

870107

1
2y.

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE GUADALAJARA

Incorporada a la Universidad Nacional Autónoma de México

ESCUELA DE DERECHO

[Handwritten signature]
28-11-89



[Handwritten signature]

TESIS CON
FALLA LE ORIGEN

"CARENCIA DE UN ELEMENTO FORMAL EN LA PRORROGA DEL ARRENDAMIENTO", ADICION AL ARTICULO 2324 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO.

TESIS PROFESIONAL

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
ROBERTO ACOSTA GONZALEZ
GUADALAJARA, JAL., 1989



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

INTRODUCCION.	1
CAPITULO I Hipótesis y Planteamiento del problema.	5
CAPITULO II Antecedentes Históricos.	28
CAPITULO III El Arrendamiento:	40
a) Definición	
b) Elementos	
c) Características	
d) Tipos de Arrendamiento	
e) Elementos Esenciales	
f) Elementos de Validez	
CAPITULO IV Obligaciones y Derechos de los Contratantes	54
a) Del Arrendador	
b) Del Arrendatario.	
CAPITULO V Terminación del Arrendamiento.	68
ANEXO Juicios de Arrendamiento, -excepción de Prórroga verbal.	78
CONCLUSIONES	83
BIBLIOGRAFIA	86

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

Como se ha visto a través del tiempo, toda obra creada por el hombre tiene ciertos yerros, ya sea por --- distintos criterios de evaluación, sapiencia o ignorancia, toma de decisiones, insuficiencia de campo experimental que repercuten en cuanto a cuestiones de fondo o -- bien meras formalidades, consecuentemente lo anterior llega al hombre a crear las ciencias del deber ser también llamadas ciencias culturales que tienen la particularidad de no ser exactas, no ser concretas e inmutables -- como las ciencias del ser tales como la astronomía cuyos postulados no cambian jamás ya que por ejemplo la tierra tiene un movimiento de rotación y de traslación en el mismo sentido y cuya duración en uno y en otro caso siempre será el mismo; en contraposición con las ciencias -- del deber ser que como el Derecho entre otras características son abstractas y mutables y en base a ello, en la práctica no puede haber el concierto requerido entre -- los principios imperativos, la mayor parte claros y evidentes que consagran las leyes con su ejecución en la -- práctica; la razón del presente desconcierto es fácil de encontrar, siendo éste el factor humano! ya que el hombre en contraposición con todo mecanismo proveniente de -- la ciencia pura, es radicalmente distinto tanto cualitativa como cuantitativamente respecto de sus congéneres --

ya que en el Derecho, como ciencia social, interviene el hombre para su creación y modificación excluyendo totalmente toda interacción extraña al género humano, fué creado en base a necesidades de tipo social cultural, trayendo como consecuencia la génesis de las normas jurídicas que tuvieron vigencia en distintas latitudes diferenciándose obviamente entre sí y con un ámbito de validez temporal condicionado ante todo a tutelar los bienes-jurídicos protegidos por dichas normas y cuando éstas por su deficiencia misma basada en que gracias al progreso y civilización de los pueblos las hacías obsoletas, tuvieran que ser sustituidas por otras, por ejemplo tenemos la mutación del Derecho natural por ser éste un tanto romántico en virtud de que la idea de equidad exigido por el deber ser de dar a cada quien lo suyo, no quería ser adoptado por la gran mayoría de la población, toda vez que el hombre es un ser que aspira a tenerlo todo interviniendo, restringiendo, violando los derechos de los demás; por lo cual, el hombre al civilizarse y ver que generación tras generación unos y otros eran continua presa de sus mismos congéneres, creó la Justicia Legal y no obstante este gran adelanto que se implantó con el fin coaccionante y sancionador que la Ley por medio de el Estado infringía a los violadores de la misma, el hecho es que tras siglos de depuración y perfeccionamiento legal, sigue habiendo una gran disimilitud entre el espíritu y el aspecto eminentemente formal de la Ley y su ejecución por los Organos del Estado.

Es pues, que tras el cuestionamiento anterior, -- el suscrito tuvo la motivación de intentar en vfa de -- Tesis Profesional suplir una "deficiencia" encontrada en el Código Civil para el Estado de Jalisco, con el fin de que tras la adición que resulte pertinente se entienda -- mas claramente el sentido del numeral 2324 que a la letra dice: "...El Arrendamiento debe otorgarse por escrito - - cuando la renta pase de cien pesos anuales...".

La confusión en cuanto a la aplicación del presente numeral, estriba principalmente en cuestiones procesales, por incumplimiento del contrato, toda vez que el elemento de validéz en su modalidad de Forma del contrato de arrendamiento, originalmente celebrado casi siempre se satisface por dos razones primordiales; la primera es que todo contrato cuya vigencia sea de un año va a -- exceder de Cien Pesos, ya que la cantidad en comento en nuestros días está totalmente fuera de uso; y segunda -- es que todo propietario o persona que con arreglo a la -- Ley puede disponer de los bienes para arrendarlos es -- lógico y por sentido común que para transmitir la posesión derivada propia del arrendamiento, lo haga por medio de un título que justifique las obligaciones de los contratantes sobre todo del inquilino, máxime que -- éste contrato, --el mas abundante en nuestro medio--, es desgraciadamente continuamente incumplido; ahora bien, como se dijo en líneas anteriores, la violación del Artículo citado se traduce dentro del procedimiento -- judicial, ya que en ocasiones harta repetidas, el arren

datario tras el vencimiento del aludido contrato y una vez que el arrendador le exige la obligación de hacer -- estipulada en el arrendamiento, consistente en que desocupe el inmueble, aquél se niega a cumplir con su última obligación; razón por la que tiene que ser demandado en la Yfa Civil Sumaria de desocupación, con el propósito -- de que el Organo Jurisdiccional declare judicialmente la conclusión del citado contrato trayendo como consecuencia la desocupación y entrega del inmueble. Y el arrendatario al contestar la demanda que los contratantes celebraron una prórroga de carácter verbal recaída al contrato inicial, y presenciada ante dos o más testigos.

"HIPOTESIS Y PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA"

Tras la contestación de demanda en los términos apuntados, eventualmente se acompaña reconvencción, presentándose a veces la circunstancia de que hay ofrecimiento de prueba testimonial tanto para la contestación de demanda como para la reconvencción, siendo distintos los testigos para ambas pruebas, "viviendo" alguno o algunos de éstos como lo hace ver el oferente, en el extranjero, razón por la que al ser admitida, el Organo Jurisdiccional califica las preguntas que han de formularse a los "testigos" y girar exhorto al Juez competente donde éstos "moran", para que éste se encargue de diligenciar el medio de convicción ofrecido y a continuación devolver el desahogo de la misma, el resultado de todo esto es vano, ya que el Juez exhortado no encontró como es natural a los deponentes en cuestión; lo mismo ocurre cuando se gira Despacho a un Juez inferior o bien cuando el notificador del Juzgado que admitió la prueba, se constituye en el domicilio señalado en autos, donde supuestamente habitan los testigos, puesto que en ocasiones se señalan casas desocupadas y otras tienen la osadía de indicar un domicilio cuya finca está en ruinas; ahora bien, como los testigos hablando en términos de estricto Derecho son personas que no tienen interés jurídico alguno en la litis, aparentemente no es imputable a ellos el falso domicilio que se

haya aludido por el demandado, esto conlleva a que no se desahogue la prueba testimonial en la fecha señalada y - tiene que fijarse otra a instancia de la parte actora -- que no ofreció la prueba pero paradójicamente está mas - interesada en su rendición, ya que si no hace su solicitud de desahogo ante el Juez, el demandado nunca lo hará y la litis se paralizaría; es obvio suponer que la falta de interés del inquilino estriba en que con dicha probanza no va a acreditar sus medios de defensa y/o reconvencción, ya que lo único que le interesa es hacer tiempo y con esto permanecer más tiempo en la cosa materia de litigio; en esta segunda ocasión puede suceder lo mismo que en la primera y si no sucede así, resulta que los -- "testigos" no se presentan al desahogo de la prueba o -- bien lo hacen de una manera insuficiente, ya que acuden al Juzgado no todos los que fueron notificados; después que ha sucedido todo esto, en ocasiones el Juez tiene - que hacer uso de la Fuerza pública en el sentido de que tiene que ordenar que la policía Judicial o Intermunicipal que acuda al domicilio de los supuestos "testigos" - los arreste y los lleve a la rendición de la probanza citada, o bien el oferente se desiste del medio de convicción ofrecido -base de su defensa-; ya que en la Audiencia, la deposición que sobre los "hechos" hacen mención los testigos, es en términos textuales de la misma manera, tal y como si estuvieran rezando; situación que se antoja imposible ya que en el supuesto caso de que --

una prórroga que sobre el contrato de arrendamiento se - hubiese celebrado en términos consensuales ante testigos, dado el sumo transcurso de tiempo que media entre la presentación de demanda y la rendición de la o las testimoniales por haber sido diferidas las audiencias varias veces traduciéndose dicho lapso en ocasiones a dos años o más, es inverosímil que manifiesten una versión idéntica del acto jurídico ya que uno puede ser mas inteligente - que otros, que haya puesto mas atención, o bién que su - memoria sea mas eficiente; ahora bien, cuando los testi- gos son preparados o sobornados, es mas incongruente que den una exactitud de los hechos que no presenciaron.

Sucedido lo anterior y vencido que es el demandado en Juicio, apela al fallo pronunciado. Una vez sustanciada la alzada y se sigue dicho recurso por sus trá- mites normales, es nuevamente vencido el inquilino con- firmando la sentencia dictada por el Juez natural que lo condenó a desocupar y entregar la cosa arrendada, des- --pués de ésto, el arrendatario acude ante el Tribunal Co- legiado del Circuito correspondiente a interponer Amparo Directo porque a su juicio se violentaron sus garantías- individuales; el resultado es que éste Tribunal de con- trol Constitucional no concede el Amparo y por consiguien- te el acto reclamado se lleva a ejecución -lanzamiento-. Sin embargo el transcurso del tiempo que fué de tres, --

cuatro, cinco o más años en que se resolvió de manera definitiva la legitimidad activa que tuvo el actor en forma objetiva se interpreta no solo como un daño patrimonial a éste, sino a la Institución Jurídica Sustantiva y procesal en torno al arrendamiento en especial al arrendatario, a los Abogados que defienden los intereses jurídicos de éste y que son los autores intelectuales de tanto obise a la administración de la Justicia que de acuerdo a la Constitución General de la República, debe ser rápida y expedita; al Organo Jurisdiccional al admitir las contestaciones de demanda en los términos aludidos, ya que SI UN ARRENDADOR DEMANDA LA TERMINACION DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN EXHIBIR EL DOCUMENTO FUNDATORIO -CONTRATO- SE VIOLARIA EL NUMERAL 91 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO, 1710 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO Y POR CONSIGUIENTE EL JUZGADO NO LE ADMITIRIA LA DEMANDA TENIENDO POR TANTO EL PRESUNTO ACTOR LA NECESIDAD DE PRECONSTITUIR PRUEBAS MEDIANTE LOS MEDIOS PREPARATORIOS DE JUICIO PREVISTOS POR EL ARTICULO 210 -- DEL C.P.C.; EN CAMBIO SI EL ARRENDATARIO INCURRIERA EN LAS MISMAS VIOLACIONES E IRREGULARIDADES, SIEMPRE SE ADMITE LA CONTESTACION DE DEMANDA -PRORROGA VERBAL-, RESTRINGIENDO CON ELLO EL PRINCIPIO DE PARIDAD PROCESAL QUE DEBE HABER ENTRE DOS PRETENSORES DENTRO DEL JUICIO; a la Ley misma, dado que aún que resulte claro el hecho de -- que el contrato de referencia debe ser suscrito en los términos que señala el Artfculo 2324, dicho numeral no -

dice expresamente nada sobre la prórroga que se haga en aquél, aunque es un hecho que el Contrato de Arrendamiento Consensual o prorrogado encaja en la definición del 2316 y éste a su vez es regulado por el Artículo 2324, sin embargo como la Ley debe acatarse de acuerdo a su contenido literal, deberá depurarse éste último numeral.

En ésta segunda parte del presente capítulo, se procurará evidenciar la adición del Artículo materia del presente trabajo en base principalmente a numerales jurídicos que regulan expresamente las obligaciones y contratos regidos por la Ley, como lo es el arrendamiento; y cómo la prórroga del mismo no tiene una contemplación literal dentro de ellos, sino mas bien puede entenderse co implícitamente considerada, o bien deficientemente subsumida en el contrato principal, deberá entonces fundarse en el Artículo 1713 del Código Civil Estatal el cual a la letra dice: "...Las obligaciones que emanan de la Ley solo son exigibles en los casos expresamente establecidos y de acuerdo con los preceptos que lo establecen; pero, en lo que éstos sean omisos, deberán regirse por las reglas generales sobre obligaciones y contratos, en cuanto les sean aplicables..."

Lo anterior en base a la ausencia de regulación jurídica de la prórroga, nos hace trasladarnos a las reglas generales sobre obligaciones y contrato de arrendamiento, toda vez que dicha prórroga es la prolongación de aquél, por consiguiente el análisis que se haga de los siguientes numerales se referirá en lo importante al ARRENDAMIENTO PRORROGADO.

Ahora bien, tenemos que para someter la conducta humana, hay que elaborar dispositivos jurídicos, y entre mas eficaces sean éstos, mejor serán para lograr los fines del derecho, y en el caso a estudio, si alguno - de los contratantes en el arrendamiento hace uso inapropiado del texto del Artículo 2324 u obtiene beneficios - desproporcionados en detrimento del otro contratante - - aprovechando su incompleta redacción en lo tocante a la prórroga, deberá legislarse al respecto.

En lo que respecta a la suposición -que contiene toda Hipótesis-, de la que se sacará evidentemente - una conclusión, se dirá a juicio del suscrito, en qué estriba el uso inadecuado que se le dá al Artículo en co-mento por parte del arrendatario y por el Organo Juris--diccional.

El Artículo 2324 establece lo siguiente: "El - "arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la ren- "ta pase de cien pesos anuales".

Esta descripción que formaliza el arrendamien- to a partir del monto ahí establecido, conlleva a que en éstos tiempos todo contrato de éste tipo deberá ser -- formal ya que los poco mas de cien pesos, están totalmen- te obsoletos so pena de que si no se celebra por escrito,

estará afectado de nulidad relativa, ahora bien en el caso de la prórroga entendiéndose por ésta la continuación de una cosa por un tiempo determinado, esto es, ex tendiéndola... prolongarla. En éste entendido una vez que concluya el acto jurídico original y las partes con vienen en continuar con la relación jurídica que los una deberán constreñirse al cumplimiento del Artículo 2324-ya que hay tanto en el arrendamiento original como en el PRORROGADO una total identidad en sus componentes a saber:

Mismos contratantes que llevan a cabo una misma-manifestación de voluntades que recaen sobre un objeto-idéntico = ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

Ausencia de vicios del consentimiento, objeto y-causa lícitos, capacidad...? = Tres elementos de validéz satisfechos.-

Pero y la forma que contempla el Artículo 1716 - Fracción IV del Código Civil porqué no se satisface? si al fin y al cabo es un contrato aunque esté prorrogado, pero dimanado de otro similar y que si se celebró por escrito. A más de que la prórroga encaja en el texto del Artículo 1710 del mismo Código puesto que en dicho acto se encuentran contenidas obligaciones recíprocas.

La razón es simple, como el arrendador quiere -- recuperar la posesión de la cosa, dáda en arrendamiento una véz que concluya el contrato, así lo hace saber al arrendatario y como éste no desocupa voluntariamente -- tiene que demandarlo, argumentando éste último al con--

testar la demanda vfa excepciones y medios de defensa, - así como eventualmente reconvección que las ahora partes procesales celebraron una prórroga de carácter consensual recaída al contrato de arrendamiento originalmente pactado, y el Organo Jurisdiccional admite una -- contestación de esa naturaleza no obstante que está basada en una nulidad relativa, por las razones que anteriormente se expresaron.

Ahora bien como la postura de que la prórroga -- es discutible que se encuentre subsumida en el numeral- 2324, habría que tomar en cuenta las anomalías que produce ésta disparidad contractual que se traduce en el - campo procesal para en un futuro mejorarlo, tomando -- como base las siguientes cuestiones de carácter legal-sustantivo y procesal, como doctrinales y jurisprudenciales.

Por lo que se refiere a la materia legal sustantiva, tenemos que el Artículo 1710 del C.C., establece: "...Las obligaciones no se presumen, quien afirme su -- existencia, deberá referirse al Título que las origine".

En el presente caso, sucede que si el arrendatario afirma al contestar la demanda que las partes celebraron una prórroga sobre el original contrato de arrendamiento, deberá pues exhibir el título donde se hayan contenidas las obligaciones de ambos contratantes, -Deber Jurídico del Arrendador de conceder el uso y goce - de la cosa- y no solo argumentar que el último acto ju-

rídico fué celebrado entre "testigos" que en su oportuni-
dad depondrán ante el juzgado, ya que dicho testimonio -
no es ningún título a más de que la deposición testimo-
nial como base del mecanismo probatorio del demandado --
hace imposible que acredite la prórroga, contra el títu-
lo que exhibe el arrendador a saber contrato de arrenda-
miento concluído.

El Artículo 1716 del C.C.J., en su Fracción IV establece: "...El contrato puede ser invalidado por defectos en la forma establecida por la Ley..."

Este dispositivo norma la invalidéz del acto jurídico por su imperfección formal, relacionándose con su similar 2324, ya que si no se plasma la voluntad de las partes en un contrato, podrá existir aunque la parte interesada promueva la nulidad del acto, ahora bien, en el caso que nos ocupa no hay cumplimiento voluntario por parte del Arrendador en la pretendida prórroga que hace valer en la vfa procesal el arrendatario, toda véz que demandó a éste antes de que venciera el término conocido como la tácita reconducción, a más de que le solicitó la finca mas o menos al tiempo de vencerse el contrato originalmente pactado. Por otra parte, como dichos medios de defensa están basados en una nulidad relativa, contra un legítimo derecho fundado en la exhibición que hace el arrendador y parte actora en el Juicio, de UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VENCIDO, impreso en el texto del documento fundatorio de su acción y hace que a fin de cuentas el Organo Jurisdiccional exprese en su sentencia que la aludida prórroga no existió, al no haber acreditado el inquilino sus excepciones, medios de defensa y eventualmente reconvencción; traduciéndose ello en una inexistencia del acto jurídico, ya que no hubo acuerdo de voluntades tendientes a prorrogar el contrato de referencia.

El Artículo 1718 del C.C.J., la validéz y el cumplimiento de los contratos, no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

En un contrato bilateral como lo es el arrendamiento, la voluntad de las partes quedó plasmada de acuerdo al Artículo 2324 en forma escrita, por lo que una vez concluido, en cuanto al tiempo y las partes deciden prorrogarlo, deberá hacerse de la misma forma, por escrito; en la inteligencia de que la prórroga también va a exceder de cien pesos anuales, por lo tanto el cumplimiento de la supuesta prolongación del acto jurídico no tiene porque dejarse al arbitrio de uno de los contratantes que pretende hacerla valer en forma consensual. En todo caso y en el supuesto de que efectivamente se hubiese celebrado una prórroga verbal, viendo el numeral antes indicado, tendría que haber cumplimiento voluntario de las partes para que el acto sea válido, y en el presente asunto no es así por la presencia de demanda y admisión de la misma.

En éste último caso, para justificar el contrato consensual que alude el arrendatario podría tramitar medios preparatorios de juicio de acuerdo con el Artículo 210 del Código Procesal Civil, para que por medio de confesión judicial el arrendador reconozca el acuerdo de voluntades a que alude el arrendatario, situación que nunca lleva a cabo éste último, prefiriendo fundar su pretendido derecho en los testimonios a que se hizo

alución.

El numeral 1712 del C.C.J., establece: "...La voluntad como fuente de obligaciones, puede ser expresa o tácita; debiendo presumirse cuando una persona ejecuta actos o acepta beneficios que no pueden explicar dentro de la equidad y la justicia, sin el reconocimiento de las obligaciones correlativas...".

Esto es, que la voluntad puede externarse de una manera articulada o bien solo consentirse, llevando a cabo actos inequívocos que entrañen la anuencia de celebrar un acto jurídico, la primera no se da a explicar puesto que no ofrece dificultad alguna a más de no cuestionarse en la presente tesis; la segunda se presta a que pretendiendo hacer valer una falsa manifestación de voluntades, obtenga el arrendatario una ganancia indebida, siendo ésta una permanencia adicional en la cosa arrendada por el mismo precio, situación que se antoja imposible y mas tomando en cuenta la precaria economía de nuestro país; y el hecho que se ha venido reiterando de que la voluntad tácita no se manifestó al solicitar el arrendador al arrendatario la cosa al término del contrato.

El C.C.J. en su Artículo 1754 explica: "...En los contratos civiles, cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quizo obligarse, sin que para la validéz del contrato se requieran formalización.

dades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la Ley.

Este numeral en su parte final, norma la formalidad en los casos expresamente designados por la Ley, y en el caso a estudio, el arrendamiento de acuerdo a los términos del Artículo 2324 del Código Civil para el Estado, deberá otorgarse por escrito para que el acto jurídico se perfeccione; so pena de que por la carencia de forma, el acto pueda anularse. Y a juicio del suscrito, el arrendamiento prorrogado, queda inmerso en el numeral sujeto a análisis.

En ésta parte final del primer capítulo, se procurará reforzar lo expuesto en las que anteceden y al efecto se hace de la siguiente forma: el suscrito considera que - el ser humano ante todo debe de buscar la seguridad jurídica en sus transacciones, sobre todo en lo que se refiere - al contrato que nos ocupa, ya que en el medio de escasez - de vivienda, la precaria situación económica que vive el - país en general y otros factores, hacen poco probable el cumplimiento de una prórroga verbal pactada sobre el arrendamiento original, a más de que ésta ficticiamente se aduzca en perjuicio de uno de los contratantes, aprovechando - la falta de exigencia formal por parte de la Ley en su Artículo 2324 del C.C.J., -no viene expresamente regulada-, porque cómo se demostraría fácil y eficazmente hasta donde se comprometieron los contratantes- en el arrendamiento?

Evidentemente que con la forma, una vez que el - - acto jurídico nace.

Analizando los dos Factores integrantes de la seguridad jurídica, tenemos al consensualismo como elemento -- antagónico de el formalismo dentro de los contratos y en específico del arrendamiento, por lo que respecta -- al primero; consiste en que el acto jurídico existe - por el solo acuerdo de voluntades recaídas sobre -- un objeto cierto y determinado, sin ocupar obviamente

que sean recogidas en documento alguno, ésto es, que el contrato se perfecciona o bien una vez celebrado pueda transformarse o extinguirse, así como producir efectos jurídicos plenos con el solo consentimiento (1).

Ahora bien, en el principio del formalismo se busca ante todo que la voluntad de las partes se externe y se plasme en un documento para así constituir un contrato formal, y con ésto se prueba la existencia, la validéz o bien el hecho de que surta efectos jurídicos plenos. En el caso de la prórroga del arrendamiento, lo que se pretende obviamente es que el acto se perfeccione, -que sea válido-. (2).

El cuestionamiento dado en favor de uno y otro principio es el siguiente:

El consensualismo tiene por objeto dar rapidéz a todo tipo de operaciones jurídicas, y sacrificando algo o mucho según sea el caso, respecto de que si las partes deciden no cumplir total o parcialmente el acuerdo de voluntades celebrado verbalmente. La falta de cumplimiento trae aparejada la dificultad en el terreno

(1) Gutiérrez y González Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Puebla, Puebla; Editorial Cajica, S.A., Año 1986, Pág. 247.

(2) *Ibid*, Pág. 248.

probatorio ya que la falta de forma va a implicar necesariamente el favorecer la mala fé de los contratantes --- cuando quieran dejar de cumplir alguna obligación relativa al acto jurídico consensual.

En lo tocante al formalismo, se dilata la celeridad jurídica a cabio de asegurar que la voluntad de las partes quede plasmada en un documento, y así en un momento dado en que haya desconocimiento de obligaciones, tener un documento fundatorio y probatorio respecto del --- cual el contratante al que no le cumplieron parte del contenido del contrato de arrendamiento o de la prórroga de éste, pueda agregarlo ante el Organo jurisdiccional al -- presentar su demanda en La Vía Civil Sumaria.

Dada la trascendencia de la prórroga del contrato de arrendamiento que para el suscrito como ya se dijo, ES EL MISMO CONTRATO PROLONGADO EN EL TIEMPO, dado que éste acto jurídico no se agota de una sola vez, sino es continuo al cumplirse varias prestaciones de tracto sucesivo; a más de que en ocasiones puede durar varios años; considero que no tiene caso dar cabida a la consensualidad, -- celeridad jurídica--, precisamente por las características temporales del arrendamiento, en el caso a estudio -- ARRENDAMIENTO PRORROGADO.

El hecho de que una vez "perfeccionado" el acto -- jurídico en el arrendamiento original, éste no concluye -

en ese momento, sino que las partes se siguen haciendo prestaciones continuas y periódicas, ejemplo, El Arrendatario continúa pagando la renta ya sea mes con mes o de acuerdo a los periodos previamente pactados entre los contratantes, El Arrendador sigue permitiendo el uso y goce de la cosa. En ese mismo orden, habrá que tomar en cuenta lo dicho entre comillas, siendo esto - el que una vez "perfeccionado" el acto jurídico, deberá ser indicio de que se satisficieron totalmente los - - elementos de existencia, así como los de validéz en un contrato de arrendamiento; pues bien en la inteligencia de que estamos en presencia de un acto jurídico pefec-
to, ¿entonces porqué una vez concluido o a punto de -- concluir se imperfecciona por nulidad relativa al prorrogarlo de una manera eminentemente consensual?. En la hipótesis quedó abierta la posibilidad de que la -- prórroga quedara subsumida en el texto del Artículo -- 2324 de) Código Civil, pero de la misma manera, éste - numeral de acuerdo a su contenido expreso pudiera refe- rirse taxativamente al arrendamiento original nada más;
SIN EMBARGO EL TENOR DEL ARTÍCULO 2316 ENCUADRA A TODO TIPO DE ARRENDAMIENTO Y POR CONSIGUIENTE AL PROLONGADO, YA QUE AHI SE DEFINE EL CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO QUE ES DAR EL USO Y GOCE TEMPORAL DE UNA COSA A CAMBIO DE UN PRECIO CIERTO; como quiera que ésto sea, estamos en presencia de un proceso degenerativo de inculturación jurídica; porque en vez de depurar día a día nuestros contratos, o la continuación que se dé de ellos, ¿por-

qué se degradan al perder elementos de validéz?. Como ya se dijo, el arrendatario aduce falsamente la celebración de actos jurídicos -prórroga arrendaticia-, -- para permanecer mas tiempo en posesión de la cosa; CUYO ARRENDAMIENTO YA CONCLUYO; lo anterior se ha venido haciendo a través de varios años con la negligencia -- del legislador y del Organo Jurisdiccional. Ahora -- bien, el problema tal vez sea mas grave de lo que se -- piensa, en el entendido de que si el Arrendatario mu-- chísimas veces aduce el falso acto jurídico en cues-- tión es obvio que no hubo manifestación de voluntades-- con el fin de crear y/o transformar consecuencias de -- derecho, y ésto trae como resultado la inexistencia -- del acto, sobre el cual el arrendatario pretende justifi-- car sus excepciones y demás medios de defensa ante-- el Juzgado. Así lo decide la parte prepositiva de las sentencias al externar que el demandado no acreditó -- su pretendida prórroga.

Sin embargo poniéndonos del otro lado, ésto es, que efectivamente se haya celebrado una prórroga sobre el contrato en cuestión de manera consensual, entónces el arrendatario para defender legítimamente sus derechos en un momento dado puede promover lo siguiente:

Solicitar se le dé forma escrita al contrato -- prorrogado de referencia, preparando el juicio por con-- ducto del Artículo 210 Fracción I del C.P.C., o bien -

si al mismo no le interesa continuar con un acto jurídico imperfecto, promoverá la declaración de nulidad relativa siempre y cuando la invalidez no se haya prescrito o el acto no se confirme.

Las siguientes Jurisprudencias robustecen lo expuesto en éste Capítulo.

ARRENDAMIENTO, JUICIO DE DESOCUPACION.

La base del Juicio de Desocupación, es la existencia del contrato de arrendamiento del predio cuya desocupación se pretenda y cuando no se comprueba la existencia de ese contrato, los procedimientos respectivos importan una violación de garantías.

Quinta Epoca

Tomo III	Alvarez e Icaza Jesús	Pág. 864
Tomo IV	Salazar Guillermo	Pág. 241
Tomo V	Pérez Vargas Ignacio	pág. 539
Tomo V	Tena Ma. de Jesús	pág. 744
Tomo VI	Gómez José	pág. 632

(3)

En la presente jurisprudencia se evidencia que el arrendador debe fundar su derecho ante los Tribunales, -- con el documento básico que es el contrato de arrendamiento del predio materia del Juicio; por consiguiente se entiende que si no hay tal documento que formalice el acto jurídico en cuestión deberá prepararse el Juicio. Ahora-

(3) Castro Zavaleta S. y Muñoz Luis. 55 Años de Jurisprudencia Mexicana. Suprema Corte de Justicia de la Nación y Tribunales Colegiados en Mat. Civil. Cárdenas-Editor y Distribuidor, Año 1975 . Jurisprudencia 173, pág. 89.

bien, si no se demuestra por prueba alguna la existencia de dicho contrato, todo el procedimiento importa una flagrante privación de garantías individuales en contra del inquilino, por el reconocimiento que hace el Organo Jurisdiccional de que el Arrendamiento aducido por el actor es inexistente. A Contrario Sensus ocurrirá la misma violación de garantías, cuando el arrendatario al ser demandado en la Vía Civil Sumaria por la desocupación del predio al haber concluido el contrato de arrendamiento, y al no querer desocupar ésta la cosa, cuando aduzca una prórroga verbal sobre el mismo contrato, y no acredite ésta segunda parte del acto jurídico, ya que el documento básico -contrato de arrendamiento-, no lo exhibió a sus escritos de contestación de demanda y reconvención y posteriormente no justificó sus medios de defensa, excepciones y acción reconvencional, el que hayan celebrado las partes la supuesta prórroga; el resultado es el mismo que en el supuesto planteado al principio, ésto es, que el Organo Jurisdiccional reconocerá la inexistencia del acto Jurídico, -prórroga arrendaticia- en que el inquilino fundó su derecho procesal.

ARRENDAMIENTO, FALTA DE FORMA DEL CONTRATO DE.-

La forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el Artículo 2406 del Código Civil para el Distrito

y Territorios Federales, no implica una solemnidad, sino una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos según el artículo 2227, y la acción de nulidad queda extinguida en términos del artículo 2234 del mismo ordenamiento cuando existe cumplimiento voluntario.

Quinta Epoca:

Tomo CXIV, Pág. 36. A. D. 1582/51.- Arreola, Federico.- 5 votos.

Tomo CXIV, Pág. 761. A. D. 3085/40.- González, María.- 4 votos.

Tomo CXXI, Pág. 108. A. D. 4716/52.- Rodríguez -- Conde, Soledad.- 5 votos.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XLII, Pág. 10. A. D. 1791/59.- Virginia R. - de Serna.- 5 votos.

Vol. XLIV, Pág. 35. A. D. 3046/60.- Julián Avilade los Reyes.- Unanmidad de 4 votos.

Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala. Pág. 234. (4)

En ésta Jurisprudencia, resulta redundante la - falta de forma que implica como se ha venido diciendo - la nulidad relativa o la ineficacia aunque el acto jurídico imperfecto pueda surtir efectos; ahora bien, lo im-

(4) *ibid*, Jurisprudencia 173, Pág.88.

portante aquí estriba en que de acuerdo al Artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal y 2324 de su similar de Jalisco, hay exigencia formal de arrendamiento, cuando este contrato excede de Cien Pesos anuales, - y si la acción de nulidad quedara extinguida por cumplimiento voluntario obvio es que éste no lo hubo, puesto - que el arrendador demandó antes de que concluyera el - término y proceda la tácita reconducción; y resulta que el arrendatario siempre basa su derecho procesal defensivo en una nulidad relativa por inobservancia de forma, - que al fin y al cabo al agotar el Juez la función Jurisdiccional, se reconoce la inexistencia del acto.

C A P I T U L O I I

ANTECEDENTES HISTORICOS.

Primeramente se dará la definición que contempla nuestro derecho vigente del Arrendamiento, figura contractual que sufrió algunas transformaciones tras la génesis que tuvo éste Instituto en el antiguo Derecho Romano.

El arrendamiento es el acto Jurídico consistente en el concierto de voluntades por virtud del cual una - persona cede a otra el uso o goce de una cosa, comprometiéndose ésta a pagar como contraprestación un precio - cierto. (1).

El origen de la Locación que viene a resultas a nominarse como Arrendamiento -en nuestros días-, se remonta en la antigua Roma y fueron objeto del citado contrato en forma exclusiva solo los esclavos y los animales que eran arrendados, con el devenir del tiempo y en concreto en el Siglo II A.C., nace el arrendamiento de tierras y de cosas, trayendo como consecuencia el hecho de que muchos terratenientes pusieron a edificar para que otros con menos recursos económicos las tomaran como arrendatarios; asimismo para aprovechar algunas relaciones contractuales prolongadas se pudo cuantificar el valor de las heredades.(2)

(1) Código Civil Edo. de Jal., Art. 2316. Leyes y Códigos de México, Colección Porrúa. 1987.

(2) Georges Ripert y Jean Boulanger. Tratado de Derecho Civil -según el tratado de Planiol-, Contratos Civiles Tomo VIII, Ediciones La Ley, Buenos Aires. Abril de 1965, Pág. 190.

Ya debidamente reglamentado el citado contrato, a través de diversas cosas como objeto existencial del mismo tenemos que las cosas corporales e incorpales, muebles o inmuebles, los servicios prestados por una o mas personas al ejecutar una prestación de elaboración manual, trabajo de maquinaria o en comercializar sus aptitudes intelectuales o bien el trabajo que desarrolla una persona en aras de conformar una obra, diferenciándose la presente variante de las inmediatas anteriores en el sentido de que en aquellas se arrienda la mano de obra independientemente de que se conforme de por sí el fin que se pretende de manera global, o sea, la elaboración completa de un producto determinado, y en la última esto es precisamente lo que se busca.(3).

El Arrendamiento asimismo se encuentra desplazando al contrato de Compra-Venta, ya que tras el advenimiento de la propiedad privada el objeto traslativo de uso les resultaba más cómodo a los presuntos arrendatarios al adquirir la posesión derivada tras un precio menor así como a los terratenientes ya que no solo obtenían ganancias periódicas y prolongadas, sino que además conservaban el dominio.

(3) Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XVIII, Editorial Bibliográfica Argentina, S.R.L. Buenos Aires, Arg. - 1964. Pág. 777.-

Autores como Vituvio y Columella a través de -
 Procesos racionales, interpretan los hechos que dieron -
 origen a la locación por medio de justificaciones y cues-
 tionamientos apartados un tanto del campo meramente cien-
 tífico e histórico por ausencia de datos que hagan total-
 mente fehaciente su estudio e investigación para expli-
 carse la institución jurídica del arrendamiento; sin em-
 bargo, se explican y se expresan de la siguiente manera:

El hombre primitivo habitaba los bosques como-
 hábitat y refugio permanente e inmediato debido a su tem-
 prana población y civilización dentro de un mundo desco-
 nocido para él, sin embargo cuando se dieron cuenta nues-
 tros primeros pobladores de su debilidad y de las visci-
 tudes que le imponía el medio ambiente, buscó asilo en
 las grutas abiertas de las montañas cercanas o en las --
 copas de los árboles frondosos, de lo anterior, pasan a
 las chozas de barro construídas de una manera sumamente-
 rústica, siendo éste aspecto la piedra angular que dió -
 pauta al desarrollo arquitectónico, ya que a continua--
 ción se sucedieron las construcciones sólidas e incluso-
 las elaboradas con dos pisos en donde se alojaba la fami-
 lia Romana. El hecho de que se incrementara la pobla--
 ción Latina, señala el advenimiento de la gran megalópo-
 lis con el consiguiente problema de que ya desde aque--
 llos tiempos hubiera escases de vivienda, dando como re-
 sultado el Coenaculum, consistente en que una persona o
 familia daba alojamiento a una o más personas que no te-
 nían casa, recogíendolas en su propia vivienda.

Coetáneamente se desarrollaron las locaciones- que recafan a fundos rústicos aunque con una mayor lentitud que en la ciudad dada la enorme extensión territorial que estaba aún vírgen u ociosa en el campo, como por la-existencia de la esclavitud que tenfa como consecuencia- que los esclavos no tuvieran que ser locatarios de al--guien toda vez que el amo tras la explotación consuetudinaria les proporcionaba chozas en que vivir, -cabe ha-cer una aclaración en lo referente a la diferencia exis-tente entre la locación y el actual arrendamiento contem-plado por nuestro Derecho vigente, en el sentido de que- en el Derecho Romano hubo tres tipos de locación que son a saber: Locatio Conductio Rei, Locatio Conductio Opera-rum y Locatio Conductio Operis, Institutos que aún hoy - en día algunos países los conservan como es Italia, Fran-cia, Argentina, etc., y en lo referente al Derecho Mexi-cano, solo se conserva la primera de éstas variantes, es decir, el arrendamiento de cosas corporales e incorpora-les y el término de Locación, quedó sustituido por el - de Arrendamiento-.

De la misma manera la Aristocracia va cediendo posiciones respecto de las clases mas débiles por el so-lo hecho de que tras la inatención en que tiene sus pre-dios, hace que la cosecha en uno o algunos desmerezca un tanto, razón por la que tiene que procurarse a otras per-sonas para su cuidado y sostenimiento a cambio de permiti-r la habitación del fundo a éstos procuradores, dando-

origen al gran desarrollo de la Industria Agrícola, hasta aquí llega el estudio realizado como prolegómenos al arrendamiento que realizan los referidos autores.

En lo tocante a las generalidades del estudio en cuestión, sí se puede decir que es congruente la historia aludida, asimismo se considera que la figura contractual es asimilada por la misma sociedad en idéntica forma que se robusteció la cultura Romana.

Estos son pues, los antecedentes, cuando el contrato recae en un bien material, sin embargo cuando la Locación recae en un bien inmaterial, como era la prestación de un servicio, en principio ésta se llevaba hasta su fin pero podía acontecer que por defectos sobrevenidos en el objeto del contrato tras su ejecución vfa prestación de dar se debía considerar como compra-venta como es el caso que cita Gayo, que cuando se rentaban gladiadores para las luchas del Coliseo Romano y éstos se debilitaban o eran heridos de una manera irreversible de tal suerte que ya no era fácil alquilarlos, entonces el locatario tenía que adquirir el dominio de los gladiadores, lo mismo ocurría con las relaciones contractuales de representación Artística, Teatral, etc. (4).

Paulo por su parte, hace una distinción en lo concerniente a los servicios prestados por los hombres -

(4) Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XVIII, Editorial - Bibliográfica Argentina, S.R.L., Buenos Aires, Arg. 1964. Pág. 778.

origen al gran desarrollo de la Industria Agrícola, hasta aquí llega el estudio realizado como prolegómenos al - - arrendamiento que realizan los referidos autores.

En lo tocante a las generalidades del estudio en cuestión, sí se puede decir que es congruente la historia aludida, asimismo se considera que la figura contractual es asimilada por la misma sociedad en idéntica forma que se robusteció la cultura Romana.

Estos son pues, los antecedentes, cuando el -- contrato recae en un bien material, sin embargo cuando -- la Locación recafa en un bien inmaterial, como era la -- prestación de un servicio, en principio ésta se llevaba hasta su fin pero podía acontecer que por defectos sobrevenidos en el objeto del contrato tras su ejecución vía prestación de dar se debía considerar como compra-venta como es el caso que cita Gayo, que cuando se rentaban -- gladiadores para las luchas del Coliseo Romano y éstos -- se debilitaban o eran heridos de una manera irreversible de tal suerte que ya no era fácil alquilarlos, entonces el locatario tenía que adquirir el dominio de los gladiadores, lo mismo ocurría con las relaciones contractuales de representación Artística, Teatral, etc. (4).

Paulo por su parte, hace una distinción en lo concerniente a los servicios prestados por los hombres -

(4) Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XVIII, Editorial - Bibliográfica Argentina, S.R.L., Buenos Aires, Arg. 1964. Pág. 778.

libres y los realizados por los esclavos. "La prestación de los primeros no podrfa ser objeto de contrato si la - de los segundos cuya prestación manual era ofrecida y -- concretada por el amo".

Por lo que respecta a las obras y/o servicios- efectuados por libertos, ellos como ya se dijo no podfan ser objeto del contrato aludido, ya que los profesionistas tales como el gramático, el Jurisconsulto, el Agri-- mensor, etc., trabajan y viven de una profesión y arte - liberal harto elevado que les impedfa locarse, pero ello no obstaba a que percibieran una remuneración a cambio - del servicio prestado llamado honorario, ganándose tal - merced no por medio de la "Actio Locati", sino por el -- "Actio Extraordinario". En el presente caso se regfa el contrato por los reglamentos del mandato.

Ya en la edad media, en lo que fué el Derecho Germánico, la Locación se transforma por los cambios y - desplazamientos institucionales que sufre el medio polf-- tico y social, traduciéndose la Locación a través de -- expresiones formalistas exageradas y casi ridículas por la tendencia a hacerla demasiado elaborada y técnica, -- habfa formulismos tales como tomar con las manos una can-- tidad de tierra cuyo suelo se iba a tomar en locación, - asumir una actitud solemne, etc.

Ahora bien, en lo tocante a la Locación de in-- muebles, hay cierta similitud entre ésta y los derechos-

reales; ya que con el régimen feudal se implica necesariamente que el dueño conserva el dominio del suelo, solo dá el terreno a cultivar a siervos y colonos, con la condición de repartirse para con aquél los frutos y demás recursos agrícolas mediante la llamada Colonia Parcelaria, o sea, se habla solo de pago en especie a cambio del derecho parcial de frutos.

A continuación tenemos una evolución en cuanto al precio, efectuándose éste por anualidades en dinero; "Censos Precarios, enfitéuticos, etc", por lo que se ha podido ver, los actos jurídicos mencionados son aproximaciones bastante importantes de la locación y de nuestro arrendamiento.

La figura Jurídica estudiada, no aparece en el Derecho Clásico Romano porque como ya se dijo, los antecedentes de la locación de inmuebles se semejan con los Derechos Reales y en especial con la enfitéusis, consistente en una locación o arrendamiento vitalicio, asimismo es conveniente señalar que tras el incumplimiento de las obligaciones enmarcadas en éstos contratos le aca---rreaba al infractor la imposición de una pena pública se vera, ganándose además el calificativo de reo o delincuente, como un estigma no solo legal por ser impuesto por el estado sino además social.

Por lo que respecta al Derecho Canónico; trata

de atenuar las rígidas y terminantes Instituciones Jurídicas entornando sus disposiciones hacia el Ius Naturalismo, ya que la retribución por el uso de la cosa se le llamaba "Caridad" o "Merced" para con esto justificar la equidad y la moral que debía regir todo acto jurídico.

Ahora bien, remontándonos a la legislación estatutaria cuyo génesis acaeció primeramente en las comunas y posteriormente en las megalópolis Italianas, tenemos el uso contractual de hápoles que autorizaba al locador de una casa o fundo, a tomar sin permiso del locatario un objeto del bien materia del contrato a título de acreedor pignoraticio para con ello asegurarse el pago del -- precio que de concierto se fijó como obligación de éste -- último, asimismo dicho objeto en un momento dado indemnizaba los daños causados al inmueble aconteciendo así -- de igual forma que el inquilino al desocupar la casa antes que concluyera el plazo fijado o al siervo que dejaba la región les eran impuestas penas corporales; mezclando con éste el procedimiento sancionador que originó un incumplimiento de un acto jurídico de origen civil con su correlativa sanción que debiendo ser del mismo orden lo era penal. (5).

El contrato en cuestión en el antiguo Derecho Francés en cuanto a su reglamentación continuó tomando --

(5) *Ibid*, Pág. 779.

el canon del Derecho Romano dentro de algunas modalidades del mismo, no así en lo referente a los inmuebles - ya que las variantes consistían en que durante varios siglos los campesinos se establecían en la posesión derivada que los ligaba con la tierra en virtud del contrato y como su extrema pobreza les impedía adquirir el dominio de la heredad la alquilaban perpetuamente, teniendo como punto de partida el acto citado la antigua enfiteusis Greco-Romana figura contractual casi equiparable con el arrendamiento. Su utilidad social es de intangible importancia ya que la gente humilde morando en predio ajeno procuraba subvenir su necesidad ante la imposibilidad de adquirir un fundo propio; la Institución referida sin embargo desapareció en virtud del nexo que las unía con el feudalismo, sucumbieron pues durante la revolución conjuntamente con el régimen señorial, ya que los grandes potentados terratenientes tras el triunfo de la lucha social perdían el dominio de sus fincas y tierras. (6).

Posteriormente en Alemania, el arrendamiento se ha desarrollado al sustituir al llamado Comodato predial que fué creado con el fin de ser un derecho real de

(6) George Ripert y Jean Boulanger. Tratado de Derecho Civil -según el tratado de Planiol-, Contratos Civiles Tomo VIII, Ediciones La Ley, Buenos Aires, Argentina. Abril de 1965, Págs-. 190 y 191.

aprovechamiento de las cosas ajenas, trayendo como consecuencia que la situación jurídica del comodatario -- se redujera a que la ocupación que del fundo hiciera -- iba a ser temporal y en cuanto al aprovechamiento de la cosa derivada por virtud del contrato sería el derecho de una mera habitación; por lo que respecta al precio como contraprestación obligada, dado el carácter oneroso y bilateral del acto comutativo tendría una transformación nominal que sería pago de alquiler en lugar de la renta del comodato, --éste último contrato-- hoy en día en Alemania es a título gratuito que tiene como contenido la prestación gratuita y temporal en el uso de una cosa.

El contrato a estudio asimismo le daba derecho al arrendatario a la propiedad de los frutos obtenidos.

En los dos casos el arrendatario o comodatario tenía para sí los derechos ya mencionados que no se podían invalidar porque el arrendador o propietario -- enajenase la cosa. (7)

(7) Ludwig Ennecc. Derecho de las Obligaciones, Barcelona, Bosch Casa Editorial, Tercera Edición, Vol. II, Doctrina Especial 1a. parte, Año 1966, págs. 236 y 237.

En lo tocante a los Códigos Modernos, nos encontramos con el Código Civil Italiano de 1865; señala un plazo máximo de vigencia temporal respecto de la locación de inmuebles, algunas leyes le fueron agregadas para regular la locación de servicios "contrato de trabajo", son objetos de locación las prestaciones del "arte liberal" de las cuales sobresalen las profesiones - de los Artistas Literarios o los Científicos, la prestación debida era el honorario.

En el Derecho Inglés la aptitud que tenfa una persona de usar y gozar de un inmueble no propio, se regía en reglas previamente establecidas como lo era la de pagar un precio cierto y devolver la cosa; éste contrato entra en la categoría de los CHATELS llamados también bienes personales. El arriendo en lo que concierne a su duración mínima era de un año y en el polo opuesto por 99 años. El arrendamiento se encuentra reconocido por la voluntad y concierto de las partes o bien por actos consentidos o tolerados, equiparándose éste último aspecto a lo que conocemos en nuestro medio y en el tiempo actual con la tácita reconducción.

Ubicándonos en el arrendamiento de bienes muebles, nos encontramos con que el arrendador puede inttar contra un tercero perturbador de la posesión derivada perteneciente al arrendatario la acción reivindicato

ria, sin embargo si éste intenta defender su derecho de posesión apropiándose del dominio de la cosa, el propietario la recupera al ejercer la acción en sentido inverso. (8).

- (8) Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XVIII, Editorial Bibliográfica Argentina, S.R.L. Buenos Aires, Argentina. 1964. Pág. 780.

EL ARRENDAMIENTO.

a).- Definición:

Está definido el arrendamiento como un contrato por 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. (1).

b).- Elementos:

- 1.- La concesión del uso o goce temporal de un bien que concede el "Arrendador" al "Arrendatario".
- 2.- El pago que hace éste como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce.
- 3.- La restitución de la cosa, ya que la definición del Arrendamiento en base a la legislación positiva establece que se transfiera dicho uso o goce en forma temporal.
El fundamento legal se encuentra comprendido en el texto del Art. 2316 del Código Civil para el Estado que dice: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder -

(1) Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil - Contratos-, Tomo IV, Editorial Porrúa, México, D.F. Septiembre de 1983, Pág. 214.

el uso o goce temporal de una cosa, y la -- otra, a pagar por ese uso o goce un precio-cierto".

c).-Características:

El Contrato de Arrendamiento está clasificado como principal ya que su existencia no depende de ningún otro Contrato. Es de los llamados contratos traslativos de uso y restitutivos.

Es bilateral, porque engendra Derechos y Obligaciones recíprocos, tales como la concesión del uso o goce de una-cosa por parte del Arrendador como su obligación. Y la -prestación, ya sea en precio o en especie.

Así como los derechos de ambos; de percibir el precio y -por otra parte disfrutar del uso o goce respectivamente.

Es un contrato oneroso, porque impone provechos y gravámenes recíprocos.

El hecho de ser oneroso no depende de ser -bilateral ya que como se sabe el Comodato Bilateral y --traslativo de uso sólo impone gravámenes al Comodante, y quien goza de los provechos es el Comodatario, en cuanto al Arrendamiento el Arrendador tiene el provecho de recibir una renta y el gravamen de permitir el uso o goce, -asimismo el Arrendatario tiene el provecho de disfrutar-de dicho uso o goce y el gravamen de pagar una renta. Se trata, además, de un Contrato que en términos genéricos-es formal que requiere para su validéz de constar por escrito. Aunque en forma excepcional puede ser consensual cuando su valor de la renta anual sea inferior a \$100.00 también excepcionalmente y en fincas rústicas, se exige la Escritura Pública como formalidad, cuando el monto de la renta anual pase de \$ 5,000.00.

Por su naturaleza el Arrendamiento es un contrato conmutativo, se subraya nuevamente que el carácter --conmutativo no depende del hecho de que haya entradas y-

pérdidas a consecuencia del acto jurídico celebrado, -- sino de que los provechos y gravámenes sean ciertos y de terminados al celebrarse el contrato.

El Arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo, por cuanto que necesita de acuerdo a su naturaleza misma, -- una duración determinada para que pueda tener vigencia.

d).- Tipos de Arrendamiento:

- 1.- Arrendamiento Civil
- 2.- Arrendamiento Mercantil
- 3.- Arrendamiento Administrativo.

*1.- Arrendamiento Civil; Se determina por exclusión ya cuando no sea Administrativo o Mercantil será necesariamente Civil, como el Arrendamiento de una finca destinada al -- uso de casa-habitación, industria, fábrica, etc. (2).

*2.- Arrendamiento Mercantil; Será Mercantil -- cuando exclusivamente recae sobre bienes muebles, existiendo según el Art. 75 del Código de Comercio, el propósito de especulación comercial: "La Ley reputa actos de comercio: Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con el propósito de especulación comercial, de mantimientos, artículos, muebles o mercancías, sea en estado natural, sea después de tra-

bajados o labrados". No puede haber en -- nuestra Legislación vigente, arrendamiento mercantil de bienes inmuebles. A pesar del propósito de especulación comercial, el -- arrendamiento de bienes inmuebles es civil, y esto porque el Art. 75 citado expresamente se refiere a los alquileres de cosas -- muebles realizados con propósito de especulación comercial. Por ejemplo, los alquileres de mobiliario de una negociación Mercantil mostradores, vitrinas, étc.; el alquiler de mercancías como muestras de un - comercio. (3)

*3.- Arrendamiento Administrativo; Cuando se -- trate de arrendar bienes propios del Estado en lo referente a bienes de plena propiedad, se permite al Estado ejecutar acctos de dominio o bien de administracion, - entre éstos últimos, cabe destacar el arrendamiento de esta clase de bienes que pueden pertenecer a: la Federacion, Estados o Municipios. (4)

Tiene el Arrendamiento, por cuanto hace a las prohibiciones especiales respecto de -

(3) Ob. Cit. Pág. 216

(4) Ibid. Pág. 216.

funcionarios o empleados públicos que tienen en administración esos bienes y que no pueden tomarlos en Arrendamiento, siendo - como es de esperarse, nulo de pleno Derecho el contrato que ejecuten ya que vé en contra-posición del contenido de los Arts. 2322 y 2323 del Código Civil para el Estado que a la letra dicen:

"Art. 2322.- Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes - que deban arrendarse en los negocios que - se tramiten dentro de su jurisdicción".

"Art. 2323.- Se prohíbe a los encargados - de los establecimientos públicos y a los - funcionarios y empleados públicos, tomar - en arrendamiento los bienes que con los -- expresados caracteres administren".

e).- Elementos esenciales:

- 1.- Objeto.
- 2.- Consentimiento.

*1.- Por lo que toca al objeto, manifestaremos primeramente que la cosa materia del Contrato, tiene que reglamentarse de acuerdo-

a ciertas disposiciones jurídicas comprendidas en el ordenamiento vigente de nuestro Código Civil y son a saber:

La cosa debe ser física y jurídicamente posible, esto es, que la cosa exista en la naturaleza, que sea determinada y que exista en el comercio ya sea por disposición de la Ley o por su intrínseca naturaleza: en el caso del Arrendamiento, no es exacto decir que la cosa sea determinable esto viene a ser que pueda llegar a existir, puesto que el contrato que nos ocupa como ya habíamos dicho, es COMUTATIVO, es decir que los provechos y gravámenes sean ciertos y DETERMINADOS al celebrarse el contrato, por lo que si la cosa aún no existe no puede al menos de momento darse en arrendamiento -podrá ser objeto de otros contratos sujetos a condición resolutoria- mas no como ya se expresó de ser materia del contrato de arrendamiento.

En lo referente y circunscribiéndonos de una manera limitativa al arrendamiento, manifestaremos que las cosas que no sean consumibles por su primer uso, las cosas prohibidas por la Ley y los derechos eminentes

mente personales, todos los demás bienes - muebles, inmuebles corporales e incorporales, serán dables en arrendamiento. (5) Estos ejemplos, en caso de que se materializaran estarían afectados de inexistencia porque hay imposibilidad jurídica, ya que la cosa está fuera del comercio, no está permitido por la Ley o bien, no sea determinable.

- *2.- Consentimiento; El consentimiento es el -- acuerdo de voluntades con el fin de crear o transmitir derechos y obligaciones. Por lo que en el caso del arrendamiento, se ha hece una p
licitación que si es seguida de una aceptación, se ha formado el consentimiento. La p
licitación por lo regular la ofrece el arrendador, y el arrendatario si se le hace conveniente dicha oferta, la -- acepta y así es como se hace existente el contrato en cuestión -- con la salvedad de que si una vez externado el consentimiento el objeto materia del contrato incurre en una de las causas de indeterminación --- inexistencia y no comercialidad o bien que

(5) Ob. Cit. Pág. 216

la Ley prohíba expresamente que esa cosa - no es dable en arrendamiento, entonces el contrato será inexistente-.

f).- Elementos de validéz:

- 1.- Capacidad para dar en arrendamiento.
- 2.- Capacidad para recibir en arrendamiento.
- 3.- Forma.

*1.- En lo referente a los elementos de validéz la capacidad es imprescindible y es estudiada por la doctrina y reglamentada por - el Código, al establecer en qué casos y como se trasmite el arrendamiento.

Se puede decir que genéricamente todos - - aquellos que tengan la plena propiedad o - bién la facultad de conceder el uso o goce de bienes ajenos pueden dar en arrendamiento. Respecto de ésta autorización, puede ser dada por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real o bien por que la Ley así lo contemple expresamente. En una concepción global, las personas que pueden arrendar entendiéndose que tienen - capacidad de ejercicio, son los propieta-- rios, los facultados por éstos para llevar a cabo actos de administración, los que -- por un contrato tienen el uso o goce del-

bien; entendiéndose que éstos pueden ser - los arrendatarios o bien los usufructuarios que a su vez celebran un contrato de arrendamiento sobre la misma finca.

Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes - ajenos.

Los que la Ley en forma expresa enumera autorizando la administración de bienes ajenos y así celebrar contratos de arrendamiento.

En lo referente a las personas que son dueñas del bien material del arrendamiento, - solo se exige para poder arrendar, que el arrendador tenga la plena propiedad de dichos bienes, quedando fuera de esta aseveración las personas que solo tengan la nuda propiedad y sin facultad conferida expresamente por el titular del derecho real o bien por la Ley.

En el caso que tenga más de un propietario el bien dable en arrendamiento, sólo podrá transmitirse para ese efecto cuando haya - consenso de todos los copropietarios, conforme lo establece el Artículo 2321 del Código Civil del Estado.

El arrendamiento se caracteriza enteramente administrativo y por ende no es requerido en principio la capacidad para llevar a cabo actos de dominio.

Los menores que hayan obtenido su emancipación de manera jurídica y que estén facultados para llevar a cabo la ejecución de - actos de administración respecto de bienes muebles e inmuebles, están obviamente plenamente capacitados para dar y recibir en arrendamiento.

Hay cierta inclinación en la Ley que se hace extensiva al uso del particular en equiparar el Arrendamiento por más de 5 años, - con los actos de Dominio, pero como estas - disposiciones especiales se refieren únicamente a los administradores de bienes no - propios, tales como tutores, personas que - ejercen la Patria Potestad, Albaceas y síndicos, no es aplicable por tanto ésta equiparación a los casos en que el propietario es quien lleva a cabo los contratos de - - arrendamiento, asumiendo obviamente la persona de Arrendador, conforme a los artículos 1638, 623 y 489 del Código Civil.

En lo referente a las personas que están facultadas para celebrar Arrendamientos -- sobre bienes ajenos, comprende previamente a los mandatarios. Las facultades conferidas a éstos para celebrar el arrendamiento dependerán de los términos en que se haya estipulado el contrato.

En el caso de que el mandato sea para llevar a cabo toda clase de actos administrativos y por ello puede el mandatario celebrar todo tipo de arrendamientos y claro, otro tipo de actos, excluyéndose los de dominio.

Si el Mandato es relativo a solo uno o más bienes, se entenderá que solo a ese o esos es extensiva la facultad de dar en arrendamiento.

En este aspecto es discutible si el mandato concedido en términos generales para llevar a cabo actos de administración - debe sufrir las restricciones que la Ley impone a los administradores de bienes ajenos, por virtud de la tutela, el albaceazgo, la patria potestad o la quiebra; debe de sufrir las restricciones legales contempladas para este tipo de personas.

Como la noción de actos de administración no está determinada expresamente por la Ley, y ésta distingue por otra parte con precisión el mandato para llevar a cabo actos de administración, del que emplea para realizar actos de dominio en nuestra legislación positiva dada ésta distinción expresa debe inferirse que en este aspecto, las reglas generales de la representación legal no son aplicables a la voluntaria y -- que por tanto el mandato general para llevar a cabo actos de administración dá facultad al mandatario para celebrar el arrendamiento de inmueble, independientemente del plazo concedido al efecto.

Las disposiciones referentes al mandato, - están conforme a los artículos 2474 y 2475 del Código Civil del Estado. (6)

- *2.- Capacidad para recibir en Arrendamiento. - La mencionada capacidad se refiere aparte de que la persona debe ser susceptible de tener derechos y obligaciones -lo anterior aunándose a una prohibición de carácter negativo ya que según los términos del Artículo

lo 2322 del Código Civil del Estado, los Jueces, Magistrados y demás empleados públicos no podrán tomar en Arrendamiento -- los bienes que sean materia de litigios en los que intervengan--.

De la misma manera, no podrá el tutor en ningún caso ni aún con licencia Judicial - tomar en arrendamiento para sí o bien para su esposa, ascendientes o descendientes y hermanos los bienes del incapáz.

- *3.- FORMA; Asimismo la forma es un elemento de validéz. El arrendamiento es un contrato - formal, éste es llevado a cabo por escrito privado y solo en casos excepcionales cuando la renta sea menor a \$ 100.00 Cien Pesos, podrá otorgarse consensualmente, interpretándose lo anterior en el sentido in verso del contenido inscrito por el Art.- 2324 del Código Civil en cuanto al aspecto formal del arrendamiento sobre fincas rústicas, deberá aquel otorgarse por escrito-- cuando la renta exceda de: \$5,000.00 anuales conforme al Artículo 2325 del C.C.

La forma en el contrato referido no es elemento de existencia puesto que por exclu--

sión determinamos su falta de encuadramiento dentro de la Fracción III del Artículo-1715 del C.C.J.; ya que conforme a su texto se establece que para que exista un contrato, se requiere forma cuando la Ley prevenga que debe revestir alguna determinada como SOLEMNIDAD DEL ACTO, ahora bién, clertamente el arrendamiento se debe de otor--gar en termínos formales cuando pase de --\$100.00 pesos anuales, Art. 2324 del mismo Código, pero no establece nada al respecto de la solemnidad que rige el acto jurfdico y por esa inteligencia derivada del texto-1716 Fracción IV del cuerpo de leyes ya --enunciado, se tiene a la forma como elemento de validéz en nuestro estado.

C A P I T U L O I V

OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES.

1.- Del Arrendador.

La obligación principal consiste en:

a).- Transmitir el uso o goce temporal de la co
sa materia del contrato que nos ocupa, al Arrendatario.
Se considera a dicho acto de administración como una ogli
gación traslativa de uso o goce; dicha transmisión tiene-
su equivalente en el pago que hace éste último al Arrenda-
dor.

La concesión temporal de uso o goce se encuentra justificada en el texto del Artículo 2316 que dice: El --
Arrendamiento no puede exceder de 15 años para las fincas destinadas a habitación, de 20 para las fincas destinadas al comercio y de 25 para las fincas destinadas al ejercicio de la industria.

La razón por la que se circunscribe las duraciones para -
las distintas fincas, es por no incurrir a una equivalencia o asimilación a un acto de enajenación. (1).

b).- Entregar la cosa Arrendada.- El Artículo --
2330 Fracción I, del Código Civil para el Estado estable-

(1) Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil -
Tomo IV, Editorial Porrúa, México, D.F., Septiembre-
de 1983, Pág. 227.

ce: El Arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso, a entregar al Arrendatario la finca Arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que su misma naturaleza estuviere destinada.

c).- Reparar la cosa arrendada.- Dado que el Arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo mediante el cual el Arrendatario paga sucesivamente sus rentas, de la misma manera el arrendador debe de arreglar los desperfectos que vayan surgiendo en la cosa arrendada, ya que éstas embarazan y entorpecen el uso a que fué destinada, razón por la que debe permitir y transmitir el cabal uso y goce de la cosa. Regulan ésta obligación, los Artículos 2330 Fracción II, 2333 y 2335 del Código Civil.

d).- Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada. Esta obligación de índole ejecutivo, consiste en garantizar el goce de la cosa arrendada contra actos jurídicos de terceros; como por ejemplo: que hubiese un acto jurídico anterior al arrendamiento, como sería un usufructo sobre la misma cosa arrendada, ya que el usufructuario dado su derecho real oponible a tercero podrá perseguir la cosa desposeyendo al arrendatario.

También la existencia de un embargo o una servidumbre, son considerados como una perturbación al derecho personal que tiene el arrendatario, y están regula--

dos por los Artículos 2330 Fracción IV, 2336 y 2337 del Código Civil.

Exceptuando de lo anterior los ataques de hecho llevará a cabo un tercero, puesto que el arrendatario tiene expeditas sus acciones con plena legitimidad activa ya que tiene una posesión derivada de dicho inmueble; por lo que tratándose de éste tipo de bienes, puede intentar los interdictos no obstante por ello dará parte al Arrendador. (2).

e).- Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada. El Arrendatario cumple con ésta obligación al garantizar una posesión que le resulte útil al arrendatario, de acuerdo al fin pactado por lo que deberá responder de los daños y perjuicios que le causen los vicios y defectos de la cosa arrendada.

Todo esto tiene su razón de ser, ya que si existe la contraprestación del pago de renta, se entiende necesariamente el goce de una cosa útil por lo que si la cosa es inútil o padece vicios o defectos ocultos, no habrá una contraprestación efectiva y real por parte del arrendador, ya que recibe las rentas de acuerdo a lo pagado y resulta que la cosa arrendada por él, no es de acuerdo a lo estipulado.

Asimismo se establece por el Código Civil para el Estado de Jalisco, que el Arrendador aunque desconoz-

(2) Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil. Tomo IV, Editorial Porrúa, México, D.F. Septiembre de 1983, Pág. 228.

ca los vicios, o que los mismos se deban a un origen en el cual él no tenga ingerencia, ya que si sucede lo anterior, falta a una obligación en el cumplimiento del contrato en cuestión, que es el de entregar un valor equivalente al beneficio que recibe.

Los Artículos reguladores son los siguientes:

2330 Fracción V y 2339 del Código Civil.

f).- Responder de los daños y perjuicios que se causen al Arrendatario en caso de que el Arrendador sufra evicción. En el caso de el contrato de Arrendamiento, - al obtener un tercero la restitución de la cosa arrendada, se priva el Arrendatario del uso de la misma.(3).

En cuanto a la graduación de culpa del Arrendador, si éste llega a suceder, se basa en dos supuestos:

I.- Que no obstante conociendo el mejor derecho de un tercero sobre la cosa, la dé a otro - en Arrendamiento. En éste caso, se incurre en mala intención.

II.- Que ignorase el mejor derecho de un tercero por lo que no habrá mala intención.

Pues bien, en uno y en otro caso, deberá el Arrendatario de ser indemnizado de los daños y perjuicios que le sean ocasionados por haber sido privado de la cosa -- antes del término del Contrato.

g).- No alterar la forma de la cosa arrendada ni estorbar el uso de la misma.- El Código regula obligaciones de no hacer a cargo del Arrendador, siendo éstas de contenido patrimonial y carácter concreto que mediante su observancia, hacen que el Arrendador no altere la forma o substancia de la cosa arrendada y permitir su cabal y eficaz uso, de acuerdo a los términos en que fué pactado, por ejemplo: Si la cosa arrendada es una casa-habitación, haciéndose así saber en el contrato con todos sus caracteres y pormenores, el Arrendador no obstruirá la naturaleza de dicha casa ni fastidiará su uso o goce; excepto cuando haya de hacérsele reparaciones necesarias. Artículo fundatorio: 2330 Fracción II del Código Civil.

h).- Pagar las mejoras hechas por el Arrendatario y devolverle el saldo que hubiere en su favor al terminar el contrato. El Artículo 2341 Fracciones I, II y III, establece que corresponderá al Arrendador pagar las mejoras hechas por el Arrendatario: I.- Si en el contrato o posteriormente lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas; II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del Arrendador se rescindiere el contrato; III.- Cuando el Contrato fuere por tiempo indeterminado y el Arrendador autorizó al Arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el Arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que haya efectuado, dá el Arrendador por --

cumplido el Arrendamiento. En caso de que hubiere un saldo en favor del Arrendatario, lo devolverá a éste en caso de no tener que ejercitar un derecho contra él; si es así asegurará su derecho y depositará judicialmente el saldo.

Las obligaciones que deberá cumplir el Arrendador son por la transferencia momentánea que se hace para que la cosa se mantenga en el estado pactado, por lo que si incumple con dicha carga, estará obteniendo un beneficio mayor por la transmisión que hace de una cosa que se va degradando y que al no pagar por las reparaciones que se hacen a su cosa está consintiendo tácita o expresamente un provecho ilícito causal por la que el Arrendatario podrá rescindir dicho contrato.

1).- Preferir al Arrendatario que ha durado más de cinco años, cuando ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y se encuentra al corriente en sus rentas, respecto de cualquier otro interesado en el nuevo -- contrato.

2.- Obligaciones del Arrendatario.

a).- Pagar la renta.- La primera y fundamental obligación de éste contratante estriba en satisfacer la renta en la forma y tiempo en que haya sido pactado y la falta de convenio se estará a lo establecido por los - Artículos 2343 Fracción 1 y 2345 del Código Civil.

En el Arrendamiento puede satisfacerse la renta en dinero o en especie, con tal de que ésta última sea cierta y determinada; excluyéndose por esto que no haya simulación y que sea determinable por el comercio, entendiéndose como es de esperarse que el pago, cualesquiera que sea su naturaleza a más de ser permitido por la Ley, debe de estar a su vez estipulado en el referido contrato. También se exige en el Código vigente que la renta sea proporcional respecto de la cosa que se dió en arrendamiento, incluyendo en ésta cosa el funcionamiento que puede dar de acuerdo a como está hecha, sujetándose a lo regulado en el contrato; ya que en caso de haber una desproporción en el pago de rentas "excesivas", a cambio de una cosa poco útil - existiría lesión causal de rescisión del Arrendamiento; -- por lo que se debe sumar otro elemento al precio que además de ser cierto y determinado tiene que ser justo.

En caso de que no se haya pactado el precio en el contrato que nos ocupa, tendrá la característica de ser -- inexistente.

Como el Arrendatario paga una cantidad cierta, tiene el derecho de gozar de la cosa arrendada; por lo que si hay una perturbación en el uso o goce deberá descontarse -- la renta correspondiente hasta que cese dicha perturbación; asimismo cuando la perturbación dure mas de dos meses, podrá pedir la rescisión aunque aquella sea originada por -- causas de fuerza mayor, caso fortuito o cuando el arrendador impida que se efectúe el uso y goce de la cosa o bien--

que no haga las reparaciones necesarias desvirtuando y/o - cambiando el destino de la cosa.

En el caso de que la cosa arrendada sufra una perturbación tal que se impida solo en parte el uso de la cosa, podrá pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato si el impedimento dura el tiempo ya establecido.

b).- Conservar y cuidar de la cosa arrendada.- Este deber jurídico está contemplado en los Artículos 2343 - Fracciones II y III, 2358 y 2362, que establecen lo siguiente: Que el Arrendatario está obligado a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella; lo anterior se entiende porque de contravenir el uso originalmente pactado, se obtendría un provecho mayor que el beneficio recibido produciéndose por ende lesión; por otra parte, si se cambia el destino o la naturaleza que tenga la cosa, se haya o no pactado que pueda variarse, la alteración podría ser de tal forma que haría poco útil un futuro arrendamiento de esa misma cosa; - razón por la que se tiene la obligación de conservar la - mencionada cosa en el estado en que se recibió con el único menoscabo sufrido por el uso moderado y el transcurso - del tiempo; en caso contrario, responderá de los daños y - perjuicios ocasionados. Sobre éste aspecto cabe una excepción y es cuando el Arrendador concede permiso por escrito para que el Arrendatario haga las mejoras para que conti-

nue siendo viable el Arrendamiento.

Asimismo el Arrendatario está obligado a poner en conocimiento al arrendador de la necesidad de las reparaciones que haya de hacerse a la mayor brevedad posible; en caso contrario, se estará a la sanción ya enunciada en el punto anterior.

De la misma manera en el supuesto de que el arrendatario vaya a establecer en la finca dada en arrendamiento una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria, además de que debe haber el antecedente previo en la relación contractual de que dicha finca va a dedicarse a ese giro, ya que si se estipuló que la finca iba a destinarse al uso de casa-habitación y en ella se erige una industria o taller sin el consentimiento del Arrendador, incurriría aquél en una causal de rescisión de dicho contrato.

c).- El Arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente -- son causados por las personas que hacen uso de la cosa arrendada, como pueden ser: la rotura de un vidrio, el trabajo de albañilería que deba de hacerse por el daño causado a una pared o a cualquier parte de la construcción en general cuando hayan sido producidos por negligencia de los habitantes. (4)

d).- El Arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento, como vienen siendo los gastos por manteni---

(4) Ibid, Pág. 236.

miento de servicios en general y sus respectivos elementos tales como : boilers, caños, bombas de agua, etc.

e).- La pérdida o deterioro de la cosa alquilada - se presume siempre a cargo del Arrendatario; a menos que - él pruebe que sobrevino sin culpa suya, en cuyo caso será siempre a cargo del arrendador.

Aún cuando la pérdida o deterioro sobrevengan por casos -- fortuitos, serán por cuenta del arrendatario, si es que -- usó la cosa de un modo no conforme con el contrato y sin - cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito, por ejemplo: cuando se haya dispuesto en el contrato que una finca se iba a dedicar al uso de casa-habitación y el arrendatario maliciosamente la dispone para una fábrica de solventes y demás productos inflamables, resultando por su propia naturaleza una industria sumamente peligrosa, y es el caso de que acaece un incendio en predios vecinos alcanzando a la referida finca haciendo que se pierda totalmente, - cuando dada la magnitud del siniestro a juicio de peritos - no era para una pérdida semejante en caso de que la finca se hubiera destinado al uso originalmente contratado.

f).- El arrendatario también estará obligado a -- dar de comer y beber al animal arrendado durante el tiempo en que esté vigente el contrato; y a curarle las enfermedades ligeras sin cobrar nada al dueño.

Como se ha visto, el fin primordial del arrendatario en lo que se refiere a sus obligaciones, va a ser conservar la cosa arrendada con los actos u omisiones pactados y los que resulten indispensables, ya que de lo

contrario se podría alterar su forma, su substancia o reg
dundarfa en un daño, trayendo como consecuencia un men
os cabo en la propiedad y patrimonio del Arrendador y en la
 seguridad del Arrendatario.

g).- Pago de los daños y perjuicios que por cul
pa del Arrendatario o de sus familiares, sirvientes o --
 sub-arrendatarios se causen en la cosa arrendada. Esta
 obligación que tiene la característica de dar o hacer en
 favor al buen funcionamiento de la cosa arrendada, versa
rá sobre el grado de culpabilidad que se haya causado en
 levedad de culpa, que sea ésta muy leve o bien que sea -
 grave, se tomará en cuenta asimismo, si aparte de haber-
 culpa hay dolo y como reglamentación general se siguen -
 los lineamientos de la Responsabilidad Objetiva. (5)

En caso de que haya un siniestro y el Arrendata
 rio prefiera poner a salvo sus bienes que los dados en -
 Arrendamiento, quedará exento de responder por el cumpli
miento de ésta obligación.

h).- Responder en los casos de incendio. Dis-
 tingué la Legislación vigente, los siguientes casos en -
 que puede haber incendio de la cosa arrendada:

1.- Cuando se trata de Arrendatario Único.

En éste aspecto, sobre la persona del Arren-
 datario recae la responsabilidad de la des-

(5) Rafael Rojas Villegas. Obra Citada, Pág. 237.

trucción o degradación de la cosa, y el - -
 Arrendador para exigir la responsabilidad, -
 solo debe demostrar que se causó un incen-
 dío y que por producirse éste, la cosa su-
 frió alguno de los aspectos ya enunciados.
 En éste punto la responsabilidad se puede -
 desglosar de diversas maneras, partiendo de
 un género que serfa el que una cosa en que-
 cuyos arrendatarios sean patronos, tutores-
 y maestros el menoscabo a ésta sea causado-
 por los obreros, pupilos o alumnos, respon-
 derán los tres primeros de los nombrados, a
 no ser que se esté en el siguiente grupo de
 excepciones: 1.- Cuando el Arrendatario de-
 muestre que el incendio se originó por caso
 fortuito. 2.- Por vicios o defectos de cons-
 trucción. 3.- Porque aunque el incendio ha-
 ya principiado en otra parte, se hayan toma-
 do precauciones requeridas para evitarlo no
 obstante dicho siniestro invadió la cosa.
 Los dos primeros puntos están regulados por
 el Artículo 2353, y el 2354 para el último.

II.- Cuando el bien ha sido arrendado a diversas
 personas.

Quando haya sucedido el siniestro estudiado,
 todos los Arrendatarios son responsables en
 forma proporcional a la renta que paguen; a

menos que se demuestre que el incendio principió en la habitación de uno de los inquilinos, siendo por ende éste el único responsable.

III.- Existe una excluyente de responsabilidad -- parcial.

Cuando el Arrendador ocupa también parte de la finca y el incendio no se sabe por donde empezó. O bien que haya empezado en la habitación de éste. Art. 2355 del C.C. (6)

Respecto del primer supuesto, el Arrendador responderá proporcionalmente a la renta que a esa parte estimen y fijen los peritos. - En el segundo caso, se estará a la Responsabilidad Civil Objetiva.

IV.- Según el Artículo 2356 que establece que si alguno de los Arrendatarios prueba que el incendio no principió en la habitación o -- parte que ocupa quedará libre de responsabilidad.

i).- Restituir la cosa Arrendada al terminar el Contrato.

Los Artículos 2359 al 2361, regulan esta forma-normal de poner término a un contrato al establecer que-

el Arrendatario no puede sin convenio expreso, variar la forma de la cosa arrendada y si lo hace, deberá de restablecerla al estado original; siendo además responsable de los daños y perjuicios causados.

De la misma manera si se hizo un inventario y descripción de la cosa, así deberá devolver ésta, salvo lo que hubiere parecido o se hubiese menoscabado por el uso normal y el paso del tiempo, ya que la cosa perece para su dueño.

Asimismo la Legislación Civil regula que si no se estableció el estado de la cosa en el contrato, se presumirá que se entregó en buen estado salvo prueba en contrario, ya que es muy poco probable que alguien tome en arrendamiento una cosa inútil.

C A P I T U L O V

TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.

El Artículo 2401 establece que el Arrendamiento puede terminar por: I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fué arrendada; II.- Por convenio expreso; III.- Por nulidad; IV.- Por rescisión; V.- Por confusión; IV.- 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; y VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

I.- En éste caso, una vez satisfecho el plazo concedido y cuando no deseando prorrogar ambos contratantes un plazo igual que el anterior, se tiene por terminado el contrato.

Será ésta la forma normal de dar por terminada la relación contractual que nos ocupa; en caso que si se haya observado ésta prerrogativa de prórroga en favor del arrendatario, se habrá satisfecho el plazo fijado y la observancia de la Ley.

En el caso de que el contrato esté sujeto a la realización de una obra cualesquiera, se tendrá que llevar a cabo ésta para así estar en los términos de ésta última hipótesis de la Frac---

ción en estudio.

II.- Si la manifestación externa de la voluntad de las partes es extinguir sus respectivos derechos y obligaciones que convergen en un mismo acto jurídico, que en éste caso es el contrato de arrendamiento, pueden hacerlo libremente.

III.- Será nulo cuando su fin u objeto sean ilícitos, por ejemplo:

a).- Por incapacidad de una o ambas partes, ya sea incapacidad natural o adquirida. En el primer caso nos encontramos con los menores de edad o con los individuos que se hallen privados de inteligencia por idiotismo, imbecilidad o bien que sean personas que hagan uso excesivo y consuetudinario de sustancias embriagantes o de drogas narcóticas enervantes.

Respecto de la incapacidad adquirida la tienen los Jueces y Magistrados que tengan bajo su jurisdicción ciertos bienes dables en arrendamiento, ya que no los pueden tomar para sí. Los Funcionarios respecto de los bienes que administran a no ser por permiso del Municipio; el Tutor del menor o incapaz si no es en los términos que la Ley establece; el administrador del Síndico, el Albacea en los mismos términos que el anterior; el co-propietario sin -

permiso de los demás co-propietarios.

- b).- Por vicios del consentimiento, ya que éste no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o captado con dolo o mala fé.
- c).- Porque su objeto o su causa sean ilícitos, por lo que se refiere al objeto debe éste existir en la naturaleza, debe ser determinada o determinable de acuerdo a su especie y estar en el comercio. En caso contrario serán ilícitos. Se considerará también ilícito como materia de obligaciones, todo aquello que constituye la personalidad de los contratantes, sus derechos esenciales e inalienables, su estado civil y cuanto sea contrario a las leyes de orden público ó a las buenas costumbres.
- d).- Por defectos en la forma establecida por la Ley. En éste caso, el arrendamiento se deberá otorgar por escrito cuando pase de \$ 100.00 Pesos anuales, fundándonos para ello en el texto del Art. 1755 que habla de la validéz en cuanto a la forma que deben de presentar los contratos, relacionado con el que le sirve de fondo que es el Art. 2324, ya que en caso de no ser así, se estará en una causal de nulidad.
- IV.- a).- El arrendador podrá exigir la rescisión del contrato por falta de pago, o bien que el -

pago no se efectúe dentro del plazo pactado, -- por usarse la cosa en contravención a lo dis-- puesto ya que con ello como se explicó anterior-- mente afectaría o causaría un menoscabo a la na-- turaleza y destino de ella, por el subarriendo-- de la cosa en contravención al hecho de que el arrendador no lo permitió.

b).- El arrendatario podrá rescindir el contra-- to cuando la pérdida del uso fuere total, y - - cuando siendo parcial la reparación dure mas de dós meses.

Cuando el arrendador sin motivo fundado se ope-- ne al subarriendo que con derecho pretende ha-- cer el arrendatario.

Cuando el arrendador no entrega la cosa en esta do de servir o cuando durante el término del -- contrato varfe la forma de la cosa.

V.- El Art. 2127 establece que la obligación se ex-- tingue con confusión cuando las calidades de -- acreedor y deudor se reúnen en una misma perso-- na; la obligación renace si la obligación cesa.

En el caso que nos ocupa, las personas del - - arrendador y del arrendatario, se revertirfan - "y prestarfan ambos contratantes obligaciones - de conceder el uso y pagar renta, supuesto que-

es ridículo y tiene como causa el poner fin a la relación contractual".

VI.- El Artículo 2363 establece que podrá el arrendatario pedir la rescisión cuando haya pérdida total de la cosa.

VII.- Cuando al decretarse que la cosa dada en arrendamiento queda expropiada por causas de utilidad pública, se pagará por parte del Gobierno al dueño del predio la indemnización correspondiente y al arrendatario los daños y perjuicios sufridos.

VIII.- Cuando por sentencia ejecutoriada la cosa dada en arrendamiento le es reclamada al arrendatario por un tercero que posee un derecho constituido con anterioridad al arrendamiento dicho contrato termina, dejando por ende expeditas las acciones al arrendatario en contra del arrendador. (1).

PRORROGA ANUAL.

Primeramente al estudio de dicha prórroga manifes

(1) Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil Tomo IV, Editorial Porrúa, México, D.F. Septiembre de 1983, Pág. 245.

taremos el tenor del Artículo 2402 que establece:

"Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de desahogo. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los Artículos 2396 y 2397 en lo que respecta al primero de éstos dispositivos jurídicos, dispone - que los predios urbanos y rústicos materia del arrendamiento concluirán a voluntad de las partes previo - aviso dado en forma indubitable con un mes de anticipación si lo dá el inquilino; y de un año si lo dá - el arrendador.

Si el predio es urbano, el aviso deberá darse en las mismas condiciones de formalidad, salvo que será con un año de anticipación cualquiera que -- sea el contratante que lo dé.

En lo tocante al Artículo 2397 norma los preceptos que debe obedecer el arrendatario de los -- predios urbanos y rústicos que consisten en mostrar - las fincas, colocar cédulas etc.

Una vez desglosada la forma de dar por - terminada anticipadamente la relación contractual del arrendamiento, nos adentraremos ahora sí a estudiar - la consabida prórroga anual.

La Ley sustantiva Civil establece en el número 2403 que si el contrato de arrendamiento concluyó y el arrendatario estuvo al corriente en el pago de sus rentas, tiene derecho a que se le prorrogue por un año mas dicho contrato.

Quedan exentos de esta obligación, los propietarios que vayan a ocupar el inmueble o bien que vayan a efectuar reparaciones y mejoras, y que por tal -- concepto tengan que erogar un 25% por lo menos del valor real que tenga el inmueble. (2)

Ahora bien, puede suceder que en la contratación original no se haya suscrito el acto volitivo de los contratantes tendiente a manifestar la duración del contrato de arrendamiento y entonces cabría suponerse -- si es o no procedente que el arrendatario pudiese gozar de los privilegios de prórroga forzosa.

Obviamente no cabría la prórroga forzosa, -- puesto que el contrato originalmente pactado no tiene -- fin y entonces tendrá que sujetarse ya uno u otro contratante según sea el caso, a tramitar las llamadas Diligencias de Notificación Judicial previstas por el Código Procesal Civil para el Estado. (3)

(2) Rafael Rojina Villegas. Ob. Cit. Pág. 246.

(3) Ibid. Pág. 247.

TACITA RECONDUCCION.

Asimismo, éste contrato puede prolongarse nuevamente si el arrendamiento una vez terminado con o sin prórroga sigue teniendo los mismos efectos jurídicos y materiales; ésto es, que el arrendatario continúa sin -- oposición por parte del arrendador en el uso y goce del predio objeto de este contrato. Por lo que si dicho predio es rústico, se entenderá renovado por otro año, y si fuere urbano, el contrato se tomará por tiempo indefinido, éstas dos hipótesis están reguladas respectivamente por los Arts. 2404 y 2405 del C.C.

En éstos dos casos se entiende que hay consentimiento TACITO entre ambos contratantes ya que el arrendador sigue recibiendo sus derechos de percepción de rentas y sigue cumpliendo con sus obligaciones de permitir el uso y goce de la cosa arrendada.

Por lo que toca al arrendatario, también éste cumple con sus obligaciones de pagar renta y tiene los derechos inherentes al uso y goce de la cosa, --supliendo por consiguiente la manifestación de voluntad tendiente a modificar o extinguir derechos y obligaciones en -- torno al contrato estudiado-. (4).

RESCISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Otra forma de terminar el arrendamiento reglamentada por la Ley, es la rescisión.

(4) Rafael Rojas Villegas. Ob. Cit. Pág. 248.

En lo que concierne al arrendador, puede exigirse éste la rescisión por falta de pago conforme a los Artículos 2370 y 2372. Porque el arrendatario haya dispuesto de la finca contraviniendo el contrato original - en cuanto al destino de la misma, por ejemplo: sería el caso de que los contratantes resolvieran que la finca la tomaría el arrendatario dándole el uso de casa-habitación -por ser éste su destino- y éste contratante la dedica al giro industrial.

En lo que toca al arrendatario, podrá éste - rescindir el contrato si la cosa se perdiere total o parcialmente conforme a lo establecido por el Artículo 2408 en relación con el 2363.

Si el arrendador sin causa o motivo fundado y bastante se niega a cumplir con permitir al arrendatario a que éste sub-arriende la finca cuando ya ha dado aquél su consentimiento, según el dispositivo jurídico contenido en el Art. 2410.

Cuando el usufructuario oculta su calidad de tal al arrendatario y dicho derecho real que tiene el primero se extingue conjuntamente con el arrendamiento - que recayó a aquél, el propietario podrá exigir la rescisión. Art. 2411.

Puede suceder que el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, entónces en caso de que éste fuera dado en arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que el contrato se haya celebrado den

tro de los 60 días anteriores al secuestro de la finca o después de registrada la hipoteca que da lugar a la almoneda, en cuyo caso, el arrendamiento podrá darse por concluido Art. 2413.

En los casos de expropiación y de ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los Arts. 2374, - - 2375 y 2376 del C.C.J.

A N E X O

Se hace una cita de los juicios en que el arrendatario pretende excepcionarse aduciendo prórroga verbal-presenciada ante testigos.

A).- Expediente 1632/87, Juzg. 1o. Civil; la -- parte demandada -el arrendatario- pretende excluir la acción mediante la prórroga verbal presenciada ante testigos en la cual se estableció que hubo novación respecto del contrato original vigente del 30 de Abril - al 30 de Julio de 1987. Para justificar -- sus excepciones y medios de defensa ofrece pruebas testimoniales tanto para su contestación de demanda como para la acción reconvenzional; manifestando en el ofrecimiento de la primera que el acto jurídico -prórroga verbal- lo celebraron las partes ante 2 testigos radicados en Guadalajara, por lo que respecta a la segunda, también se establece que ese mismo acto fué presenciado -- por 2 testigos que son moradores de la población de Lagos de Moreno Jal. En el ofrecimiento la demandada expresa imposibilidad para hacer comparecer a los testigos por lo cual solicita del juzgado su comparecencia. Las pruebas se admiten conjuntamente con la presuncional y documental pública de actua-

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

ciones. Las Audiencias no se desahogan por falta de comparecencia testimonial.

- B).- Expediente 2199/86, Juzg. 1o. Civil; el inquilino al ser demandado alude prórroga verbal presenciada ante testigos, pactada en los mismos términos que el contrato original cuya vigencia ocurrió del 1o. de Abril al 30 de Septiembre de 1986. Como medios de convicción ofrece 2 testimoniales, una para acreditar su contestación de demanda; y - otra para su reconvencción, respecto de la primera, los testigos son en número de 2 moradores de Tijuana B.C., y por lo que corresponde a la segunda habitan en ésta ciudad.- El resto de las pruebas es obsoleto, ya que ofrece la presuncional, documental pública de actuaciones, documental privada -recibos de arrendamiento-.
- C).- Expediente 2093/86, Juezg. 1o. Civil. Tras el vencimiento del contrato de arrendamiento celebrado el 15 de Septiembre de 1985 y concluido el mismo día y mes de 1986, el arrendador demanda al arrendatario por no querer desocupar éste la cosa arrendada, -- tras lo cual el último alude una prórroga verbal nada menos que por "5 años", presenciada ante testigos, fijandose fechas de audiencias testimoniales para justificar di--

cho acto en múltiples ocasiones, ya que los testigos notificados que fueron jamás asistieron a éstas; por lo cual el Organó Jurisdiccional acertadamente ordenó en autos, se tuviera por perdido el derecho de desahogar esta prueba por falta de interés jurídico - del oferente, toda vez que no solo no hizo ningún acto tendiente a su comparecencia de jándole todo esto a la parte actora, sino - que entorpeció dicho procedimiento. Ya en sentencia definitiva Vfa Considerandos así lo hace saber, fundar y motivar el Juez, y en Vfa de Propositiones, entre otras declara que el actor probó su acción y el demandado no justificó sus excepciones, declaran do por consiguiente terminado el Contrato - de Arrendamiento.

- D).- Exp. 1052/83 Juzg. 13 Civil en Zapópan Jal. Contrato de Arrendamiento venció en 1983, - el demandado después de ser demandado alude la consabida prórroga verbal presenciada ante testigos, tras lo cual se ofrecen pruebas testimoniales, mismas que son admitidas y no desahogadas jamás ya que los domicilios de 2 de los 3 testigos, resultaron ser casas abandonadas, y después no comparecieron, llegadas tarde de los testigos a la audiencia -cuando ya se había levantado Certi

ficación con firmas etc. - El suscrito tomó conocimiento del litigio como autorizado judicial de la parte actora a finales de 1985- solicitando el desahogo de la testimonial -- ofrecida por la contraparte, y el resultado -- fué que no hubo comparecencia de los mencionados testigos; razones por las que motivaron al arrendador a efectuar con el arrendatario un Convenio Judicial elevado a la categoría de Sentencia para que a más tardar - el 30 de Enero de 1987 desocupara éste la -- finca; pues bien, transcurrido ese plazo y - en vista de que el convenio pasó por Autoridad de cosa juzgada, el arrendatario pidió - excusándose en los múltiples compromisos que tenía, le otorgara el arrendador un plazo de 3 meses para desocupar, concediéndose éste - en la inteligencia de que una Sentencia Definitiva o un Convenio Judicial pueden ejecutarse aún transcurridos 10 años de que causen ejecutoria, y el arrendatario no desocupó solicitó otros 3 y de la misma manera le fueron concedidos y resultó la misma negativa del inquilino, el arrendador persona de probidad y condecendiente no estaba dispuesto a efectuar la solicitud de ejecución ante el - Organó Jurisdiccional para llevar a cabo el-

lanzamiento, tratando en lo particular de --
que el arrendatario desocupara el inmueble -
sin obtener éxito, por lo que me autorizó a
que como Abogado gestionara lo que fuese con
ducente en la vfa Judicial para ejecutar el-
Convenio y el resultado fué que el Expedien-
te fué robado del Juzgado.

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

En base a los estudios realizados en la presente Tesis referentes al Arrendamiento, concluyo que la redacción del Código Civil para el Estado de Jalisco en su Artículo-2324 que establece:

"El Arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales".

Debe de modificarse por las siguientes conclusiones:

PRIMERA.- No es lógico desde el punto de vista Jurídico, - que si una vez que el contrato de Arrendamiento tiene como elemento de validéz el otorgarse por escrito en prácticamente todos los casos, la prórroga que se hace del mismo no deba otorgarse de la misma manera -con ésto no me refiero a la prórroga que alude el Artículo 2403 del Código Civil para el Estado, que se concede al inquilino- que haya sido puntual en el pago de sus rentas, - una vez que éste lo solicita antes del término - de la vigencia de dicho contrato, sino a una prórroga posterior a la conclusión del mismo, ha--biendo sufrido o no novación-; y el monto obviamente se mantuviera como mayor de cien pesos - - anuales, puesto que en caso contrario el acto --jurídico perfecto se degradaría al carecer de --

forma, una vez que recae el nuevo acuerdo de vo-
luntades convergentes en prolongar los efectos-
jurídicos del contrato al prorrogarlo.

SEGUNDA.- Dado que un contrato de carácter consensual, ya sea original o prorrogado, es difícil de demostrar y es sumamente fácil hacer notar ante los Tribunales una SIMULACION DEL MISMO y en consecuencia de lo anterior, es harto difícil demostrar judicialmente la existencia del primer supuesto, y la inexistencia del segundo implicaría en ocasiones el agotamiento de hasta tres - instancias para su plena demostración.

TERCERA.- Tomando en cuenta lo esgrimido en la conclusión anterior, aunado a que en la práctica judicial es vicio común por parte de los contratantes de mala fé en consonancia con sus respectivos Abogados de igual índole, el hecho de aducir una prórroga del contrato basada a juicio del suscrito en una nulidad relativa por falta de forma, y que al fin de cuentas cuando el Juez agota la función jurisdiccional, declara Vfa Propo-
siciones que el demandado no acreditó con sus - excepciones y medios de defensa su aludida prórroga. Llevando ésta declaración implícita la inexistencia del acto, esto es, que no hubo con-
cierto de voluntades recaídas en aras de prolon-

gar el arrendamiento. ¡Y para ésto a veces tienen que transcurrir años de litigio!.

CUARTA.- Por tanto es ineludible formalizar la prórroga que eventualmente se celebre sobre el acto jurídico inicial, legislándola de una manera expresa dentro del Artículo materia de ésta Tesis, - con el fin de que el arrendamiento prorrogado - se perfeccione al satisfacer sus elementos de - validéz por disposición de Ley, tal y como está normado jurídicamente el arrendamiento inicial.

QUINTA.- Por consiguiente, todas las anomalías enumeradas en el presente trabajo, se evitarían o por lo menos se atenuarían si la redacción del Artículo 2324 del Código Civil para el Estado de Jalisco, formalizara la prórroga del contrato - de arrendamiento con una anotación adicional, - conformándose íntegramente de la siguiente manera:

"EL ARRENDAMIENTO COMO LA PRORROGA QUE EVENTUALMENTE PUDIERA CONSTITUIRSE SOBRE AQUEL, CON EL FIN DE PROLONGAR LOS EFECTOS JURIDICOS INICIALES, DEBERAN OTORGARSE POR ESCRITO EN TODOS LOS CASOS".

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

- * Enciclopedia Jurídica Omeba, Buenos Aires, Arg. Bibliográfica Argentina, S.R.L. Año 1964.
- * Enneccé Ludwig. Derecho de las Obligaciones; Barcelona - Bosch, casa Editorial, 1966, Vol. II
- * Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Porrúa. 1984.
- * Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jal. Editorial Porrúa, Año 1987.
- * Código Civil para el Estado de Jalisco. Editorial - - Porrúa, Año 1987.
- * Gutiérrez y González Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Puebla, Pue., México, Editorial Cajica. Año 1966.
- * Castro Zavaleta S. y Muñoz Luis. 55 Años de Jurisprudencia Mexicana. Suprema Corte de Justicia de la Nación y Tribunales Colegiados de Circuito en Materia Civil. Cárdenas Editor y Distribuidor, Año 1975.
- * Ley de Amparo actualizada, Segunda Edición, Editorial - Pac, Año 1983.
- * Teoría General de las Obligaciones, Tomo III, Editorial Porrúa, Año 1983.
- * Ripert George y Boulanger Jean. Tratado de Derecho Civil -según el tratado de Planiol-, Contratos Civiles, Tomo VIII, Buenos Aires, Argentina; Ediciones la Ley, 1965.
- * Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo IV. Editorial Porrúa, 1983.