



24/1/88
2000 00 0000 0000
0000 00 0000 0000

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ARAGON
FACULTAD DE DERECHO**

**IMPORTANCIA DE LEGISLAR
SOBRE LA TACITA
RECONDUCCION**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
PROSERPINA CONSUELO SOTO

México, D. F.

1988



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

IMPORTANCIA DE LEGISLAR SOBRE LA TACITA RECONDUCCION.

INTRODUCCION.

CAPITULO I

EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.

1.1.- Concepto.....	3
1.2.- Clases.....	4
1.3.- Prórroga.....	13
1.4.- Operatividad de la tácita reconducción.....	16

CAPITULO II

MARCO JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO.

2.1.- Conceptos.....	18
2.1.1.- Contratos.....	18
2.1.2.- Arrendamiento.....	30
2.1.3.- Prórroga.....	31
2.1.4.- Tácita reconducción.....	31

CAPITULO III

EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO MEXICANO.

3.1.- Clasificación del contrato de arrendamiento....	34
3.2.- Características.....	34
3.3.- Elementos.....	37
3.4.- Presupuestos.....	42

3.5.- Consecuencias.....	47
3.6.- Subarrendamiento.....	54
3.7.- Causas de terminación.....	55

CAPITULO IV.

OPERATIVIDAD DE LA TACITA RECONDUCCION EN EL DERECHO MEXICANO VIGENTE.

4.1.- Obscuridad de la ley respecto al momento en que opera la tácita reconducción.....	62
4.2.- Importancia de legislar sobre el momento en que debe operar la tácita reconducción.....	67
4.3.- Forma en que debe oponerse el arrendador para que no opere la tácita reconducción.....	69
4.4- Jurisprudencia.....	70
CONCLUSIONES.....	82
BIBLIOGRAFIA.....	86

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

El contrato de arrendamiento tiene sus antecedentes en el Derecho Romano, sufriendo con el paso del tiempo diversidad de cambios, éstos han sido más marcados en las reformas realizadas al Código Civil en el año de mil novecientos ochenta y cinco, en el cual se trató de beneficiar a los inquilinos de inmuebles destinados a la habitación, las referidas reformas han dado pauta a la crítica por parte de muchos estudiosos de la materia, afirmando que lejos de beneficiar a los inquilinos, lo que se ocasionó fué que se les produjera mayores perjuicios.

El contrato de arrendamiento es en la práctica uno de los más frecuentes y por lo mismo consideramos que debe estudiarse con más esmero, tratando de ajustar las reformas con la realidad, sobre todo en el Distrito Federal, ya que existe una gran demanda de inmuebles destinados a la habitación, misma que se acrecentó con el terremoto sufrido en el país en el año de mil novecientos ochenta y cinco y no obstante la labor efectuada por el Gobierno consistente en construir viviendas para los damnificados, ha resultado insuficiente.

También es de observarse que la inversión para la construcción de viviendas destinadas al alquiler no resulta - costeable, consecuentemente son muy raras las construcciones creadas con ese fin, elevando con ello el déficit de la vivienda.

Por lo tanto en el presente trabajo nos proponemos hacer un análisis sobre la problemática del arrendamiento y en específico la falta de legislación respecto a la tácita-reconducción.

CAPITULO I

I.- EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.

El arrendamiento se asemeja mucho a la compraventa y se rige por las mismas reglas de derecho. En efecto, así como la compraventa se forma desde el momento de haber acuerdo acerca del precio, del mismo modo, se da el arrendamiento desde el instante en el cual se ha acordado sobre la renta (merces). El arrendador tiene algunas obligaciones semejantes al vendedor, tales como hacer entrega de la cosa, garantizar contra la evicción y los vicios ocultos, abstenerse de todo dolo; por su parte, el arrendatario deberá pagar por el disfrute del bien una renta al arrendador, siendo ésta el equivalente al precio en la compraventa.

1.1.- CONCEPTO.

El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o goce de un bien a otra llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto.

Al conductor suele denominarse colonus cuando arrienda tierra para cultivarla e inquilinus cuando se trata-

de una finca.

Derivado del derecho de gentes y admitido por el derecho civil, el contrato de arrendamiento, lo mismo que la compraventa, es perfecto por el sólo consentimiento de las partes y se rige por las mismas reglas de derecho; es, por lo tanto un contrato de buena fé, sinalagmático perfecto, pues en cuanto se perfecciona el locator se obliga a suministrar la cosa o trabajo y el conductor debe a él la remuneración llamada merces.

Locatio-onis, significa arriendo, alquiler y Quintiliano también le da la significación de disposición, colocación de las cosas; también significa jornal o salario. Este sustantivo viene a su vez de loco-as-are (de locus, lugar), que quiere decir colocar, poner, dar en alquiler, arrendar. Conductio-onis, significa conducción, el alquiler; deriva de conduco-is-ere-xi-ctum- (de cum y duco, llevar) que significa conducir, llevar, tomar a sueldo, asalariar, encargarse por cierto precio.

1.2.- CLASES.

Las Doce Tablas sólo hablan del arrendamiento de animales de tiro, por lo cual se desprende que este contrato-

tuvó su origen en el arriendo de cosas muebles, para tener -- después por objeto a las cosas inmuebles; dentro de éstas entra el contrato de aparcería, a virtud del cual el colono paga al dueño o poseedor del terreno parte de los frutos que re colectó como retribución por el goce.

Posteriormente este contrato se aplicó a la locatio conductio operarum (arrendamiento de servicios) y a la locatio conductio operis faciendi (ejecución de un trabajo u -- obra).

A).- El arrendamiento de cosas (locatis conductio rei): El arrendamiento de cosas crea un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario (conductor) el uso y disfrute de aquéllas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced convenida.

Del arrendamiento no nace un derecho real sino un derecho de crédito, ejercitable frente a la persona concreta del arrendador. El arrendatario es simple detentador y, consiguientemente, no goza de la protección interdictal acordada - en beneficio del poseedor.

El arrendamiento puede recaer sobre cosas corporales como en las incorporales. En cuanto a las primeras basta en principio con que esten en el comercio y que sean vistas -

como cuerpos ciertos, de donde se desprende, que si se consumen por el uso raramente pueden ser arrendadas.

Respecto de las cosas incorporales, pueden ser objeto de arrendamiento el usufructo, los trabajos de los esclavos, la enfiteusis, la superficie y bajo Justiniano el derecho de habitación. Las servidumbres prediales no pueden ser arrendadas sin el terreno a que pertenecen y el conductor es responsable de las que deje extinguir. No sólo se puede arrendar lo propio sino también las cosas ajenas, porque en este contrato el locator da al conductor sólo el disfrute de la cosa arrendada.

Precio: Es la prestación que recibe el locator del conductor por el disfrute que éste obtiene del bien. La merces es el equivalente del precio en la compraventa. La merces debe ser cierta, esto es, fijada por las partes o por un tercero. También debe ser verdadera, cuando la merces es ficticia el arriendo es nulo en tanto a arrendamiento, pero puede valer como donación. En el arrendamiento no se ha legislado como en la compraventa, sobre la característifa de que la merces debe ser justa, de manera que queda al arbitrio de las partes establecer sobre el particular, sin que por este motivo hubiere lugar a lesión. Como la merces es la representación del goce del bien y este disfrute no puede ser suministrado al conductor más que de una manera sucesiva, la merces-

no es debida más que en la medida que se va disfrutando del bien, de ahí que se pague periódicamente y no en una sola exhibición como en la compraventa; como garantía del pago de la merces, se estima que los muebles y semovientes introducidos en el bien arrendado, quedan en prenda para el arrendador aunque nada se hubiere convenido expresamente.

Cuando la merces no consiste en dinero, se considera que no existe arrendamiento, sino contrato innominado. Se exceptúa, sin embargo, el contrato de aparcería (colonus - partiaris) en el cual el colono paga la merces entregando al dueño del terreno parte de los frutos.

Son obligaciones del locator las siguientes:

A).- El arrendador o locator debe procurar ante todo al arrendatario o conductor el disfrute de la cosa durante todo el tiempo del contrato, esto es, el conductor sólo es ta dotado de un crédito, no de un derecho real, que tiene por objeto tanto el uso propiamente dicho como los frutos. Por otra parte, este disfrute puede hacerlo directamente el conductor o por intermedio de un tercero, salvo convenio en contrario que prohíba subarrendar.

La imposibilidad del uso o del uso y disfrute, siempre que se deba a culpa del locator, acarrea para éste la

obligación de indemnizar todos los daños y perjuicios. En otro caso, queda liberado, pero no recibe la merces.

Mientras dure el arriendo, no le es dable al loc ator introducir en la cosa modificación alguna que la haga impropia o menos idónea para el goce convenido.

B).- El arrendador debe entregar la cosa con -- sus accesorios expresa o tácitamente contenidos.

C).- Debe conservar la cosa, por tanto, debe hacerle las reparaciones que necesite para que el arrendatario disfrute totalmente, pues éste puede obligarlo ex conducto para que lo haga o para obtener la reducción proporcional de la merces.

D).- Responde, tenga conocimiento o no; de los vicios que impidan o disminuyan el disfrute del mueble o inmueble.

E).- Debe el locator garantizar al conductor -- contra la evicción y todo acto que atente contra el disfrute de la cosa; si vendiere la cosa, debe indemnizar al conductor o hacer que el nuevo propietario respete sus derechos.

F).- Reembolsar al conductor los gastos necesarios y útiles que haya hecho en la cosa.

G).- Soportar las cargas que pese sobre la cosa.

Son obligaciones del conductor las siguientes:

A).- Pagar la merced convenida, pago que se hará periódicamente por se el disfrute del bien sucesivo. No ha bró obligación de pagar la merces cuando no se disfrute del objeto arrendado. La fuerza mayor no debe perjudicar al arrendatario. Si el disfrute se reduce, la merces también se reducirá proporcionalmente. En orden a los arrendamientos de fincas rústicas, el locator debe rebajar equitativamente la renta en los años de mala cosecha para ser reintegrado lo que falta cuando vengan otras abundantes.

B).- En el caso de la aparcería, debe cultivar oportunamente la tierra para no perjudicarla.

C).- Usar la cosa arrendada en el modo que conviene a su propio destino. Su responsabilidad alcanza a toda culpa.

D).- Restituir la cosa al término del arriendo. Una constitución de Zenon castiga la injusta oposición del conductor a restituir como si se tratase de onvasión de la posesión ajena. En el derecho Justiniano no debe oponerse a la

restitución afirmando el propio derecho dominical.

Según en el derecho clásico, el conductor viene obligado a pagar la totalidad de la merced cuando abandona el fundo, sin justa causa, antes del tiempo convenido. En la norma justiniana, la responsabilidad del conductor, en este aspecto se limita al abono del daño efectivamente causado al locator.

Los riesgos en el arrendamiento: En principio -- los riesgos son para el arrendador. En efecto si la cosa alquilada perece por caso fortuito, el arrendatario, que debe devolverla al final del arriendo y que es deudor de un cuerpo cierto, queda libre. Por otra parte, cesa de pagar la merces, pues más que la remuneración de su disfrute; y desde que éste se hace imposible ya no debe nada. Es en consecuencia el arrendador quien soporta la pérdida de la cosa arrendada. Lo mismo sucede con una pérdida parcial o un simple deterioro, pues el arrendatario puede obtener una reducción de la merces, y se libra del arriendo devolviendo la cosa tal como se encuentre.

Las mismas soluciones son aplicables cuando se nace el contrato a plazo o bajo condición como en la venta y producen sus efectos habituales.

B).- Arrendamiento de obra: El arrendamiento de

obra versó sobre la ejecución remunerada de un trabajo que puede consistir en el transporte de cosas o personas, la construcción, reparación o manufactura de un objeto. Poco importa en estos casos que el encargado de realizar la obra la lleve o no a términos personalmente, y que se atenga o no a las instrucciones o indicaciones de la otra parte, puesto que su obligación estriba en entregar la obra ya acabada. Sin embargo, cuando el contrato se haya celebrado en atención a las cualidades técnicas del obrero, de manera que sea él quien realice el trabajo. Dado tal supuesto, la muerte del obrero determina y este es caso excepcional, la extinción del contrato.

Presupuesto del contrato es que la obra se lleve a cabo con materiales suministrados por el que la encarga. En otro caso, y según la opinión prevalente en el derecho romano, sería de ver una compraventa.

La persona que daba el encargo (locator) estaba obligada a pagar la retribución pactada, bien por todo el trabajo encomendado, bien por partes, o en el término señalado. En esta especie, por una rareza, se invierte el papel de las partes, se llama locator a aquel que paga la merces y conductor a aquel que suministra su trabajo o sus servicios. Siempre que se da algo a hacer, hay locación.

Por lo que respecta a los riesgos la remuneración --

ción no es debida hasta que la obra ha sido terminada y aprobada por el que hace el encargo; por lo que si parece antes de haber sido aprobada, el conductor operis (el que hace la obra) no puede reclamar su salario y soporta los riesgos, salvo fuerza mayor; si se pierde después de aprobada y entregada, los riesgos son para el locator (el que da el encargo) y deberá la merces.

C).- Arrendamiento de servicios: Hay arrendamiento de servicios cuando el locator, en lugar de procurar el disfrute al conductor de una cosa por la cual le debe la merces, le presta servicios determinados. Todos los servicios no podrían ser indistintamente objeto de arrendamiento. Se excluyen los que son difícil valuar en dinero. De este numero son las operae liberales, o servicios prestados por las personas que ejercen las profesiones liberales, como los retóricos, gramáticos, geometras, médicos, abogados y otros muchos. Se admite, sin embargo, que estas personas reciban una remuneración, pero se llamaba honorarium.

La prestación de la operae debe hacerse personalmente, cuando tal obligación con la muerte del locator. La muerte del conductor no determina el cese de la relación, que se traspassa a sus herederos.

El locator puede exigir la remuneración aunque no se hayan utilizado sus servicios, siempre que ello se deba-

a causas extrañas a su voluntad y no medie, por otra parte, un pacto en contrario.

Por lo que respecta a los riesgos, si por caso -- fortuito de fuerza mayor no puede ser realizado el trabajo, la merces queda debida y los riesgos son para el conductor.

1.3.- PRORROGA.

El digesto de Justiniano nos dice sobre el particular lo siguiente: "El que se mantiene en el arrendamiento -- después de expirar el plazo, no solamente se considerará que volvió a tomar en arriendo, sino que también se considera que las cosas en prenda siguen obligadas. Pero esto es cierto tan sólo si no fué otra persona quien había pignorado por él las cosas en el primer arrendamiento, porque sería necesario nuevo consentimiento de éste. Se daría la misma situación también si fuesen arrendados predios de la república. Sin embargo, lo que hemos dicho de que se considera, por el silencio -- de ambas partes, que el colono ha vuelto a tomar en arriendo, ha de entenderse en el sentido que se tiene renovado el arrendamiento por el mismo año en que guardaron silencio, no para los años siguientes también, aunque al principio se hubiese -- señalado quizá un lustro al arrendamiento. Pero si también en el segundo año, después de expirar el lustro, nada en contrario se hubiese establecido se considera que el arrendamiento--

se ha mantenido por aquel año. Por el mismo hecho de haber cullado, se entiende que consintieron, y luego ha de observarse así de año en año; para los predios urbanos se utiliza otra norma: la que cada uno se obligue en la medida en que los hubiese habitado, salvo que en el documento se hubiese consignado cierto tiempo para el arrendamiento.

El que toma en arriendo para un plazo determinado sigue siendo colono también después de terminar éste, pues se entiende que si el propietario consiente al colono estar en el fundo lo da en arriendo de nuevo. Tales contratos no necesitan palabras ni escritura alguna, porque se prorrogan por el simple consentimiento. Por tanto, si el propietario hubiese enloquecido o muerto, dice Marcelo que no puede lograrse que el arriendo se renueve, y es cierto". (1)

De lo transcrito se desprende que tratándose de fincas rústicas, la prórroga fué por un año y en las fincas urbanas la prórroga no tenía duración determinada.

Tanto el arrendador como el arrendatario pueden oponerse a continuar con el arrendamiento. Al arrendador le es dado hacerlo en los siguientes casos:

(1) Justiniano. EL DIGESTO DE JUSTINIANO, Pág. 715.

a).- Cuando no le es satisfecho el alquiler durante dos años.

b).- Cuando la cosa es objeto de abuso o deterioro.

c).- Cuando demuestre la necesidad de habitar la casa, o bien cuando quiera reformarla.

El arrendatario puede negarse a continuar la locación apoyándose en alguno de los motivos enseguida enunciad^{os}:

a).- Retardo del arrendador en la entrega de la cosa.

b).- Defecto de la cosa que impide por completo su uso, o lo limitan, o lo hacen más difícil.

c).- Temor racional de que sobrevenga un peligro si se continúa en el uso de la cosa arrendada.

Cuando no se ha fijado un término, o no cabe inducir éste de la naturaleza del contrato, puede cesar el arrendamiento por decisión del arrendador o del arrendatario sin previo aviso.

El arrendamiento termina cuando cesa el derecho del arrendador sobre la cosa, como ocurre en el caso del usufructo extinguido antes del término de duración señalado al contrato.

No acaba el arrendamiento por la muerte de una de las partes, a no ser que la locación haya sido hecha por un periodo de tiempo dejado a la voluntad del arrendador.

La falta de protección del arrendatario frente a terceros es deficientemente expresada con el adagio del derecho común "compra-venta rompe arrendamiento". No sólo la venta sino cualquier negocio real perjudica al arrendatario. La relación arrendaticia no es suprimida, pero limita las posibilidades del arrendatario al derecho de reclamar una indemnización.

1.4.- OPERATIVIDAD DE LA TACITA RECONDUCCION

Para una mejor comprensión del tema a tratar, es necesario decir que; por tácita reconducción debemos entender el silencio que guardan ambas partes al concluir el término fijado para el arrendamiento, considerándose que éste se tiene por renovado en los términos explicados en el punto proximo anterior.

En consecuencia si el arrendador no se opone en forma alguna a que el arrendatario continúe con el uso y disfrute del inmueble, puede seguir habitándolo; no requiriéndose de palabras ni escritura alguna, prorrogándose por el simple consentimiento, en virtud de tratarse de un contrato con-

sensual. Por tal razón no puede operar la tácita reconducción en los casos en que el arrendador hubiera muerto o enloquecido, no lograndose que el contrato de arrendamiento se prorrogue, toda vez, que no puede existir consentimiento por parte de éste. La tácita reconducción únicamente opera en los contratos por tiempo determinado.

CAPITULO II

II.- MARCO JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO.

2.1.- CONCEPTOS.

En este capítulo nos proponemos estudiar algunas -- definiciones de los terminos más importantes utilizados en el presente trabajo, para una mejor comprensión del tema en específico a tratar.

2.1.1.- CONTRATOS.

En nuestro derecho positivo mexicano, existe una -- distinción entre el convenio y el contrato, considerando al -- primero como el género y al segundo como la especie.

El artículo 1792 del Código Civil nos indica que: --
"Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, -- transferir, modificar o extinguir obligaciones".

De los artículos 1792 y 1793 del ordenamiento señalado se obtiene la distinción entre el convenio en un sentido amplio y el convenio en un sentido estricto; considerándose -- que ambos son especies de actos jurídicos, todas las disposiciones aplicables a los contratos también lo serán a los conve

nios, según lo establecido por el artículo 1859 del mencionado ordenamiento.

El contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones.

El convenio en sentido estricto, se reduce al acuerdo de dos o más personas para modificar o extinguir derechos y obligaciones.

El contrato civil tiene la característica de tener siempre derechos reales y personales.

Por derechos reales se entiende la facultad correspondiente a una persona sobre una cosa específica y sin sujeto pasivo individualmente determinado.

Se debe entender por derechos personales la facultad que tiene una persona de exigir a otra una determinada obligación.

En los contratos rige el principio jurídico de la autonomía de la voluntad, por medio del cual se tiene la facultad de realizar o no determinados actos jurídicos y de realizarlos en su caso, con la forma y en la extensión que las partes consideren conveniente.

La autonomía de la voluntad no es ilimitada, se encuentra sometida cada día a más restricciones, encontrándose es

pecíficamente sujeta a exigencias del orden público.

La autonomía contractual, como manifestación de la autonomía general de la voluntad, significa la voluntad de obligarse contractualmente o no (libertad contractual) unida a la de obligarse en la forma y con la extensión que se quiera dentro de la esfera de legalidad establecida por el legislador.

El término contrato tiene en la práctica jurídica mexicana diversas significaciones.

Se puede definir al contrato como acto jurídico en los siguientes términos: Cualquier transformación en el ámbito jurídico o sea cualquier situación que produzca una consecuencia a la que se califique como "jurídica", necesariamente debe ser el resultado de una motivación a un supuesto jurídico y toda activación de un supuesto jurídico, forzosamente debe obedecer a la actualización de un hecho jurídico.

Los supuestos jurídicos, son las hipótesis normativas de cuya realización depende el que se produzcan consecuencias de derecho.

Las consecuencias de derecho, son las situaciones o relaciones que se originan como consecuencia de haberse activado uno o varios supuestos jurídicos.

Concluyéndose que para que se produzcan consecuencias de derecho, se necesita actualizar un supuesto; el activador del supuesto se denomina hecho jurídico.

Hay acontecimientos que no producen consecuencias jurídicas por no activar ningún supuesto, pero en cambio existen otros que sí las producen y a estas últimas reciben el nombre de hechos jurídicos.

Los hechos jurídicos pueden clasificarse en hechos jurídicos en sentido estricto y en actos jurídicos.

Los hechos jurídicos son los acontecimientos de la naturaleza o relacionados con el hombre en las que no interviene su voluntad o que aún interviniendo, esta es irrelevante en la producción de las consecuencias y que por la realización de un supuesto jurídico, se producen consecuencias de derecho.

El acto jurídico es la manifestación de la voluntad humana susceptible de producir efectos jurídicos. Para que produzca efectos, además de la capacidad para realizarlo, se precisa que se verifique de acuerdo con los requisitos legales previamente establecidos para cada caso.

El maestro Miguel Angel Zamora y Valencia, nos define al contrato como acto jurídico en los siguientes términos "Es el acuerdo de voluntades conforme a lo dispuesto por un supuesto para producir las consecuencias de derecho consistentes en crear o transmitir derechos y obligaciones de contenido patrimonial"(2)

(2) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. CONTRATOS CIVILES, pag. 21

En el contrato como norma jurídica, el resultado del acto jurídico contractual puede considerarse como una -- norma de la cual emanan derechos y obligaciones para las partes que en el intervienen.

El fundamento de obligatoriedad del contrato es -- que en sí mismo, es una norma jurídica individualizada la -- cual se apoya en una norma jurídica general la que a su vez -- se apoya para fundar su obligatoriedad en una norma de carácter constitucional.

El contrato tiene distintos ámbitos de validez, -- mismos que a continuación enumeramos:

a) Ambito material.- Determina la posibilidad y -- llicitud, nos indica sobre que materia va a reecer al contrato

b) Ambito temporal.- Se refiere al tiempo por el -- cual va a ser vigente el contrato (término), encontrandose de terminado por el consentimiento.

c) Ambito espacial.- Espacio por el cual va a sur -- tir sus efectos el contrato.

d) Ambito personal.- Siendo aplicables los efec -- tos de contrato únicamente entre las personas vinculadas por -- la relación jurídica.

El contrato como documento; se refiere al documen -- to o al conjunto de signos sensibles que es el resultado del -- proceso contractual y en el cual se contiene la voluntad de --

las partes, que es en donde constan los pactos o cláusulas de la norma individualizada.

El contrato como acto jurídico que es, tiene una serie de elementos de existencia, y precisa además de ciertos requisitos para que, una vez nacido, esté en posibilidad de surtir plenamente sus efectos jurídicos.

Los elementos de existencia de los cuales precisa un contrato para que exista y nazca son:

- 1.- El acuerdo de voluntades o consentimiento.
- 2.- El objeto.
- 3.- La solemnidad (en forma excepcional).

De la lectura al Código Civil en su artículo 1795, interpretada a contrario sensu se desprende que los requisitos de validez del contrato exigidos por la ley son:

- 1.- Capacidad de las partes para intervenir en el acto.
- 2.- Voluntad de los contratantes, la cual debe ser libre o exenta de vicios.
- 3.- Licitud en el objeto, motivo o fin del acto -- que se celebre.
- 4.- Observancia de las partes, de la forma que exige la ley, para externar su voluntad.

No entramos en un estudio profundo de los elemen--

tes de existencia, ni de los requisitos de validez por no ser -
motivo fundamental del presente trabajo.

El contrato es la vía más amplia para la creación-
voluntaria de derechos de crédito, y de esta forma, siempre que
se den sus elementos, se producirán los efectos de un acto de -
este tipo, aunque esa especie del acto no estuviera expresamen-
te regulada por la ley, de conformidad con lo establecido por -
el artículo 1858 del Código Civil.

A continuación estudiaremos las diversas clasifica-
ciones que existen sobre los contratos, apuntando sólo las de -
mayor importancia.

Los contratos en razón de las obligaciones que ge-
neran, se clasifican en unilaterales y bilaterales.

Serán unilaterales si generan obligaciones para --
una de las partes y derechos para la otra.

En cambio serán bilaterales cuando las obligacio--
nes y derechos sean recíprocos.

Consideramos necesario distinguir el acto jurídico
unilateral, del contrato unilateral, que es también un acto ju-
rídico.

En el acto unilateral interviene una sola voluntad
no se necesita el consentimiento de otra para producir conse-
cuencias de derecho; en el contrato unilateral, aunque también
es un acto jurídico, requiere de la intervención de dos o más -
voluntades, y por ello aunque designado unilateral, el ser con-

trato, requiere de dos diversas voluntades.

Por ejemplo en el contrato de donación, que es unilateral existen dos voluntades, aunque sólo una de ellas se obliga, en tanto que en la remisión de deuda o en el testamento, existe sólo una voluntad, sin que precisen de otra para surtir sus efectos.

El interés práctico de esta clasificación, se refiere en primer lugar a que en los contratos bilaterales se puede oponer la excepción de contrato no cumplido al contratante - que demande el cumplimiento de las obligaciones de la otra parte, si él a su vez no ha cumplido con las suyas. En segundo, a que el pacto comisorio únicamente opera en los contratos bilaterales atento a lo dispuesto por el artículo 1949 del Código Civil que expresa; "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumba. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación o su resolución, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos..." Tercero, el problema de los riesgos sólo opera en los contratos bilaterales, ya que cuando existen obligaciones recíprocas y una de ellas consiste en dar una cosa, si ésta se pierde o perece, la cosa siempre perecerá para el acreedor (dueño) de la cosa quien aunque ya no la recibe por haber perecido, conserva la obligación de pagarla o de cumplir su prestación debido a que el hecho de que el deudor no la entregue o devuelva no es imputable a él, pues se está -

en el supuesto de que la cosa pereció por caso fortuito; y por último, en relación con la cesibilidad del contrato, si éste es unilateral no será necesario el consentimiento de la otra parte para que una (el acreedor) ceda sus derechos, no sucediendo lo mismo en los bilaterales, en que siempre se requerirá el consentimiento de la otra para que una ceda sus derechos, atento a lo establecido por los artículos 2030 y 2051 del Código Civil.

Los contratos también pueden clasificarse en onerosos y gratuitos. Esta clasificación es desde el punto de vista de los provechos y gravámenes que generan.

Los contratos onerosos son aquellos en que los gravámenes y provechos se generan en forma recíproca; en cambio si sólo genera provechos para una de las partes y gravámenes para la otra, es gratuito.

El interés práctico de esta clasificación obedece en primer lugar en el ejercicio de la acción en fraude de acreedores ya que de acuerdo con el artículo 2165 del ordenamiento antes invocado, es más fácil y expedito en los contratos gratuitos, debido a que proceda aún cuando haya habido buena fé por parte de los contratantes, no operando así en los contratos a título oneroso en los que la nulidad sólo podrá tener lugar en el caso de que exista mala fé por parte del deudor enajenante así como del tercero que contrató con él. Otra importancia de esta clasificación es el criterio para distinguir los contratos civiles de los mercantiles, en virtud de que los contratos mercantiles siempre serán onerosos, en razón al criterio de lucro-

que existe en las operaciones comerciales, a diferencia de los contratos civiles, los cuales pueden ser onerosos o gratuitos. Tercero, los representantes legales no pueden celebrar en nombre de los incapaces o de sus representados en general, contratos gratuitos, de conformidad con los preceptos 436, 576 y 660 del Código Civil, bajo pena de nulidad y de responsabilidad para el representante.

Como una subclasificación de los contratos onerosos encontramos a los conmutativos y aleatorios. El contrato será conmutativo si los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde el momento de su celebración; si los provechos y gravámenes dependen de una condición o término posterior a la celebración del contrato, será aleatorio.

Su importancia práctica radica en que generalmente la lesión no opera en los contratos aleatorios porque las partes están tomando en cuenta, desde la celebración del contrato, el que el monto de las prestaciones sea mayor o menor por las circunstancias que puedan presentarse, en cambio en los contratos conmutativos si puede operar siempre.

Los contratos también pueden clasificarse en reales y consensuales. Será real aquel para cuyo perfeccionamiento se requiera de la entrega de una cosa, siendo indispensable la entrega para el perfeccionamiento del contrato. En oposición a reales son aquellos en los cuales no se necesita la entrega de la cosa para el perfeccionamiento del contrato ya que se perfecciona por el solo acuerdo de las voluntades sobre un objeto cierto.

La importancia de la clasificación anterior radica en conocer en que momento se perfecciona el contrato y como consecuencia, en qué momento nacen, como efecto del mismo, las obligaciones de las partes.

Los contratos consensuales se clasifican en consensuales, formales y solemnes, atendiendo esta clasificación a la manera que puede o debe manifestarse la voluntad de las partes otorgantes.

Contrato consensual es aquel que se perfecciona por el sólo acuerdo de voluntades, sin necesidad de que revisitan ninguna formalidad específica prevista en la ley.

Contrato formal es aquel que debe realizarse por escrito, es decir, la ley exige una forma determinada para que se produzcan determinadas consecuencias y prevé que si no se satisface esa forma, no se producirán sus efectos, dándose en consecuencia la nulidad relativa convalidable cuando se cumple con la formalidad prevista.

Contrato solemnes es aquel en que la forma establecida por la ley se eleva al grado de elemento de existencia del contrato, es decir, que la falta de la misma se producirá la inexistencia del contrato.

El interés de la anterior clasificación radica en que, de no cumplirse con la forma o solemnidad prevista por la ley, el acto recibirá una sanción legal que va de la nulidad a la inexistencia, según sea el caso.

Otra clasificación es la de los contratos principales y accesorios y ésta es en relación con la dependencia o no, de la existencia de una obligación.

Los contratos principales son aquellos que existen por sí mismos, no dependen de la existencia o validez de una obligación preexistente o de un contrato previamente celebrado.

Los contratos accesorios o de garantía son aquellos en los que su existencia depende de uno principal, estos contratos también son denominados de garantía en virtud de que se celebran para garantizar la obligación de la cual depende su existencia o validez.

Desde el punto de vista de la posibilidad real y jurídica de cumplimiento en un sólo acto o en un plazo determinado, las obligaciones que emanan de los contratos, éstos se clasifican en instantáneos o de tracto sucesivo.

Cuando las prestaciones de las partes pueden cumplirse en un sólo acto, como en la compraventa se denominan contratos instantáneos.

En cambio cuando las prestaciones de las partes o los de una de ellas, se ejecutan o cumplen dentro de un lapso determinado, en razón de no ser posible real o jurídicamente cumplirlos en un sólo acto, por ejemplo en el arrendamiento, reciben el nombre de contratos de tracto sucesivo. ^A

Por último veremos la clasificación de los contratos nominados o innominados.

Son contratos nominados los reglamentados por la ley y reconocidos por la misma.

Son contratos inominados los que no se encuentran reglamentados por la ley, no tienen los elementos típicos del contrato.

2.1.2.- ARRENDAMIENTO.

El Código Civil vigente en el Distrito Federal -- nos da el concepto de arrendamiento al establecer en el artículo 2398 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."

RAFAEL DE PINA nos dice: "Que el arrendamiento es un contrato en virtud del cual una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto, - que recibe la denominación de renta o alquiler" (3).

Doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento como: "Aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto" (4).

(3) DE PINA VARGAS, Rafael. Diccionario de Derecho. Pág. 87.

(4) AGUIRRE CARVAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. Pág. 152.

2.1.3.- PRORROGA.

Rafael de Pina define a la prórroga como: "El aplazamiento de la realización de un acto o diligencia para su celebración en un momento posterior a aquel que estaba señalado para ser llevado a efecto". (5)

El semanario Judicial de la Federación nos hace referencia de que: "La tácita reconducción es distinta de la -- prórroga, que nunca puede ser tácita. Aquella opera cuando, - fenecido el término del contrato, el arrendatario continúa en el uso de la cosa, transformandose el arrendamiento de plazo-fijo en indefinido". (6)

2.1.4.- TACITA RECONDUCCION.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal - establece en el artículo 2486 que: "Si después de terminado - el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arren-
datorio sin oposición en el goce y uso del predio y éste es -
rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año". y -
el artículo 2487 nos menciona: "En el caso del artículo ante-

(5) DE PINA VARA, Rafael. Ob. cit. Pág. 317.

(6) Jurisprudencia. Semanario Judicial de la Federación.- A-
pendice de la compilación publicada en 1955, pág 300, tesis -
131.- Tesis aclaratoria.

rior, 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."; entendiéndose dicha continuación del arrendamiento sin existir oposición del arrendador como la tácita reconducción.

Rafael de Pina nos dice que la tácita reconducción es: "El efecto producido por la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada, una vez que el arrendamiento se terminó, y que consiste en que se tenga por celebrado un nuevo contrato sobre la misma cosa y en idénticas condiciones que el anterior" (7)

(7) Ob. cit., Pág. 352.

CAPITULO III

El contrato de arrendamiento en el derecho romano-establecía cuestiones diferentes a las actuales.

En México, a partir de la promulgación del primer-Código Civil de 1870, el arrendamiento se limitó al de cosas- y se consideró que el trabajo humano no podía asimilarse a -- una cosa, porque debido a la dignidad del hombre no podría reglamentarse como un arrendamiento, concluyendo que debería regirse junto con el mandato.

En los últimos años nuestro Código Civil y de Pro-cedimientos Civiles han sido motivo de múltiples reformas con el proposito de proteger a los inquilinos de inmuebles desti-nados a la habitación, sin embargo, consideramos que tales reformas lejos de beneficiar a los inquilinos les produjeron mayores perjuicios por la precipitación con que se actuó en la-aprobación de dichas reformas.

Dentro del presente capítulo analizaremos algunas-- de las reformas reflexionando sobre la forma en que fueron -- afectados los arrendatarios de inmuebles destinados a la habi-tación.

3.1.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento puede clasificarse en mercantil, administrativo o civil.

a).- El Código de Comercio en su artículo 75, fracción I establece que el arrendamiento será mercantil cuando se celebre con el propósito de especulación comercial, de mantenimiento, artículos muebles o mercaderías, sea en estado natural o después de trabajados o labrados.

b).- El arrendamiento es administrativo cuando se celebre respecto de bienes correspondientes a la Federación, a los Estados o a los Municipios, sobre sus bienes propios, estos arrendamientos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo y en forma supletoria por el Código Civil.

c).- Por último, son arrendamientos civiles por exclusión los que no sean mercantiles o administrativos.

3.2.- CARACTERISTICAS.

1.- El arrendamiento es un contrato traslativo de uso o de uso y goce, atento a lo dispuesto por el artículo 2398 del Código Civil. Si el contrato se celebra sólo respecto del uso de la cosa, el arrendatario podrá disponer de ella de acuerdo a lo convenido o a lo que sea conforme a la naturaleza de la cosa. Si se celebra también respecto del goce, el arrendatario-

podrá hacer suyos los frutos normales de la cosa, pero no así de sus partes y menos de toda la cosa, dado que en caso contrario no se estaría en presencia de un contrato de arrendamiento sino ante un contrato traslativo de dominio. "El arrendamiento nunca transmite el dominio de las cosas objeto del contrato"(9)

2.- La concesión del uso o del uso y goce debe ser temporal, nuestro derecho establece límites a los plazos máximos obligatorios de duración de un arrendamiento al prescribir el artículo 2398 que el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince a las destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria. "Con base en el criterio práctico y lógico, el contrato en el que se estableciera un plazo mayor a los señalados no debe considerarse nulo, sino que sólo se ría nula la cláusula respectiva por el exceso y la acción para hacer valer esa nulidad compete al propietario, a las partes en el contrato, a sus herederos y a quien adquiriera un derecho real sobre la cosa y pudiera perjudicarle ese plazo". (10)

(9) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. Ob. cit., Pág. 153.

(10) IDEM. Pág. 154.

Con las reformas realizadas al Código Civil en el año de 1925 se consignó un plazo mínimo a los contratos de arrendamiento destinados a habitación al establecerse en el artículo 2448-G del ordenamiento antes invocado que "la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario".

Consideramos que el perjuicio que se ocasionó a los arrendatarios con la referida reforma es que si las partes convinieron en que el contrato fuera inferior a un año dicho pacto no tendrá validez en virtud de que el artículo 2448 indica que "Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta"; dado que los términos empleados no admiten una interpretación restrictiva para darles una aplicación imperativa sólo en lo que beneficia a los inquilinos y no en aquello que les sea nocivo, el arrendador podrá exigir al inquilino que cumpla con el plazo de un año, pagándole la renta correspondiente, haciendo a un lado lo convenido.

3.- Es un contrato siempre oneroso: De la lectura del artículo 2398 se desprende como requisito indispensable que a cambio del uso o uso y goce temporal el pago de un precio cierto, toda vez que sin este elemento no podríamos referirnos a un arrendamiento, sino a un comodato. El artículo 2398

prescribe que 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, pero con las reformas de 1985 realizadas al Código Civil, dicho precepto no es aplicable a los inmuebles destinados a habitación en razón de que el artículo 2448 D señala "Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

Por lo tanto si una persona que no tiene dinero - pretende tomar en arrendamiento para habitación una determinada localidad y pacto con el arrendador en pagarla como renta - una cierta cantidad de productos comestibles u otra cosa, el mencionado artículo 2448 D se lo impide toda vez que, "... La renta deberá estipularse en moneda nacional."

3.3.- ELEMENTOS.

1) El consentimiento: Es el acuerdo de voluntades de dos o más personas, en los términos de una norma para la producción de las consecuencias previstas en la misma. En el contrato de arrendamiento la autonomía de la voluntad no es ilimitada ya que se encuentra restringido por ciertas exigencias del orden público; entre algunas restricciones encontramos el término que debe fijarse en el contrato de arrendamiento indicándose en el artículo 2448 C que "... La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso por el arrendador y -

arrendatario,.." así mismo la ley establece un plazo máximo al señalar el artículo 2398 del Código Civil que "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria."

Otra restricción la encontramos en cuanto al precio que se debe pactar y de acuerdo a lo previsto por el artículo 2448 D "La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el año calendario en que el contrato se renueve o se prorrogue".

También encontramos una restricción al establecer el artículo 2448 H que "El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos por la ley".

Como observamos el contrato de arrendamiento tiene ciertas limitaciones para la voluntad de los contratantes.

Si se convino el uso y el plazo, debe estarse a lo pactado; pero si no, el arrendatario debe usar la cosa conforme la naturaleza y destino de ella, en cuanto al término se -

entiende indefinido y para dar por terminado el contrato, si son bienes muebles, el arrendatario podrá devolverlos cuando quiera pero el arrendador no podrá pedirlos sino pasados cinco días de celebrado el contrato. Si se trata de inmuebles urbanos el arrendamiento concluirá a voluntad del arrendador o arrendatario, previo aviso dado en forma indubitable al otro con dos meses de anticipación y si se refiere a inmuebles rústicos, de igual manera concluirá a voluntad de cualquier contratante, debiendo dar aviso al otro en forma indubitable con un año de anticipación.

b).- El objeto: El objeto de todo contrato es la conducta que puede manifestarse como una prestación o como una abstención, y como objeto indirecto del contrato el contenido mismo de la prestación que puede ser una prestación de dar, o una prestación de hacer y en el caso de abstención, un no hacer.

En el contrato que nos ocupa, el objeto lo constituyen tanto la cosa arrendada como el precio.

Todos los bienes corporales o incorporeales, muebles o inmuebles, pueden ser objeto del contrato, siempre que proporcionen una ventaja económica al arrendador, y como excepción, no pueden ser objeto de arrendamiento los consumibles por el primer uso, los derechos estrictamente personales y aquellos cuyo arrendamiento este prohibido por la ley. Las cosas no determinadas o no determinables y las cosas que esten -

fuera del comercio no puede ser objeto del arrendamiento, si se llegare a celebrar éste sería inexistente, los contratos -- que violan prohibiciones son nulos, con nulidad absoluta.

El artículo 2399 del Código Civil establece que el precio en este contrato debe ser cierto y puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes, con tal de que sean ciertos y determinados al momento de celebrarse el pago.

En virtud de las reformas al Código Civil de 1985 -- encontramos que el precio en los contratos de arrendamiento -- destinados a habitación debe ser estipulada en moneda nacional sin ser aplicable en este caso el artículo antes citado.

c).- La forma: Es la manera de exteriorizarse el -- consentimiento en el contrato y comprende todos los signos sensibles que las partes convienen o la ley establece para lograr esa exteriorización.

Como regla general, el contrato de arrendamiento -- debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos -- y si el predio fuera rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública, con sideramos que dichos preceptos son inaplicables en la realidad en virtud de que en la actualidad no encontramos contratos que se celebren por las cantidades indicadas.

Las reformas realizadas al Código Civil en el año de mil novecientos ochenta y cinco, establecen la obligación de otorgar por escrito el contrato de arrendamiento y además debe contener las siguientes estipulaciones:

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

Y para revestir oel más alto grado de solemnidad y rigidez al contrato de arrendamiento para habitación, los nuevos artículos 2448 f y 2448 l del Código Civil exigen a la par que la formalidad por escrito y la precisión de ciertos pormenores, la necesidad de transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo, es decir, el texto completo de trece artículos.

Por otra parte el artículo 2448 U impone la obligación de registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, teniendo el arrendatario la facultad de demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato, de igual manera tiene derecho para registrar su copia de contrato de arrendamiento.

De conformidad con el artículo 2228 del Código Civil, la falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, sólo producirá la nulidad relativa del mismo, dado que las partes, en cualquier momento pueden perfeccionar el contrato dándose la forma omitida; de lo que se desprende que la falta de cualquier formalidad de las antes señaladas producirá la nulidad relativa del contrato.

3.4.- PRESUPUESTOS.

Los elementos de validez son los mismos de todo -- contrato: Ausencia de vicios de la voluntad, capacidad, formalidad en el objeto, motivo, fin o condición. En el presente trabajo únicamente nos referiremos a la capacidad por ser la de mayor interés y en virtud de que las demás siguen las reglas generales de los contratos.

CAPACIDAD.- Con relación a este elemento podemos - decir que basta la capacidad general para celebrar este con--trato, aclarando que no sólo los propietarios pueden celebrarlo, sino que también todas aquellas personas que sin serlo pero que teniendo el uso o goce, estén facultados para hacerlo.

Debemos distinguir la capacidad del arrendador de la capacidad del arrendatario.

A).- En cuanto a la capacidad del arrendador, éste requiere de una capacidad general y además de una capacidad - especial para poder disponer del uso y goce de la cosa, no es indispensable que el arrendador tenga la propiedad del bien, - es suficiente con que pueda disponer del uso goce, en razón de que sea titular de un derecho que le dé tal facultad o por que este facultado por aquel que tenga dicha disponibilidad.

El copropietario sólo puede arrendar el bien indiviso con el consentimiento de los otros copropietarios, atento a lo previsto por el artículo 2403 del Código Civil.

El artículo 174 del citado ordenamiento prescribe que los cónyuges sólo pueden celebrar entre sí el contrato de arrendamiento con autorización judicial y evidentemente deben estar casados bajo el régimen de separación de bienes.

El usufructuario puede dar en arrendamiento su de recho de usufructo, pero éste no podrá tener una duración ma yor que la de su derecho, de acuerdo a lo previsto por el ar tículo 1002, en relación con el artículo 2493 del Código Ci- vil.

El tutor no puede dar en arrendamiento, los bie- nes del incapacitado por más de cinco años, sino en caso de- necesidad o utilidad, previo el consentimiento del curador y la autoridad judicial.

El arrendamiento, hecho de conformidad con la ley subsistirá por el tiempo convenido, aún cuando se acabe la - tutela; pero será nula toda anticipación de renta o alquiler por más de dos años, de acuerdo con lo previsto por los artí culos 573 y 574 del Código Civil.

El albacea sólo puede dar en arrendamiento, hasta por un año, los bienes de la herencia, para darlos por mayor tiempo, necesitan del consentimiento de los herederos o de - los legatarios en su caso, atento a lo establecido por el ar tículo 1721 del citado ordenamiento.

Los mandatarios pueden dar en arrendamiento, de - acuerdo a las facultades que les confieran los poderes que - se les hubieren otorgado.

Dichos arrendamientos necesariamente se tendrán - que ajustar a los límites de los mandatos, en los casos de - mandatos especiales, ya que tratándose de mandatos generales para ejecutar actos de administración, los mandatarios están facultados para realizar cualquier clase de arrendamiento.

El usuario y el habitante, en razón de que tienen derechos personalísimos, no pueden celebrar contratos de arrendamiento con los bienes objeto de sus derechos, según se desprende del artículo 105 del Código Civil.

Los representantes del ausente como administradores legítimos de sus bienes, tiene las mismas obligaciones, facultades y restricciones que los tutores.

En cuanto al comodatario de conformidad con el artículo 2506 del invocado ordenamiento, no puede, sin permiso del comodante conceder el uso de la cosa dada en comodato; - lo que significa que para que el comodatario, a su vez, pueda dar en comodato, la cosa objeto del contrato necesita de la autorización del comodante, por lo tanto su derecho no lo faculta para celebrar arrendamientos.

B).- Por lo que se refiere al arrendatario, éste de conformidad con lo previsto en el artículo 2488 del Código Civil, no pueden subarrendar la cosa arrendada, en todo ni en parte, ni ceder sus derechos sin el consentimiento del arrendador. Si el arrendatario celebrase un subarrendamiento sin permiso del arrendador, éste podrá pedir la rescisión, - respondiendo solidariamente el arrendatario y el arrendador de los daños y perjuicios, atento a lo establecido por los artículos 2480 y 2489 fracción III del Código Civil.

La ley restringe la capacidad de goce de algunas personas, al impedirles celebrar el contrato de arrendamiento como arrendatarios, como es el caso de las sociedades comerciales por acciones que no pueden tomar en arrendamiento fincas rústicas.

Los magistrados, jueces y empleados públicos no pueden arrendar los bienes que deban ser arrendados en los negocios en que intervengan y los encargados de establecimientos públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren.

Los tutores no pueden tomar en arrendamiento los bienes de sus pupilos.

3.5.- CONSECUENCIAS.

Los efectos de este contrato son crear obligaciones para las partes contratantes y generar derechos especiales para el arrendatario y por el simple hecho de que el arrendamiento continúe sin oposición de las partes al vencimiento del mismo, se actualiza la denominada tácita recondución.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

1.- Transmitir al arrendatario el uso o goce temporal de la cosa objeto del contrato.

En relación con el tiempo en que debe otorgarse la cosa, si no se convino, el arrendador deberá entregarla tan pronto sea requerido por el arrendatario.

Respecto al lugar, si la cosa es mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador y si es cosa inmueble, evidentemente se entregará en el lugar de su ubicación.

El arrendador debe entregar la cosa con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido por las partes o para aquél al que naturalmente está destinada.

En cuanto al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación el artículo 2448 A del Código Civil estatuye que no deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia. En relación con este artículo el precepto 2448 B del ordenamiento invocado prescribe: "El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesaria para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

2.- De acuerdo a lo previsto por el artículo 2412 fracción II el arrendador está obligado a conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, debiendo realizar todas las reparaciones necesarias y si no lo hiciere, el arrendatario puede pedir la resolución del contrato u ocurrir al juez competente para requerir al arrendador el cumplimiento de su obligación.

Las reparaciones que deban realizarse, son sólo aquellas tendientes a conservar la cosa para el uso conveniente o aquel que por su naturaleza está destinada, sin estar obligado a aquellas que se originen como consecuencia del uso normal de la cosa o los deterioros causados culposamente por el arrendatario ya que estas reparaciones le

corresponde hacerlas al arrendatario.

3.- No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables. No puede el arrendador alterar la forma o substancia.

4.- Responder de los daños y perjuicios que le -- sean ocasionados al arrendatario como consecuencia de perturbaciones que por vía de hecho o por actos jurídicos suyos sufra el arrendatario sin tener justificación legal de acuerdo a lo previsto por el artículo 1910 del Código Civil.

5.- Responder de la evicción de conformidad con - los artículos 2412 fracción IV y 2483 fracción VIII del citado ordenamiento, el arrendador debe pagar los daños y perjuicios como indemnización por la privación del uso; la responsabilidad es independiente de la buena o mala fé del arrendador, la mala fé sólo agrava los daños.

6.- Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores a la celebración del arrendamiento.

Para que opere la responsabilidad del arrendador es necesario que los vicios o defectos se encuentren ocultos es decir, que no estén a la vista y que el arrendatario no haya tenido conocimiento de ellos antes de la celebración del contrato; que dicho vicio haga impropia la cosa para el uso convenido o el que sea natural a la misma. El arrendatario podrá elegir entre la reducción de la renta o la terminación del contrato.

7.- De acuerdo a lo que prescribe el artículo 2423 del Código Civil el arrendador está obligado a pagar las mejoras hechas por el arrendatario en los siguientes casos:

a).- Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.

b).- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato.

c).- Cuando el contrato fuese por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

8.- El arrendador también está obligado a pagar los daños y perjuicios originados al arrendatario si no respeta el derecho de preferencia por el tanto en los casos de venta del bien arrendado o de la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, siempre y cuando el arrendatario esté al corriente en el pago de la renta, haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y cuando el arrendamiento hubiere durado más de cinco años.

"De los términos del artículo 2485 del Código Civil se advierte claramente que el derecho de obtener una prórroga - por un año más, concedida al inquilino que esté al corriente en el pago de sus rentas, lo otorga la ley en los casos en que no exista el incumplimiento de estipulación alguna del contrato; - más no cuando sucede lo contrario, pues sería absurdo permitir la prolongación de un contrato sólo por el oportuno pago de las rentas a pesar de que aquél se estuviera violando en las demás cláusulas y condiciones pactadas." (11)

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

1.- El arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido como consecuencia de la bilateralidad y onerosidad de este contrato.

(11) SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION.- Apéndice de la compilación publicada en 1955, pág. 295 tesis 130. Tesis aclaratoria.

No estará obligado a pagarlo si por caso fortuito o fuerza mayor se le impide totalmente el uso de la cosa y si sólo se le impide en forma parcial tiene derecho a una reducción del precio a juicio de peritos.

En el arrendamiento de fincas rústicas, si por causas fortuitas extraordinarias que no pueden ser previstas razonablemente, se pierde más de la mitad de los frutos, el arrendatario tiene derecho a una reducción del precio en forma proporcional al monto de las pérdidas sufridas. Las anteriores disposiciones no son renunciables.

La renta debe ser pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.

2.- Conservar la cosa y para tal efecto debe usar la cosa sólo conforme a lo convenido o a lo que naturalmente está destinada.

El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio de acuerdo a lo previsto por el artículo 2444 del Código Civil.

El arrendatario no puede variar la forma de la cosa arrendada, sin consentimiento expreso del arrendador y si lo hace debe, cuando la devuelva restablecerla al estado en que la -

recibió, siendo responsable además de los daños y perjuicios -- que origine.

Debe dar a conocer al arrendador a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones que le corresponda hacer -- así como cualquier novedad dañosa o usurpación, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión.

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

3.- El arrendatario está obligado a indemnizar al -- arrendador por los perjuicios que sufra la cosa arrendada por -- su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios o por su dolo. Esta responsabilidad está regida -- por las reglas de la responsabilidad subjetiva, pero existe una presunción de culpa. Si no existe culpa no hay responsabilidad, en virtud de tratarse de un contrato oneroso, sólo responderá -- de la culpa lata y leve. La pérdida de la cosa en su poder se -- presume por su culpa, mientras no se pruebe lo contrario.

4.- Como última obligación el arrendatario debe res -- tituir la cosa al término del contrato tal y como la recibió, -- salvo que hubiere perécido o se hubiere menoscabado por el tiempo y se presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en -- contrario.

3.6.- SUBARRENDAMIENTO.

El subarrendamiento es un contrato en virtud del cual el arrendatario arrienda a otra persona la totalidad o parte de la cosa arrendada.

El arrendatario no puede subarrendar la cosa a --
rendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin con
sentimiento del arrendador, si lo hiciere, responderá solida
riamente con el subarrendador de los daños y perjuicios, dán
dose además acción al arrendador para pedir la resolución --
del contrato.

Mediante la autorización general, el arrendatario puede válidamente celebrar el nuevo contrato; sin extinguirse el primero, hay dos contratos superpuestos respecto de la misma cosa, con relaciones jurídicas y personas diferentes.- El inquilino primitivo sigue respondiendo al arrendador de - sus obligaciones. El segundo arrendamiento sería válido, ya que el primitivo arrendador podría pedir la rescisión del -- contrato de arrendamiento y del subarrendamiento.

La falta de autorización general produce dos clases de efectos:

a) El arrendador puede pedir la rescisión de ambos contratos.

b) Además puede exigir que el primitivo arrendatario y el subarrendatario respondan solidariamente de los daños y perjuicios.

Si el subarrendamiento se hiciera mediante autorización especial del arrendador, la cual puede otorgarse al momento de la celebración del contrato o posteriormente, el primer arrendamiento se extinguirá y sólo subsistirá el subarrendamiento, que lógicamente se convertirá en arrendamiento y el primer inquilino queda liberado de las obligaciones que tenía.

Si el arrendador aprueba expresamente el subarrendamiento especial; se produce una subrogación legal, salvo convenio en contrario.

"El decreto de congelación de rentas al contrato de arrendamiento abarca también al subarrendador cuando éste se encuentra autorizado en el mismo contrato." (12)

3.7.- CAUSAS DE TERMINACION.

El artículo 2483 del Código Civil se refiere a las causas que ponen término al contrato de arrendamiento y enumera las siguientes:

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;

(12) SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION.- Apéndice de la compilación publicada en 1975, pág. 274. Tesis relacionadas.

V.- Por confusión;

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

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

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamien- to.

En el contrato de arrendamiento encontramos causas- especiales de terminación, propias del arrendamiento, dichas -- causas se refieren a la terminación del contrato cuando es por- término voluntario o indefinido. Los artículos 2478 y 2479 res- pectivamente establecen: "Todos los arrendamientos, sean de pre- dios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo - expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera - de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado - en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico." "Dado el aviso a que - se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio ur- bano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de - la casa a los que pretendan verla. Respecto de los predios rús- ticos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457, y 2458."

El artículo 2485 del Código Civil estatuye: "Venci- do en 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 arrenda

dor aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileros en la zona de que se trata han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento."

Para las fincas urbanas destinadas a habitación existe una excepción a lo que prevee el artículo anterior, la referida excepción la establece el artículo 2448 C que prescribe: "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas".

Y respecto al aumento de la renta anterior el artículo 2448 D dispone: "... La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general vigente del Distrito Federal en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue."

"El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, que dispone que 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, sólo es aplicable tratándose de arrendamientos -- por tiempo determinado." (13)

(13) Jurisprudencia 1917-1975. Apéndice del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala. Tesis 89. Edición de Mayo Editores, S de R.L., México, 1975, Pág. 264.

De acuerdo con la Jurisprudencia transcrita en los párrafos anteriores, la prórroga solamente opera en los contratos por tiempo definido.

El maestro Rojina Villegas considera que dicha prórroga también debe aplicarse a los contratos por tiempo indefinido argumentando lo siguiente: "Para sostener este punto de -- vista contrario a la Suprema Corte, invocamos lo dispuesto por los artículos 2478, 2479, 2483 fracción I y 2484. Relacionando estos preceptos con la fracción I del artículo 2483 llegamos a la misma conclusión. "El arrendamiento puede terminar: I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o la terminación por disposición de la ley, que ocurre cuando se da el aviso previo y transcurre el plazo de dos meses o un año, según sea la finca, rústica o urbana. En estas condiciones es lógico y jurídico aplicar la prórroga forzosa de un año, también a los contratos por tiempo indefinido. Se justifica esta interpretación considerando que si el arrendamiento por término fijo impone al arrendador una prórroga forzosa, a pesar de la voluntad expresa de las partes de dar por concluido el contrato con la llegada de cierto día, a mayoría de razón cuando es por término indefinido. Como no existe una manifestación expresa de voluntad, para concluir 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; la autonomía de la voluntad. Se trata, por consiguiente, de una modalidad independiente de la voluntad de las partes, de una --

prerrogativa que debe tener el arrendatario, de una obligación impuesta al arrendador aún en los casos en que estipuló un término para finiquitar el contrato"(14).

Nosotros nos adherimos al criterio sostenido por la Suprema Corte, toda vez que con las reformas realizadas al Código Civil en el año de 1985, la duración mínima de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, debe ser de un año forzoso para arrendador y arrendatario por lo que en consecuencia ya no existen contratos por tiempo indefinido por lo que hace a las fincas urbanas destinadas a la habitación. En cuanto a las fincas rústicas consideramos que no es aplicable el criterio del maestro Rojina Villegas en razón de que para que opere la prórroga esta debe solicitarse durante la vigencia del contrato ya que no puede prórrogarse lo que no existe y en el punto de vista sostenido por el referido maestro el contrato ha fenecido al momento de dar el aviso requerido -- por la ley, el plazo de dos meses o un año según sea el caso de finca urbana o rústica; no debe considerarse como una ampliación del término dado sino sólo como un lapso que la ley concede al arrendatario para la desocupación del inmueble. Para sostener este criterio nos fundamos en la siguiente Jurisprudencia "Es imposible prorrogar un contrato de arrendamiento que, por -

(14) ROJINA VILLEGAS, Rafael.

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." (15)

El artículo 2485 del Código Civil dispone como --- excepción a la prórroga legal que no se concederá cuando el propietario quiera habitar su casa o cultivar su finca.

El propietario, en virtud de su derecho, tiene facultad de excluir del goce a otra persona, cuando ha concluido la obligación contractual. La prórroga debe intentarse antes -- del vencimiento del contrato y por medio de reconvencción cuando fuere demandado el inquilino.

La rescisión del contrato es otra forma de terminación del arrendamiento y se da en el caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendador o del arrendatario, el Código Civil se refiere específicamente a la rescisión por hechos imputables al arrendatario, cuando no paga la renta y cuando subarrenda sin autorización del arrendador.

Los artículos 2489 al 2492 regulan la rescisión del contrato. El artículo 2490 prevee: " En los casos del artículo 2445, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando -

(15) Jurisprudencia 1917-1975. Apéndice del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala. Tesis 89. Tesis relacionadas. Edición de Mayo Editores, S de R. L., México 1975 Pág. 265.

la pérdida del uso fuere total, y aún cuando fuere parcial, si - la reparación durare más de dos meses." "Si el arrendatario no-hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede de el artículo anterior, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento." (art. 2491) "Si el arrendador sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretende hacer el arrendatario, podrá este pedir la rescisión del contrato.

La Corte ha sostenido el criterio de que el pago -- efectuado en un juicio de desahucio deja sin efectos al procedimiento sumario, pero no impide que el arrendador puede ejercitar la acción rescisoria fundada en la falta de pago de la renta, en el plazo fijado.

CAPITULO IV

4.- OPERATIVIDAD DE LA TACITA RECONDUCCION EN EL -
DERECHO MEXICANO VIGENTE.

Dentro del presente capítulo estudiaremos la forma en que opera la denominada tácita reconducción en nuestra legislación, la forma en que debe oponerse el arrendador para que ésta no opera y algunas jurisprudencias que existen al respecto.

4.1.- OSCURIDAD DE LA LEY RESPECTO AL MOMENTO EN-
QUE OPERA LA TACITA RECONDUCCION.

La tácita reconducción está regulada por los artículos 2486, 2487 y 2488, los cuales estatuyen: "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 éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año." "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." "Cuando haya - prórroga en el 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."

Existe tácita reconducción cuando a la terminación del plazo fijado, o su prórroga, si la hubo, el arrendatario sigue en posesión de la cosa arrendada, sin que el arrendador se oponga a ella, teniendo como consecuencia, el nacimiento de un nuevo contrato de arrendamiento, pero bajo las siguientes condiciones:

a) Debe tratarse de un arrendamiento de plazo determinado. No importa que el plazo resulte fijado por el contrato o por la ley, de tal manera que se transforma de término fijo en término voluntario si se trata de fincas urbanas, o bien se entenderá renovado el contrato, por un año más, si el predio fuere rústico.

b) Es necesario que el arrendatario haya conservado la posesión, que no exista oposición por parte del arrendador. Por lo tanto no es suficiente que el arrendatario haya continuado en el disfrute después del término fijado como límite del arrendamiento, sino que además será preciso que no haya oposición por parte del arrendador.

La oposición puede revelarse bajo formas muy diversas. El artículo 2470 del Código Civil señala la más usual, la notificación de despido. El despido es, en este caso, un aviso escrito por el cual el arrendador recuerda al arrendatario el vencimiento del arrendamiento, como terminado en un momento. -

El despido no tiene como finalidad y resultado poner término al arrendamiento, dado que el arrendamiento se extingue de pleno derecho por la sola expiración del plazo fijado. Si el arrendador notifica el despido al arrendatario es a fin de confirmarle la cesación del arrendamiento.

De lo anterior resultan ciertas consecuencias. En primer lugar, el despido no es el único medio, por el cual el arrendador puede manifestar su oposición a la tácita reconducción. Del mismo modo podría requerir al arrendatario a fin de que dejara el local arrendado, o consintiera el nuevo arrendamiento, en favor de otra persona. Por lo que respecta al arrendatario podría manifestar su voluntad de considerar al arrendamiento como terminado, por ejemplo, tomando en arrendamiento otro inmueble. De modo que, cualquier acto por el que se traduzca la voluntad de una de las partes, de considerar el arrendamiento como definitivamente extinguido, basta para impedir la tácita reconducción, toda vez que, a éste le faltaría su elemento esencial, que es el consentimiento de los contratantes.

El despido notificado por el arrendador será frecuentemente posterior a la terminación del contrato. Sin embargo, éste podrá ser anterior a la terminación del arrendamiento y tener carácter preventivo, despejando toda duda sobre la intención del arrendador y privando al arrendatario de todo pretexto para continuar su disfrute con posterioridad al término-

fijado.

EFECCIOS DE LA TÁCITA RECONDUCCION.

1.- La tácita reconducción no es la simple continuación, ni la renovación del arrendamiento primitivo. Es un nuevo arrendamiento cuyas condiciones, desde cierto punto de vista, difieren a las del contrato que acaba de expirar, resultando ciertas consecuencias como son:

Para que la tácita reconducción pueda producirse es preciso que las partes tengan la capacidad necesaria para tomar o dar en arrendamiento.

Las garantías que responden del cumplimiento del arrendamiento primitivo no se trasladan al arrendamiento nuevo, atento a lo establecido por el artículo 2488 que prevee: "Cuando haya prórroga en el 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."

2.- La duración del arrendamiento nuevo se determina conforme a las normas que regulan los arrendamientos celebrados sin documentos, es decir, sin fijación del término, siendo aplicable este principio únicamente a los arrendamientos de casas o apartamentos, de conformidad con el artículo 2487 del Có

digo Civil que señala: "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 correspondiera al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba."

En cuanto a los arrendamientos de fincas rústicas - se encuentran regidos por el artículo 2486 del ordenamiento antes citado que estatuye: "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 éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año."

De lo anterior se desprende que la tácita reconducción sólo opera en los contratos por tiempo definido, pues solamente en estos contratos puede expirar el término fijado.

Por otra parte, nuestra legislación es omisa, respecto al momento en que debe oponerse el arrendador para que no opere la tácita reconducción, no nos indica si debe oponerse antes o después de que concluya el plazo fijado, ni la forma en que debe oponerse, por lo que en consecuencia, dicha cuestión queda al arbitrio de los Tribunales.

4.2.- IMPORTANCIA DE LEGISLAR SOBRE EL MOMENTO EN QUE DEBE OPERAR LA TACITA RECONDUCCION.

Desde los antecedentes del arrendamiento en el derecho romano, existe una laguna en lo relativo a la forma y -- término en el que debe oponerse el arrendador para que ésta no opere, misma que se conserva en la actualidad; por lo que en -- consecuencia dicha situación queda al arbitrio de los tribunales.

Actualmente existe una jurisprudencia al respecto, en donde se estatuye que el arrendador debe oponerse dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato para que ésta no opere, sin embargo, dado que no existe uniformidad de criterios en el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, sigue quedando al arbitrio de cada juzgador la aplicación de la Jurisprudencia, argumentando que para que ésta proceda, debe ser invocada por la parte interesada para hacerla -- valer, siendo pocos los jueces que la observan sin necesidad -- de que las partes lo pidan.

Creemos indispensable que se convoque a conferencias obligatorias a todos los jueces y secretarios de acuerdos en donde se discutan los fundamentos en los cuales cada uno ba sa sus argumentos y reflexionar sobre los mismos, con el fin --

de unificar criterios y así evitar conflictos con los litigantes por la diversidad de criterios que existen, no solamente con respecto al tema motivo de la presente tesis, sino en infinidad de puntos.

En este orden de ideas consideramos importante que se legisle sobre la tácita reconducción, toda vez que, mientras que para un juzgador no es necesario promover Diligencias de Jurisdicción Voluntaria para hacer saber al arrendatario su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento, pudiendo promover directamente la Vía Ordinaria Civil o la Vía de la Controversia del Arrendamiento, según sea el caso de localidad destinada al comercio o casa habitación; para otros es necesario que previamente se promuevan las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria, en cambio si se legisa preceptuando que para que no opere la tácita reconducción el arrendador debe oponerse dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato, sin que haya necesidad de promover Diligencias de Jurisdicción Voluntaria, ya no quedará ésta situación al arbitrio de cada juzgador.

4.3.- FORMA EN QUE DEBE Oponerse EL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE LA TACITA RECONDUCCION.

Aunque nuestro Código Civil vigente no es preciso en cuanto a la forma en que debe oponerse el arrendador para que no opere la tática reconducción, se considera válido aplicar el artículo 2478, es decir, dar aviso al arrendatario de la terminación del contrato, siendo éste únicamente con el carácter de recordatorio, dado que el término ya se encuentra fijado en el contrato. Creemos necesario aclarar que el término que se concede al arrendatario al hacerle la notificación, es sólo para efecto de que el inquilino desocupe la localidad y por lo tanto no debe considerarse como prórroga.

La forma en que puede externarse la voluntad de las partes, es múltiple, siendo procedente cualquier acto por el cual se traduzca la voluntad del arrendador o arrendatario, de considerar el arrendamiento como definitivamente extinguido

El arrendador puede consentir el arrendamiento en favor de otra persona, por lo que respecta al arrendatario podría manifestar su voluntad de considerar como extinguido el contrato, tomando en arrendamiento otro inmueble.

4.4.- JURISPRUDENCIA.

ARRENDAMIENTO. TACITA RECONDUCCION.

"La tácita reconducción, sólo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos."(16)

"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 éste fuere urbano, el arrendamiento continuará por --- tiempo indefinido, modifican el contrato en cuanto a su dura-- ción, transformándolo de plazo fijo e indefinido. La segunda -- parte del artículo 2487 citado, confirma esta conclusión, al -- disponer que el arrendatario deberá pagar la renta que corres-- ponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo -- que pagaba, pues sólo en los contratos a plazo fijo, se puede -- saber que tiempo ocupó el inquilino el local, excediéndose del -- plazo pactado originariamente, ya que en los arrendamientos in-- definidos, no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual no puede operar en ellos la tácita reconducción." (17)

(16) Tesis 97 del Apéndice de la citada compilación. Pág. 281.

(17) Jurisprudencia. 1955. Apéndice del Semanario Judicial de -- la Federación. Tesis 129. Pág. 290.

ARRENDAMIENTO, PRORROGA Y RECONDUCCION TACITA DEL.

"La prórroga del contrato de arrendamiento a que se refiere el artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, no es forzoso para el inquilino, de manera que aunque el mismo no lo haya pedido, deba tenerse por existente tácitamente sino que para dicha prórroga tenga lugar, es necesario que el arrendatario ejercite su derecho a ella o que exista una constancia fehaciente de que ha habido un acuerdo entre las partes, a ese respecto. Cuando el inquilino simplemente continúa ocupando el predio, sin oposición del arrendador, no se está en presencia de la prórroga que establece el artículo 2485 citado, sino que opera la reconducción tácita a que se contraen los artículos 2486 y 2487 del mismo Código Civil transformándose el arrendamiento de predios urbanos que ha sido concertado por tiempo determinado, en uno por tiempo indefinido, y en este caso, para que el arrendador pueda dar por terminado el contrato y esté en aptitud de exigir la desocupación de la finca, es necesario que de aviso al inquilino, de su deseo de dar por concluido el arrendamiento conforme a lo dispuesto por el artículo 2478 del citado ordenamiento." (18)

(18) Tesis 131. Tesis aclaratoria. Apéndice de la referida compilación. Pág. 300.

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 la falta de oposición - del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevar 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. " (19)

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 arrendamien-- to, continúa el arrendatario, sin oposición, en el goce y uso - del predio, y éste fuere urbano, el arrendamiento continuará -- por tiempo indefinido, modifican el contrato en cuanto a su duración, transformándolo de plazo fijo, a indefinido. La segunda

(19) Tesis 98. Apéndice de la citada compilación. Pág. 283.

parte del artículo 2487 citado, confirma esta conclusión, al disponer que el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al tiempo al del contrato, con arreglo a la que pagaba, pues sólo en los contratos a plazo fijo, se puede saber qué tiempo ocupó 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 ellos la tácita reconducción." (20)

ARRENDAMIENTO, TERMINACION DEL. NOTIFICACION.

"La voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento, por no tratarse de la notificación de la demanda que no se formula aún, se notifica legalmente de acuerdo con lo previsto en el artículo 116 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales en el que se estatuye que de no encontrarse el interesado, su representante o procurador en la casa designada, se le deja cédula con la persona que se encuentre, ya sea pariente, doméstica o que via en dicha casa." (21)

(20) Tesis 99. Apéndice de la compilación invocada. Pág. 284.

(21) Tesis 100. Apéndice de la misma compilación. Pág. 285.

ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION (LEGISLACION -
DEL ESTADO DE SINALOA).

"Si se ha estimado como oportuna la oposici3n que se hace pocos d3as despu3s de fenecer la pr3rroga, tales argumentaciones son igualmente validas para considerar oportuna la oposici3n que se haga poco antes de dicho vencimiento y el hecho de que tales manifestaciones se hayan expresado a trav3s de la demanda de terminaci3n del contrato de arrendamiento, present3ndose la misma cuatro d3as antes del vencimiento de la pr3rroga, no la convierte en una manifestaci3n extempor3nea." (22)

ARRENDAMIENTO, DISTINCION ENTRE TACITA RECONDUCCION Y PRORROGA DE LOS CONTRATOS DE.

"A3n cuando la pr3rroga y t3cita reconducci3n de los contratos de arrendamiento tienen de com3n que el contrato pr3rrogado o reconducto sea de plazo fijo y la continuaci3n de sus efectos despu3s de terminado 3ste, tienen notables diferencias que las distinguen: la pr3rroga es un derecho que se da al inquilino que est3 al corriente en el pago de sus rentas y si 3ste quiere hacer uso de 3l, tendr3, antes de que termine el contrato, que convenirlo expresamente con el arrendador, o, en-

(22) Tesis 97. Tesis relacionadas. Ap3ndice de la citada compilaci3n.

caso de negativa de éste, demandársela judicialmente, y tal prórroga tratándose de finca urbana tendrá por efecto que el arrendamiento continúe por un año más, esto es, tiene un plazo fijo; en cambio la tácita reconducción no tiene que demandarla el arrendatario; simplemente se realiza por la tolerancia del arrendador de que el inquilino continúe en el uso y goce de la finca arrendada, con la circunstancia de que en este caso se realiza una prolongación del contrato con la modificación legal de ser por tiempo indefinido, pero quedando vivos los demás pactos del contrato reconducto." (23)

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE, FIJADA MEDIANTE CONVENIO.

"Si mediante convenio judicial, que fue aprobado por resolución que causó ejecutoria, se fijó un término a la prórroga del arrendamiento, no puede decirse que se trate de contrato por tiempo indefinido, ni tampoco que al concluir el término fijado, se hubiere efectuado la tácita reconducción, para que el mismo contrato continuara con plazo indeterminado, porque en virtud del auto que aprobó el convenio, éste adquirió el carácter de cosa juzgada, estableciendo la obligación, por -

(23) Tesis 97. Tesis relacionadas. Apéndice de la referida compilación.

parte del arrendatario, de desocupar y entregar el predio el -- día señalado. Por otra parte, no es exacto que la ejecución del convenio de referencia, deba pedirse precisamente dentro de --- tres días." (24)

ARRENDAMIENTO, PRORROGA Y RECONDUCCION TACITA DEL.

"La tácita reconducción es distinta de la prórro-- ga, que nunca puede ser tácita. Aquélla opera cuando, fenecido el término del contrato, el arrendatario continúa en el uso de la cosa, transformándose el arrendamiento de plazo fijo en inde finido." (25)

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.

"De los términos de los artículos 2486, 2487 y --- 2488 del Código Civil vigente en el Distrito y Territorios Federales, se desprende que la prórroga del contrato de arrendamiento y la tácita reconducción que establece, son para los casos -

(24) Tesis 131. Tesis aclaratoria. Apéndice de la citada compilación. Pág. 299.

(25) Tesis 131. Tesis aclaratoria. Idem. Pág. 300.

no previstos expresamente en el contrato, supuesto que dichos preceptos tratan de prórroga de posibilidad de aumento de renta y de duración de la tácita reconducción, de manera que si en el mismo contrato quedó estipulada la continuación del arrendamiento, después del determinado, si el inquilino seguía ocupando la casa, no siendo, por tanto, el caso de prórroga legal ni de tácita reconducción del arrendamiento." (26)

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE

"El pago efectuado en un juicio de desahucio deja a este procedimiento sumario sin efecto, pero no incapacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria fundada en la falta de pago de la renta, en el plazo estipulado, situación que no contemplan las disposiciones legales que rigen el juicio de desahucio, y que no son derogativas de las que contienen los artículos 2489, fracción I, 2453 del Código Civil del Distrito Federal." (27)

(26) Tesis 131. Tesis aclaratoria. Apéndice de la aludida compilación.

(27)

ARRENDAMIENTO, INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO.

"Es cierto que la Suprema Corte de Justicia ha establecido que un retraso hasta de diez días en el pago de una renta no puede estimarse como incumplimiento; pero ese criterio de indudable equidad debe considerarse prevalente, menos cuando es habitual y sistemático, dependiendo de la voluntad o el capricho del inquilino, como es el caso en que éste afirma que para él ningún problema representa pagar la renta hasta quince o veinte días antes del incumplimiento de cada periodo mensual, sea de calendario o sea por treinta días, y sólo trata de justificar su incumplimiento por impuntualidad con su errónea interpretación del contenido de la cláusula respectiva del contrato de arrendamiento, interpretación que no es posible aceptar por estar en abierta oposición con el texto literal de dicha cláusula, habida cuenta de lo prevenido por el artículo por el artículo 1854 del Código Civil que dispone que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, así como lo estatuido por los artículos 1797 y 1796 en el sentido de que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, y que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellas que deben revestir una

forma establecida por la ley, y desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fé, al uso o a la ley." (28)

ARRENDAMIENTO, PAGO DE LA RENTA CON EL DEPOSITO.

"Es injustificado la causa de rescisión del contrato de arrendamiento, fundada en la falta de pago oportuno de determinada mensualidad, si se ha constituido un depósito y de acuerdo con el contrato respectivo, el arrendador puede tomar el monto de dicho depósito para cubrir tal mensualidad." (29)

ARRENDAMIENTO, RESCISION POR FALTA DE PAGO DE RENTAS POSTERIORES A LA DEMANDA.

"La falta de exhibición de las rentas posteriores a la demanda no puede tomarse como base para decretar la rescisión del arrendamiento, porque la interpretación judicial que se deriva del emplazamiento, no puede tomarse como tal respecto de las rentas que todavía no estaban vencidas, es decir, -- las posteriores a la demanda." (30)

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

ARRENDAMIENTO, CAMBIO DE DESTINO DE LA LOCALIDAD
ARRENDADA.

"Para que haya contravención a lo contratado, respecto al uso de la cosa arrendada que dé acción para la rescisión del contrato de arrendamiento, es necesario que el cambio de uso o destino de la cosa sea diferente, de manera radical, -pues de no ser, no se incurre en incumplimiento." (31)

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. POR CAMBIO DE DESTINO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA.

"Para que se considere que hay variación en el uso de la cosa, convenida en el contrato de arrendamiento y por -- tanto, violación que dé causa a su rescisión, es necesario que ese cambio sea sustancial, esto es, que afecte directamente al destino de la cosa, o sea, en otras palabras, que el fin a que la cosa haya sido destinada por las partes se altere de manera radical; habrá violación del contrato cuando por ejemplo ha -- biéndose convenido que el inmueble arrendado se use para habita ción se destine a comercio o a la inversa. En un caso, no pue-

(31) Tesis aclaratoria. Apéndice de la compilación invocada.

de considerarse que haya habido cambio en el uso, si la cosa sigue destinándose para habitación del arrendatario y su familia; y que eventualmente se haya vendido al público una mercancía, no constituye causa suficiente para la rescisión del contrato de arrendamiento". (32)

(32) Tesis aclaratoria. Apéndice de la citada compilación.

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

PRIMERA.- El contrato de arrendamiento tuvo su g rigen en el arriendo de cosas muebles, extendiéndose poste-- riormente a las cosas inmuebles.

SEGUNDA.- El contrato de arrendamiento en el de-- recho romano erá aquel por virtud del cual una persona llama da arrendador se obligaba a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra denominada arrendatario, -- quien se obligaba a pagar como contraprestación un precio -- cierto.

TERCERA.- Dentro del derecho romano, éste contra to se aplicaba de igual forma al arrendamiento de servicios-- y a la ejecución de un trabajo u obra.

CUARTA.- Para el derecho romano el arrendamiento es un contrato de buena fé, sinalagmático perfecto.

QUINTA.- La prórroga ya se encontraba prevista + en el derecho romano, la cual se daba por el silencio de las partes al expirar el término que se había fijado para el -- arrendamiento.

SEXTA.- La tácita reconducción también ya se encontraba establecida en el derecho romano, sin que existiera prescrita la forma y el momento en que debía oponerse el -- arrendador para que ésta operara.

SEPTIMA.- El contrato de arrendamiento se clasifica, de acuerdo con el derecho mexicano vigente, en mercantil, administrativo o civil, según sea el propósito con el - que se haya celebrado.

OCTAVA.- El arrendamiento tiene como características en la actualidad, ser un contrato traslativo de uso, - principal, bilateral, oneroso, consensual en oposición a --- real, consensual en oposición a formal, formal, de tracto su cesivo y conmutativo.

NOVENA.- Los efectos del arrendamiento son crear obligaciones para las partes contratantes y generar derechos especiales para el arrendatario.

DECIMA.- Dentro de nuestra legislación se sigue observando la prórroga y para que ésta proceda debe hacerla valer el arrendatario antes de la terminación del contrato, - toda vez que, no se puede prórrogar lo que no existe.

DECIMA PRIMERA.- Existe en nuestra legislación una laguna respecto al momento en que debe operar la tática reconducción, por lo que dicha cuestión queda al arbitrio de los jugadores.

DECIMA SEGUNDA.- Es importante legislar sobre el momento en que debe oponerse el arrendador para que no se produzca la tática reconducción, en razón de que hay gran diferencia entre los criterios de cada jugador, debiéndose buscar su uniformidad.

DECIMA TERCERA.- Deben unificarse criterios tanto en el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, así como en la Procuraduría Federal del Consumidor, en especial a ésta última, toda vez que, en muchas ocasiones se hace una mala interpretación de la ley, ocasionándose con ello graves conflictos.

DECIMA CUARTA.- En la Ley Federal del Consumidor -- existen una serie de preceptos que no tienen razón de ser, por ejemplo, el que estatuye la obligación de los inquilinos de agotar previamente una querrela ante la Procuraduría Federal del Consumidor, lo cual resulta en perjuicio de los arrendadores y sobre todo que va en contra del principio de expedités de la justicia, ya que con apoyo en el artículo 59 fracción VIII inciso f, de la Ley Federal del Consumidor, puede hacerse valer con-

carácter de excepción dilatoria el hecho de que no se haya agotado previamente el procedimiento conciliatorio, situación que resulta innecesaria, en virtud de que en el juicio ordinario - se encuentra establecido en el artículo 272-A del Código de - Procedimientos Civiles, la audiencia previa y de conciliación - en donde las partes pueden llegar a un arreglo.

DECIMA QUINTA.- Debe entenderse que en la actualidad no existen las mismas necesidades que existían en el derecho romano, debiéndose buscar soluciones acordes con nuestra época estableciendo reformas que beneficien tanto al arrendatario como al arrendador, procurando apoyar la construcción que es uno de los principales puntos, toda vez que, por la escasez de viviendas se crea un exorbitante aumento en la renta.

DECIMA SEXTA.- Proponemos que el artículo que legisla sobre la tácita reconducción quede en los siguientes términos: "El plazo dentro del cual debe llevarse a cabo la oposición a que se refieren los dos artículos precedentes es de diez días contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato".

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

AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. CONTRATOS CIVILES. 3ª Edición. Editorial Porrúa, 1982. México, D.F.

BRAVO VALDES, Beatriz. SEGUNDO CURSO DE DERECHO ROMANO. 10ª Edición. Editorial Pax-México, 1984. México, D.F.

IGLESIAS, Juan. DERECHO ROMANO. 6ª Edición revisada y aumentada. Editorial Ariel, 1972. Barcelona, España.

KASER, Max. DERECHO ROMANO PRIVADO. Editorial Reus. 1968.

PETIT, Eugene. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO. Traducido de la 9ª Edición francesa, por D. José Fernández González y Doctora María Rizzi. Editorial Porrúa, 1984. México, D.F.

PINA, Rafael de. CONTRATOS. Tomo III, 6ª Edición, Editorial Porrúa, 1983. México, D.F.

PLANIOL, Marcelo. LOS CONTRATOS CIVILES. Traducido por el Doctor Mario Díaz Cruz. Tomo X, primera parte. París, Francia.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. CONTRATOS. Tomo VI, Vol. I, 4ª Edición, Editorial Porrúa. México, D.F., 1981.

SANCHEZ MEDAL, Ramón. DE LOS CONTRATOS CIVILES. CONTRATOS EN ESPECIAL. 7ª Edición, Editorial Porrúa. México, D.F., 1984.

TREVIÑO GARCIA, Ricardo. CONTRATOS CIVILES EN PARTICULAR. Editorial Librería Font, S.A., 2ª Edición. Guadalajara, Jal. México, 1975.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. CONTRATOS CIVILES. 2ª Edición, Editorial Porrúa. México, D.F., 1985.

DICCIONARIO DE DERECHO. Editorial Porrúa, 7ª Edición. México, D.F., 1978.

EL DIGESTO DE JUSTINIANO. Tomo III, Libros 37-50. Versión Castellana por A D'ors T. Hernández Tijero P. Fuentesecca, M. García Garrido y J. Burillo con la ayuda del C.S.I.C. Editorial Arzandi. Pamplona. 1975.

LEGISLACION.

Código Civil Mexicano de 1987.

Código de Procedimientos Civiles Mexicano de 1987.

**JURISPRUDENCIA 1917-1975. Apéndice al Semanario Judicial
de la Federación. 4ª Parte. Tercera Sala. Edic. mayo.
Editora, S. de R. L., México, 1975.**