios que este le haya ocasionado.

3.4 Evolución del arrendamiento en el siglo XX.

Después del código civil de 1868, se legislo un nuevo código en el cual el arrendamiento tendría ciertos cambios, que se acercaba cada vez mas a lo que conocemos hoy en día como arrendamiento, a continuación he de transcribir y comentar los artículos mas importantes de este nuevo código, para poder ver los cambios que al arrendamiento se le hacían.

Disposiciones generales de los artículos 2796 al 2801

En los siguientes artículos se indica lo que es el arrendamiento, modificando la forma de pensar de los antiguos legisladores, en decir, que el arrendamiento, además de ceder el goce a uso de una cosa, la prestación de un servicio personal, aquí vemos que ya no era la prestación de un servicio personal un arrendamiento.

También se habla de quienes pueden celebrar un contrato de arrendamiento, que aun no siendo propietario de las cosas pueden obligarse en arrendamiento, siempre y cuando esté autorizado por el dueño quien lo faculte; también indica que un copropietario de cosa indivisa no puede darla en

arrendamiento sin la autorización de los demás copropietarios o de sus representantes legales; se hace mención también en cuanto hace al arrendamiento del usufructo y de la servidumbre, diciendo que se puede dar en arrendamiento.

Art. 2796 Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa, por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que de la cosa en arrendamiento a arrendatario el que la usa.

Art. 2797 Pueden dar y recibir en arrendamiento los que puedan contratar.

Art. 2798 El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad de celebrar ese contrato, y que en virtud de autorización expresa del dueño y por disposiciones de la ley.

Art. 2799 En el primer caso del artículo anterior la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites que designe el convenio; a en el segundo, los que les haya fijado al marido, el tutor, el albacea y los demás administradores de bienes ajenos.

Art. 2800 No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa, sin el consentimiento de los otros copropietarios, o de quien los represente.

Art. 2801 Pueden arrendarse el usufructo y la servidumbre con sujeción a las disposiciones contenidas en los capítulos que de ellos tratan.

Del artículo 2802 al 2804

Los artículos siguientes, hablan de las prohibiciones para tomar en arrendamiento de las personas que por su disposición en algún negocio podían aprovecharse de ello, logrando condiciones ventajosas para su beneficio, por lo que se considera que las mencionadas prohibiciones son indispensables para proteger los intereses de los propietarios de los bienes inmuebles.

Art. 2802 Se prohíbe los magistrados, los jueces y cualquier otro empleado público, tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona los bienes que deben arrendarse en virtud de juicio o de repartición en el que aquellos hayan intervenido.

Art. 2803 Se prohíbe los miembros de los establecimientos públicos tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona los bienes que a estos pertenezcan.

Art. 2804 Son interpósita personas, el cónyuge, ascendientes, descendientes o cualquier otra de quien el arrendatario sea heredero presunto o socio en sociedad universal.

Del artículo 2805 al 2815

En estos artículos,. Primeramente nos indican que el arrendamiento puede ser creado por tiempo indefinido, lo que en la actualidad no sucede igual, y que el art. 2331 del Código actual nos dice que el arrendamiento no puede exceder de diez años para fincas destinadas a la habitación y de quince para fincas destinadas al comercio; en cuanto al precio del arrendamiento, el artículo 2332 de la ley en cita, dice exactamente lo mismo o sea que la renta o precio puede ser pagada en dinero o en especie siempre y cuando se cierta y determinada; lo mismo sucede con los artículos a partir del 2809 al 2815, son del mismo contenido que los actuales, con la diferencia que las cantidades han variado.

Art. 2805 El arrendamiento puede ser por el tiempo que convengan los contratantes; salvo los que para casos determinados establece la ley.

Art. 2806 La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada.

Art. 2807 El arrendamiento debe de otorgarse por escrito cuando la renta pase de doscientos pesos anuales.

Art. 2808 Si el predio fuere rústico y la renta pasare de quinientos pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

Art. 2809 Los propietarios o administradores de predios rústicos que den en arrendamiento tierras para pastos o ganado, deberán formar un reglamento en que consten los términos y condiciones generales bajo los cuales celebran sus contratos, sin perjuicio de las especiales que pueden establecer en cada caso. UN ejemplar de este reglamento se fijará en un lugar visible de la finca y otro se depositará en el archivo de la jefatura de policía del cantón.

Art. 2810 Todos los contratos se consideran celebrados bajo las bases generales establecidas en el reglamento, a no ser que se pruebe lo contrario por quien tuviere interés en ello. Esta prueba solo podrá consistir en documento escrito, autorizado por el juez de paz del lugar si las partes contratantes o una de ellas no supiera escribir, observándose en el caso las prevenciones de la parte final del artículo 1174 de este código.

Art. 2811 Si las bases fijadas en el reglamento o en el contrato especial que se celebre, se permitieren al arrendatario hacer siembras permanentes en el

terreno, se estipulará la manera de indemnizar aquel del valor de ellas, al concluir el arrendamiento. Si nada se dijere se entiende autorizado para hacerlas.

Art. 2812 Si el arrendamiento hubiere de cesar, por vencimiento del plazo o falta de cumplimiento de alguna de las condiciones estipuladas, a el arrendatario tuviere derecho a que se le abone el precio de las plantaciones que hubiere hecho, podrá traspasarlas otro con permiso escrito del dueño del terreno.

Art. 2813 Si este se negare a darlo, requerido para ello ante el juez de paz respectivo, se valuarán las plantaciones por dos peritos, nombrados uno por el dueño del terreno y el otro por el arrendatario, y un tercero en caso de discordia, y se pondrán en remate público, a no ser que el arrendador prefiera pagar desde luego su valor. En caso de remate disfrutará el arrendador del derecho de preferencia por el tanto que otro diere.

Art. 2814 Una vez entablada la demanda sobre desocupación del terreno, y prestado por el dueño de este su consentimiento para que las siembras se valúen, el arrendatario no podrá permanecer en el goce de la cosa arrendada, que se entregara al dueño del terreno, mientras se valúan y rematan las siembras, o el arrendador queda dueño de ellas. Si al terminar el juicio se declara que la demanda no tiene fundamento, el propietario queda responsable de los daños y perjuicios.

Art. 2815 Los arrendatarios de predios rústicos, que no tengan estipulado un plazo fijo para el arrendamiento, y hayan establecido en las tierras que cultivan siembras y plantaciones permanentes no podrán ser despedidos por el propietario; a no ser que este necesite las tierras para si, o para aquél dé justo motivo de queja, a que no haya estipulación en contrario en el reglamento de la finca o en el contrato que se haya celebrado.

Conclusión al tema de estos últimos artículos:

El arrendamiento de Fincas rústicas en la actualidad, nuestro Código Civil no contempla tantas situaciones, como en la expuestas en los párrafos anteriores; hoy en día no es necesario crear un reglamento, puesto que la ley sanea casi todas situaciones que en el reglamento se contendría, y es muy clara al exponer bajo que condiciones se va a efectuar dicho Arrendamiento, la manera de terminar con el, así también la forma del pago y que sucede después de concluido el mismo, ya que tiene la obligación el arrendador en permitir el uso de las tierras y edificios por el tiempo indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato, hoy en día no hay necesidad de crear uno ni basarse en el para una buena relación contractual.

3.5 De los derechos y obligaciones del arrendador y el arrendatario

Del artículo 2816 al 2824

En los artículos siguientes se pueden ver las reglas que se tenían que seguir para el arrendamiento, y así vemos que dichas reglas son las mismas en la actualidad correspondiente, se mencionan cinco fracciones que son iguales a las que hoy en día conocemos y se encuentran contempladas en el artículo 2345 del Código Civil vigente.

También en cuanto a la entrega de la cosa, el respeto que debe de tener el arrendador hacia el arrendatario y la no intervención en el uso de la cosa arrendada, vemos que son las mismas disposiciones que en la actualidad se tienen en nuestro Código Civil; también se sanciona la no observancia de estas disposiciones, refiriéndose al saneamiento en caso de evicción como pena, nos hablan los artículos anteriores sobre las contribuciones impuestas a la finca serán

pagadas por el arrendador, y que en caso de que el arrendatario hubiere pagado dichas contribuciones, el precio de la renta se reduciría en proporción a lo pagado.

Art. 2816 El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

- I. A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servicio para el uso convenido; a si no hubo convenio expreso, para aquel que por su misma naturaleza estuviere destinada;
- II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;
- III. A no estorbar ni embargar en manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;
- V. Responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Art. 2817 La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio; luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

Art. 2818 El arrendador no puede, durante el arrendamiento mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en el uso legítimo de ella, a no ser por causa de reparaciones urgentes.

Art. 2819 Para garantizar el uso o goce pacífico de la cosa se observarán las prescripciones que se refiere a la evicción y saneamiento.

Art.2820 La obligación que tiene el arrendador, de garantizar el uso de la cosa por todo el tiempo del contrato, no comprende los embarazos que provenga de meros hechos de tercero, ni los ejecutados en virtud de abuso de la fuerza.

Art.2822 El arrendador pagara las contribuciones impuestas a la finca, salvo convenio en contrario.

Art.2823 Cuando la ley imponga las contribuciones al arrendador, exigiendo su pago al arrendatario, las pagara este con cargo a la renta.

Art.2824 Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquel; en este caso depositara jurídicamente el saldo referido.

Del artículo 2825 al 2840

Los artículos siguientes regulan el pago de las rentas y bajo que condiciones se presentaban ciertos cambios a la misma, lo que quiere decir que si en ocasiones se afectaba al arrendatario en el uso de la cosa la renta tendía disminuir, consecuencia lógica del daño causado al inquilino.

Así vemos que se estipula que el arrendador tenía preferencia de pago, lo que significa que el arrendatario estaba obligado a pagar primero la renta y después las demás deudas; también se indica a partir de cuando se tenía que pagar la renta, y esto era desde el momento de la entrega de la cosa, el lugar de pago era el que se conviniera.

En la actualidad no es así pues la renta deberá ser pagada en el domicilio del arrendatario, se habla por otro lado de la obligación del arrendatario de pagar

la renta en los plazos establecidos, en caso contrario no podrá exigir el cumplimiento del contrato; en el mismo orden de ideas nos dice que se permitía efectuar contratos en moneda extranjera, lo que en la actualidad es nulo y que la Republica Mexicana están prohibidos los contrato en moneda extranjera y será investigados de nulidad.

Así mismo se indica que la renta podía pagarse en frutos y en caso de retraso en el pago tenía las obligaciones de pagar en efectivo en base al mayor precio que los frutos hayan tenido durante el tiempo del incumplimiento.

Art.2825 El arrendador goza del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demás cargas de arrendamiento, sobre los muebles y utensilios del arrendatario existentes dentro de la cosa; y los frutos de la cosecha respectiva si el predio fuere rustico.

Art.2826 El arrendatario esta obligado:

I.- A satisfacer la renta o precio en el tiempo y formas convenidos;

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

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

Art.2827 El arrendatario no esta obligado pagar la renta sino desde el día en que se haga entrega material de la cosa arrendada; salvo pacto en contrario.

Art.2828 La renta debe pagarse en los plazos convenios; falta de convenio, por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por semestres también vencidos si el predio es rustico.

Art.2829 La renta se pagara en el lugar convenido; y falta de convenio, en el domicilio del arrendatario.

Art.2830 Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendador, el arrendatario deberá cubrirlo desde luego, o depositarlo jurídicamente si tiene algún derecho que ejercita contra el arrendador.

Art.2831 El arrendatario que falta a uno de los plazos señalados para el pago de la renta, no tiene derecho de exigir el cumplimiento del contrato.

Art.2832 El arrendatario esta obligado a pagar la renta en la especie de moneda convenida, y si esto no fuera posible, pagara la cantidad correspondiente al valor de la moneda debida.

Art.2833 El arrendatario esta obligado a pagar la renta que se venza hasta el día en que entregue la cosa arrendada.

Art.2834 Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en fruto, e el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, estará obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieron los frutos en todo el tiempo trascurrido.

Art.2835 Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causara renta mientras dure impedimento.

Art.2836 Si solo se impidiere en parte el uso de la cosa podrá el arrendatario pedir reducción parcial de la renta a juicio de peritos.

Art.2837 Lo disgustó en los dos artículos anteriores se observara salvo convenio en contrario.

Art.2839 El arrendatario de un predio rustico no tiene derecho de exigir disminución de la renta, si durante el arrendamiento se pierden en todo o en parte los frutos o esquilmos de la finca.

Art.2840 Si la privación del uso o la perdida de los frutos o esquilmos, provienen de hecho directo o indirecto del arrendador, el arrendatario puede pedirá la rescisión del contrató, la reducción de la renta si la perdida o privación fueren parciales, y el pago de los daños y perjuicios.

Del articulo 2841 al 2849

Los siguientes artículos, al igual que el código civil vigente para el estado los contempla de la misma manera y en los mismo términos; lo que significa que en cuanto a la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio sigue siendo la misma, puesto que si se demuestra que el incendio empezó en su inmueble el será responsable total del pago de los daños y perjuicios ocasionados no solo al propietario del inmueble sino también a sus vecinos.

Art.2841 El arrendatario de un predio rustico no es responsable del incendio, si no se prueba que acaeciò por culpa suya. El arrendatario de predio urbano se presume culpable mientras no se prueba lo contrario.

Art.2842 No responde el arrendatario del incendio que se haya comunicado de una casa vecina, si para evitarlo se ha tenido la vigilancia que puede exigirse un buen padre de familia.

Art.2843 Si son varios los arrendatario, todos son mancomunadamente responsables del incendio; a no ser que se pruebe que este comenzó en la habitación de alguno de ellos. Quien en tal caso será el solo responsable.

Las hipótesis anteriores en la actualidad nuestro código civil también los contempla, con la modificación de que en caso de ser varios los arrendatarios y no se sabe dónde empezó el fuego todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen.

Art.2844 Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar por su habitación quedara libre de responsabilidad.

Art.2845 Si el arrendador ocupa alguna parte de la casa, ser considerado como arrendatario respecto de la responsabilidad

Art.2846 La responsabilidad en los casos de que trata los cinco artículos anteriores, comprende no solo el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se haya causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio.

Art.2847 El arrendatario esta obligado a poner en conocimiento del arrendador, en el más breve termino posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro hay hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada.

Art.2848 También esta obligado a poner en conocimiento del arrendador, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones.

Art.2849 En ambos casos será responsable el arrendatario, de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al arrendador.

Mención especial al artículo 2850

Lo dispuesto por este artículo protege al arrendatario, cuando el inmueble requiere reparación, ya que nos indica que no se causara renta durante el tiempo que dura dicha reparación; así mismo tiene derecho el arrendatario de solicitar la rescisión del contrato cuando las reparaciones han durado mas de dos meses; o puede también solicitar una reducción en el monto de la renta, Cuando la pérdida del uso sea parcial.

Art.2850 El arrendatario que pos cosa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tendrá derecho:

I.- A no causar renta durante la reposición

II.- A pedir la rescisión del contrato, si la pérdida del uso fuera total o si aun cuando fuere parcial, las reparaciones han durado mas de dos meses.

III.-A exigir la reducción de la renta en proporción a la pérdida de uso, cuando esta sea parcial.

Del artículo 2851 al 2857

En los artículos siguientes se reglamenta el subarrendamiento, así vemos que únicamente el arrendatario que tenga autorización del arrendador puede celebrar un contrato de subarrendamiento, de no se así el mencionado contrato carece de validez además de tener la obligación de pagar daños y perjuicio; el subarrendador queda como responsable del inmueble en subarriendo ante el

propietario, lo que significa que si el subarrendatario destruye la cosa subarrendada el responsable directo es el arrendatario. Teniendo facultad este para que proceda en contra del subarrendatario.

Art.2851 El arrendatario ni puede, sin consentimiento escrito del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si loase, debe cuando la devuelva, establecerla al estado en que la recibió; siendo además responsable de todos los daños y perjuicios.

Art.2852 El arrendatario no puede subarrendar la cosa en todo ni en parte, sin consentimiento del arrendador; si lo hiciera, responderá solidariamente con el arrendatario de los daños y perjuicios.

Art.2853 Si el subarriendo se hiciera en virtud de autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador como si el mismo continuara en el uso o goce de la cosa.

Art. 2854 En el caso del artículo que procede, conserva el arrendador derechos de preferencia en el pago, como acreedor de segunda clase, sobre los muebles del arrendatario, y sobre los frutos de la cosecha su el predio fuere rústico.

Art. 2855 Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario; a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

Art. 2856 Serán de cuenta del arrendatario las contribuciones que al giro o negociación se impongan.

Art. 2857 El subarrendatario que no se sirve de la cosa solo para el uso natural o convenio es responsable de los daños y perjuicios; y en este caso puede además, el arrendador usar el derecho de rescindir el contrato.

Del artículo 2858 al 2861

Los anteriores siguientes indican como presuntivamente se entrega un inmueble para que sea habitado, y así mismo dice en que condiciones debe de ser devuelto; se presume que el inmueble fue entregado en perfectas condiciones, por lo que, el arrendatario al hacer entrega de él, tiene obligación de entregarlo igual; nos indican también, que las mejoras voluntarias que el arrendatario haya hecho al inmueble sin la autorización del arrendador no pueden ser cobradas, pero se las puede llevar siempre y cuando no ocasionen daños y perjuicios al mismo.

Art. 2858 Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone debe devolverla, al concluir el arriendo, tal como la recibió; salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Art. 2859 La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado; salvo prueba en contrario.

Art. 2860 El arrendatario no puede rehusarse hacer la entrega del predio, terminado a el arrendamiento, ni aun bajo el pretexto de mejoras, sean estas útiles o necesarias.

Art. 2861 El arrendatario no puede cobrar las mejoras útiles y voluntarias hechas sin autorización del arrendador; pero puede llevárselas si al separarlas no se sigue deterioro a la finca.

Del artículo 2862 al 2867

Dentro de los artículos que se muestran existen algunas similitudes a los artículos 2390 y 2391 de nuestro Código actual, en ellos se indican lo que se debe hacer en caso de existir un arrendamiento en fincas rústicas por tiempo determinado; así vemos que el arrendatario debe permitir al nuevo arrendatario o propietario, que durante el último año del arrendamiento, lleve cabo la preparación de la tierra, y utilice las bodegas en caso de necesitarlas, para que cuando tome posesión de éstas, este listo para empezar a trabajar; así mismo el arrendatario cuando sale tendrá derecho de utilizar las tierras y edificios por el tiempo indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos.

Art. 2862 En el arrendamiento de precios rústicos por plazo determinado, debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en el que no pueda verificar nueva siembra, así como el uso de los edificios a demás medios que fueran necesarios para labores preparatorias del año siguiente.

Art. 2863 El permiso a que se refiere el artículo que precede, no será obligatorio sino en el período y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales; salvo convenio en contrato.

Art. 2864 Terminado el arrendamiento, tendrá a su vez el arrendatario saliente, derecho para hacer uso de las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.

Art. 2865 Si fueren dos o mas los arrendadores o los arrendatarios, se observaran las prescripciones sobre mancomunidad.

Art. 2866 Si una misma cosa se arrendare separadamente a dos o mas personas, se observaran las mismas reglas para las ventas a dos o mas personas separadamente.

Art. 2867 El arrendamiento por aparcería de tierras o ganados se regirá por las disposiciones relativas del contrato de sociedad, sin perjuicio de las disposiciones especiales contenidas en este capítulo.

3.6 Modo de terminar el arrendamiento

Artículo 2868 Este artículo es parecido al 2416 del Código Civil vigente, con la diferencia que este, en la actualidad comprende ocho fracciones o sea cuatro mas, en este artículo no se habla de la Confusión, Perdida o Destrucción total de la cosa, Expropiación y por Evicción, pero no es porque no conocieran estos términos o estas fueran figuras jurídicas nuevas, lo que pasa es que estas fracciones están explicadas en otros términos, a en artículos mostrados en párrafos anteriores.

Art. 2868 El arrendamiento puede terminar:

- I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.
- II. Por convenio expreso.
- III. Por nulidad.
- IV. Por rescisión.

Art. 2869 Este artículo es igual al 2417 del Código Civil actual, y nos indica que una vez terminado el contrato de arrendamiento, no hay necesidad de notificar al arrendatario de dicha terminación (desahucio), así mismo el arrendatario tampoco tiene obligación de hacer lo mismo, simplemente el contrato termina cuando se haya estipulado, pero que sucede cuando el arrendador dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato no le demanda al arrendatario la desocupación del inmueble, el arrendatario se convierte por tiempo indefinido, teniendo entonces que notificar al arrendatario que dicho contrato ya venció y que cuenta con un año para desocupar el inmueble, una vez transcurrido el año podrá demandar la desocupación, esto es con fundamento en lo establecido por el artículo 2411 fracción segunda del Código Civil Vigente para el Estado.

Art. 2869 Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo señalado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observara lo dispuesto en el capítulo siguiente.

Artículo 2870

Este artículo es también parecido al 2419 del Código actual, con la diferencia que en la actualidad el termino para demandar la desocupación es de diez días y no de treinta como se indica, es de considerarse que este termino lo estipula la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Art. 2870 Si después de terminado el arrendamiento, continua el arrendatario por treinta días o mas, sin reclamación en el goce a uso del predio, si este es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.

Del artículo 2871 al 2872

El artículo 2871 e igual al 2420 del código actual, pero el 2872, no tiene ninguna similitud con algún artículo que hable del arrendamiento, sin embargo, se puede decir que la obligación del fiador o tercero como se indica, no termina sino hasta que el arrendatario entregue la casa vacía y en las mismas condiciones en que se le entregó con la salvedad que en caso de que el monto de la renta sea modificada y no haya el fiador dado consentimiento a la referida modificación la obligación de este termina.

Art. 2871 En el caso del artículo anterior si el predio fuere urbano, el arrendamiento no se tendrá por renovado; pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al contrato, con arreglo lo que pagaba.

Art. 2869 En los casos de que hablan de los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento; salvo convenio en contrario.

Del artículo 2873 al 2876

En cuanto estos artículos vemos que el 2876 tiene una cierta similitud con el 2422, del Código actual, con la diferencia en la fracción I que nos dice que el arrendador puede rescindir el contrato por falta del pago de la renta, pero realmente no estaba completo este ordenamiento, ya que hoy en día nos dice lo siguiente la fracción I.-

"Por falta de pago de dos o mas mensualidades vencidas. Si antes de dictarse sentencia el arrendatario exhibiera el importe de las rentas reclamadas mas las vencidas hasta ese momento, los intereses de las mismas al tipo legal y las costas del juicio, el juez dará por concluido el procedimiento". Así vemos que se contemplan mas situaciones que antes pasaban desapercibidas.

Art. 2873 En el caso de que el arrendamiento termine por convenio expreso, el convenio se cumplirá en cuanto no perjudique derechos de terceros.

Art. 2874 En los casos de nulidad se observara lo dispuesto en el Capítulo II, Título V de este libro.

Art. 2875 En los casos de rescisión se observara lo dispuesto en el Capítulo I, Título I de este libro, en cuanto no estuviere modificado en los artículos siguientes.

Art. 2876 El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

- I. Por falta del pago de la renta.
- II. Por destinarse la cosa a usos distintos de aquellos para que fue arrendada.
- III. Por el subarriendo de la cosa sin consentimiento del arrendador.

Artículo 2877 Este artículo es muy importante, ya que en la actualidad no existe uno similar, sin embargo se lleva a la práctica, y que si un arrendatario sin causa justificada no cumple con la obligación de terminar el arrendamiento, se le cobra una pena por incumplimiento, la cual se traduce en pagar los meses que tarde el arrendador en volver a rentar al inmueble.

Art. 2877 Siempre que sea rescindo el contrato por falta del arrendatario, tendrá esta obligación de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corra hasta que pueda celebrarse otro, además de los daños y perjuicios que se hayan causado al propietario.

Del artículo 2878 al 2879

En este artículo se ve la obligación que tiene el arrendador de respetar el arrendamiento, ya que si alega que necesita del inmueble para habitarlo, no puede rescindirlo, así mismo cuando la cosa dada en arrendamiento no es entregada en el tiempo convenido, el arrendatario podrá rescindir el contrato y además demandar al arrendador, el pago de daño y perjuicios.

Art.2878 El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiere o necesita la cosa arrendada para su propio uso, a menos que haya pactado lo contrario.

Art.2879 Si el dueño no entrega la cosa en tiempo convenido, o falta de convenio cuando fuera requerido el arrendatario podrá rescindir el contrato y demandar al arrendador por daños y perjuicios.

Del artículo 2880 al 2884

En los artículos siguientes se ve claramente que le arrendador tiene la obligación de mantener la cosa que dio en arrendamiento, así como efectuar las reparaciones que sean pertinentes para poder utilizar la cosa en lo convenido, en caso de que el arrendador no haga las reparaciones a que se refiere los artículos anteriores , el arrendatario puede demandar la rescisión del contrato, teniendo el arrendador que pagar daño y perjuicios por causa de su negligencia.

Art.2880 Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esta destinada la cosa, quedara a la elección del arrendatario rescindir el arrendamiento, u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación.

Art.2881 El juez según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de daño y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.

Art.2882 Cuando por causa de las reparaciones, el arrendatario pierda el uso de la cosa, podrá rescindir el contrato cuando la perdida fuera total; y aun cuando fuere parcial, si la reparación dure mas de dos meses.

Art.2883 Si el arrendatario no hiciera uso del derecho para rescindir el contrato que le concede el articulo anterior, hacha la reparación, continuara en el uso de la cosa, pagando la misma rante hasta que termine el plazo del arrendamiento.

Art.2884 El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato cuando, por hecho directo o indirecto del arrendador, pierde el uso de la cosa, sus frutos o esquilmos.

Del artículo 2885 al 2886

En los artículos siguientes, se fundamenta para lo establecido en la fracción V del artículo 2416 del código civil actual, ya que en esta fracción se repite lo que establecen dichos artículos del código.

Art.2885 Si la cosa se destruyera totalmente por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendamiento se rescindiré, salvo convenio en contrario.

Art.2886 Si la destrucción de la cosa fuera parcial, el arrendatario podrá pedir la reducción de la renta, a no ser que el o el arrendador prefieran rescindir el arrendamiento.

Art.2887 Este artículo muestra que el arrendamiento es un contrato en donde se conjugan los acuerdos de voluntades, y por consiguiente los acuerdos de voluntades, y por consiguiente si el arrendador se opone a la celebración del subarriendo, el arrendatario tiene derecho solicitar la rescisión del contrato.

Del artículo 288 al 28892

Los artículos anteriores nos indican cuando no procede a solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento.

Art.2888 El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador o del arrendatario, salvo convenio en contrario.

Art.2889 Tampoco se rescinde el arrendamiento por transmisión de la cosa a título universal, si no es, en caso de convenio contrario.

Art.2890 Cuando la transmisión fuere a título singular como donación o venta, al arrendamiento subsistirá en los términos del contrato, salvo convenio, en contrario.

Art.2891 El arrendamiento que celebrare el que compro con pacto de retroventa, por un término que exceda del señalado para el ejercicio del retracto, luego que este tenga lugar, quedara de pleno derecho rescindido, conservado a salvo el arrendatario sus derechos contra el arrendador.

Art.2892 Si la transmisión se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindiré; para el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme las reglas que establezca la ley respectiva.

3.7 disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indefinido.

Del artículo 2898 al 2889

Aunque en la actualidad no existen, anteriormente se legislaba sobre el arrendamiento indefinido.

Art.2898 Todo arrendamiento, sea de predio rustico o urbano, que no se haya celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirá a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial o aviso antes notario publico observándose las reglas siguientes:

I.- El arrendador tendrá la obligación de hacer saber su voluntad de que cese el arrendamiento don anticipación de un año si se tratare de predios rústicos.

II.- de seis meses si el predio fuere urbano y hubiese en el establecimiento mercantil o industrial abierto al publico;

III.- de dos meses si el predio urbano estuviere destinado solamente a servir de habitación.

El arrendatario hará las mismas notificaciones con plazos de seis meses, tres a uno, respectivamente, según la naturaleza y destino del predio, bajo la pena de pagar la renta por esos plazos en caso de no dar el aviso.

Art.2899 Hecha la notificación que se refiere el articulo anterior, el arrendatario de predio urbano esta obligado a mostrar el interior de la casa a los

que pretendan verlo. Respecto de los predios rústicos se observara lo dispuesto en el capitulo II de este titulo.

CAPÍTULO IV ANÁLISIS Y PROYECTO APLICATIVO

4.1 El contrato de arrendamiento en la actualidad

4.1.1 Clasificación del contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento según la definición que nos da el código civil para el estado de Veracruz, en su artículo 2331, párrafo primero es la siguiente:

“ hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de un cosa y la otra a pagar por este uso o goce un precio cierto”.¹⁵

EL Dr. Francisco Lozano Noriega indica que :

¹⁵ Código Civil Para el Estado de Veracruz.

"El contrato de arrendamiento es un contrato por virtud del cual se produce la enajenación temporal del uso, o la enajenación temporal del uso y goce al mismo tiempo, de un cosa."¹⁶

En la relación a lo expuesto es necesario afirmar que en ningún momento se habla de la transmisión de la cosa a título de propiedad, sino que únicamente se transmite el uso y goce de la cosa.

En la definición anterior se consagra el requisito de la temporalidad, situación que se contempla en el segundo párrafo del artículo en cuestión al decir que:

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

Los términos anteriores están tipificados en el código civil, los cuales varían según el destino, por ejemplo si un bien inmueble se arrienda para la industria, por veinte años como máximo que establece la ley, criterio del sustentante esto es justo, en virtud de que se traducirá en un beneficio para la sociedad en general, que se crearían fuentes de trabajo, y en general ingresos para las familias de los trabajadores de esta industria.

Con esto no se quiere decir que estos contratos se tengan que hacer por veinte años, sino que se pretende dar a entender el porque el legislador propuso estos términos ya que un contrato se puede crear hasta por veinte años, pero cada año se puede aumentar la renta para que no siempre este pagando la misma cantidad de dinero lo cual conviene el mencionado contrato de arrendamiento en

¹⁶ Dr. Francisco Lozano Noriega, " Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos, Obra Editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., P.277, México, D.F. 1982

equitativo para ambas partes, recordando que se trata de un acuerdo de voluntades.

En base a la definición que se dio con anterioridad, el Dr. Francisco Lozano Noriega realiza la siguiente clasificación del contrato de Arrendamiento.

1.-PRINCIPAL

2.-BILATERAL

3.-ONEROSO

4.-CONMUTATIVO

- El contrato de arrendamiento es PRINCIPAL o autónomo ya que no depende de otro contrato para que tenga validez, debido que tiene su propia finalidad jurídica, no requiriendo de otra obligación preexistente para existir.

-También es BILATERAL, pues para su formalización requiere de un acuerdo de voluntades, que trae como consecuencia la creación de derechos y obligaciones para ambas partes desde el momento mismo de su suscripción

-Además es ONEROSO en virtud de la existencia de los provechos y cargas recíprocos; ya que el arrendador se desprende del uso y goce de la cosa para transmitirla al arrendatario por un determinado tiempo. A cambio recibe un beneficio que se traduce en un precio cierto y determinado que se obliga a pagar el arrendatario.

-Por último es CONMUTATIVO ya que desde el momento de celebrarse el contrato de arrendamiento, se encuentra determinado el porcentaje de ganancias o pérdidas que van a tener los que en él participan.

Independientemente de la clasificación antes citada del Contrato de Arrendamiento cabe hacer mención que existe otra que se divide en:

FORMAL DE EJECUCIÓN SUCESIVA

El contrato de Arrendamiento es por regla general FORMAL, con excepción de aquellos cuya renta no exceda del menor permitido por la ley con fundamento en lo establecido por el artículo 2339 del Código Civil para el Estado, pudiendo en este caso celebrarse de manera verbal. A contrario sensu, todos los demás Contratos de Arrendamiento deben celebrarse por escrito; y si la materia de Contrato es un bien inmueble rústico y la renta excede la cantidad mencionada por el artículo 2340 del Ordenamiento legal en cita se tendrá que hacer en escritura pública.

Asimismo es de EJECUCIÓN SUCESIVA, o también denominado de tracto sucesivo debido a que la obligación del arrendatario durante el tiempo de vigencia del Contrato de Arrendamiento; este tipo de Contrato es el ejemplo clásico de un contrato de tracto sucesivo.

4.1.2. Especie de contrato de arrendamiento.

4.1.2.1. Arrendamiento Mercantil.

El Código de Comercio en su Artículo 75 Fracción I, habla del Arrendamiento Mercantil diciendo:

Art. 75 "La ley reputa actos de comercio: I todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles, o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajos o laborados".

Esto significa que cuando se explota una actividad comercial y por consiguiente se necesita un local para poderla realizar y se celebra un contrato de arrendamiento, este arrendamiento se considera de tipo comercial.

El inmueble destinado al comercio bien sea una tienda, un banco, una agencia de negocios, etc., puede ser vendida, arrendada, dada en prenda, en usufructo, en legado, en dote, ser objeto de un mandato, o de una comisión; cada una de estas relaciones jurídicas tiene una literatura jurídica propia. Pero, puesto que el inmueble de comercio, no tiene caracteres jurídicos peculiares, ni como sujeto ni como objeto de derechos, dichas relaciones al estudiar los negocios jurídicos respectivos y, en especial los contratos, porque es la voluntad de los contratantes la que determinan el contenido y la suerte del inmueble de comercio.

Normalmente una negociación no puede existir sin uno o varios locales, en donde encuentran cabida los elementos corporales que la constituyen y en donde se desarrollan las actividades que le son propias. Cuando la propiedad del local corresponden a quien también tiene el domicilio sobre la negociación, suele omitirse incluir entre los objetos que la forman el inmueble que el contiene, y en su régimen jurídico no presenta ninguna peculiaridad.

Por el contrario, si el propietario de la negociación adquiere el uso del local mediante un contrato de arrendamiento, su interés puede ponerse en pugna con el del dueño del inmueble, bien durante la vigencia del contrato, en caso de que pretenda enajenarse la negociación, bien al concluir el plazo estipulado, en caso de que el comerciante desee continuar explotándola.

Se concluye con la afirmación de que en el Contrato de Arrendamiento Mercantil la única diferencia que se vislumbra con el Arrendamiento Civil, es en cuanto el destino que tendrá el inmueble arrendado; ya que en el Arrendamiento Mercantil el inmueble será destinado exclusivamente al comercio, mientras tanto

en el Arrendamiento Civil el inmueble arrendado se destinará exclusivamente para casa habitación.

Es importante mencionar que los derechos y obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario no varían por las diferentes denominaciones que se le da al contrato de arrendamiento, lo que quiere decir que tienen los mismos derechos y obligaciones los contratantes de un arrendamiento mercantil y uno civil.

4.1.2.2. Arrendamiento administrativo.

"Es un hecho indiscutible que el Estado en el desarrollo de su actividad obtiene de las particulares prestaciones voluntarias de bienes o de servicios personales.

Es así como se le ve comprando inmuebles y equipo para sus oficinas y servicios, arrendando.

Los bienes que le son necesarios; encargando a particulares la construcción de obras públicas, obteniendo prestamos; conviniendo con empresas de transporte la conducción de correspondencia, bultos postales y mercancías; expidiendo giros telegráficos y postales; enajenando y arrendando cierta clase de bienes propios, asociándose con particulares en empresas mercantiles. ¹⁷

De lo expuesto surge la pregunta ¿Cuándo se habla de un Arrendamiento Administrativo?, y así observa en el Art. 2344 del Código Civil Vigente para el Estado nos dice:

¹⁷ Gabino Fraga, "Derecho Administrativo", 20ª Edición, Editorial Porrúa, 1960, P. 396

“Los arrendamientos de bienes municipales, del Estado o de Organizaciones Públicas, estarán sujetos las disposiciones del derecho Administrativo, y en lo que no estuvieren, a las disposiciones de este Título”.

El código Civil nos indica que el arrendamiento administrativo es el que realiza el Estado a través de sus órganos.

En relación con ello, GABINO FRAGA, nos dice:

“Un Contrato no pierde su naturaleza Civil por el hecho de que una ley especial prescriba una formalidad determinada. El mismo código Civil dispone que en los Contratos Civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del Contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley”¹⁸

Esto está previsto en el artículo 1765 del Código Civil para el Estado.

De lo anterior se puede decir que no existe incompatibilidad entre un Arrendamiento Civil y un Arrendamiento Administrativo, lo único que importa para conservar la naturaleza Civil de un acto es que los efectos que produce, la regulación de los derechos y obligaciones que origine la interpretación de sus cláusulas quedan subordinadas a los preceptos comunes al régimen contractual del derecho.

4.1.2.3. Arrendamiento civil.

Serán Arrendamientos Civiles, los que no sean Mercantiles, ni Administrativos, esta solución nos la plantea el Dr. FRANCISCO LOZANO NORIEGA y es por exclusión, los Arrendamientos Mercantiles y los

¹⁸ Gabino Fraga, OB.CIT, P. 396

Administrativos, están perfectamente delimitados, mientras que los Arrendamientos Civiles serán todos los que no sean Mercantiles o Administrativos.

4.2 Modos de terminar el contrato de arrendamiento.

Ya en capítulos anteriores se expuso lo que es el Contrato de Arrendamiento, el cual tiene reglas que deben de ser cumplidas, en caso contrario dicho contrato dejaría de tener validez se encuadraría lo previsto por el Art. 2416 del Código Civil vigente para el Estado, que dice:

CAPITULO IX

Del modo de terminar el arrendamiento.

Art. 2416.- El arrendamiento puede terminar:

- I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;
- II. Por convenio expreso;
- III. Por nulidad;
- IV. Por rescisión;
- V. Por confusión;
- VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

- VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;
- VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

A continuación se expondrá y explicará cada uno de los casos que el artículo 2416 nos da para terminar un Contrato de Arrendamiento.

4.2.1. Cumplimiento del termino.

Este término puede ser convencional o por disposición de la ley, así tenemos que el artículo 2331 del Código Civil en su ultimo párrafo nos indica que :

“El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio, y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.”

Este término que marca la ley, a continuación se explica:

Sabemos que el Contrato de Arrendamiento, teóricamente hablando, es un acuerdo de voluntades en el cual se fijará el tiempo de duración del mismo, el objeto para el cual se utilizará, etc., lo que significa que al momento de celebrar un contrato, los contratantes se ponen de acuerdo en el tiempo de duración de desocupar el inmueble sin necesidad de ser desahuciado o interpelado. Así vemos lo que el artículo 2417 del organismo legal en cita nos dice:

“Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio.....”

Pero esta regla tiene excepciones ya que nos encontramos con la forma jurídica de la prórroga de contrato, la cual está contenida en el artículo 2418 de la

ley en cita, la cual nos indica que cuando el inquilino ha cuidado la cosa materia del arrendamiento, ha pagado puntualmente la renta, tiene derecho a que se le prorrogue hasta por dos años mas ese contrato, pudiéndose aumentar la renta en un diez por ciento en casa habitación y en un veinte si se trata de una industria o de un comercio.

Este derecho de prórroga, tiene que ser pedido antes del vencimiento del contrato, ya que la teoría nos indica que no puede ser prorrogado algo que ya no existe, que significa esto, que si el arrendatario demanda la prórroga del contrato una vez vencido el mismo, el juez la desechara, ya que como se prorrogaría algo que no existe, el contrato deja de existir al vencimiento del mismo, pero si el arrendatario antes del vencimiento del contrato demanda la prórroga y demuestra que se encuentra al corriente en el pago de la renta, y ha cuidado la casa, el juez tiene la obligación de otorgar la prórroga solicitada.

En este caso nos encontramos en un punto muy importante, y que si el juicio de prórroga durará mas de dos años el juez no podrá otorgar la misma en virtud de que el tiempo que duró el juicio se considera como la prórroga solicitada.

En cuanto a lo expuesto se debe mencionar que el beneficio de la prórroga puede ser **renunciado, en virtud que el arrendamiento no es considerado como de orden público, sino privado,** pudiéndose renunciar a los beneficios que el Código Civil le da al arrendatario, lo que significa, que éste al momento de elaborar el contrato de arrendamiento puede renunciar a lo establecido por el Artículo 2418 de la ley en cita, lo que traería como consecuencia la negación de todo tipo de prórroga en el contrato de arrendamiento.

4.2.2. Convenio expreso

Esta forma de terminar un contrato de arrendamiento no es exclusiva del arrendamiento, sino es una forma de terminar cualquier contrato, así se presenta en los artículos 1725 y 1726 respectivamente nos dicen:

Art. 1725 Convenio es el acuerdo de dos o mas personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Art. 1726 Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos, toman el nombre de contratos. Así pues es un acuerdo de voluntades, que igual puede crear un contrato que lo puede destruir.

4.2.3. Por nulidad

En cuanto a esta forma de terminar un Contrato de Arrendamiento es importante saber lo que es la nulidad y cuantos tipos de nulidades existen, así pues tenemos que el art. 2158 del Código Civil nos dice:

"La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley."

De aquí se desprende que si un contrato de arrendamiento fue celebrado para un determinado fin y no se cumple con lo pactado, o la cosa dada en arrendamiento no cumple con los requisitos ofrecidos por el arrendador, producen la nulidad del mismo.

Art. 2159 del Código Civil dice:

"La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o por la prescripción."

De lo expuesto con anterioridad se desprende que un contrato puede provisionalmente producir sus efectos pero al encontrarnos en una causa de nulidad absoluta dicho contrato deja de tener efectos, esto debe desde luego ser dictado en sentencia, por medio de un juez competente.

El art. 2160 del ordenamiento legal en cita nos dice:

"La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente, los cuales se pueden confirmar siempre y cuando las causas de nulidad desaparezcan."

De los artículos que se analizaron, se asume dentro de lo establecido en la fracción II del Art. 2416 del Código Civil que la nulidad debe ser absoluta, como ejemplo podemos se cita al art. 2337 de la Ley en cita nos dice:

"Se prohíbe los Magistrados, los jueces y cualesquier otros empleados públicos, tomar en arrendamiento por si o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan." Si se llegase presentar una contratación a esta disposición en el contrato este estará investido de nulidad absoluta, la cual no puede desaparecer."

Pero como nos dice el art. 2331 en su ultimo párrafo:

“... El arrendamiento no puede exceder de diez años para fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio, de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.”

En caso de contravención la nulidad es relativa en virtud que si un contrato se crea para habitación por mas de diez años, lo que procede hacer es cambiar el tiempo de duración, para que la nulidad desaparezca.

4.2.4. Por rescisión

En cuanto a lo establecido por la fracción IV del Art. 2416 del Código Civil de los modos de terminar el arrendamiento el art. 2422 del Ordenamiento legal en cita nos dice:

“El arrendador puede demandar la rescisión del Contrato.

- I. Por falta de pago de dos o mas mensualidades vencidas.....
- II. Por usarse la cosa en contravención lo dispuesto en la Fracc. III del Art. 2358.
- III. Por el subarriendo de la cosa en contravención lo dispuesto en el Art. 2413
- IV. En los demás casos que la Ley señale.”

En realidad el art. 2422 sale sobrando ya que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral y produce obligaciones reciprocas, por regla general, cuando se falta al cumplimiento de una obligación reciproca es que se produzca la rescisión del contrato o la ejecución forzada, más daños y perjuicios, se puede decir que este artículo lo único que hace es confirmar lo establecido por la Ley.

Analizando lo establecido por cada fracción vemos que la Fracc. I se indica que cuando el arrendatario no paga dos o mas mensualidades se puede demandar la rescisión del contrato, esto es ya que dentro de las obligaciones del arrendatario es pagar la renta, si no la paga se rescinde el arrendamiento.

La Fracc. II nos dice que por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto por la Fracc. III del Art. 2358 que dice que el arrendatario esta obligado servirse de la cosa para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella; así que si la cosa fue rentada para casa habitación y se usa para comercio se puede solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento.

La Fraccion III, indica que si se subarrienda la cosa se puede solicitar la rescisión del arrendamiento, el subarriendo en el artículo 2413 se dice que el arrendatario no puede subarrendar el objeto dado en arrendamiento a menos que tenga la autorización del dueño. En caso contrario nos encontramos en la facultad de solicitar la rescisión del contrato.

4.2.5. Por confusión.

Se debe entender por confusión, el Art. 2139 del Código Civil nos dice:

“La obligación se extingue por confusión cuando las cualidades de acreedora y de deudor se reúnen en una misma persona. La obligación renace si la confusión cesa.”

En relación a ello hay forma de terminar con el arrendamiento y corresponde a aquella en que el arrendatario y el arrendador se conviertan en la misma persona, como sucedería esto, pues simplemente cuando el arrendatario se convierte en dueño de la cosa.

**ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA**

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

Esta fracción indica que el arrendamiento se extingue por la pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; es muy importante mencionar que esta fracción es bastante clara al hablar de pérdida o destrucción TOTAL de la cosa.

No obstante, si esto no sucediera totalmente, pues simplemente el arrendamiento subsiste con la condición que la renta debe de ser disminuida, en virtud que el arrendamiento ya no goza de la totalidad de la cosa dada en arrendamiento.

Continuando con el análisis a esta fracción, dice... que tal pérdida o destrucción debe ser por caso fortuito o fuerza mayor...

¿Qué es el caso fortuito o la fuerza mayor?

Como su nombre lo indica es cuando ninguno de los contratantes interviene para que suceda la destrucción de la cosa y esto sucede por causas naturales. Cabe señalar que si el arrendador o el arrendatario provocaran la destrucción de la cosa tendrían la obligación de indemnizarse, en virtud que se causaría un daño.

4.2.7. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causas de utilidad pública.

El artículo 2343 del Código Civil dice:

"Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad publica, el contrato se rescindir , pero el arrendador y el arrendatario, deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva."

Dicho artículo es un excepción a la regla del artículo 2342 que dice:

"Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificará la transmisión de la propiedad del inmueble arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato.....".

Es importante distinguir que si la transmisión se efectúa por causa de utilidad publica el arrendamiento deja de tener validez y que se le rescindir  el contrato, debiendo ser indemnizados tanto el arrendador como el arrendatario. Pero si en el mismo inmueble que fue dado en arrendamiento se verificare la transmisión de la propiedad el arrendamiento subsistirá.

4.2.8. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

La explicación a esta última fracción del Art. 2416 incluye el análisis de lo que es la evicción y vemos que el Art. 2052 del Código Civil nos indica:

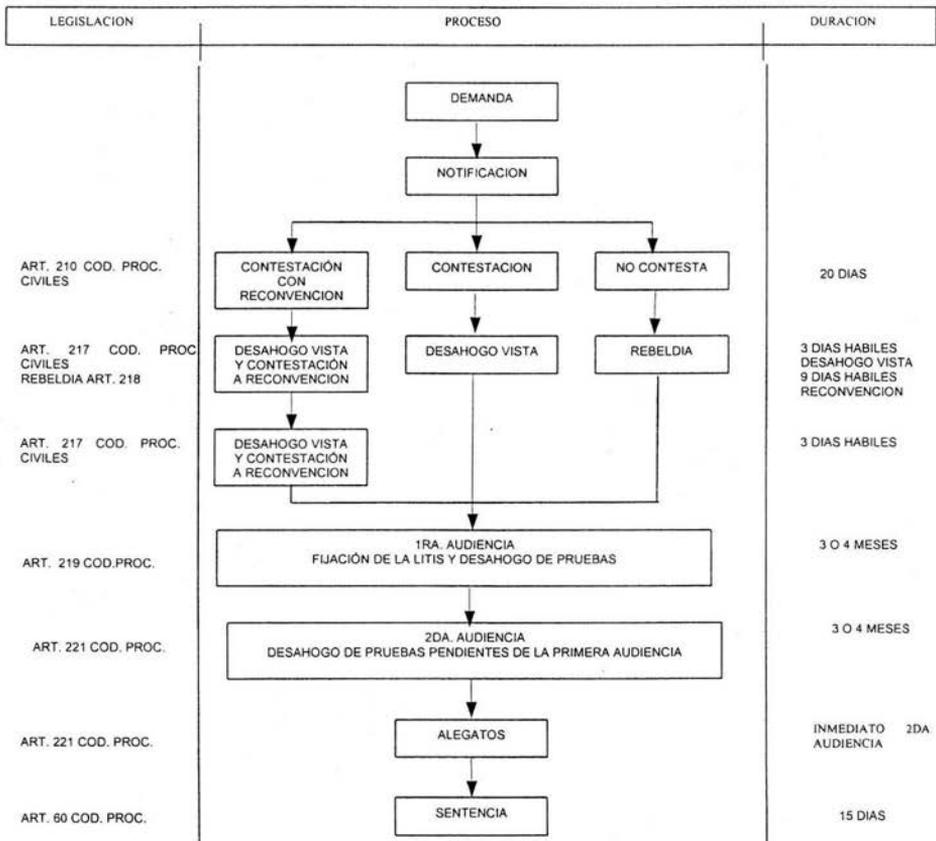
"Habr  evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado, del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición."

Así pues si una persona que se dice dueño de la propiedad y realiza un contrato de arrendamiento con otra, y a consecuencia de una sentencia que cause ejecutoria el arrendador dejare de ser el propietario, el contrato de arrendamiento dejar  de tener validez.

Aquí se puede observar que este artículo es una excepción del 2342 que se transcribió parte en líneas anteriores y resumiendo dice que si se transmite la propiedad del inmueble arrendado por cualquier causa el arrendamiento subsistente, se podía decir que este artículo debería de ser mas completo y mencionar las excepciones que se han encontrado.

4.3.- Problema del proceso.

El diagrama que se presenta en la siguiente muestra el proceso que se lleva en la práctica legislativa cuando se establece un juicio por arrendamiento.



Dicho proceso aun cuando la ley establece la forma y tiempo en la cual se llevará cada parte del mismo, en la práctica no sucede igual, así entonces ocurren los siguientes problemas.

1. Un juicio de esta índole lleva demasiado tiempo para concluirlo, por las siguientes razones:

Los juzgados civiles tienen exceso de trabajos y no puede cumplir con los términos que el código de procedimientos civiles establece para la celebración de las audiencias a que se refieren los artículos 219 y 221, ya que se requiere la presencia del juez en cada una de las audiencias, y este no tiene el don de ubicuidad, en la practica se sabe que el juez nunca se encuentra presente en las audiencias, no constante que así lo determina la ley:

Generalmente este se encuentra en su privado y ahí acude la secretaria escribiente para que el acuerdo lo solicite en las audiencias.

2. Diariamente se señala 3 o 4 audiencias que muchas veces tienen que suspenderse por la cantidad de pruebas que hay que desahogar.

3. Los notificadotes no se dan abastos con la cantidad de juicios.

4. No se cumple los términos que marca la ley para dictar sentencias una vez cerrado el periodo de alegatos.

Por todo lo expuesto los juicios sobre arrendamientos resultan tardíos, sin contar además con las argucias de la contraparte que se vale de todos los medios para hacerlos dilatados, ya que se promueven diversas demandas por motivos varios, sin ningún sentido, para provocar la acumulación de esta y ganar mas tiempo antes de que el juez dicte sentencia.

La continuación del proceso del juicio también implica lo siguiente:

Si se obtuviere sentencia favorable de desocupación, el reo tiene el derecho de promover la apelación, la cual no tarda mucho tiempo dada la eficiencia actual de nuestro H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado.

Por ultimo una vez dictada la sentencia en apelación le queda al reo el Juicio de Amparo.

Esos son a grandes rasgos los obstáculos que pasa todo litigante para lograr que una sentencia cauce estado.

Un vez que sucede lo anterior se puede pedir abrir la Sección de Ejecución en el Juzgado que conoció el asunto en Primer Instancia.

Posteriormente se le notifica al arrendatario que cuenta con cinco días para desocupar el inmueble que fue material del juicio.

Toda vez que transcurren los cinco días, se solicita se gire oficio al H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, con domicilio en la ciudad de Xalapa, Enriquez capital del Estado, para que a su vez este se sirva girar oficio a la Secretaria de Gobierno a fin de que esta ultima se sirva autorizar la utilización de la Fuerza Pública.

Finalmente transcurren muchos meses para que esto suceda, una vez autorizada la fuerza publica se procede a efectuar el lanzamiento del arrendatario.

Lo que se menciona en párrafos anteriores sucede todos los días y se podía pensar que esto a servido para beneficiar al arrendatario, pero no ha sucedido así, veamos por que:

La raíz de este problema es que los propietarios de inmuebles no quieren rentar, por temor de perder lo ganado en rentas en el pago de un juicio de desocupación, prefieren cerrar la casa o venderla, lo que ha traído a Veracruz, que en los últimos años las ventas de casa ocupara uno de los primeros lugares en cuanto a negocios se refiere.

Pero el problema real se encuentra, en que los propietarios, abogados y administradores que celebran contratos de arrendamiento totalmente LEONINOS lo que trae como consecuencia que el arrendatario en caso de juicio pierda todo, por lo que no le conviene efectuar tal juicio.

Por otro lado también se ha encontrado la vivienda; un ejemplo de ello es el siguiente:

Supongamos que una persona renta una casa en \$600.00 y firma un contrato totalmente leonino, al vencimiento del contrato el arrendador le exige que para seguir viviendo ahí tiene que pagar una renta de \$1,200.00 (aumento del 100%), lo que generalmente sale del presupuesto del arrendatario.

Por lo que el arrendatario se ve en la necesidad de desocupar el inmueble Y buscar algo de acuerdo a su economía, logrando encontrar un inmueble y buscar algo de acuerdo a su economía, logrando encontrar un inmueble que pueda pagar y por regla general el inmueble es mas pequeño o mas incomodo, pero tiene que aceptar bajar su nivel de vida para poder seguir erogando sus gastos mas esenciales, y así sucesivamente va perdiendo mas de lo que pudiera haber ganado en caso de que la **ley fuera justa para todos.**

4.4.- Propuestas para la praxis legislativa en la ejecución de los contratos de arrendamiento.

1.- Que se creen juzgados especiales para ventilar únicamente los juicios de arrendamientos

Uno de los mas importantes problemas que encuentran los litigantes cuando promueven una demanda de desocupación, es el trabajo excesivo que tiene los juzgados, y que reciben demandas de todo tipo en materia civil y mercantil, aproximadamente cada juzgado recibe en el transcurso de un año de SEIS MIL QUINIENTAS a SIETE MIL demandas, a las cuales se le forma un expediente, del total de demandas tres cuartas partes de ellas prosperan, y se hace la fijación de la LITIS se desahogan las pruebas y se dicta sentencia, se esta hablando de aproximadamente TRES MIL demandas.

De cada una de estas TRES MIL demandas, se celebran dos audiencias, lo que nos da un total de SEIS MIL audiencias; diario se celebran CINCO audiencias por DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO días laborales en un año nos da un total de MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO audiencias celebradas en un año. así pues tenemos que por falta de tiempo no se celebran CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO audiencias ; lo que significa que se tiene un retraso de casi dos años en primer instancia, ya que uno solicita fecha de audiencia y la fijan de TRES a CUATRO meses después de presentada la promoción.

Para evitar tal retraso en los juicios considerado las estadísticas mencionadas se propone la instalación de juzgados en los cuales únicamente se ventilen juicios civiles de arrendamiento.

En estos se podrá autorizar la celebración de tres audiencias al mismo tiempo que tenga una duración de 2 horas para que se puedan desahogar todas las pruebas y desechar las que no estuvieren debidamente preparadas.

Se podría pensar que se esta contraviniendo lo que el código de procedimientos civiles en su artículo 219 nos dice que el juez debe de estar presente en la audiencia y si se celebraran TRES audiencias al mismo tiempo no podía atender ninguna, pero si nos vemos la practica, el juez no está actualmente de cuerpo presente en las audiencias, los escribientes lo consultan en su privado, por lo esto se podría denominar como un excepción a lo establecido por la ley, y lo que realmente vendría a dar mayor fluidez a los asuntos.

2.- Que en primera instancia todas las pruebas se puedan desahogar en una sola audiencia.

Con esta propuesta se lograría dar aun mas fluidez a los juicios, ya que desaparecería la audiencia establecida en el artículo 221 del Código de Procedimientos Civiles.

Las partes tendrían de DOS HORAS para desahogar sus pruebas, desecharo las que no estuvieron debidamente ofrecidas y preparadas. Con esto se podría reducir de SEIS MIL audiencias al año a TRES MIL, y con el punto anterior tenemos que se celebrarían NUEVE audiencias al día, por DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO días laborables al año, tenemos que se podrán celebrar DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO audiencias en un año que tendrían la resolución correspondiente una vez cerrado el periodo de alegatos.

Observando que las estadísticas comenzarían a dar resultados satisfactorios, ya que si bien es cierto que se tienen que celebrar TRES MIL

audiencias en un año todavía no se lograra el balance perfecto, pero se consigue mayor rapidez en los juicios.

3.- QUE NOS SE permita la acumulación de juicios cuando se prendan acumular al principal juicios notarialmente improcedentes, como lo son juicios en donde se reclama la nulidad de cláusulas del contrato, juicio de liberación de rentas, solicitar la prórroga cuando el contrato de arrendamiento ya vencido, etc.

Estas propuestas busca lograr un verdadero equilibrio dentro de un juicio, es necesario que tanto el arrendatario como el arrendador tenga los mismos recursos los cuales puede ser acumulando al expediente principal, pero cuando alguno de los litigantes se dedica únicamente a dilatar los asuntos, la balanza nuevamente se desnivela.

Así que se propone que la acumulación de juicios se permita solo cuando se traten de acumular al principal, es decir, juicios que realmente tengan trascendencia en el resultado del litigio, lo que cuando uno de los litigantes promueve por ejemplo la prórroga del contrato un vez vencido este, no se permita la acumulación ya que es algo notoriamente falta de acción y de derecho.

Así mismo sucedería cuando se solicita la nulidad de alguna cláusula del contrato, en virtud de que al contestar la demanda pudo ejercer ese derecho; también cuando por ejemplo se promueve la liberación de rentas, ya que al momento de abrir la sección de ejecución puede demostrar que se encuentra al corriente en el pago de la renta, estos ejemplos que se mencionan son los mas comunes.

4.- Que el juez tenga la autoridad suficiente para girar oficio al C. Inspector de policía para solicitar el auxilio de la fuerza publica, y realizar los lanzamientos.

En el Título Séptimo, Capítulo I del Código de Procedimiento Civiles, vigente para el estado de Veracruz, no se dice que el juez para ejecutar alguna sentencia tenga la obligación de girar oficio al Tribunal Superior de Justicia del Estado, para este a su vez solicite a la secretaria de gobierno la autorización para que por medio de la fuerza publica se efectué algún lanzamiento.

Todo esto ha surgido a raíz de que el gobierno ha querido proteger a la "clase débil ", pero no se consideraron las repercusiones secundarias que esto trajo consigo, y que a causa de esto los propietarios de inmueble han dejado de rentar, y el que renta lo hace a precios sobre valuados ya que no es un valor real lo que se paga por concepto de renta por un inmueble, además de lo leoninos que se han vuelto los contratos de arrendamiento.

5.- Que se prohíba la celebración de contrato de arrendamientos menores de un año, salvo que el arrendatario así lo solicite.

A consecuencia de la sobre producción que se le ha dado al arrendatario, muchos arrendadores celebran contratos que su duración es de seis meses y al vencimiento del mismo se incrementa de una manera desproporcionada, ocasionando que la economía del que renta se merme aun mas de lo que ya esta:

Así que se debe considerar que los contratos de arrendamiento semestrales son totalmente injustos; se podía pensar que aquí se esta invadiendo el acuerdo de voluntades que supuestamente debe de existir al realizar un contrato.

No obstante también hay que considerar que si existe un termino mayor de duración de un contrato como nos lo indica el articulo 2331 ultimo párrafo , así que también puede existir un termino menor de duración, lo que traería condigo que el arrendatario disfrutaría de la misma renta por el transcurso de un años como

mínimo, con la excepción de que si la solicitud del arrendatario se puede celebrar un contrato por menor tiempo.

6.- Que los incrementos de renta no puedan ser superiores a la proporción en que se haya incrementado el Salario Mínimo durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento.

Esta es una de las propuestas mas importantes que se presentan, y por lo mismo la mas compleja, así pues comenzare diciendo que los incrementos de renta no puedan ser superiores al porcentaje en que se han incrementado los salarios mínimos durante la vigencia del contrato, como se controlaría esta situación.

En virtud de que se propone la creación de juzgados especiales en donde únicamente se ventilen juicios sobre arrendamiento; un mes antes del vencimiento del Contrato el arrendador tiene la obligación de notificar judicialmente al arrendatario, cuanto va a ascender su renta conforme lo que se haya incrementado el salario mínimo, si dicho incremento de renta es superior a lo permitido, el arrendatario no aceptará la firma del nuevo contrato, y el juez con fundamento en lo que se establece en el Art. 9° del Código de Procedimientos Civiles firmará un contrato a nombre del arrendador bajo las mismas condiciones del contrato anterior.

Se puede pensar que el arrendador demande la desocupación del inmueble, en virtud de que el arrendatario no aceptó la nueva renta, y como los juicios van a ser realmente rápidos obtendrá la desocupación inmediata del inmueble.

Pero en este caso el arrendatario en juicio podrá demostrar que lo que el arrendador buscaba era que el inquilino pagara mas de la renta permitida, en este caso el juez con fundamentos en lo que establece el Art. 9° de la Ley invocada

anteriormente podrá firmar a nombre del arrendador un nuevo contrato de arrendamiento bajo las mismas condiciones que el anterior.

Aquí se presenta otro problema. ¿qué sucede en caso de que el arrendador demande la desocupación del inmueble diciendo que lo necesita para vivir el o alguien de su familia?.

Lo que procede hacer aquí es que una vez dictada la sentencia y obtenida la desocupación del inmueble el arrendador tiene la obligación de habitar el mencionado inmueble por lo menos un año, ya sea él o su familiar en línea directa, que en juicio haya demostrado necesitar del inmueble, y en caso de no cumplir con esa disposición tendría el arrendador la obligación de pagar daños y perjuicios al arrendatario desocupado, que tendría que ser en un porcentaje al valor del inmueble, para evitar injusticias en los juicios.

7.- Que los artículos referentes al arrendamiento sean irrenunciables.

Lo que se propone es muy importante ya que si los artículos del código Civil en los que se regule las propuestas anteriores fueran renunciables, todo lo expuesto no tendría razón de ser, ya que al celebrar un contrato de arrendamiento en el que se renuncie a todos los beneficios de la Ley, se encontraría el arrendamiento nuevamente en un estado de indefensión, es decir, que la materia de arrendamiento nuevamente es un problema de vivienda que atañe a la mayoría de los mexicanos, y se deberá de considerar de orden público como ya la Suprema Corte de Justicia de la Nación lo ha considerado en algunas jurisprudencias en determinados casos.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Presentar una propuesta legislativa que elimine la ambigüedad en la celebración de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en lo que se refiere a la aplicación del Derecho y la Justicia para el arrendatario y el arrendador.

Este objetivo fue alcanzado en el capítulo cuarto de la investigación. En el capítulo cuarto de la tesis se presentan una serie de propuestas que intentan abarcar la solución de los principales problemas que se derivan al momento de la terminación de un contrato de arrendamiento, a continuación se mencionan dichas propuestas.

1. Que se creen juzgados especiales para ventilar únicamente los juicios de arrendamientos.
2. Que en primera instancia todas las pruebas se puedan desahogar en una sola audiencia.

3. Que no se permita la acumulación de juicios cuando se pretendan acumular al principal juicios notoriamente improcedentes, como lo son juicios en donde se reclama la nulidad de cláusulas del contrato, juicio de liberación de rentas, solicitar la prórroga cuando el contrato de arrendamiento ya vencido, etc.
4. Que el juez tenga la autoridad suficiente para girar oficio al C. Inspector de Policía para solicitar el auxilio de la Fuerza Pública, y realizar los lanzamientos.
5. Que se prohíba la celebración de contratos de arrendamiento menores de un año, salvo que el arrendatario así lo solicite.
6. Que los incrementos de renta no puedan ser superiores a la proporción en que se haya incrementado el Salario Mínimo durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento.
7. Que los artículos referentes al arrendamiento sean irrenunciables.

SEGUNDA.- Este objetivo específico fue logrado en los capítulos segundo, tercero y cuarto de la investigación.

El capítulo segundo mostró la evolución del contrato de arrendamiento en a través de los siglos que abarcan al México prehispánico, colonial e independiente.

En el capítulo tercero se mostró de igual forma el contrato de arrendamiento y su connotación legislativo en el Estado de Veracruz, los temas abarcados incluyeron a los artículos del Código Civil de Corona de 1868 que tratan al arrendamiento, las disposiciones especiales tratadas en dicho Código Civil y que

son relativas al arrendamiento de predios urbanos y la evolución del arrendamiento en el siglo XX.

Finalmente el capítulo cuarto incluye tratando al contrato de arrendamiento en el Código Civil Vigente para el Estado de Veracruz, haciendo los respectivos análisis y comparativos de los temas inherentes a dichos contratos.

TERCERA.- Este objetivo específico fue alcanzado en los capítulos tercero y cuarto de la investigación.

Los temas tratados en el capítulo tercero abarcan los temas del contrato de arrendamiento y su connotación legislativa en el Estado de Veracruz, la evolución del arrendamiento en el siglo XX, los derechos y obligaciones del arrendador y el arrendatario, el modo de terminar el arrendamiento, las disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indefinido.

El capítulo cuarto de la tesis retoma al Código Civil Vigente y presenta a los diferentes tipos de contratos de arrendamiento y las formas de finalizar dichos contratos.

CUARTA.- Los temas tratados en el material del capítulo cuarto corresponden al contrato de arrendamiento en la actualidad, su clasificación correspondiente en: arrendamiento mercantil, arrendamiento administrativo, arrendamiento civil, los diferentes modos de terminar el contrato de arrendamiento como puede ser; por cumplimiento del término, por convenio expreso, por nulidad, por rescisión, por confusión, por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor, por expropiación de la cosa arrendada hecha por las causas de utilidad pública y por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

QUINTA.- Este objetivo específico fue logrado en el capítulo cuarto donde se muestran los tres diferentes tipos de arrendamiento que existen en la legislación respectiva, a saber: arrendamiento mercantil, arrendamiento administrativo y arrendamiento civil.

SEXTA.- Cada una de las propuestas presentadas en párrafos anteriores dentro de este apartado de las conclusiones intentan efectuar una modificación a la legislación que trata al arrendamiento en el estado de Veracruz.

SÉPTIMA.- Son necesarias las reformas a la estructura del arrendamiento en el código civil y su adjetivo para el estado de Veracruz para obtener la equidad en las partes, conforme un esquema a través de un juicio sumario donde todas las pruebas se desahoguen en una sola audiencia, y no se permita la acumulación de juicios improcedentes al principal.

La confirmación afirmativa de la hipótesis se logra a través del desarrollo de cada capítulo de la investigación, sin embargo, cabe señalar que en el capítulo cuarto se mostraron los errores del proceso actual para efectuar cualquier trámite acerca del arrendamiento en un juicio sumario, lo detectado aquí no solo involucra al largo tiempo que se utiliza para el desahogo de las pruebas, si no también se incluyen las posibles soluciones para agilizar la sentencia emitida por el juez correspondiente.

Dentro de la actividad que el órgano jurisdiccional desarrolla en el Estado de Veracruz, en materia civil, estos conocen en forma general de los asuntos de la materia citada, cuando lo conveniente sería que fueran en forma especializada, con el presente trabajo de tesis se busca en base al análisis de la figura del arrendamiento, conceptuar las causas y los efectos que esta genera, y en base a ello, se considera necesario y urgente la creación de tribunales especiales cuyo

objetivo básico sean el de conocer única y exclusivamente los asuntos de arrendamiento.

BIBLIOGRAFÍA

Arellano García Carlos

Derecho procesal Civil
Editorial Porrúa S. A. 1981

Bailón Valdovinos Rosalio

Formulario del procedimiento civil forense
Editorial PAC S.A. de C.V. 1990

Becerra Bautista José

El proceso civil mexicano
Editorial Porrúa, S. A. 1992

Bazarte Cerdan Wilebaldo

Código de procedimientos Civiles para
El Estado de Veracruz
Cárdenas editor y distribuidor 1977

Bejarano Sánchez Manuel

Obligaciones civiles
Editorial Harla S. A. De C. V. 1983

Bonnecase Julian

Elementos de Derecho Civil

Editorial José M. Cajica, Jr. 1945

Código de procedimientos civiles para el Estado Libre y Soberano de Veracruz.

Con sus reformas.

Editorial Cajica 1994

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Veracruz.

Ley sobre el régimen de propiedades en condominio

Editorial Cajica S. A. 1994.

De Pina Rafael

Derecho civil mexicano

Editorial Porrúa S. A. 1982

F. Fink

Obligaciones, Apuntes

1953

Galindo Garfías Ignacio

Derecho Civil

Editorial Porrúa S. A. 1993

Instituto de Investigaciones jurídicas

Diccionario jurídico mexicano

Editorial Porrúa S. A. 1993

Lozano Noriega Dr. Francisco

Cuarto curso de Derecho Civil

Contratos

Asociados nacional del notario mexicano A. C. 1982

Pallares Eduardo

Derecho procesal civil

Editorial Porrúa S. A. 1983

Pallares Eduardo

Diccionario de Derecho procesal civil

Editorial Porrúa S. A. 1981

Peniche López Eduardo

Introducción al Derecho y lecciones de Derecho Civil

Editorial Porrúa S. A. 1981

Petit Eugéne

Tratado elemental de Derecho Romano

Editorial Saturnino Calleja S. A. Novena edición

1980

Porte Petit C.

Código de procedimientos civiles, Tomo 1

Imprenta Azteca S. A. 1975

Porte Petit C.

Código de procedimientos civiles

Tomo 2

Imprenta Azteca S. A. 1975

Rojina Villegas Rafael

Compendio de Derecho civil

Bienes, derechos reales y sucesiones

Editorial Porrúa S. A. 1983.