



20211
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

**TESIS DONADA POR
D. G. B. - UNAM**

**NECESIDAD DE UNA REFORMA RADICAL A
LA REGULACION ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO URBANO.**

T E S I S

Para optar al título de:

LICENCIADO EN DERECHO

P r e s e n t a :

GRACIELA JERONIMO BONIFACIO

México, D. F.

1982



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

NECESIDAD DE UNA REFORMA RADICAL
A LA REGULACION ACTUAL DEL
ARRENDAMIENTO URBANO

CAPITULO PRIMERO

GENERALIDADES

	Pág.
I. Definición de contrato.....	1
II. Desglose y análisis de la definición.....	6
III. Elementos Constitutivos del Contrato.....	9
IV. Clasificación de los contratos.....	37
V. * Función jurídica y social del contrato.....	45

CAPITULO SEGUNDO

PROGRESION HISTORICA DEL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO

I. El arrendamiento en el Derecho Romano.....	52
1.- Ubicación del contrato de arrendamiento como contrato consensual.....	52
2.- Ambivalencia del contrato romano de arrendamiento.....	54
A) La locatio conductio rei (o arrendamiento de cosas)	
a).- Formación del contrato.....	55
b).- Elementos.....	55
c).- Obligaciones del arrendador y del arrendatario..	56
d).- Terminación del arrendamiento.....	58

B)	La locatio conductio operis y la locatio conductio operarum.....	59
	a).- Locatio conductio operis.....	59
	b).- Locatio conductio operarum.....	60
	3.- El arrendamiento y la enfiteusis.....	63
II.	El arrendamiento en el Código Napoleón.....	67
III.	El arrendamiento en la legislación mexicana abrogada...	73
	1.- El arrendamiento en el Código Civil de Oaxaca de 1827-1828.....	73
	2.- El arrendamiento en el Código Civil de Veracruz de 1868.....	74
	3.- El arrendamiento en el Código Civil del D. F. de 1870.....	75
	4.- El arrendamiento en el Código Civil del D. F. de 1884.....	76

CAPITULO TERCERO

ESTUDIO SISTEMATICO DEL ARRENDAMIENTO CON ESPECIAL REFERENCIA AL CODIGO CIVIL DE 1928, PARA EL DISTRITO FEDERAL

I.	Definición del arrendamiento. Análisis de la definición.....	80
II.	Importancia del contrato de arrendamiento.....	82
III.	Clasificación del contrato de arrendamiento.....	84
IV.	Elementos del contrato de arrendamiento.....	86

A) Elementos de existencia.....	86
B) Elementos de validez.....	87
V. Naturaleza jurídica del derecho de arrendamiento.....	91
VI. Obligaciones de las partes.....	94
A) Obligaciones del arrendador.....	94
B) Obligaciones del arrendatario.....	99
VII. Terminación del contrato de arrendamiento.....	104
VIII. La tácita reconducción y la prórroga anual Jurisprudencia.....	106

CAPITULO CUARTO

PROPOSICION PARA UNA REFORMA RADICAL AL CODIGO CIVIL, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

I. Crítica a las soluciones ofrecidas por el Código Civil (En especial por el artículo 2485) y a la Jurisprudencia.....	115
II. La situación inquilinaria en el Distrito Federal El arrendatario a merced del arrendador.....	122
III. Adiciones que se proponen para hacer más estable y equitativa la permanencia del arrendatario en las fincas urbanas.....	125
CONCLUSIONES.....	129
BIBLIOGRAFIA.....	132

CAPITULO PRIMERO

GENERALIDADES

I.- DEFINICION DE CONTRATO.- Es fundamental para el inicio de este trabajo hacer la distinción entre convenio y contrato. Y Nuestro Código Civil Vigente nos da la base para plantear tal distinción, que ha sido motivo de polémica en el campo del Derecho Civil. Tomando en consideración lo establecido en el artículo 1792 del Código Civil. Tenemos que:

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

El Contrato, por consiguiente, viene a ser una especie del acto jurídico convenio. El artículo 1793, expresa:

"ART. 1793. Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

Es importante tomar en cuenta la distinción entre convenio y contrato, pues una vez que se pueda diferenciar cuál es el género y cuál la especie, sabremos la función esencial de cada uno de ellos. La diferenciación que hace nuestro Código Civil vigente implica la determinación del convenio en sentido escrito o "stricto sensu", pues al señalar que el contrato, especie del género convenio, crea y transfiere derechos y obligaciones, al convenio en sentido estricto le co

responde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones.

Una vez que se ha efectuado la diferenciación entre convenio y contrato, citaremos algunas de las definiciones -- que diversos autores hacen respecto del contrato.

Gutiérrez y González, nos da la definición de contrato diciendo: "Contrato es el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones". (1)

Este autor, al igual que nuestro Código Civil, hace mención a las funciones que tienen el convenio y el contrato, indicando que si el contrato, -especie del género convenio-, crea y transfiere derechos y obligaciones, y el convenio en -sentido amplio, las crea, transfiere, modifica o extingue, se tendrá que -por exclusión- el acuerdo de voluntades que modifique y extinga obligaciones o derechos, recibe el nombre de convenio estricto sensu.

Leopoldo Aguilar, antes de dar su definición del contrato, hace una delimitación entre éste, acto jurídico y con-

(1) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto.- Derecho de las obligaciones, Quinta Edición.- Editorial Cajica, S.A.- Puebla, -- Pue.- Pag. 148.

venio, señalando que el acto jurídico es toda declaración de voluntad emitida con la finalidad de que produzca consecuencias de Derecho. Estas consecuencias consisten en la transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones, -- por lo cual el acto jurídico comprende todas las especies de actos, entre ellos el acto unilateral, y el contrato convenio, y como consecuencia, éstas serán las especies y aquél el género, acepta el autor al igual que el Código Civil, que el convenio es el género y el contrato la especie, define al contrato diciendo:

"El acuerdo de dos o más voluntades para crear o -- transmitir derechos y obligaciones es el contrato" (2).

Los Hermanos Mazeaud, se basan para dar su definición de contrato en lo establecido en el artículo 1101, del Código Civil Francés que señala:

"ART" 1101.- El contrato es una convención por la cual una o más personas se obligan, hacia -- otra o varias más, o dar, a hacer o a no -- hacer alguna cosa". (3)

(2) AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo.- Contratos Civiles.- Editorial Hagtma.- México 1964.- Pág. 26.

(3) MAZEAUD, Hermanos, Lecciones de Derecho Civil.- Parte Segunda, Volumen I, Ediciones jurídicas Europa.- América.- Buenos Aires 1960.- Pág. 65.

Para estos autores el contrato tiene un doble efecto: uno obligatorio (crea obligaciones), y otro efecto real (transmite los derechos reales). Indican que el contrato es un acto pecuniario; por consiguiente es extraño a los derechos de la personalidad y de la familia (por ejemplo, matrimonio y adopción), pero puede recaer sobre las consecuencias, pecuniarias de los derechos de la personalidad de la familia (ejemplo, convenciones matrimoniales).

La Enciclopedia Jurídica Omeba, nos define al contrato como:

"Un acto Jurídico bilateral formado o constituido -- por el acuerdo de dos o más voluntades, sobre un objeto jurídico de interés común, con el fin de crear, modificar o extinguir derechos". (4)

Rafael Rojina Villegas, define al contrato de la siguiente manera:

"El contrato es un acuerdo de voluntades para crear--

(4) ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA.- Tomo IV Cons-Cost.- Editorial Bibliográfica Argentina.- Buenos Aires Argentina.-- Pág. 123.

o transmitir derechos y obligaciones" (5)

De todo el conjunto de definiciones que se han expuesto, nos inclinamos y aceptamos, la señalada con anterioridad, dada por el maestro Rafael Rojina Villegas, en virtud de ser ésta la que destaca los elementos constantes del contrato y prescinde de aquéllos que, o bien son objeto de polémica o tienen simplemente un valor secundario.

(5) ROGINA VILLEGAS, Rafael.- Compendio de Derecho Civil -- IV. Contratos.- Editorial Porrúa, S.A., México 1, D.F.,- 1979, Pág. 7.

II.- DESGLOSE Y ANALISIS DE LA DEFINICION

Hay que tener presente para el desarrollo de este -- inciso, la definición que anteriormente se aceptó del contrato y que a continuación se repite.

"CONTRATO ES UN ACUERDO DE VOLUNTADES PARA
CREAR O TRASMITIR DERECHOS Y OBLIGACIONES"

¿Porque es un acuerdo?. Es un acuerdo porque se presupone que el contrato es un acto jurídico plurilateral, que tiene por objeto crear o transmitir derechos y obligaciones - reales o personales. Es un acto plurilateral, porque en todo contrato hay una manifestación de voluntades que se llama - jurídicamente consentimiento; es decir, un concurso o acuerdo de dos o más voluntades.

Es primordial dentro del contrato, que haya un acuerdo de voluntades, ya que éste no puede ser preparado o impuesto por una sola de las partes a la otra; el consentimiento - debe formarse mediante la libre discusión entre ella, pues -- hay la libertad de contratar y en su caso estipular o no, lo - que a sus intereses convenga.

¿Por que crea o transfiere derechos y obligaciones? - Porque, como ya dijimos, anteriormente el contrato es un acto

jurídico plurilateral y como todo acto jurídico su función esencial es la de producir consecuencias de derecho. El contrato crea derechos reales y personales, o bien los transmite, ya que no puede referirse ni a la creación ni a la transmisión de derechos no patrimoniales.

En los derechos y obligaciones que engendra o transmite el contrato, no sólo hay derechos personales, sino también reales. Existen contratos que originan exclusivamente derechos personales, otros que crean derechos reales y personales y puede haber contratos que exclusivamente tengan por objeto dar nacimiento a derechos reales.

De los contratos de originan derechos reales, tenemos la compra venta, en la que se transfiere la propiedad del enajenante al adquirente (se parte siempre del supuesto de que el enajenante es el dueño, a efecto de que el contrato sea válido), y al transferir la propiedad de nacimiento a un derecho real, porque tiene el vendedor obligaciones de dar, de hacer y de no hacer; el vendedor tiene obligación de entregar la cosa, de garantizar una posesión pacífica y útil de la misma, de responder al comprador, pagar el precio, entregarlo en el momento, tiempo y forma convenida, etc., en este caso se trata de obligaciones únicamente, o sea, de derechos personales.

También hay contratos que tienen por objeto exclusivamente dar nacimiento a derechos reales, como por ejemplo, el usufructo, el uso, la habitación y las servidumbres (que pueden nacer del contrato); por ello el contrato que se celebra para constituir esos derechos reales o para transmitirlos, -- tendrá sólo esta función específica.

De los ejemplos de contratos que crean derechos personales y derechos reales, se desprende que de la definición -- a que se hace mención en este capítulo, el objeto primordial -- del contrato y una vez que hay consentimiento de las partes, -- es el crear o transmitir derechos y obligaciones.

III.- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL CONTRATO

El contrato, como acto jurídico, está compuesto de -
varios elementos, los que se clasifican en dos categorías:

- A) Elementos de existencia (consentimiento y objeto)
- B) Elementos de validez (capacidad y forma, ausencia de vicios en el consentimiento y licitud)

Si falta alguno de los elementos esenciales, el acto jurídico es inexistente o en el caso de que faltare alguno de los elementos de validez, el acto jurídico existe, aunque afectado por una causa de nulidad, que si llega a ser declarada -- judicialmente en una sentencia, destruirá por regla general re-- troactivamente los efectos que se derivan de ese acto o, tam-- bién, puede suceder que a pesar de que falte un elemento de vá-- lidez y por lo mismo el acto esté afectado de nulidad, nunca - se llegue a declarar tal nulidad en una sentencia y por tanto-- la acción relativa prescriba y de esta manera quede con sus -- efectos definitivos al acto.

En este contrato, según nuestro Código Civil, encon-- tramos perfectamente diferenciados los elementos de existen-- cia de los de validez. Conviene, empero, que nos referimos a-- lo que establecía el Código Civil Francés respecto a los ele-- mentos de existencia en su artículo relativo al contrato, don--

de señala como tales, los siguientes:

- A) El consentimiento;
- B) El Objeto;
- C) La capacidad y
- D) La causa lícita.

Como se puede observar, se mezcla un elemento de validez como es la capacidad, con dos elementos existenciales - que son el consentimiento y el objeto y, además, se hace figurar un elemento discutible como es la causa.

La causa, como un elemento más en el contrato y debido a la aceptación que tiene en el Derecho Francés, ha motivado en el campo del Derecho Civil el nacimiento de las teorías causalista y la anticausalista.

La palabra causa, en sentido general, es concebida - como la razón o fin que determina al deudor a obligarse; pero, en otra más fundamental, se entiende por causa el fin o razón de ser objetivo, intrínseco o jurídico del contrato. O bien, como dicen Planiol y Ripert, causa-motivo, que impele a contratar (entendido como la finalidad perseguida por el que se obliga, como la razón de ser de la obligación). (6)

(6) PLANCOL Y RIPERT.- Tratado Práctico de Derecho Civil Francés.- Tomo VI. Las Obligaciones.- Habana 1940. Pág. 352

La doctrina sobre la materia tiene como principales-expositores a Domant y Pothier. Esta doctrina considera indispensable distinguir tres clases de causa, que son: 1. Causa final; 2. Causa impulsiva; 3. Causa eficiente.

1.- Causa final, es el fin abstracto que necesariamente se proponen las partes al contratar, es un elemento intrínseco al contrato.

2.- Causa impulsiva, es un elemento extrínseco al contrato, que consiste en el fin personal que cada parte se propone al contratar y que, por lo tanto, es variable en cada contrato y en cada persona.

3.- Causa eficiente, es la fuente de obligaciones que nada tiene que ver con la causa final ni con la impulsiva.

La doctrina clásica es sostenida por Domant, que no da una definición de la causa, sino que la explica apegándose a los contratos bilaterales, los reales y los a título gratuito. Dice este autor, que la causa de una obligación en los contratos bilaterales, es la obligación de la otra parte, y que en los contratos reales, la causa de la obligación del que debe entregar la cosa, es el hecho de haberla recibido y, por último, en los contratos a título gratuito, la causa de -

la obligación es el animus donandi o intención de hacer una liberalidad. (7)

Veamos ahora la doctrina anticausalista. Ciertos tratadistas han sostenido que no debe incluirse la causa entre los elementos necesarios para la validez de la obligación. A este grupo se le designa como "anticausalista", en contraposición al de los "causalistas".

Según Ernest, la Doctrina Clásica y el Código Francés, lo único que hicieron fue duplicar innecesariamente los elementos de existencia a los de validez, porque la causa, en la forma que la define Domant, se confunde con el consentimiento o con el objeto.

Laurent hace un análisis de los contratos bilaterales, los reales y los a título gratuito. Respecto de los primeros, indica que si la causa es definida como una contraprestación, se confunde con el objeto; si en los contratos reales la causa es la entrega de la cosa, queda confundida con el hecho que genera al contrato mismo y no como uno de sus elementos, ya que la entrega de la cosa no es un elemento de validez de los contratos sino un presupuesto necesario; por últi-

(7) REF. ROJINA VILLEGAS, Opus, Cit. pág. 113

mo, que en los contratos a título gratuito el animus donandi es parte del mismo consentimiento, porque no puede hacerse -- una división entre la manifestación de voluntad y el fin de -- que se propone esa manifestación de voluntad y el fin que se propone esa manifestación.

Es Planiol quien hace la crítica con mayor fundamentación a la teoría de la causa, diciendo que esta es falsa e inútil, ya que considera si una obligación es causa de la -- otra, existe una relación de causalidad; es decir, que una -- obligación es causa y la otra efecto; que esta supuesta relación de causalidad y esta anterioridad de una obligación y -- posterioridad de la otra, es igualmente falsa, por cuanto que en los contratos bilaterales las obligaciones son simultáneas, son coexistentes. (8).- En los contratos reales la doctrina de la causa es falsa porque la entrega de la cosa es causa -- eficiente y no la causa final; la doctrina cusalista incurre en contradicción al considerar que en los contratos reales la entrega de la cosa es causa final, cuando en realidad es causa eficiente. La causa es inútil, porque si la definición -- del contrato real presupone la entrega de la cosa, y esta no se ha entregado, ello querría decir que falta la causa; se -- considera completamente inútil invocar este elemento, si la -

(8) PLANIOL Y RIPERT.- Opus. Cit. Pág. 366.

definición del contrato real supone como elemento previo la entrega de la cosa.

En los contratos a título gratuito, dice la teoría de la causa que si falta el animus donandi no existe el contrato de donación, o bien cualquier otro contrato en que se ejecuta una liberalidad. En este caso considerar la intención liberal como causa de las obligaciones a título gratuito es una concepción vacía de sentido; la voluntad de donar, considerada independientemente de los móviles que animan al donante, es una abstracción sin alcance alguno.

La Doctrina Moderna, de la causa, sostenida por el francés Capitant, considera que no debe entenderse por causa el fin inmediato que se proponen los contrariantes, pues ese fin no es otro que el cumplimiento del contrato.

Para Capitant, por consiguiente, la causa ya no es un elemento en la formación del contrato, sino un elemento en la ejecución del mismo.

El Derecho Francés a partir del caso Pendariés ventilado en 1832, acata que la causa impulsiva como la que menciona el Código Napoleón, cuando habla de la causa ilícita, es falsa o inexistente.

Nuestros Códigos Civiles de 1870 y 1884 no aceptaron, al igual que el vigente, a la causa como un elemento del contrato, en virtud de que esta resultaba ser impropia y confusa.

Una vez que hemos explicado brevemente la causa como uno de los elementos del contrato en el Derecho Francés, ha continuación haremos en análisis de los elementos de existencia y de validez del contrato, conforme a lo que señala nuestro Código Civil vigente.

El artículo 1974, señala como elementos de existencia del contrato, los siguientes:

"I. Consentimiento

II. Objeto que pueda ser material del contrato".

I. CONSENTIMIENTO.- Es el acuerdo o concurso de voluntades que tienen por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones. Todo consentimiento, por tanto, implica la manifestación de dos o más voluntades y su acuerdo sobre un punto de interés jurídico. Cuando el consentimiento no existe, falta al contrato un elemento esencial y por tanto es inexistente.

El consentimiento se forma por la oferta y la acepta

ción. Oferta es la primera manifestación de voluntad y consiste en la proposición de una parte hacia la otra; aceptación es la manifestación de voluntad de una parte, que consiste en la conformidad con la oferta.

El consentimiento puede ser instantáneo y progresivo. En el primero se da cuando hay una manifestación lisa, llana e inmediata; el segundo, cuando la oferta es discutida, ya sea porque el futuro aceptante imponga condiciones o pida modificaciones de algunos de los términos de la oferta; cuando el consentimiento se forma mediante la discusión, el oferente queda liberado si no hay una aceptación inmediata.

El consentimiento puede formarse entre presentes y entre no presentes. Entre presentes existen dos posibilidades:

1.- Entre presentes sin plazo para aceptación. Aquí el consentimiento debe formarse instantáneamente, es decir, debe haber una aceptación lisa, llana e inmediata, sin modificación alguna (artículo 1805 C.C.).

2.- Entre no presentes con plazo para aceptar. En esta hipótesis el oferente permanece ligado durante el plazo, pues mientras esté pendiente de vencerse, no puede retirarse la oferta y si la retira habrá un incumplimiento con todas --

sus consecuencias (artículo 1804 C.C.). El Código Civil en el artículo 1805, último párrafo, considera que el contrato que celebran dos personas por la vía telefónica es un contrato entre partes presentes, ya que se discuten las condiciones del contrato como si estuvieran las partes una frente a otra, por tanto, se aplican las reglas anteriores.

Entre no presentes. En esta hipótesis existe el problema de determinar cual es el momento en que se formó el consentimiento y sus consecuencias en el contrato, porque de la circunstancia que consiste en esa formación, dependerá la resolución de algunos problemas, como es el del riesgo de que se pierda la cosa cuando el contrato sea traslativo de dominio o de propiedad.

En los contratos celebrados entre partes no presentes, llamados también contratos por correspondencia, hay que distinguir si hay o no plazo. En el caso de que no lo haya, el artículo 1806 C.C., señala como plazo mínimo para asentir el de tres días; ahora bien, en estos contratos por correspondencia, el momento de la formación del consentimiento es - - aquel en el que hay aceptación de la oferta y este momento es diferente según el sistema que se emplee.

Sistemas conforme a los cuales tiene lugar la formación del consentimiento:

El llamado de la declaración, se entiende que se forma cuando el aceptante declara su conformidad con la oferta.

El llamado de expedición, según el cual el consentimiento se considera formado desde el momento en que el aceptante expide su conformidad con la oferta.

El llamado de la recepción, sostiene esta teoría que, desde el punto de vista jurídico, para que haya consentimiento no basta con que haya acuerdo de voluntades, sino que debe existir la posibilidad física de que ese acuerdo se conozca. En los sistemas anteriores (el de la declaración y el de la expedición), basta el acuerdo, aunque no exista la posibilidad material de que las partes recíprocamente sean concientes y conocedoras de ese acuerdo. En la teoría de la recepción se sostiene que para que haya consentimiento, el oferente debe estar en condiciones materiales de conocer la respuesta dada a su póllicitación y que la única forma material de que lo esté, es determinado que el contrato, se celebra cuando reciba la contestación. No es preciso que el oferente la conozca, sino que basta únicamente con que reciba la carta o telegrama en su domicilio, o por alguno de sus dependientes, para que se considere formado el consentimiento. Nuestro Código Civil acepta éste último sistema.

Supuestos del consentimiento, se consideran como ta-

les: La pluralidad de sujetos, su capacidad, la voluntad, la manifestación o declaración de la misma y la concordancia o coincidencia de la voluntad llamada interna y la declarada.

OBJETO QUE PUEDA SER MATERIA DEL CONTRATO.- El contrato por ser un acto jurídico tiene un doble objeto, el objeto directo y el objeto indirecto. El primero consiste en - - crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, el segundo aparece de éste crear, transmitir, etcétera, - y a él se refiere el artículo 1824 del Código Civil.

"ART. 1824.- Son objeto de los contratos:

- I. La cosa que el obligado debe dar,
- II. El hecho que el obligado debe hacer o - no hacer".

El objeto directo es por consiguiente la cosa que -- se ha de entregar o el hecho que se va a efectuar o a omitir. Refiriéndonos a ambos objetos éstos deben ser posibles; como lo señala el artículo 1794, Frac. II, del Código Civil.

"ART. 1794.- Para la existencia del contrato se requiere.

- II.- Objeto que pueda ser materia del con--trato".

La cosa materia del acto debe ser física y jurídicamente posible artículo 1825.

"ART. 1825.- La cosa objeto del contrato debe:

- 1o. Existir en la naturaleza;
- 2o. Ser determinado o determinable en cuanto a su especie.
- 3o. Estar en el comercio".

Que sea físicamente posible, significa que exista en la naturaleza, pues no es físicamente posible la cosa que no existe en la naturaleza, aunque nuestro Código en el artículo 1826, señala en su primera parte:

"ART. 1826.- Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato".

Que la cosa sea jurídicamente posible, de acuerdo -- al artículo 1825, quiere decir, primero, que sea "determinada o determinable en cuanto a su especie", segundo, que este en el comercio.

Las cosas pueden determinarse en tres formas; en género, en especie y en individualidad; género cuando se alude sólo a este, en especie cuando se da la especie, cantidad y la calidad, y por último en individualidad, cuando se dan los

atributos propios de la cosa.

Para que la cosa sea jurídicamente posible debe estar en el comercio, pues éstas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley, las primeras se limitan a la propiedad privada pues nadie puede apropiárselas físicamente; (la atmósfera, la luna, etc.) y las segundas son aquéllas que por disposición de la ley se declaran irreductibles a la propiedad privada, por ejemplo: la Plaza de la Constitución, Bellas Artes, etc.

Castan Tobeñas, opina al respecto, que el objeto inmediato del contrato, es en realidad la obligación que por el se constituye; pero como ésta, a su vez, tiene por objeto una prestación de dar, hacer o no hacer, se llama ordinariamente objeto del contrato a las cosas o servicios que son materia, respectivamente, de las obligaciones de dar o de hacer. (9). Este jurista contempla el objeto indirecto, como el objeto inmediato del contrato, ya que, para él la obligación que por el se constituye el contrato tiene por objeto una prestación de dar o de hacer.

Planil y Ripert, indican, que no existe el objeto --

(9) CASTAN TOBERÑAS.- Derecho Civil Español Común y Foral.- - Tomo II, Volúmen I, Cuarta Edición.- Madrid. Editorial - Reus. Centro de Enseñanza y Publicaciones, S.A.- 1939.- - Pág. 167-168.

cuando se promete un hecho absolutamente imposible para el -- hombre o una cosa imaginaria. (10) Cuando el objeto no puede precisarse por las cláusulas del contrato, se entiende que es inexistente, ya que no compete a los Tribunales determinar -- por sí mismo o disponer que un tercero determine, no solamente la índole y especie del objeto sino tampoco la calidad o -- cantidad de la presentación prometida.

Rojina Villegas, aclara, que el objeto en el contrato no es la cosa o el hecho, pues éstos son los objetos indirectos de la obligación, sólo que, la terminología jurídica, -- por razones prácticas y de economía en el lenguaje ha confundido, principalmente en los Códigos, el objeto de la obligación con el objeto de contrato. (11) Por ello, desde el punto de vista doctrinario se distingue el objeto directo que es crear, o transmitir obligaciones en los contratos, y el objeto indirecto, que es la cosa o el hecho que asimismo son el -- objeto de la obligación que engendra el contrato.

ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO.- Estos elementos -- suponen la existencia del acto jurídico, pues cuando se reu-- nen los elementos de existencia cobra vida jurídica, pero pa--

(10) PLANIOL Y RIPERT.- Opc. Cit. Pág. 300.

(11) ROJINA VILLEGAS, Rafael.- Op. Cit. Pág. 63.

ra que esta vida sea perfecta y el acto surta sus efectos debe también tener los elementos de validez a que alude el artículo 1795 de nuestro Código Civil: "El contrato puede ser invalidado":

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

La anterior fórmula que utiliza el Código es negativa, por lo que de una manera positiva podemos decir, que para la validez del acto se requiere:

- 1.- Capacidad del autor o las partes
- 2.- Ausencia de vicios de la voluntad o consentimiento.
- 3.- Licitud en el objeto, motivo o fin del acto.
- 4.- Voluntad manifestada en la forma establecida por la ley.

CAPACIDAD: Se define como la aptitud para ser suje-

to de derechos y obligaciones y ejercitar esos derechos y - - obligaciones por sí mismo. De esta definición resulta que -- hay dos clases de capacidad: La de goce (aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones) Y la de ejercicio (aptitud - para ejercitar tales derechos y obligaciones por si mismo).

Capacidad de goce: Moderadamente todos la poseen, - aunque en épocas pasadas los esclavos no la tenían. En nuestro país todos poseen capacidad de goce, aunque con ciertas - restricciones a la misma; por ejemplo los extranjeros no pueden adquirir tierras y aguas en una faja de 50 kilómetros en las playas y 100 Kilómetros en las fronteras, según dispone el artículo 27 constitucional.

Capacidad de ejercicio: Además de la capacidad de goce (aptitud para ser objeto de derechos y obligaciones) que - todos tienen, esta la de ejercicio (que permite ejercer esos derechos y obligaciones por si). O bien como explica Leopoldo Aguilar, que la capacidad consiste en ser sujeto de derechos y obligaciones y en realidad es la capacidad de contratar de estipular por si el contrato, sin necesidad de ser - - substituído por otra persona, o de ser asistido por ella en - el acto. (12).

(12) AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo.- Opus. Cit. Pág. 17.

La capacidad es un elemento que se requiere para que el consentimiento sea válido pues la incapacidad es una causa de invalidez que origina la nulidad relativa de los actos jurídicos, aunque como indica el maestro Rojina Villegas, la incapacidad no es un elemento esencial de los contratos toda -- vez que, los celebrados por incapaces existen jurídicamente; son susceptibles de ratificación para quedar convalidados retroactivamente o bien puede prescribir la ineficacia que los afecta.

He de hacer mención a que, la manifestación de voluntad, de las partes deben ser de personas capaces y no estar - afectadas de vicios en cuanto a la libertad o certeza de la - propia manifestación de voluntad, por lo que, para que el consentimiento pueda existir válidamente, debe ser emitido por - persona capaz, en forma cierta, es decir, libre de error o de dolo y en forma libre, no afectada de violencia.

La capacidad de ejercicio puede ser:

- A) Total, son capaces los mayores de edad en pleno uso de sus facultades mentales.
- B) Parcial, los menores emancipados que pueden hacer valer sus derechos personales y sus derechos reales sobre bienes muebles.

"ART. 450.- Tienen incapacidad natural y legal:

- I.- Los menores de edad
- II.- Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, - aún cuando tengan intervalos lúcidos;
- III.- Los sordomudos que no saben leer ni escribir.
- IV.- Los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas - enervantes.

Por lo antes expuesto cabe señalar, que la capacidad de ejercicio supone la de goce; si no hay capacidad de goce - no puede haber la de ejercicio relativamente a los derechos - y obligaciones; en donde no existe capacidad de goce menos -- puede ejercerse un derecho, porque la ley lo impide. Quien - no puede contraer una obligación es lógico que no tendrá capa cidad para cumplirla.

II.- LA FORMA.- La voluntad no es suficiente para -- obligar a las personas. Es preciso que se manifieste esa voluntad en forma objetiva y que se exteriorice, la cual se pue de hacer en forma verbal o por escrito, o también puede exp resarse por actos o abstenciones de la persona.

Nuestro Código Civil, establece la consensualidad - como regla general (Art. 1832), pero es el caso de que si la ley exige determinada forma para un contrato, se debe acatar, pues de lo contrario no sería válido; es por esto que en el Derecho moderno en rigor, sólo son contratos formales aquéllos -- que deben celebrarse por escrito.

"ART. 1832.- En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades fuera de los casos expresamente designados por la ley".

El artículo 1833, también del Código Civil, reafirma lo anterior.

"ART. 1833.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que este no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellos puede exigir que se dé al contrato la forma legal".

A partir del proyecto de García Goyena, que consideró a la forma como un requisito más de validez del contrato, se le reconoce este carácter; en cambio en el Derecho Romano, se le entendía como un principio de orden, de seguridad y de garantía para los contratantes.

Tiene especial trascendencia este elemento de validez, sobre todo tratándose de derechos reales inmobiliarios; respecto de ellos ha habido un renacimiento del formalismo, aunque ya no reviste como en el Derecho Romano carácter sacramental, sino sólo para salvaguardar los derechos de los contratantes, bien sea en documento privado o en documento público.

Atendiendo a su forma los Actos Jurídicos pueden ser:

CONSENSUALES.- Son aquellos para cuya validez no se requiere ninguna formalidad y por tanto, en ellos la voluntad puede ser externada de cualquier modo, sin que se mengüe la eficacia del acto.

FORMALES.- Son aquellos en los que es necesario que la voluntad se exprese por escrito para que tenga validez, ya sea en documento público o privado. La falta de esa formalidad conlleva nulidad.

SOLEMNES.- Son aquellos actos en los que debe observarse una formalidad especial y por escrito, otorgándose ante funcionario determinado, bajo la sanción de inexistencia si no se cumple (Así el matrimonio si no se otorga ante el Juez -- del Registro Civil y no se asienta el acta relativa será inexistente). En la solemnidad se eleva la forma a la categoría de elemento de existencia.

Son, en resumen, dos los principales objetivos que se persiguen con la forma:

- a).- Que las partes se provean de una prueba de la celebración del acto.
- b).- Que se protejan los intereses de la colectividad (además del de las partes)

III.- La ausencia de vicios en el consentimiento.- - Consisten en que las voluntades que intervienen en la formación del consentimiento sean manifestadas de manera libre y espontánea: esto es, que ninguna de las voluntades concurrentes debe estar viciada, pues basta que una de ellas lo esté, para que el consentimiento resulte igualmente viciado, o sea que el contrato debe ser pactado, por las partes, con conocimiento cierto de lo que hacen y sin que exista coacción algu

na que las obligue a hacer algo que ellas no quieran realizar. En efecto el artículo 1812 del Código Civil establece:

"ART. 1812.- El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, errancado por - violencia o sorprendido por dolo".

El error es considerado como la creencia falsa de -- la realidad; es decir, un estado subjetivo que está en desa-- cuerdo con la realidad o con la exactitud que aporta el conocimiento científico.

Cabe distinguir entre el error de hecho, el de Derecho y el de aritmética. El primero de ellos es el más importante, pues impide la existencia del contrato; el segundo implica el desconocimiento o falsa interpretación de una regla jurídica y, por último, el error de aritmética, que sólo da - lugar a la rectificación del cálculo formulado, sin mayores - consecuencias jurídicas.

De lo anterior se desprende, que el error es una - - creencia sobre alguna circunstancia exterior que está en dis- crepancia con la realidad, o bien es una falsa e incompleta - consideración de la realidad.

En el error se pueden distinguir tres grados:

- 1).- El que destruye la voluntad, originando la - -
inexistencia del acto jurídico o del contrato.
- 2).- El que simplemente vicia el consentimiento y --
motiva la nulidad del negocio jurídico y, final
mente.
- 3).- El error que es indiferente en cuanto a la vali
dez del acto o contrato.

DOLO.- Es toda maniobra, astucia o trampa de que una de las partes se sirva para inducir a la otra a la celebra- -
ción de un acto jurídico, con el objeto de procurar para sí o para un tercero una ventaja injusta o de perjudicar simplemen
te a su contraparte sin obtener ventaja alguna.

"ART. 1815.- Se entiende por dolo en los con-
tratos cualquier sugestión o artificio que -
se emplee para inducir a error o mantener en
él a alguno de los contratos.....etc".

Del artículo antes citado, resulta que hay dos for--
mas de dolo.

Uno que consiste en las maquinaciones o artificios -
para inducir al error a otro, por ejemplo, le vendo a alguien

una pluma haciéndole creer que es de oro, incluso la sujeto a pruebas, cuando en realidad es de otro metal, pues cuanto se ha hecho ha sido para embaucar al comprador. Otra forma de dolo consiste en mantener en el error a quien ya lo sufre: en el mismo ejemplo dado con anterioridad, la proposición que hace alguien a otro de comprarle la pluma que cree es de oro y el vendedor hace demostraciones para que el comprador permanezca en la falsa creencia.

El dolo vicia la voluntad sólo en tanto que induzca a error y a condición de que sea además, el motivo determinante de la misma, pues si este no origina error el contrato es válido, porque la voluntad se manifestó sin el error que se quiso provocar. Así lo señala el artículo 1816 del Código Civil.

"ART. 1816. El dolo o mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiéndolo aquélla, anulan el contrato si ha sido la causa determinante de ese -- acto jurídico".

LA MALA FE; consiste en la disimulación de error una vez conocido, según el artículo 1815, parte final, del código Civil Vigente.

"ART. 1815. Y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido".

En el mismo ejemplo de la pluma, si el vendedor se da cuenta del error del comprador y aun cuando no haga nada para mantenerlo en él tampoco lo saca del error, solo lo disimula, es decir lo deja que continúe creyendo erróneamente para aprovecharse de esa circunstancia en su propio beneficio, vendiendo el objeto a un precio mucho mayor. Podemos advertir la clara diferencia entre el dolo y la mala fe; en el dolo la actividad del que se aprovecha es activa (engaña o mantiene en el engaño) en cambio en la mala fe es pasiva (no hace nada, disimula).

VIOLENCIA.- La violencia, como vicio en el consentimiento de los contratantes, es toda coacción grave, irresistible e injusta ejercida sobre una persona razonable, con el objeto de determinarla contra su voluntad a aceptar una obligación, o a cumplir una prestación dada.

El Código Civil de 1884, no aludía a la "violencia" como lo hace el actual, sino que expresaba en su artículo - - 1299:

"ART. 1299.- Hay intimidación cuando se empleen la fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del que contrae, de su cónyuge o de sus ascendientes o descendientes".

El artículo 1819 del Código Civil vigente, expresa:

"ART. 1819.- Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado"

IV.- La licitud en el objeto motivo fin o condición del contrato.- La licitud es un elemento de validez dentro de los contratos. En términos generales se dice que es lícita la prestación o abstención, cuando no es contraria a la ley.- Esta definición no es tan práctica como para permitir la solución de los problemas que se presentan en la realidad.

Los artículos 1830 y 1831 del Código Civil establecen:

"ART. 1830.- Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".

"ART. 1831.- El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres".

De lo anterior se aprecia que todo acto ilícito en sentido general está afectado de nulidad absoluta o relativa, lo que sólo acontece en los casos en que se violen leyes prohibitivas, imperativas, de interés público o las buenas costumbres.

Existe ilicitud cuando se violan las buenas costumbres, esto es, cuando hay intención inmoral, en una de las partes:

A).- Es nulo todo negocio jurídico que persiga o fomente un resultado contrario a la moral y, en particular, la promesa de actos inmorales, como también la promesa de una prestación bajo condición de efectuar un acto inmoral.

B).- Se considerarán también contrarios a la moral y por consiguiente nulos, los compromisos que tienden a vincu-

lar a otro o a constreñirle por motivos pecuniarios en cuestiones que deben dar por entero a su libre arbitrio, como por ejemplo, las recompensas o penas convencionales que se refieren a la celebración del matrimonio o del divorcio.

C).- Finalmente, los negocios que restrinjan de un modo excesivo la libertad económica.

Nuestro sistema jurídico considera que la nulidad a que venimos aludiendo es de estricto Derecho, en el sentido de que sólo la violación a las normas legales, o, a las buenas costumbres, da un carácter ilícito al contrato o al acto jurídico, afectándolo de nulidad absoluta o relativa, según lo disponga la ley.

IV.- CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS

Por ser ilimitado el número de criterios usados para clasificar los diferentes tipos de contratos, no cabría emprender la enumeración de todos y cada uno de ellos; algunos autores lo hacen desde un punto de vista técnico jurídico, -- otros atendiendo a sus caracteres abstractos. Algunos contemplando el fin, otros más atendiendo a la causa o al objeto, y así podríamos seguir mencionando otros criterios que también se emplean, pero consideramos que esto no reporta utilidad, -- por lo que sólo expondremos a continuación la clasificación -- que nos parece de mayor utilidad práctica para nuestro Derecho Civil.

- 1.- Contratos unilaterales y bilaterales
- 2.- Onerosos y gratuitos;
- 3.- Conmutativos y aleatorios
- 4.- Reales y consensuales
- 5.- Formales y consensuales;
- 6.- Principales y accesorios;
- 7.- Instantáneos y de tracto sucesivo

1).- Contrato unilateral, es un acuerdo de voluntades engendra sólo obligaciones para una parte y derechos para la otra; ejemplo la donación. El contrato bilateral es el -- acuerdo de voluntades que da nacimiento a derechos y obliga--

ciones para ambas partes, como es el caso de la compra-venta.

"ART. 1835.- El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la -- otra sin que ésta le quede obligada".

"ART. 1836.- El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente".

Es importante esta división de los contratos, ya que se presentan problemas que son propios o del grupo de contratos bilaterales o de los unilaterales, pues solo en los primeros se presenta el problema de los riesgos, consistente en determinar quien es el sujeto de obligación cuando perece la cosa sujeto del contrato y decimos sólo en los bilaterales porque en los unilaterales sólo existe obligación para una de -- las partes.

2).- Contratos onerosos y gratuitos: Los primeros son aquéllos que imponen gravámenes recíprocos (ejemplo la -- compra-venta) y los segundos aquéllos en los que los prove -- chos corresponden a una de las partes y los gravámenes a la -- otra (ejemplo al comodato), al respecto el artículo 1837 del Código Civil prescribe:

"ART. 1837.- El contrato oneroso es aquel en que se estipulan derechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquél en que el provecho es solamente de una de las partes".

Existen algunos contratos que nos demuestran que no todo contrato bilateral es oneroso. Ordinariamente los contratos onerosos son a la vez bilaterales, en cuanto presuponen un cambio de prestaciones recíprocas, pero esta coincidencia no se da siempre; así, el comodato es un contrato gratuito en el que a pesar de que se engendran obligaciones para ambas partes, no se originan gravámenes recíprocos.

3).- Contratos conmutativos y aleatorios.- Los contratos onerosos se subdividen en conmutativos y aleatorios. - Conmutativos cuando los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato; es decir, cuando la cuantía de las prestaciones puede determinarse desde la celebración del contrato. Aleatorios, cuando los provechos y gravámenes dependen de una condición o término, de tal manera que no pueda determinarse la cuantía de las prestaciones en forma exacta, sino hasta que se realice la condición o término.

"ART. 1838.- El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se --
deben las partes son ciertas desde que --
se conoce el contrato de tal suerte que --
ellos pueden apreciar de inmediato el --
beneficio o la pérdida que les cause éste".

Un ejemplo de este tipo de contrato es la compra-venta, pues desde el momento de la celebración el comprador sabe que tendrá que cubrir una suma determinada como precio y el vendedor sabe cual es exactamente el objeto que debe entregar a cambio de dicho precio.

"ART. 1838.- Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible --
la evaluación de la ganancia o pérdida --
sino hasta que ese acontecimiento se realice".

Son ejemplo de este tipo de contrato, la renta vitalicia y la compra de esperanza.

Esta subdivisión de los contratos onerosos reviste gran interés, ya que sólo los contratos conmutativos pueden --

nulificarse por lesión, la que debe entenderse como la desproporción notoria entre las prestaciones que se otorgan las partes, debido a la explotación de la ignorancia, miseria o inesperienza de una de ellas, de lo que se aprovecha la otra.

4).- Reales y consensuales.- Los contratos reales -- son aquéllos para cuyo perfeccionamiento se requiere de la entrega de la cosa, por lo que mientras ésta no se reciba, el contrato no se forma, ya que sólo habría un antecrtrato (llamado también contrato preliminar o promesa de contrato). Como ejemplo de este tipo de contrato, actualmente sólo podría citarse la prenda:

"ART. 2858.- Para que se tenga por constituida la prenda deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente".

5).- Formales y consensuales.- Contratos formales -- son aquellos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito, como un requisito de validez, de tal manera que si el consentimiento no se expresa en escritura pública o privada, según el caso, el contrato estará afectado de nulidad relativa (por lo cual el contrato falto de forma es susceptible de ratificación expresa o tácita). Contratos consensuales son aquéllos que para su validez no requieren que el consentimiento se manifieste por escrito y, por lo tanto, puede-

ser verbal, o puede tratarse de un consentimiento tático, mediante hechos que necesariamente lo supongan, o derivarse del lenguaje mímico, que es otra forma de expresar el consentimiento sin recurrir a la palabra o la escritura.

Dentro de la clasificación de los contratos formales y consensuales suele abordarse a los llamados contratos solemnes, que son aquéllos en los que la forma es un elemento esencial, de tal manera que si no se observa ésta, el contrato no llega a existir y, por tanto, no puede convalidarse ni por ratificación, ni por prescripción. Puede apreciarse la diferencia con los contratos formales, en los que la expresión escrita es un elemento de validez, y si no se observa, el acto existe, pero está afectado de nulidad relativa, misma que puede desaparecer por confirmación expresa o tácita, o por prescripción.

Actualmente se considera que en nuestro Derecho no existen contratos solemnes, aunque sí solemnidades. Se cree, por consiguiente, que el último refugio del formalismo está en los actos solemnes, en los que esta forma sí es una condición de existencia (ejemplo el Matrimonio).

6).- Contratos principales y accesorios. Los principales son aquéllos que existen por sí mismos, en tanto que los accesorios son aquéllos que dependen de un contrato prin-

principal. Los accesorios siguen la suerte de los principales, - por lo que la nulidad o la inexistencia de los segundos origina a su vez, la nulidad o la inexistencia del contrato accesorio. Aunque en algunos casos la regla se rompe, como por ejemplo, en la fianza que un cajero dá para garantizar que -- actuará con honradez (esto, para el caso de que en un determinado momento sustrajera la cantidad manejada por él). En el caso citado puede verse que no hay un contrato principal (no lo es el de prestar sus servicios, pues no está garantizando su asiduidad en el desempeño), ni siquiera una obligación --- principal (ya que no ha incurrido en desfalco) que supone una hipótesis (abuso de confianza) que quizá jamás llegue a darse; sin embargo, si se celebra el contrato de fianza, aunque solo con el propósito de garantizar una responsabilidad aún - no surgida.

7).- Contratos instantáneos y de tracto sucesivo. -- Los primeros son aquellos que se cumplen en el mismo momento en que se celebran, de tal manera que el pago de las prestaciones se lleva a cabo en un sólo acto; los de tracto sucesivo, son aquéllos en los que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un período determinado. Como ejemplo de -- los contratos instantáneos, tenemos la compraventa al contado y de los contratos de tracto sucesivo, el arrendamiento. Es interesante el conocimiento de ésta clasificación, ya que en ocasiones los contratos de tracto sucesivo, al ser rescindi--

dos. Tal rescisión no puede surtir sus efectos retroactivos - característicos, cosa que no sucede en los de tracto instantáneo; por ejemplo en el arrendamiento el arrendatario no puede restituir al arrendador el uso de que ya disfrutó.

V.- FUNCION JURIDICA Y SOCIAL DEL CONTRATO

En la actualidad y debido al auge que tiene el contrato, cualquiera que sea su figura concreta ejerce una función y tiene una trascendencia constante: La de ser el centro de vida de los negocios, el instrumento práctico que realiza las variadas finalidades de la vida económica que implican la composición de intereses inicialmente opuestos, o por lo menos no coincidentes. Dichos intereses, por virtud del contrato se combinan, de manera que cada cual halla su satisfacción; de esto deriva, en el conjunto, un incremento de utilidad, de la que participan en varias medidas cada uno de los contratantes mientras que indirectamente se beneficia también la sociedad.

Es el contrato el que nutre la vida económica y también la vida del Derecho; el contrato llega a ser así una institución jurídica que tanto los que conocen de su normatividad como los que no la conocen, se sirven de él.

El contrato moderno se desea alejar el criterio individualista que antes privaba, substituyéndolo por otro de contenido social, como se puede apreciar en la exposición de motivos de nuestro Código Civil vigente, en el que se ha cambiado el criterio que privaba de "leisses faire, laissez passer", notoriamente individualista, por un enfoque social y

de intervencionismo de Estado, con el objeto de evitar que la Ley sea instrumento de dominación y para armonizar la legislación civil con los principios de los artículos 27, 28 y 123, entre otros, de la Constitución Política de 1917.

La intervención del Estado se ha manifestado en el ámbito del contrato, en primer término, en cuanto a la formación de éste; el legislador no sólo interviene en la conclusión del contrato, cuyos requisitos fija imperativamente, sino también en su cumplimiento.

Un sinúmero de obligaciones vinculan a los hombres que viven en sociedad; algunas son puramente morales, otras solamente mundanas, pero ni las unas ni las otras ligan al individuo en el terreno jurídico, por lo que hubo la necesidad de regular jurídicamente lo que las partes estipulan y que se llama contrato: El acuerdo que hacen las partes, para crear obligaciones jurídicas, es decir, sancionadas por el Derecho y exigibles coactivamente en caso de incumplimiento.

Desde el punto de vista económico tiene mucha importancia el contrato, puesto que casi siempre su contenido es de éste carácter. Algunos autores tildan al contrato de ser un instrumento de dominación, de presión; tiene parte de razón como lo ha reconocido el legislador actual al intervenir-

en la órbita del contrato, dejando a un lado el principio - - "laissez faire, laissez passer" y estatuyendo disposiciones legales que amparan a la parte débil mediante normas inderogables,

Como el contrato vive y se desarrolla en un ambiente jurídico cada día de mayor importancia, y cuya reglamentación prolifera cada vez más, escapa del ámbito del Derecho -- Privado, haciendo en muchas ocasiones necesaria la intervención del Estado.

No hay duda que la fuente principal de la reglamentación jurídica del contrato es la Ley, después, los reglamentos administrativos, y en ocasiones los usos y costumbres por remisión expresa de la Ley.

La Ley contiene disposiciones imperativas que tienen como finalidad esencial reglamentar la estructura contractual o bien ajustar su contenido y su objeto a las Leyes que fijan el límite de lo lícito, pues las partes no podrán variar su estructura, o sea los elementos de esencia; tampoco podrán hacerlo respecto de los que salvaguardan el orden público o las buenas costumbres:

"ART. 6o. C.C. La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la Ley, ni alterarla ni modificarla. Solo pueden renunciarse -- los derechos privados que no afecten directamente el interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero".

La renuncia autorizada en el artículo anterior no -- produce efecto alguno sino se hace en términos claros y precisos, de tal suerte que no quede duda del derecho que se renuncia (Art. 7o. C.C)

De esta manera las partes no pueden contratar libremente, pués al hacerlo se tienen que apegar a lo que disponen las Leyes, Planiol y Ripert (13) dicen que hay Leyes que pueden ser derogadas por pacto y que son las llamadas facultativas; explican su naturaleza inferior, al decir que son interpretativas o supletorias de la voluntad, aunque al igual que las demás tienen fuerza obligatoria ya que, de no ser así, dejarían de ser tales Leyes.

Cabe hacer mención a la costumbre y al uso; el uso -- no es más que un hecho y la costumbre es una fuente del Dere-

(13) PLANIOL Y RIPERT.- Op. Cit. pág. 39-40.

cho el uso consiste en la repetición de actos y la costumbre nace de esta repetición pero respaldada por la idea de obligatoriedad. (14)

No obstante que aparecieron el uso y la costumbre antes de la Ley escrita, no siempre disciplinan al contrato, - pues para que lo hagan es necesario que una Ley expresa, que esté en relación con el problema de que se trate, ordene su aplicación.

La doctrina estima que los usos generales son efectivamente normas jurídicas que disciplinan a los contratos -- con carácter de generalidad, aún sin la voluntad de las partes, y que no necesitan ser invocados, ni probados para que el juez los aplique, a diferencia de los usos locales, que se practican dentro de un círculo reducido de personas.

Gino Gorla señala: "La función del contrato como Institución Jurídica (es decir, la función de la sanción jurídica del contrato) consiste en evitar que los conflictos nacidos en un negocio privado, puedan llegar a resolverse al margen de los tribunales, de modo peligroso para el orden social". (15)

(14) ESCRICHE, Joaquín.- Diccionario Razonado de Legislación y jurisprudencia.- Editores C. Impresora Norbacaifornia Ensenada, B. C. - Pág. 521.

(15) GORLA, Gino,- El contrato, Problemas fundamentales tratados según el método comparativo y casuístico.- Bosch, Casa Editorial.- Vergel 51 bis,- Barcelona.- pág. 243.

Agrega que la función social del contrato (como Institución Jurídica) es mantener el orden y la paz social, respondiendo al mismo tiempo a especiales exigencias de seguridad y de justicia entre particulares, lo cual constituye ya de por sí una función de tal importancia, que basta para justificar la Institución Jurídica.

CAPITULO SEGUNDO

PROGRESION HISTORICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.- EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO

1.- Ubicación del Contrato de Arrendamiento como -- Contrato Consensual.- Las convenciones que se perfeccionaban por el solo consentimiento de las partes sin necesidad del -- cumplimiento de formalidad alguna, ni de la entrega de la cosa, integraban el grupo de Contratos Consensuales. (16)

En el Derecho Romano, existían dos categorías de Contratos; los Contratos Reales y los Contratos Consensuales. - Los primeros requerían la entrega de la cosa debido la res -- credita. En cuanto a la segunda categoría no tiene una designación enfática por la falta de caracteres propios; en general las convenciones que se perfeccionaban con el solo consentimiento de las partes sin necesidad del cumplimiento de formalidad alguna. ni de la entrega de la cosa formaban el grupo de los contratos Consensuales.

Fué así que el Derecho Romano en su progresiva evolución se vio precisado a tutelar mediante acciones especiales -- ciertas convenciones, que no presentaban las modalidades de -- aquellas que se formalizaban por la palabra, por la escritura o mediante la entrega de la cosa; con ello se dió cabida a -- contratos que no requerían solemnidades para su celebración, --

(16) Peña Guzman. Alberto.- Arguello Luis Rodolfo, Derecho Romano.- Romano.- 2a. Edición,- Topografica Editora Argentina.- Buenos Aires 1966, pág. 297.

pués bastaba el simple acuerdo de las partes manifestado de cualquier forma para que quedaran perfeccionados; desde entonces se admitía que la voluntad podía ser expresada entre ausentes, por medio de carta y aún valiéndose de intermediario.

Está bastó para que la Legislación romana hiciera de la voluntad el elemento característico y fundamental de los contratos, surgiendo así cuatro figuras clásicas de convenciones consensuales, que fueron la compra-venta (*emptio venditio*), la locación o arrendamiento (*locatio conductio*), la sociedad (*societas*) y el (*mandatum*) mandato.

"El arrendamiento (*locatio conductio*), es un Contrato Consensual, sinalagmático perfecto y de buena fe, por el que una de las partes (arrendador *locator*) se obliga a procurar a la otra (arrendatario *conductor*) el uso y disfrute temporal de una cosa o la prestación de determinados servicios o la ejecución de una obra a cambio de una determinada compensación o renumeración". (17)

CARACTERES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (LOCACION)

Era un Contrato Consensual, en el sentido de que resultaba perfecto por la simple emisión del consentimiento de-

(17) CRISTOBAL MONTES, Angel.- Profesor de Derecho de La -- Universidad Central de Venezuela.- Curso de Derecho Romano (Derecho de Obligaciones) Caracas 1964.- pág. 145.

las partes contratantes, sin que se precise la condición o el cumplimiento de formalidad alguna, una *datio rei*, o el cumplimiento de las operae o el *upus* prometido.

Es un contrato sinalagmático perfecto ya que, indeliblemente, engendraba obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes contratantes.

Era un contrato de buena fe, y por tanto, las acciones que del mismo nacían, contenían la cláusula *ex fide bona*, en base a la cual el Juez al sentenciar tomaba en cuenta, no sólo la expresamente acordado, sino también todo aquello que fuere exigible en base a la lealtad y corrección que deben observarse en los contratos.

La Legislación Romana, en su constante tendencia hacia la superación de sus instituciones de Derecho Privado, -- llegó a incluir el contrato de locación en el marco de las -- convenciones consensuales y a señalar diversas hipótesis que han permitido crear distintos tipos de locación conducción.

2.- AMBIVALENCIA DEL CONTRATO ROMANO DE ARRENDAMIENTO

A).- *Locatio conductio rei* (o arrendamiento de cosas).

Era la especie de locación en cuya virtud el locador

se obligaba a procurar al locatario, el goce pacífico y temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto en dinero.

Eran objeto de este contrato todas las res in commercium tanto muebles como inmuebles, corporales e incorporales, siempre que su uso fuere legal y físicamente posible. En lo que respecta a la locación de las res incorporis, tratándose de servidumbres prediales la legislación romana dispuso que sólo podían ser arrendadas con el fundo dominante dado su carácter de derecho real accesorio, en tanto que las servidumbres personales como el usufructo y el derecho real de enfiteusis, podían ser dadas directamente en locación.

A).- FORMACION DEL CONTRATO.- Este contrato se formaba por la manifestación de la voluntad de las partes contratantes, que engendraban derechos y obligaciones recíprocas desde el momento de su celebración y era de buena fe, pues estaba protegido por acciones de igual naturaleza, como la actio locatio o exlocato a favor del locador y la actio conductio o ex conducto a favor del locatario.

B).- ELEMENTOS.- Para que la locación quedará perfecta era necesario el concurso de los mismos elementos requeridos para la compra venta, es decir consentimiento (consensu) la cosa (res) y el precio (o pretium), debiendo los contratantes manifestar su consentimiento sobre la cosa y el precio sin

formalidad alguna.

C).- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO.-

El locador en este caso debía entregar la cosa arrendada con todos sus accesorios y en un estado adecuado para el destino que tuvo en mira darle el locatario al celebrar el contrato. Debía además procurar el uso pacífico de la cosa arrendada, para la cual debía mantenerla en buen estado efectuando las reparaciones necesarias. El locador era responsable por la evicción y por los vicios o defectos ocultos que pudieran afectar a la cosa arrendada, debiendo el locatario la garantía de evicción contra todas las turbaciones de terceros que significarán una privación de goce pacífico de la cosa dada en locación con excepción de las de mero hecho. El locador estaba obligado a restituir al locatario los gastos necesarios y útiles que hubiera efectuado para la conservación de la cosa, salvo acuerdo para que el inquilino las retire. En caso de que la cosa objeto del contrato hubiere perecido por caso fortuito y el locatario no pudiera entregar la cosa, estaba autorizado a cobrar el alquiler correspondiente al tiempo que duró el arriendo.

En lo concerniente a las obligaciones del locatario, debía éste pagar al locador el alquiler del arrendamiento

convenido, en el tiempo y lugar establecido en el contrato, y a falta de convención, conforme a la costumbre del lugar, dando por consiguiente el derecho de uso y de goce efectivo de la cosa al locatario. En caso de que esta condición no se cumpliera, el locatario podía por ello exigir al locador una disminución del precio, en proporción al tiempo que había durado la privación del arriendo, careciendo de reclamar este derecho cuando la privación del uso y goce de la cosa proviniera de su dolo o de su culpa y también cuando se tratara de un contrato de aparcería, porque es este supuesto comparte con el dueño las ganancias y las pérdidas.

El locatario también estaba obligado a usar y gozar de la cosa de acuerdo a lo convenido, poniendo los cuidados de un buen padre de familia, lo que le impedía dejar abandonada la casa arrendada bajo pena de responder de daños y perjuicios, o si la cosa arrendada era utilizada para fines ilícitos lo que era conocido como *furtum usus* también era responsable de los perjuicios que ocasionara; dicha responsabilidad sólo desaparecía cuando se originaba en un temor legítimo. Al concluir la locación, el locatario estaba obligado a devolver la cosa alquilada en el estado en que la recibió, salvo los deterioros debidos a fuerza mayor o a su uso normal.

Todas las obligaciones del locatario se hacían exigibles mediante la *actio locati*, otorgada a favor del locador.

D).- TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.- La locación - de las cosas podía concluirse a petición del locador o del locatario, de pleno derecho y por mutuo desistimiento. El locador podía solicitar la rescisión del contrato antes del vencimiento, cuando el locatario dejara de pagar el alquiler durante dos años. O no usare de la cosa con los cuidados de un -- buen padre de familia, o cuando tuviera la necesidad de habitar la casa o efectuar en ella reformas urgentes y necesarias. El locatario, por su parte, podía también demandar la rescisión del contrato cuando el locador no le entregara la cosa - conforme a lo convenido, o fuere inútil para el uso destinado o, le trajera aparejado graves riesgos.

La locación se extinguía de pleno derecho por la pérdida total o parcial del objeto, siempre en este último caso, que el locatario se encuentre en la imposibilidad de usarla: por la adquisición por parte del locatario de la propiedad u otro derecho real sobre la cosa, que lo autorice a gozar de ella y, por fin, por vencimiento del plazo convenido por los contratantes. También la locación de cosas podía quedar extinguida por el mutuo desentimiento de las partes.

No obstante existir un término de vencimiento, era - dable prorrogar la locación por convención expresa de las partes o por tácita reconducción, operándose esta última cuando-

el arrendador permitía que el locatario continuara en el uso de la cosa una vez vencido el plazo convenido; en estos casos la locación quedaba sujeta a las mismas condiciones establecidas en el contrato originario.

B).- La locatio conductio operis y la locatio conductio operarum.

A).- LOCATIO CONDUCTIO OPERIS.- Era la especie de locación por la que una persona se comprometía a realizar -- una obra o un trabajo determinado mediante el pago de un precio en dinero. La persona que contrataba la obra resultaba ser el locador, en tanto que quién la ejecutaba era el locatario, diferenciándose así de la locación de servicios, en la que siempre el locador es quien realiza los trabajos o presta los servicios; esta característica se debió a que los romanos tuvieron en cuenta para hacer la diferenciación no el trabajo sino su resultado.

La locatio conductio operis, recae sobre el resultado de un trabajo, esto es sobre el producto del mismo, ya acabado. Los presupuestos de este contrato son que la obra se lleve a cabo con materiales suministrados por el que los encarga (locator).

Es importante determinar en este contrato, si el material con que se ejecuta la obra ha sido puesto por el locador o por el locatario, ya que si se da el primer caso se trataría de una locación de obras, y si por el contrario se presenta el segundo de los casos se configurará un contrato de compra-venta.

En la locación de obras, el locatario estaba obligado a realizar el opus de acuerdo a lo convenido y en caso contrario conforme a las exigencias de la equidad y de la buena fe; además respondía por su dolo culpa o impericia, más no -- por el caso fortuito o fuerza mayor, cesando su responsabilidad con la entrega de la obra al locador. El locador quedaba obligado a recibir la obra realizada y a pagar su precio, asi mismo respondía de los daños que causaren al locatario los materiales que le hubiera suministrado para la construcción de la obra.

La locatio conductio operis se extinguía por las mismas causas que dan fin a la locación de cosas. La muerte del locatario sólo disolvía el contrato cuando se hubiese celebrado en atención a las cualidades personales o técnicas de -- aquél.

B).- LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM.- La locación de servicios era la especie de la locación por la que el locador

se obligaba a trajar o a prestar determinado servicio al locatario, mediante el pago de un precio. El locador (locator -- operarum) era quién debía realizar los trabajos, teniendo a su favor la actio locati para exigir el pago del precio, en tanto que el locatario (conductor operatum) era la persona -- obligada a retribuir los trabajos, contando con la actio conducti para exigir el cumplimiento de las obligaciones que competían a la otra parte. En la actualidad esta figura jurídica ha adquirido gran importancia, en virtud de ser fuente -- principal de las acciones reguladas por el Derecho Laboral, -- aunque en la sociedad romana no adquirió importancia, pues -- los ciudadanos dejaron la actividad manual reservada casi exclusivamente a las personas de condición servil.

En virtud de lo antes expuesto, los romanos no contrataban sus trabajos para otra persona por un pago de dinero, dando como consecuencia que los servicios que prestaban quienes ejercían profesiones como los abogados, médicos, agremiadores, no se encuadraron dentro de la locatio operarum; por consiguiente tampoco podían cobrar dinero alguno; no fué sino hasta la época de la cognitio extraordinem que se les dió el derecho de recurrir ante los magistrados para reclamar una recompensa, a la que se le llamó honoraria o numera.

El locador operarum estaba obligado a realizar los trabajos o a prestar sus servicios en la forma, lugar y tiem-

po convenido, y respondía del dolo y de toda culpa, más no -- del caso fortuito mientras se encontraba realizando el trabajo.

El conductor operarum tenía la obligación de pagar -- el salario o merces fijado en la convención o bien el determinado por el uso; esta obligación no desaparecía aunque el -- locador no hubiera prestado los servicios debido a fuerza mayor. El locatario era igualmente responsable por toda culpa.

La locación de servicios concluía por las mismas causas de la locación de cosas y además también por la muerte -- del locador, porque se entendía que los servicios debían -- prestarse in personam.

El arrendamiento era en sus tres modalidades, un contrato de buena fe. Ambas partes responden de toda diligencia exigible y de cuanto la buena fe reclama, en relación con las circunstancias del caso. En el arrendamiento la venta de la cosa objeto del contrato cancela al mismo. Si el arrendador vende la cosa arrendada, puede ocurrir que venga obligado a reparar los daños que al arrendatario con ello se le originen, y en este caso no es verdad que quede cancelado el -- arrendamiento; pero el nuevo causahabiente y esto es lo que se pretende hacer resaltar--, no queda obligada a guardar el contrato anterior ni ningún otro compromiso personal que gravite so-

bre la cosa, ni tiene porque respetar al arrendatario en su uso y disfrute. El contrato de arrendamiento solo obliga personalmente al arrendador y a sus herederos o sucesores universales. (18)

3.- EL ARRENDAMIENTO Y LA ENFITEUSIS

En la época justiniana, la enfiteusis es un derecho real, enajenable y transmisible a los herederos, que atribuye un poder análogo al de la propiedad, pero sobre una cosa ajena, mediante el pago de un canon anual.

En virtud de la larga duración que se daba a este Contrato, se le confundía con la compraventa; fué el emperador Zenón quién consideró que este contrato era sui generis, distinto a la venta y al arrendamiento y con naturaleza jurídica propia.

Esta forma de gozar la tierra fué aplicada tanto a los fundos comprendidos bajo el dominio privado del pueblo como a los fundos de los emperadores; después adoptaron el sistema los particulares, sobre todos los grandes terratenientes, pues los desembarazaba de una administración basta y molesta.

(18) SOHN, Rodolfo.- Instituciones de Derecho Privado Romano. Historia y Sistema.- Gráfica Panamericana, S. de R. L. México 1951.- pág. 240.

Los derechos del enfiteuta llegaron a ser tan amplios en el Derecho justiniano, que le permitían el pleno goce del fondo enfitéutico; por consiguiente no sólo percibía los frutos naturales y civiles que produjera la cosa, sino también podía transmitir ésta por acto entre vivos y por disposición de última voluntad.

OBLIGACIONES DEL ENFITEUTA: 1.- Satisfacer el canon anual, 2.- No dañar o deteriorar la finca, conservandola como un buen padre de familia, 3.- Restituirla al vencimiento del plazo de la duración de la enfiteusis sin deterioro alguno.

OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO: 1.- El propietario esta obligado a procurar al enfiteuta su deseo de transmitir a otro su derecho. En caso de incumplimiento de la obligación de pagar el cano anual y los tributos correspondientes durante todo el trienio, el propietario estaba facultado para lanzar del predio al enfiteuta, adquiriendo las mejoras que hubiere introducido, sin indemnización alguna.

Las principales sanciones que garantizaban al enfiteuta su derecho, en tanto que derecho real eran:

A).- Tenfa contra todos, aún contra el propietario, acciones in rem utiles, bien para demandar la cosa misma, o bien el retiro de las servidumbres con que estaba gravada.

B).- A su derecho correspondía una posesión protegida por los interdictos.

C).- La pérdida de esta posesión, si ésta ha sido adquirida a nos domino, le permitía el ejercicio de la acción publiciana.

LA ENFITEUSIS SE EXTINGUIA POR:

- 1.- Falta de pago de tres mensualidades.
- 2.- Falta de debido cultivo del suelo.
- 3.- Por la pérdida total del fundo.
- 4.- Por confusión (reunión en una misma persona de las calidades de propietario y de enfiteuta).
- 5.- Por el vencimiento del plazo estipulado.
- 6.- Por consolidación y renuncia.
- 7.- Por el cumplimiento de una condición resolutoria cuando ésta fuera viable y por la pérdida del derecho de propiedad que le correspondía al dominus sobre el fundo enfiteutario en virtud de una prescripción cumplida, y.
- 8.- Como consecuencia de un pronunciamiento judicial obtenido a petición del propietario, cuando el enfiteuta no paga-

ba el canon ni los tributos durante tres años consecutivos, cuando causare deterioros de consideración al fundo enfitéutico y si enajenaba la enfiteusis a un tercero -- sin consentimiento del propietario. (19)

(19) BRAVO GONZALEZ, Agustín.- Lecciones de Derecho Romano. Talleres de Gay Gráfica y Ediciones, S, de R.L. México. D. F. 1963.- pág. 249.

II.- EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO NAPOLEON

El Código Napoleón distinguía dos clases de arrendamiento el arrendamiento de cosas y el arrendamiento de obras.

"ART. 1709.- El arrendamiento de cosas es un -- contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que la otra goce de una cosa durante --- cierto tiempo, y mediante un cierto precio que - ésta se obliga a pagarle".

"ART. 1710.- El arrendamiento de obras es un -- contrato por el cual una de las partes se com-- promete a hacer una cosa para la otra, mediante- un precio vonvenido entre ellas".

Este Cógico señala que las dos clases de locación -- que anteceden se subdividen a su vez en varias especies, las - cuales son: El alquiler, el arrendamiento rústico, el arrendamiento de servicios, aparcería de ganado, y los presupuestos- de obras de tanto o precio alzado. Se podía arrendar por es- crito o verbalmente, salvo en los casos de los arrendamientos rurales en los que se aplicaban reglas particulares. El --- arrendatario tenía derecho a subarrendar y también a ceder su arriendo a otro, siempre y cuando no se le hubiera prohibido.

Las obligaciones del arrendador son:

ART. 1719.- El arrendador esta obligado, por la naturaleza del contrato, y sin que haya necesidad alguna de estipulación particular:

- 1°.- A entregarle al arrendatario la cosa arrendada;
- 2°.- A mantener esa cosa en estado de servir para el uso para el cual haya sido arrendado;
- 3°.- A hecer que, durante el tiempo del arriendo, goce pacíficamente de la misma el arrendatario;
- 4°.- (Ley de 13 de Abril de 1946) a asegurar asimismo la permanencia y la calidad de las plantaciones".

El arrendador también tenfa la obligación de garantizar al arrendatario de todos los vicios o defectos de la cosa arrendada que le impedirán el uso de la misma, o, en su defecto indemnizarlo si de estos vicios o defectos resultare una pérdida para el arrendatario y en caso de que la cosa arrendada en el transcurso del arrendamiento fuere destruida en su totalidad, por caso fortuito.

El arrendamiento cesa de pleno derecho a la expira--
ción del término fijado, o por la pérdida de la cosa arrenda--
da y por la respectiva falta del arrendador y del arrendata--
rio en el cumplimiento de sus compromisos.

El arrendador no podía durante el arriendo variar, -
la forma de la cosa arrendada, pero si habfa necesidad de re-
paraciones urgentes y no se podían diferir hasta que termina-
ra el contrato, el arrendatario tenía que sufrirlas, aunque -
le causaren incomodidades, siempre y cuando estas reparacio--
nes no hicieran inhabitable el inmueble para el arrendatario--
y su familia, pués en este caso podía rescindir el arriendo.

"ART. 1728.- El arrendatario esta sujeto a dos
obligaciones principales: La usar de la cosa --
arrendada como buen padre de familia y según el
destino que se le haya dado al arriendo por el
arriendo o según el que se presume de acuerdo -
con las circunstancias, a falta de convencio- -
nes;

2a. Pagar el precio del arrendamiento en los --
términos convenidos.

Si el arrendatario empleaba la cosa arrendada para -
uso distinto de aquél el cual estaba destinada, y resultaba -

un daño para el arrendador, éste podía hacer, de acuerdo con las circunstancias, que se rescindiera el arriendo.- El arrendatario también respondía de los deterioros o de las pérdidas que ocurrieran durante el disfrute de la cosa arrendada, a menos que probara que tuvieron lugar sin su culpa; asimismo respondía del incendio ocurrido, a menos que probará que el incendio ocurrió por caso fortuito o fuerza mayor, o por vicio de construcción, o que el fuego se propagó desde una casa vecina; estaba también obligado por los deterioros y pérdidas causadas por el hecho de personas de su casa o subarrendatarios.

En este Código, si el arriendo no se había hecho por escrito, una de las partes no podía desahuciar a la otra más que observando los plazos fijados por la costumbre del lugar.

El arrendamiento cesaba por las siguientes causas:

"ART. 1737.- El arrendamiento cesa de pleno derecho a la expiración del término fijado, cuando se ha hecho por escrito, sin que sea necesario dar aviso".

"ART. 1738.- A la expiración de los arrendamientos por escrito, si el arrendatario permanece y es dejado en la posesión, se produce un nuevo --

arrendamiento, cuyo defecto se regula por el -- artículo relativo a los arrendamientos hechos - sin escrito".

Cuando el arrendador vendía la cosa arrendada, el -- adquirente no podía desahuciar al arrendatario rústico, al -- aparcero agrícola o al inquilino que contará con un arrenda-- miento por documento auténtico o cuya fecha fuera cierta, no-- obstante podía desahuciar al arrendatario de bienes que no -- fueran rurales si se había reservado esos derechos por el con-- trato de arrendamiento. Si en el contrato de arrendamiento - se convino que en caso de venta el adquirente podía desahu-- ciar al inquilino y no se pacto estipulación alguna acerca de los daños y perjuicios, el arrendador está obligado a indemni-- zar al inquilino.

Los inquilinos no podían ser desahuciados hasta que-- no se les pagara por el arrendador o a falta de él por el -- nuevo adquirente, los daños y perjuicios que sufrieran; no -- así cuando el arriendo no se hizo por documento auténtico, o-- si carece de fecha cierta, pues entonces el adquirente no es-- tá obligado a solventar ningún daño ni perjuicio.

De las reglas particulares de los arrendamientos ur-- banos que el Código Napoleón establece, citará solamente los-- que tuvieron mayor relevancia.

Las reparaciones a cargo del inquilino o de mera conservación si es que no existía cláusula en contrario, eran -- las designadas como tales por las costumbres del lugar. El arrendatario no está obligado a ellas cuando sean ocasionadas por el tiempo o por fuerza mayor.

"ART. 1759.- Si el inquilino de una casa o de - un departamento continúa en el disfrute luego de la expiración del alquiler hecho por escrito, -- sin oposición por parte del arrendador, se considera que los ocupa en las mismas condiciones y - por el término fijado por la costumbre del lugar, y no podrá ya salir ni ser desahuciado sino luego de un aviso según el plazo fijado por la costumbre del lugar".

Cuando se daba la rescisión por culpa del inquilino, este estaba obligado a pagar el precio del alquiler durante - el tiempo que fuera necesario para un nuevo arriendo, sin perjuicio de pague los daños y perjuicios que hayan podido resultar del abuso; pero el arrendador no podía resolver el arriendo, aunque declarara que quería ocupar la cosa arrendada, en caso de que se hubiera convenido en el contrato de arrenda---miento, que el arrendador podría llegar a ocupar la casa, -- éste estaba obligado a enviarle a aquél un aviso con la anticipación determinada por la costumbre del lugar.

Fué el Código de Napoleón, el que sirvió de base e -
inspiración a nuestros legisladores que promulgaron los códi-
gos de 1870 y 1884.

III.- EL ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACION MEXICANA ABROGADA

1.- El arrendamiento en el Código Civil de Oaxaca - de 1827 y 1828. Uno de nuestros brillantes profesores de la Facultad de Derecho, El Doctor Raúl Ortíz Urquidi, en su obra "Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoamericana", indica que este Código fué el primero en expedirse en toda Iberoamérica y por tanto en México.

El contrato de arrendamiento fué considerado en este ordenamiento al igual que el Código Napoleón, de dos clases:- El contrato de arrendamiento de cosas y el contrato de arrendamiento de obras.

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

"ART. 1290.- La locación de obras es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer alguna cosa en favor de la otra, a virtud de un precio convenido entre ambos".

Este Código fue un logro para los legisladores de -- esa época ya que, con este se expedía el primer ordenamiento civil en todo México, este Código a su vez se inspiró en el Código Napoleón, Código que ha influido no sólo en el Derecho Mexicano, sino en el derecho de otros países de habla hispana.

2.- El arrendamiento en el Código Civil de Veracruz de 1868.

Para el Código del Estado de Veracruz, el contrato de arrendamiento se definía de la siguiente manera:

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

El contrato de arrendamiento era considerado, en general, como un contrato de venta del uso.

El Código de Veracruz, al igual que el de Oaxaca y el Napoleón, también daba el derecho a la tácita reconducción una vez que se vencía el contrato de arrendamiento, más no regulaba lo referente a los contratos celebrados por tiempo indefinido.

3.- El arrendamiento en el Código Civil del D. F. - de 1870. El arrendamiento en este Código se encontraba regulado en el artículo 3068 que indica:

"ART. 3068.- Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador al que dá la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe".

En este Código se puede apreciar que el contrato de arrendamiento ya se encuentra regulado con mayor precisión, - en cuanto a la forma de celebrarse, pues indicaba que:

"ART. 3079.- El arrendamiento debe celebrarse -- por escrito cuando la renta pase de trescientos pesos anuales".

"ART. 3080.- Si el predio fuere rústico y la - renta pasare de mil pesos anuales, el contrato - se otorgará en escritura pública".

El arrendamiento de bienes nacionales, de cualquier establecimiento público, se regulaba por las ordenanzas administrativas. Existían en este Código, disposiciones especia-

les respecto a los arrendamientos por tiempo indeterminado.

"ART. 3168.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo determinado, durarán - tres años; a cuyo vencimiento terminarán, sin necesidad de previo desahucio.

Este plazo que señala el artículo que antecede solo era obligatorio para el arrendador. Si se terminaba el plazo y no se convenía en otro y el predio era urbano, el inquilino tenía treinta días para desocupar la finca, y si era rústico, el tiempo que fuera indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.

4.- El arrendamiento en el Código Civil para el Distrito Federal de 1884.

Para este Código el arrendamiento se define como:

"ART" 2936.- Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador al que da la cosa en arrendamiento y arrendatario al que la recibe".

Cabe señalar que el contrato de arrendamiento se reguló de igual manera que en el Código Civil de 1970, pues la definición, los elementos del Contrato, la forma, como nace y como se extingue, no varían substancialmente, salvo algunas diferencias que ha continuación se señalan:

El Código Civil de 1870, decía que los contratos que pasaren de trescientos pesos anuales de renta, debían celebrarse por escrito, lo que el Código de 1884 modificó, al indicar:

"ART. 2947.- El arrendamiento debe otorgarse -
por escrito cuando la renta pase de cien pesos -
anuales".

Como puede apreciarse, el Código citado últimamente - sólo varía en lo que hace a la celebración de los contratos, - pues de esta manera no existen probabilidades de celebrar con tratos por menor cuantía, salvo que estos fueran celebrados - verbalmente.

El artículo que mayor trascendencia tuvo en la vida - jurídica, fue el relativo a la terminación de los contratos - celebrados por tiempo indeterminado, al citar la forma como - debían regularse una vez concluidos:

"ART. 3032.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y un año si es rústico".

La anterior disposición legal aún es conservada en el Código Civil vigente, en el artículo 2478, pues todavía es problema a resolver si los contratos celebrados por tiempo in determinado tienen derecho a la prórroga anual, como sí se admite para los celebrados por tiempo determinado.

CAPITULO TERCERO

ESTUDIO SISTEMATICO DEL ARRENDAMIENTO CON ESPECIAL
REFERENCIA AL CODIGO CIVIL DE
1928, PARA EL DISTRITO FEDERAL.

I. DEFINICION DEL ARRENDAMIENTO. ANALISIS DE LA DEFINICION

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

Según Rafael de Pina:

"El contrato de arrendamiento es aquél en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto". (20).

Para Rafael Rojina Villegas:

El arrendamiento es un contrato en virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto. (21)

La definición que antecede se apega a la que dá --- nuestro Código Civil, por lo que haremos el analisis de la --

(20) DE PINA, Rafael.- Elementos de Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa, S.A.- México 1978.- Pág. 98.

(21) ROJINA VILLEGAS, Rafael.- Der. Civ. Mexicano.- Tomo Sexto.- Contratos.- Volumen II.- México 1, D.F. 1966 Pág 50

misma, de la cual resultan los tres elementos que caracterizan al arrendamiento de cosas (incluidas las incorporales, o sea los derechos).

1. La concesión del uso o goce temporal de un bien
2. El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce, y
3. La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce.

Así pues, el arrendador no promete proporcionar un derecho real al arrendatario, sino simplemente garantizarle el uso, esto es, hacer que la cosa este a su disposición para que sea usada efectivamente. La extensión del uso garantizado puede ser muy diversa. Esto quiere decir que el arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues aún cuando se puede llegar a él a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación o mediante el contrato de comodato, es mediante el arrendamiento como más frecuente y fácilmente se concede.

En el contrato de arrendamiento, se da el uso y goce de una cosa, ya que sino se hiciera así, no se estaría en el supuesto del arrendamiento sino en la hipótesis de una enajenación.

II IMPORTANCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Es el contrato de arrendamiento, el más importante de los contratos llamados de uso y disfrute, tanto teórica como prácticamente, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código Civil, y por su constante -- aplicación en la realidad.

Es importante este contrato, en tanto que el arrendamiento de inmuebles, especialmente de cosas o departamentos -- destinados a habitación, significa un vínculo obligacional -- que en su gran mayoría contraen personas más o menos necesitadas de vivienda, razón por la cual los legisladores experimentan la preocupación de proteger a este sector de la población, que es económicamente débil. Así se explica la intervención legislativa y a veces administrativa del Estado para hacer equitativa la relación arrendador-arrendatario.

Desde el Derecho Romano el contrato de arrendamiento se consideró importante, pues no olvidemos las diversas -- formas que existían de éste. Nuestro Código Civil vigente -- sólo comprende dentro de la figura del arrendamiento, la llamada locatio conductio rei (arrendamiento de cosas), dejando a un lado la locatio conductio operarum (prestación de servicios) y la locatio conductio operis (contrato de obra).

En virtud de que el Derecho Romano ofreció al Derecho Moderno una noción tan amplia del arrendamiento, actualmente sólo se regulan tales situaciones como figuras independientes y bien diferenciadas.

III CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento es un contrato principal, ya que puede nacer y subsistir por sí mismo; bilateral, porque da origen a obligaciones recíprocas; es oneroso, porque impone gravámenes y provechos a las dos partes; es generalmente formal y excepcionalmente consensual; es conmutativo y de tracto sucesivo, típicamente. (22)

También puede clasificarse el contrato de arrendamiento como civil, mercantil o administrativo; el primero se obtiene por exclusión, es decir será civil el arrendamiento que no fuere mercantil o administrativo. Veamos, pues, cuando es civil y cuando administrativo.

El arrendamiento será mercantil, según el artículo 75 fracc. I, del Código de Comercio cuando:

"Art. 75. La ley reputa actos de comercio:

I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados."

(22) AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo.- Op. Cit. Pág. 152.

Por consiguiente, en nuestra Legislación todo arrendamiento de bienes inmuebles será de naturaleza civil, aunque se celebre entre comerciantes o por necesidades del comercio.

Señala Rafael Rojina Villegas que a pesar del propósito de especulación comercial, el arrendamiento de bienes -- inmuebles es civil, pues el artículo 75 fracción primera del Código de Comercio únicamente caracteriza como mercantiles a los alquileres de cosas muebles, realizados con propósito de especulación comercial.

El contrato de arrendamiento sera administrativo, -- cuando se celebre respecto de bienes que correspondan a la -- Federación, a los Estados o a los Municipios, sobre sus bienes propios; en este caso estará reglamentado por disposiciones de naturaleza administrativa y sólo en forma supletoria -- por el Código Civil (artículo 2411).

El mismo Código distingue dos tipos fundamentales -- de arrendamiento: el de inmuebles y el de muebles. El arrendamiento de cosas es objeto a su vez de varias divisiones, en razón de la naturaleza de la cosa sobre la que recae. Puede en efecto, referirse a cosas corporales o a cosas incorporables o derechos y, en el primer caso, puede afectar a inmuebles o a muebles. El arrendamiento de inmuebles tiene como -- modalidades:

- a) Arrendamiento de fincas urbanas (que recibe el nombre de -
inquilinato o alquiler)
- b) Arrendamiento de fincas rústicas (llamado colonato)
- c) Arrendamiento de minas (que suele llamarse en las regiones
mineras, partido)

IV ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A) Elementos de existencia

a) Consentimiento

b) Objeto

a) Por lo que hace al consentimiento no requiere mayor estudio, pues aquél sigue las reglas generales relativas a su formación en los actos jurídicos.

b) En cuanto al objeto, puede decirse que todos los bienes corporales o incorporales, muebles o inmuebles, pueden ser objeto del contrato de arrendamiento, siempre que puedan producir una ventaja económica al arrendatario y, como excepción, no pueden ser objeto de arrendamiento los consumibles por el primer uso, los derechos estrictamente personales y aquéllos cuyo arrendamiento esté prohibido por la Ley, artículo 2400 Código Civil.

Además no pueden ser objeto de contrato las cosas no determinadas o no determinables y las cosas que estén fuera del comercio. En este caso el arrendamiento sería inexistente; en cambio los que violan prohibiciones son nulos, --- creemos que de nulidad absoluta artículos 2225, 8o. 2403 a -- 2405.

Los derechos reales y los de crédito que no sean -- estrictamente personalísimos, si son susceptibles de arrendamiento, tales, por ejemplo, las ventajas económicas del derecho real de autor o del usufructo, y las de los derechos de crédito que no se concedan en consideración a la persona. Además de estos derechos llamados por la doctrina personalísimos, los extrapatrimoniales como son los del estado civil, los derechos públicos subjetivos, tanto políticos, como de petición y los públicos subjetivos, que constituyen las garantías individuales, tampoco son susceptibles de arrendamiento.

B) Elementos de validez

Únicamente nos interesan dos de ellos:

a) Capacidad

b) Forma

a) Tienen capacidad para arrendar todos aquellos -- que tengan la plena propiedad del bien o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos, ya sea que la autorización sea conferida por mandato, como consecuencia de algún otro contrato, de un derecho real o por autorización expresa de la Ley. Las personas que pueden arrendar, supuesta su capacidad de ejercicio son:

1.- Los propietarios

2.- Los que por contrato tienen el uso o goce de un bien y están facultados por la naturaleza de su derecho para transmitir ese uso o goce.

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

4.- Los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos.

En la copropiedad se exige la unanimidad de los con dueños para poder arrendar artículo 2403 C.C.

En cuanto a los que pueden estar facultados por con trato a arrendar los bienes ajenos son: arrendatario, mandata rio y usufructuario. Debe decirse, respecto al arrendamiento, que el arrendatario debe tener autorización expresa, pues de no existir, es responsable solidario con el enquilino y además da causa a la rescisión. El comodatorio tampoco puede -- arrendar sin consentimiento el bien objeto del contrato (artí culo 2500 C.C. El aparecero no puede arrendar, por ser intui ti personae el contrato. Respecto a los derechos reales, el usufructuario sí pueda arrendar los bienes: en cambio el usua rio y el habituario, por ser derechos personalísimos, no los pueden arrendar (artículos 1002 y 2493 C.C.)

Los administradores de bienes ajenos, como los que ejercen la patria potestad, los tutores, los síndicos, albaceas, pueden bajo ciertas condiciones, dar en arrendamiento los bienes propiedad de sus representados. Los primeros sólo pueden darlo por menos de cinco años; los segundos necesitan la autorización judicial y anuencia del curador; los albaceas sólo por un año.

La capacidad para recibir en arrendamiento, generalmente es para todos. Pero respecto de ciertas personas la ley prohíbe que no pueden recibir en arrendamiento. Los jueces, Magistrados, empleados públicos etc., cuando el objeto - - - materia del contrato se encuentra en juicio o bien se trate de un inmueble que con tal carácter se este administrando, dichas prohibiciones se encuentran estipuladas en los artículos 2404, 2405 y 569 del Código Civil vigente.

b) La forma, es otro requisito de validez del contrato el arrendamiento es formal y excepcionalmente consensual. Es consensual sólo cuando la renta no excede de cien --- pesos anuales (artículo 2406 C.C.). Trátandose de arrendamientos en el que el precio sea de más de cien pesos anuales, se deberá otorgar en escrito privado, y sólo tratándose de -- fincas rústicas, cuya renta pase de cinco mil pesos anuales, se otorgará en escritura pública (artículo 2407 C.C.)

La inobservancia de la forma origina la nulidad relativa del acto, que es susceptible de ratificación, de prescripción, y solo puede invocarse por ambas partes contratantes en este caso; cuando se trata de bienes muebles.

Además de este requisito, es obligación en el arrendamiento de bienes inmuebles por más de 6 años o con adelanto de rentas por más de tres, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad (artículo 3002 C.C.)

V NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO

Siempre se ha discutido cuál es la naturaleza jurídica del arrendamiento, si crea a favor del arrendatario un derecho real o un simple derecho personal.

Para el Derecho Romano no existía ningún problema en determinar que derecho se creaba con el arrendamiento, ya que se consideraba como generado un derecho personal, el cual el arrendatario podía hacer valer contra el arrendador, pero no contra terceros.

El Código Civil Francés estableció en su artículo 1743; "Si el arrendador vende la cosa arrendada, el adquirente no puede desahuciar al arrendatario rústico, al aparcerero agrícola o al inquilino que cuente con un arrendamiento por documento auténtico, o cuya fecha sea cierta...". Esto fué motivo para que autores como Troplong, considerarán que se adquiría con el arrendamiento un derecho real, puesto que los terceros estaban obligados a respetar al arrendatario. Estas tesis, dentro de nuestro Derecho podría apoyarse en que.

a) Como cuando se enajena el bien arrendado el arrendamiento subsiste; parece que el derecho del arrendatario es oponible a tercero y al nuevo dueño que se subroga en los derechos del contrato (art. 2409 C.C.) pero aquél no tie

ne la acción persecutoria.

b) El nuevo adquirente se subroga en los derechos - del anterior, pero también en las obligaciones, sin el consentimiento del inquilino, es decir, hay cesión de deudas sin el consentimiento del cedido.

c) El arrendamiento cuando pasa de cinco años o hay adelanto de rentas por más de tres, debe inscribirse en el -- Registro Público de la Propiedad.

d) La competencia en los juicios se fija por la ubi cación de la cosa, solución idéntica a los derechos reales -- sobre inmuebles.

El autor citado consideraba que en virtud de que -- ciertas características como son las que anteriormente señala mos, se dan al arrendamiento características de un derecho -- real. Esto no es verdad, como a continuación se podrá notar:

a) La subsistencia del arrendamiento se explica - como caso de subrogación legal; no es un derecho real porque no se concede la acción persecutoria.

b) Los derechos personales pueden transferirse -- por cesión de deudas y subrogación legal y en el arrendamiento

to existe ésta.

c) No sólo los derechos reales son inscribibles en el Registro, también los personales y aún actos jurídicos como testamentos, sentencias, etc.

d) La competencia se funda en la economía procesal y en utilidad para el demandado, y su determinación es enteramente ajena a la naturaleza real o personal del derecho.

Los más notables franceses y de otras nacionalidades, tales como Laurent, Baudry Lacantiniere, Wall, Planiol, Colin y Capitant, Pacifi-Mazzoni, Venzi, Fubini y Ruggiero, no aceptaron o que opinaba Troplong, ni sus razonamientos, ni la naturaleza del ius in re del derecho del arrendatario, --- pues éste no tiene acción contra un tercero cualquiera, sino únicamente contra el adquirente o comprador, y la acción contra el comprador se explica, no porque tenga el arrendatario un verdadero derecho real, sino porque el adquirente se subroga legalmente en las obligaciones y derechos del arrendador.

VI OBLIGACIONES DE LAS PARTES

a) Obligaciones del arrendador.

1.- Transmitir al arrendatario el uso o goce temporal de una cosa. Esta obligación en nuestro Derecho es de -- dar, a diferencia de lo que ocurre en el Derecho Francés, en el que se consideraba que era una obligación de hacer, como -- también lo acepta el Derecho Español.

Recordando la definición que da el artículo 2398 -- del C.C., en su primera parte, del arrendamiento diremos que: Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto...; esto quiere decir que el goce debe ser temporal, pues si fuere perpetuo habría un desmenbramiento definitivo del -- dominio, además de que claramente se indica que debe ser temporal pues tiene que llegar el momento en que se restituya -- la cosa. Los códigos civiles de 1870 y 1884 no señalaban el plazo que debía durar el arriendo, aunque sí indicaba que este debía ser temporal.

Nuestro Código en el artículo 2398, segundo párrafo regula la duración de los contratos al disponer:

"Art. 2398.- El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria".

2. ENTREGAR LA COSA ARRENDADA

Esta obligación se encuentra prevista en los artículos 2412 fracc. I, y 2413 de nuestro Código Civil.

"Art.- 2412 El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere de destinada;"

"Art.- 2413 La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario".

Por lo que hace al lugar de la entrega de bienes -

muebles, la obligación debe cumplirse en el domicilio del deu dor, pero si son inmuebles, por su naturaleza deben entregarse en el lugar de su ubicación (artículos 2082 y 2083 C.C.)

3. REPARAR LA COSA ARRENDADA

Es obligación del arrendador por la naturaleza del contrato de tracto sucesivo, reparar la cosa, llevar a cabo-- las obras necesarias para que ésta preste al arrendatario el uso convenido y mantenerla así durante la vigencia del contra to; las disposiciones al respecto y en las que regula lo anterior, se encuentran en los artículos 2412 fracc. II y 2415- a 2417 del Código Civil.

4. GARANTIZAR EL USO PACIFICO DE LA COSA ARRENDADA

Esta obligación se refiere a las relaciones con ter ceros, pero siempre que la perturbación sea producida por --- actos jurídicos; los actos materiales deben ser impedidos por el arrendatario. Aquélla perturbación debería estar basada - en un derecho anterior a la constitución del arrendamiento. - Al respecto el artículo 2412, fracc. IV, estatuye:

"Art. 2412. El arrendador esta obligado, aunque no haya pacto expreso:

IV.- A garantizar el uso o goce pacífico

de la cosa por todo el tiempo del contrato; ..."

5. GARANTIZAR UNA POSESION UTIL DE LA COSA ARRENDADA

Es obligación del arrendador garantizar una posesión útil al arrendatario, o sea responder de los daños y perjuicios que se le causen por los vicios o defectos ocultos de la cosa. Esta obligación es de carácter objetivo, en virtud de que el pago de la renta supone el goce de una cosa útil. - Para que se genere la responsabilidad del arrendador se debe dar la circunstancia de que el vicio haga imposible el goce de la cosa para la finalidad del contrato o el natural destino de ella, a más de que como ya se dijo, tales vicios deberán ser ocultos y anteriores al contrato, pues si fueren posteriores engendran la obligación de hacer la reparación: a esta obligación aluden los artículos 2412, fracc. V, y 2421.- de nuestro Código Civil.

6. RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE CAUSEN AL ARRENDATARIO, EN EL CASO DE QUE EL ARRENDADOR SUFRA EVICCIÓN.

Aún cuando esta obligación es típica de los contratos traslativos de dominio, también se presenta en el arrendamiento, por disposición de la ley. Es sabido que mediante

la evicción el adquirente de una cosa es privado de todo o -- parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de un derecho anterior a la adquisición; ahora bien, en el caso del arrendamiento, al obtener un tercero la restitución de la cosa arrendada, se priva al arrendatario del uso de la misma. La responsabilidad del arrendador dependerá de que haya conocido el mejor derecho de un tercero o de que ignorase la existencia de ese derecho (es decir que haya procedido de mala o de buena fe).

La evicción es una de las causas que hacen que se -- de por terminado el contrato de arrendamiento, de acuerdo a -- lo establecido en el artículo 2483, fracc. VII, del Código -- Civil, de esta manera se acepta la terminación del contrato -- anticipadamente y la posibilidad de reparar los daños y per-- juicios que se ocasionaran al arrendatario (artículos 2434 y 2431 C.C.)

7. NO ALTERAR LA FORMA DE LA COSA ARRENDADA, NI ESTORBAR EL USO DE LA MISMA.

Esta obligación de no hacer (artículo 2412 fracc.-- III, 2414 y 2416 C.C.), y consiste en no alterar la cosa o su uso, a no ser por reparaciones urgentes e indispensables.

8. PAGAR LAS MEJORAS HECHAS POR EL ARRENDATARIO Y DEVOLVERLE EL SALDO QUE HUBIERE A SU FAVOR AL TERMINAR EL CONTRATO (artículos 2423, 2424 y 2422 C.C.)

9. PREFERIR AL ARRENDATARIO QUE HA DURADO MAS DE CINCO AÑOS EN EL ARRENDAMIENTO, cuando aquél ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y se encuentre al corriente en sus rentas, respecto de cualquier otro interesado, así como darle el derecho del tanto. (art. 2447 C.C.).

B) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1. Pagar la renta (artículo 2425, fracc. I, C.C.)

La primera y fundamental obligación del arrendatario, consiste en pagar la renta, en la forma y tiempo convenidos y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendador.

La renta o precio del arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada (artículo 2399 - C.C.). El precio debe ser cierto, es decir en oposición al simulado, ser determinado, preciso. No podría estipularse, por ejemplo, un porcentaje.

Es pues el precio el objeto directo de la obligación del arrendatario y el objeto indirecto del contrato, de tal manera que si en un arrendamiento no se determina el precio, el contrato es inexistente como arrendamiento.

2. Conservar y cuidar de la cosa arrendada

Esta obligación se encuentra regulada en los artículos (2425, fracc. III, 2441, 2415, 2419, 2440, 2444, 2467 y 2470 C.C.)

El arrendatario esta obligado a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

El arrendatario no puede sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo además responsable de los daños y perjuicios (artículo 2441 C.C.)

Esta obligación consiste, en primer lugar y por lo que hace a la conservación de la cosa arrendada, en que no puede destinarla a uso diverso de aquél que por su naturaleza o convenio se haya pactado; está obligado a responder de los daños y perjuicios que se causen a la cosa por su culpa, por la de sus familiares o sirvientes; además debe hacer las repa

raciones leves que por el uso natural de la cosa vayan requiriendo, incumbiendo al arrendador las graves; debe comunicar al arrendador toda novedad dañosa o ataque de tercero para -- que pueda defenderla.

Responder el arrendatario del incendio ocurrido, -- salvo que demuestre el caso fortuito, fuerza mayor, vicios -- de construcción o hecho imputable a tercero; en el caso de -- que los arrendatarios vayan a destinar la cosa o finca a una -- industria peligrosa, deben asegurarla; el seguro estará a nom -- bre del arrendador, para evitar que sea cobrado por el arren -- datario.

3. Pago de los daños y perjuicios que por culpa -- del arrendatario o sus familiares, sirvientes o subarrendata -- rios, se causen en la cosa arrendada. (artículo 2425, fracc. II, C.C.)

El arrendatario debe responder de sus actos dolosos o culposos, y en cuanto a los últimos, debe hacer la distin -- ción de que en el contrato de arrendamiento, el arrendatario -- sólo responde de la culpa grave y leve, más no de la culpa -- levísima como en el contrato de comodato, en que como no se -- paga nada, el comodatario debe aplicar la máxima diligencia.

Esta responsabilidad está regulada por las reglas -

de la responsabilidad subjetiva, pero existe una presunción de culpa. Si no hubiere culpa no habría responsabilidad.

4. Responder en los caso de incendio. Como se estudio anteriormente el arrendatario o responsable del incendio ocurrido, salvo que pruebe que éste ocurrió por caso fortuito, fuerza mayor, vicios de construcción o hecho imputable a tercero.

Nuestro Código Civil distingue para el caso de incendio, varias situaciones:

A) Cuando el arrendatario es único, hay la presunción de que él es el responsable, salvo que pruebe que este ocurrió por caso fortuito, fuerza mayor, vicios de construcción o hecho imputable a tercero, que el incendio comenzó en otra parte y tomó las precauciones para evitar que se propagara o bien demuestre que el incendio no pudo comenzar en la localidad por él arrendada (artículos 2435 y 2436).

B) En el caso de que la casa arrendada estuviera ocupada por diversos arrendatarios, todos son responsables proporcionalmente a 1-a renta que paguen. La única causa exonerativa de responsabilidad, es que el inquilino pruebe que el incendio no empezó en la parte que ocupa (artículo 2437 C.C.).

C) La tercera hipótesis se encuentra prevista en el artículo 2437 del Código Civil, al decir que el arrendador que ocupa parte de la finca también responderá, proporcionalmente a la renta que a esa parte fijen peritos.

D) La cuarta hipótesis se da cuando se demuestra --- que el incendio empezó en determinada localidad. Este inquilino será entonces el único responsable (artículo 2437 C.C)

V. Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato.

Es una obligación de dar y se sujeta a las reglas -- generales de estas obligaciones. Existe la presunción de que el arrendatario que recibe la cosa al principiar el arrenda--- miento, sin hacer observaciones, la recibe en buen estado y -- completa, por lo que así debe devolverla (artículos 2441 y --- 2443 C.C.)

Esta obligación de restituir la cosa arrendada está--- íntimamente ligada con la terminación del contrato de arrenda--- miento.

VII. TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Es el artículo 2483 del Código Civil, el que enumera las causas que ponen término al contrato de arrendamiento.

"Art. 2483. El arrendamiento puede terminar

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

II. Por convenio expreso;

III. Por nulidad;

IV. Por rescisión;

V. Por confusión;

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

VII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Existen de acuerdo con la anterior enumeración, causas generales de terminación que se pueden encontrar en todo contrato, como son el mutuo disenso, realización de la condición resolutoria, rescisión, nulidad, pérdida de la cosa, expropiación y evicción; pero existen también causas especiales únicas del arrendamiento las cuales se refieren a la forma de

terminación de los contratos de este tipo celebrados por tiem
po indeterminado:

"Art. 2478.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, -- que no se hayan celebrado por tiempo -- expresamente determinado, concluyan a voluntad de cualquiera de las partes -- contratantes, previo aviso a la otra -- parte, dado en forma indubitable con -- dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico".

VIII. LA TACITA RECONDUCCION Y LA PRORROGA ANUAL. JURISPRUDEN
CIA.

Antes de adentrarnos en el estudio de cada uno de los temas de la tácita reconducción y la prórroga anual, citaremos una tesis que ha servido para hacer la diferenciación entre estas dos figuras.

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

Sexta Epoca, Cuarta Parte; Vol. XXXVII, Pág. 28 A.D.
4892-59. Josefa Mina de Castro.- Unanimidad de 4 vo
tos.

Vol. XXVI, Pág. 49 A.D. 6044-58.- Manuel Guerrero.
5 votos.

Vol. XXXV, Pág. 38 A.D. 926/59.- Justo Hernández
Orozco.- 5 votos.

Vol. XXXVII, Pág. 36 A.D. 7539/59.- Waldo Soberón
5 votos.

Vol. XL, Pág. 76 A.D. 4276/59.- David de J. Jiménez
Unanimidad de 4 votos.

La doctrina por su parte, señala que hay tácita reconducción, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa y acepta el pago de la renta; - es decir, tiene lugar cuando se vence el contrato de arrendamiento o su prórroga, si es que la hubo, pues este se transforma en de término fijo en de término voluntario, cuando se trata de una finca urbana, o renovado por un año más. Si el predio fuere rústico.

Nuestro Código Civil establece al respecto:

"Art. 2486.- Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y este es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año."

"Art. 2487.- En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento -- continuará por tiempo indefinido y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba."

"Art. 2488. Cuando haya prórroga en contrato de arrendamiento y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario."

Rafael Rojina Villegas opina que no basta para que se tenga por renovado el arrendamiento, que el arrendatario continúe en el goce y uso de la cosa arrendada; sino que es necesario además que el arrendador no le haga oposición, o lo que es lo mismo, que haya continuado en el goce de una cosa a ciencia y paciencia de éste y no sin su noticia y contra su voluntad.

En nuestra opinión, la tácita reconducción supone una prórroga tácita; es decir, un mutuo acuerdo entre el arrendador, de permitir que el inquilino siga ocupando el bien no obstante la terminación del plazo, y en el arrendata-

rio, de seguir ocupando el bien y cubriendo la renta en los términos pactados. Además, la tácita reconducción sólo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos.

Citaremos a continuación importantes jurisprudencia sentada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con -- relación a la tácita reconducción.

"ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE. Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, son: La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada después del vencimiento del contrato, y a falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual debe llevarse a cabo la -- oposición, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato".

Sexta Epoca, Cuarta Parte; Vol. XXIV. Pág. 87 -- A.D. 2603/58.- Joyeria la Palma, S. de R.L. Una nimidad de 4 votos.

Vol. XXVI.- Pág. 49 A.D. 6044/58.- Manuel Guerre ro. 5 votos.

Vol. XXXV, Pág. 38 A.D. 926/59.- Justo Hernández Orozco.- 5 votos.

Vol. XXXVII, Pág. 36 A.D. 7539/59.- Waldo Soberón 5 votos.

Vol. XL, Pág. 76 A.D. 4276/59.- David de J. Jiménez

Unanimidad de 4 votos.

Semanario Judicial de la Federación.- Apéndice de la Complicación publicada en 1975, Pág. 283, Tesis 98.

"ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO-DE. Los artículos 2486 y 2487 del Código Civil-- del Distrito Federal se refieren a los contratos de plazo fijo, pues al establecer que si después de terminado el arrendamiento continúa el arrendatario, sin oposición, en el goce y uso del predio, y este fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, modifican el contrato en cuanto a su duración, transformándolo de -plazo fijo, a indefinido. La segunda parte del -Art. 2487 citado, confirma esta conclusión, al -disponer que el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del -contrato, con arreglo a lo que pagaba, pues solo en los contratos a plazo fijo, se puede saber -- que tiempo ocupa el inquilino el local, excediéndose del plazo pactado originariamente, ya que - en los arrendamientos indefinidos, no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual - no puede operar en el la tácita reconducción."

Quinta Epoca:

Tomo LXXXI, Pág. 5690.- Administración de los Ferrocarriles Nacionales de México.

Tomo LXXXIV, Pág. 2658.- Compañía de Inmuebles - Trinidad, S.A.

Tomo LXXXVI, Pág. 685.- Compañía de Inmuebles -- Trinidad. S.A.

Tomo LXXXIX, Pág. 1157.- Rufz Rivera Manuel

Tomo LXXXIX, Pág. 2442.- García Vda. de Martínez Julieta.

Semanario Judicial de la Federación.- Apéndice de la compilación publicada en 1975, Pág. 283, Tesis 98.

La prórroga anual, se encuentra regulada por el artículo 2485 del Código Civil, que dispone:

"Art. 2485. Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

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

La Suprema Corte ha sentado Jurisprudencia, en torno a la prórroga anual en virtud de la frecuencia con que se

presenta y de la problemática que implica la interpretación - del anterior artículo.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE. El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prórrogué el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse."

Quinta Epoca:

Tomo LXVII, Pág. 3757.- Ramirez Palemon

Tomo LXXVII, Pág. 94.- Castiello Rafael

Tomo LXXX, Pág. 1101.- Espinoza Chávez Alfonso

Tomo LXXXI, Pág. 4072.- Vega Josefina

Tomo LXXXIX, Pág. 2442.- García Vda. de Martinez
Julieta.

Tesis No. 88 del Semanario Judicial de la Federación publicada en el año de 1975, Pág. 263.

Otra tesis relacionada con el tema es la siguiente:

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE. El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, que dispone que vencido el contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que éste al corriente en el pago de las rentas, que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, sólo es aplicable tratándose de arrendamiento por tiempo determinado".

Tomo LXXX.- Espinoza Chávez Alfonso1101

Tomo LXXXI.-Vázquez Manuel..... 464

Tomo LXXXV.- Kurts Vda. de Mitchel Margarita.....1141

Rodríguez de Ruiz María -
Inés.....1636

Tomo LXXXVII.- Fábrica de Medias Full Fashion y Semi-Full Fashion y Semi-Full Fashion. K.R.K. 2204

Una ejecutoria que abunda sobre la cuestión, expresa:

" ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.- Es imposible prorrogar un contrato de arrendamiento que, por conclusión de su plazo de duración, ha fenecido o ha dejado de estar en vigor; puede prorrogarse lo que es, no lo que ha dejado de ser".

Semanario Judicial de la Federación.- Apéndice a la Compilación publicada en 1975, Pág. 265.

Diferimos del criterio sustentado por la Suprema -- Corte de Justicia en relación a la prórroga anual, por lo que coincidimos con el maestro Rojina Villegas, o sea que sostenemos que en los contratos por tiempo indeterminado, una vez que cualquiera de las partes de el aviso previo y transcurre el -

término fijado, se vence el contrato de arrendamiento y que es hasta el momento en que se vence (por el transcurso del plazo de preaviso pactado y a falta de éste de dos meses o de un año, según sea la finca urbana o rústica), cuando tendrá lugar la prórroga autorizada por el artículo 2485 del Código Civil.

CAPITULO CUARTO
PROPOSICION PARA UNA REFORMA RADICAL AL
CODIGO CIVIL, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

I. CRITICA A LAS SOLUCIONES OFRECIDAS POR EL CODIGO CIVIL
(EN ESPECIAL AL ARTICULO 2485)

Al leer la Exposición de Motivos de nuestro actual - Código Civil, es posible percatarse de que el fin principal - de éste es socializar el Derecho, extendiendo su esfera del - rico al pobre, del propietario al trabajador, del industrial al asalariado, del hombre a la mujer, sin ninguna restricción ni exclusivismo, pues es preciso que el "Derecho no constituya un privilegio o un medio de dominación de una clase sobre la otra".

A nuestra manera de ver, ésta fué la finalidad de - que se publicara un nuevo Código Civil distinto al de 1884 en el que predominaba el criterio meramente individualista.

Si es cierto que al publicarse un nuevo Código Civil con ello se buscaba dar a los ciudadanos más amplias garan- - tías y mayores posibilidades de que el Derecho les asistiera - no nos explicamos porqué algunos preceptos olvidan esta fina- lidad. Es necesario hacer hincapié en que el artículo 2485, - claramente hace a un lado los principios antes citados al dis poner:

"Art. 2485. Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá - el arrendador aumentar hasta un diez por ciento - la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

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

En este artículo se establece que el inquilino que esté al corriente en el pago de las rentas y siempre y cuando se haya vencido el contrato de arrendamiento, tendrá derecho a que se le prórroque por otro año el contrato de arrendamiento. Analizando dicho precepto legal, es de advertirse que sólo se refiere a los arrendatarios que tengan celebrado contrato por tiempo determinado y no así a los que hayan celebrado contrato por tiempo indeterminado. De aquí resulta que el Código Civil no brinda el mismo derecho a todos, sino que excluye a determinado tipo de arrendatarios (los que han celebrado un contrato de arrendamiento por tiempo indefinido), sin que haya una explicación lógica y atendible para ello.

Una crítica complementaria cabe hacer a la Suprema - Corte de Justicia, que al igual que el Código Civil está dejando en estado de indefensión a los inquilinos que tienen celebrado contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado, - pués dicho alto tribunal ha dictado varias tesis al respecto - que en forma tajante niegan el derecho a la prórroga anual a los inquilinos que tienen celebrado contrato por tiempo indeterminado. A continuación transcribimos la tesis jurisprudencial número 130.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE. El - Art. 2485 del Código Civil del Distrito Federal, que dispone que vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que este al corriente en el pago de las rentas, a - que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, sólo es aplicable tratandose de arrendamientos por tiempo determinado".

Tomo LXXX. Espinoza Chávez Alfonso.	1101
Tomo LXXXI. Vázquez Manuel	464
Tomo LXXXV. Kurts Vda. de Mitchel Margarita	1141
Tomo LXXXV. Rodríguez de Rufz Maria Inés	1636
Tomo LXXXVIII. Fábrica de Medias Full - - Fashion y Semi-Full Fashion, K.K.K.	2204

Semanario Judicial de la Federación. Apéndice -
de la Compilación Publicada en 1955. pág. 294, -
Tesis 130.

Como puede observarse, tanto el Código Civil como la Suprema Corte de Justicia han olvidado el fin primordial del primero, pues sólo se está consediendo el derecho a la prórroga a un determinado grupo de personas, sin tomar en cuenta - que los beneficios que otorga la ley deben ser generales.

Por otra parte, si el arrendamiento por término fijo impone al arrendador la prórroga forzosa, a pesar de la voluntad expresa de la parte de dar por concluido el contrato - con la llegada de cierto día, a mayoría de razón cuando es - por tiempo indeterminado, ya que, como no existe manifestación de voluntad expresa para concluir la relación en cierta fecha, el arrendatario debe gozar de esta prórroga que por - razones de interés público autoriza la ley, aún derogando uno de los principios fundamentales del contrato que es el de la autonomía de la voluntad. Recordemos las reflexiones contenidas en la Exposición de Motivos del Código Civil respecto a:

"La necesidad de cuidar de la mejor distribución de la riqueza; la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados; la desenfrenada compe-

tencia originada por la introducción del maquinismo y el gigantesco desarrollo de la gran industria que directamente afecta a la clase obrera, han hecho indispensable que el Estado intervenga para regular las relaciones jurídico económicas, relegando a segundo término al no ha mucho triunfante principio de que la 'voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos'."

De tal manera que el proyecto del Código Civil y en sí su fin, fué armonizar los intereses individuales con los sociales corrigiendo el exceso de individualismo que imperaba en el Código Civil de 1884. ¿Por qué, entonces, se está privando del derecho a la prórroga a los inquilinos que tienen celebrado contrato por tiempo indeterminado?

Considero, al igual que el maestro Rafael Rojina Villegas, que la prórroga también debe extenderse a los contratos por tiempo indeterminado, ya que se debe asegurar la permanencia del arrendatario en el local o vivienda de la cual haga uso, pues no por el hecho de contratar por tiempo indeterminado se le debe impedir que haga uso del derecho a la prórroga, más aún cuando ha cumplido puntualmente con el pago de sus rentas.

Cuando debiera tener lugar la prórroga en los con--

tratos por tiempo indeterminado?. La prórroga en los contratos por tiempo indeterminado procedería cuando cualquiera de las partes de el aviso previo y transcurre el término fijado, pues es entonces cuando se vence el contrato de arrendamiento y es hasta ese momento que por el transcurso de dos meses o de un año (según sea la finca urbana o rústica) o del tiempo pactado, debe prorrogarse el contrato.

Las anteriores aserciones se fundan en lo que establecen los artículos 2478, 2479, 2484 y en especial lo dispuesto en el artículo 2483, fracción I, del Código Civil, que a la letra dice:

"Art. 2483. El arrendamiento puede terminar: -
I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el -
contrato o por la ley, o por estar satisfecho -
el objeto para que la cosa fue arrendada".

En esta fracción I del artículo 2483 se prevé la forma en que puede darse por concluido un contrato de arrendamiento: primero, cuando se ha llegado el plazo fijado; en segundo lugar, cuando el contrato se dá por terminado mediante notificación judicial o sea por ley y, por último, por estar satisfecho el objeto para que la cosa fué arrendada. Nos ocupa ahora el segundo de los supuestos, que deriva de la ley, ya que cuando se da el aviso previo de la terminación de un -

contrato que no se celebró por tiempo determinado, y transcurrir el plazo de dos meses o de un año -ya sea que la finca sea urbana o rústica- se está en la hipótesis de que habla el artículo 2485 citado, siendo entonces cuando debería proceder la prórroga, es decir, una vez que haya vencido el contrato - (éste vencimiento se entiende que llega en el momento que se hace la notificación personal al arrendatario).

De manera que la terminación de los contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado, acaece cuando cualquiera de las partes da el aviso en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano o con un año si es rústico.

II. LA SITUACION INQUILINARIA EN EL DISTRITO FEDERAL.
EL ARRENDATARIO A MERCED DEL ARRENDADOR.

La crisis de la vivienda es un problema latente, cada vez se hace más agudo en la Ciudad de México, lo que ha -- originado la especulación en las operaciones económicas de -- sesión de uso de fincas urbanas, especialmente bajo la forma -- de arrendamiento.

Los altos precios de los arrendamientos alientan a -- los especuladores de este tipo de negociaciones, a realizar -- nuevas inversiones que les producen jugosas ganancias, y esto se debe principalmente a la demanda de vivienda, que día a -- día se incrementa.

La realidad circundante hace notorio que es injusta -- e ^oinconveniente, tal como se da, la relación entre el arrendador y el arrendatario. Es injusta, porque implica un tratamiento desigual entre éstos, pues el arrendador al advertir la necesidad que tiene el arrendatario de una habitación, impone sus condiciones al momento de celebrar el contrato de arrendamiento, mismas que, por lo general son excesivamente onerosas para el arrendatario: De ahí la necesidad de que se regule -- con mayor atención el nacimiento y vigencia de los contratos -- de arrendamiento, a fin de asegurar el equilibrio de las partes en los mismos.

El Decreto de 24 de diciembre de 1948, en su exposición de motivos supone su transitoriedad y anuncia: "A la mayor brevedad posible la expedición de una ley que regule de modo definitivo los arrendamientos urbanos".

Después de varias décadas de que se supuso tal vigencia provicional y se generó el anuncio transcrito, no se ha podido promulgar el ordenamiento legal previsto, por lo que hasta la fecha los arrendadores y arrendatarios contratan como mejor les conviene.

Dentro del marco de una serie de importantes reuniones, celebradas bajo el patrocinio de la ONU sobre cuestiones vitales de la humanidad, se celebró en junio de 1976 en la Ciudad de Vancouver (Canadá), la Conferencia sobre Habitat. Más de 130 delegaciones gubernamentales y representantes de Instituciones especializadas de la ONU y de Organizaciones no gubernamentales, intercambiaron experiencias sobre la construcción de ciudades y viviendas, la política de urbanización y la protección del medio ambiente. Los representantes de los países capitalistas, frente al hecho de la escasez de vivienda que afecta a todos los países del mundo hablaron de una "crisis mundial en el terreno de las urbanizaciones humanas".

Los delegados procedentes de los países socialistas-

se opusieron a esta hipótesis y demostraron que las raíces - de esta crisis -especulación de los terrenos, usura de alquileres, urbanización sin planificación y éxodo rural no existe en el socialismo.

Debe ser una finalidad social la resolución al problema de la habitación en nuestro país, pues se debe tomar en cuenta principalmente la contribución que para el bienestar - colectivo, representan alquileres a precios estables y proporcionados a los ingresos que cada familia obtenga, para que el acceso y permanencia del disfrute de habitación se asegure - a aquélla.

Es necesario pues, tener como socio-políticamente - válido y como una evidencia jurídica actual, la imperiosa necesidad de que el Estado regule mediante una legislación adecuada y generalizada a todos -o a casi todos los niveles-, el contrato de arrendamiento de inmuebles (ya sea que hayan de - destinarse contractualmente a habitación o a la instalación - de cualquier tipo de giros mercantiles o industriales permitidos por la ley), para evitar la elevación inmoderada y anárquica de los alquileres, que es una de tantas formas de manifestación de la inflación que nos abrumba, con el fin específico y primordial de que exista equidad en la relación entre el arrendador y el arrendatario.

III. ADICIONES LEGALES QUE SE PROPONEN PARA HACER MAS ESTABLE Y EQUITATIVA LA PERMANENCIA DEL ARRENDATARIO EN LAS FINCAS URBANAS.

La locación urbana es un negocio jurídico en el que se muestra con mayor agudeza la crisis que sufre hoy día el Derecho de corte individualista, inspirado en el principio de la autonomía de la voluntad, es decir, aquél Derecho que no ha sido premeado por la idea de solidaridad social, que en su Exposición de Motivos preconiza el Código Civil.

El crecimiento desmesurado de la población, fenómeno de nuestro siglo, y la concentración humana que aumenta paralelamente al proceso de industrialización nacional, ha hecho de la necesidad de la vivienda uno de los problemas fundamentales que afrontan los gobiernos de los distintos países, especialmente en nuestro América Latina y dentro de ésta México.

Por ello el derecho a la "estabilidad" en el precio y en el uso y disfrute en la cosa arrendada tratándose de inmuebles, constituye la cuestión medular para el Derecho contemporáneo, en materia de arrendamiento. Y es que actualmente el enfoque toma en cuenta no tan solo las obligaciones individualmente contraídas por los sujetos, sino a los núcleos familiares; ello, inclusive, por encima de la distinta fundamentación filosófica de cada sistema jurídico y económico, como -- una afirmación del contenido eminentemente social que impreg-

na la materia.

Lógico es, entonces, que el legislador se preocupe -- en forma fundamental de este aspecto de la vida nacional.

¿Por qué no el Congreso de la Unión dicta las medi-- das necesarias para atemperar el grave problema que estamos -- viviendo respecto a los precios de los arrendamientos; fijan-- do las tarifas razonables que permitan evitar el progresivo -- incremento que año con año llevan a cabo los arrendadores, -- en el precio de los alquileres?.

Es por ello que hemos creído de interés tratar el -- problema de la habitación y en especial ofrecer algunas sugere-- ncias para hacer más estable y equitativa la permanencia -- del arrendatario en las fincas urbanas, ya sea alquilados por tiempo determinado o por tiempo indeterminado.

Sostenemos que en los contratos por tiempo indetermi-- nado debe tener el arrendatario derecho a la prórroga anual -- al igual que lo tienen quienes arrendan por tiempo determina-- do, pues así se daría al primero seguridad de seguir disfru-- tando de la cosa arrendada. Queremos insistir en que no en-- contramos justificación valedera al diferente tratamiento que suele darse a ambos tipos de contratos de arrendamiento.

El legislador, por consiguiente, debe modificar lo -
concerniente a la prórroga anual que regula el artículo 2485-
del Código Civil, añadiendo que los contratos que han sido --
celebrados por tiempo indefinido también están sujetos a la -
prórroga anual.

Por otra parte, resulta necesario que nuestros legis-
ladores estudien concienzudamente la manera de poner un tope-
al acelerado aumento de las rentas, que en algunas zonas de -
la Ciudad de México se acentúa más. Esto debería hacerse to-
mando como base el aumento que por cada año se hace al sala--
rio mínimo. Siendo así, el incremento en el precio de los --
arrendamientos no excedería de la capacidad económica de los-
inquilinos, pues se mantendría paralelo al alza del costo de-
la vida.

De tomarse en cuenta lo anterior, se garantizaría -
a los inquilinos la estabilidad en el precio y permanencia -
del inmueble arrendado y, con ello, una mejor forma de vida -
para sus respectivas familias.

Por ello, consideramos que el Estado debe cumplir -
en el campo de la vivienda, creando instituciones y empre- -
diendo planes que le permitan seguir el ritmo de la demanda -
de habitación a precio justo.

A continuación citaré los conceptos de Friedrich -
Engels, vertidos al respecto en 1872, en su obra "Sobre el -
Problema de la Vivienda".

"Crear condiciones de vida tales para todos los-
seres humanos que permitan a cada cual desplegar
libremente su naturaleza, vivir con su prójimo -
en relaciones humanas y no sufrir trastornos vio-
lentos en sus condiciones de vida".

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

1. El contrato de arrendamiento dentro del Derecho Romano, -
fué considerado como un contrato traslativo de uso.
2. En el Derecho Romano para que la locación quedara perfec-
ccionada era necesario el concurso de los mismos elemen-
tos requeridos para la compra venta; es decir, con-senti-
miento (CONSENSU), la cosa (RES) y el precio (MERCES O -
PRETIUM). Los contratantes manifestaban su consentimien-
to sobre la cosa y el precio sin formalidad alguna.
3. El Derecho Romano contemplaba tres tipos de contrato de -
arrendamiento: La Locatio Conductio rei (ARRENDAMIENTO DE
COSAS), la locatio Conductio operis (ARRENDAMIENTO DE -
OBRAS) y la locatio conductio operarum (ARRENDAMIENTO DE-
SERVICIOS), nuestro Código Civil vigente sólo reconoce el
carácter de arrendamiento al primero de estos contratos,-
esto es al de cosas.
4. Una de las caracterfsticas inmanentes al contrato de -
arrendamiento es la de que el uso y goce de la cosa arren-
dada sea temporal, pues de lo contrario se estaría en el-
supuesto de otra figura jurídica distinta al arrendamien-
to, como sería la compra-venta, la donación, etc. en las-

que se trasmite el dominio del bien.

5. Dada su función de gestor del interés colectivo, corresponde al Estado el deber y atribución de procurar el bienestar de la población, particularmente, procurándole la satisfacción de sus necesidades básicas, como son las de alimentación, vestido y vivienda. Respecto de esta última, la misión del Poder Público debe orientarse hacia la consecución de la estabilidad en el precio de los alquileres, tomando como pauta para la determinación de su monto la capacidad económica de los arrendatarios.
6. Tratándose de bienes inmuebles, la política económica a seguir debe conciliar la necesidad social de no desalentar la inversión inmobiliaria y el mantenimiento en buen estado de los locales arrendados, con las posibilidades financieras reales del inquilino, de modo que este último tenga la oportunidad de encontrar vivienda, que además le sea accesible a un precio justo que le permita disfrutar de un remanente suficiente para atender a sus demás necesidades vitales y a los gastos de esparcimiento honesto para sí y su familia.
7. Estimamos aconsejable que el Congreso de la Unión fije el porcentaje en que anualmente se debe incrementar el precio en los contratos de arrendamiento de inmuebles, en virtud

de que los pagos por este concepto representan una de las mayores partidas de egresos en el presupuesto familiar. A efecto de que se mantenga el equilibrio en tales incrementos, sugerimos que la autorización relativa sea conforme con el porcentaje de aumento que registre el salario mínimo, tomando en cuenta que este se determina según la fluctuación del poder adquisitivo de la moneda, por lo que debe considerarse como un índice idóneo para apreciar las variaciones en el costo de la vida.

8. Reconociendo que corresponde al Estado ofrecer una protección mayor a las clases económicamente débiles la política en materia de vivienda debe atender principalmente a la protección de las familias de más bajos ingresos.

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

AGUILAR, Carbajal Leopoldo. Contratos Civiles. Editorial -
Hagtma. México 1964.

BRAVO, González Agustín. Lecciones de Derecho Romano. Talle
res de Gay Gráfica y Ediciones S. de R.L. México -
D.F. 1963.

CASTAN, Tobeñas. Derecho Civil Español Común y Foral. Tomo-
II, Volumen I, Cuarta Edición. Madrid. Editorial -
Reus. Centro de Enseñanza y Publicaciones, S.A. -
1939.

CRISTOBAL, Montes Angel. Profesor de Derecho de la Universi--
dad Central de Venezuela. Curso de Derecho Romano -
(Derecho de Obligaciones) Caracas 1964.

DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Edito-
rial Porrúa, S.A. México 1978.

ENCICLOPEDIA Jurídica Omeba. Tomo IV Cons-cost. Editorial -
Bibliografica Argentina. Buenos Aires Argentina.

ESCRICHE, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y -
Jurisprudencia. Editores e Impresora Norbajacalifor
niana. Ensenada, B.C.

- GORLA, Gino. El contrato. Problemas fundamentales Tratados - según el método comparativo y casuístico. Boch, - Casa Editorial. Vergel, 51 bis. Barcelona. pág. 243.
- GUTIERREZ y González Ernesto. Derecho de las Obligaciones - Quinta Edición. Editorial Cajica, S.A. Puebla, Pue.
- MAZEAUD, Hermanos, Lecciones de Derecho Civil. Parte Segunda Volumen I, Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1960.
- ORTIZ, Urquidi Raúl. Oaxaca Cuna de la Condificación Iberoamericana. Editorial Porrúa, S.A. México, 1974.
- PEÑA, Gúzman Alberto. ARGUELLO, Lusi Rodolfo. Derecho Romano. 2a. Edición. Tipografica Editora Argentina. Buenos-Aires 1966.
- PLANIOL y Ripert. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo VI. Las Obligaciones. Habana 1940.
- ROJINA, VILLEGAS Rafael. Compendio de Derecho Civil IV. Contratos Editorial Porrúa, S.A., México 1, D.F. 1979.
- SOHN, Rodolfo. Instituciones de Derecho Romano Historia y - Sistema. Gráfica Panamericana, S. de R.L. México - 1951.

LEYES Y CODIGOS

Código Civil para el Estado de Oaxaca 1927-1828

Código Civil para el Distrito Federal de 1870

Código Civil para el Estado de Veracruz de 1968

Código Civil Francés (Código Napoleón)

Ley de Congelación de Rentas de 1848.