

879309

12
29.

A mis Padres: TERE y CARLOS, por todo su amor, apoyo y comprensión.

A CESAR, mi esposo y compañero.

A mi hija: MONICA, quien es la culminación de todos mis anhelos, a Dios gracias.

A mi Maestro y Asesor de Tesis: LIC. FRANCISCO J. RAMIREZ VALENZUELA.

A mis Maestros y Amigos.

Lic. en Derecho
Ma. Guadalupe Nava López

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1988



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

I N D I C E

ABREVIATURAS Y REFERENCIAS.

PREFACIO..... I

CAPITULO I. ESTUDIO GENERAL DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.

GENERALIDADES = ANTECEDENTES EN EL DERECHO ROMANO.....	1
EVOLUCIÓN HISTÓRICA.....	2
EL ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO CIVIL NAPOLEÓN.....	6
DERECHO CIVIL ESPAÑOL.....	15
DEFINICIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LOS CÓDIGOS DE 1870 Y 1885.....	21
REGLAMENTACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	24

CAPÍTULO II. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO-
CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

DEFINICIÓN.....	26
TERMINOLOGÍA.....	27
FUNCIÓN ECONÓMICA DEL CONTRATO.....	28
CARACTERES DEL ARRENDAMIENTO.....	28
ESPECIES DE ARRENDAMIENTO.....	28
ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ DEL ARRENDAMIENTO	30

CAPITULO III. OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR = CONCEDER O TRASMITIR - EL USO O GOCE DE LA COSA ARRENDADA.....	37
ENTREGA DE LA COSA.....	38
CONSERVAR LA COSA.....	40
NO ESTORBAR EL USO DE LA COSA ARRENDADA.....	41
GARANTIZAR EL USO PACÍFICO DE LA COSA.....	42
RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SUFRA EL ARRENDATARIO POR LOS VICIOS O DEFECTOS OCULTOS DE - LA COSA Y GARANTIZAR CON EL LO UNA POSESIÓN ÚTIL DE LA COSA ARRENDADA.....	43
OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO = PAGAR O SATISFACER LA RENTA EN LA FORMA Y TIEMPO CONVENIDOS.....	44
RESPONDER DE LOS PERJUICIOS QUE POR CULPA DEL ARREN DATARIO O DE SUS FAMILIARES, SIRVIENTES O SUBARREN DATARIOS, SE CAUSEN EN LA COSA ARRENDADA.....	46
CUIDAR Y CONSERVAR LA COSA ARRENDADA.....	46
RESTITUIR LA COSA ARRENDADA AL TERMINAR EL ARRENDA MIENTO.....	49

CAPITULO IV.

TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.....	51
PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	52
TÁCITA RECONDUCCIÓN.....	56

CAPITULO V.

NATURALEZA DEL DERECHO DEL INQUILINO.....	61
CONSECUENCIAS DEL PRINCIPIO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO....	64
TUTELA LEGAL DEL INQUILINO.....	69
LIMITACIÓN TEMPORAL IMPUESTA POR EL CÓDIGO CIVIL.....	71

CAPITULO VI.

ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL EN -- MATERIA INQUILINARIA, PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, EL DÍA 7 DE FEBRERO DE 1985.....	72
CONCLUSIONES.....	115
BIBLIOGRAFIA.....	119

ABREVIATURAS Y REFERENCIAS

- CÓDIGO CIVIL DE 1928.... "CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN VIGOR"
(OCTUBRE 1º DE 1932)
- CÓDIGO CIVIL VIGENTE..... "CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN VIGOR". (OCTUBRE 1º DE 1932).
- CÓDIGO NAPOLEÓN..... "CÓDIGO CIVIL DE FRANCIA DE 1804"
- LEGISLACIÓN FRANCESA..... "CÓDIGO CIVIL DE 1804"
- CÓDIGO DE 1870..... "CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y EL TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA"
- CÓDIGO DE 1884..... "CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA.

P R E F A C I O

PREFACIO,

LA IMPORTANCIA Y TRASCENDENCIA QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TIENE, Y EN ESPECIAL EL DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN, ES LO QUE ME HA MOTIVADO A REALIZAR ESTE TRABAJO,

ES INNEGABLE QUE EL ESTUDIO DE ESTE CONTRATO PODRÍA REALIZARSE DESDE MUY DIVERSOS PUNTOS DE VISTA, COMO PODRÍA SER EL ECONÓMICO, POLÍTICO, SOCIAL Y JURÍDICO. RADICANDO, POR RAZONES OBIVIAS; SOBRE ESTE ÚLTIMO,

PARA LOGRAR UNA VISIÓN MÁS AMPLIA SOBRE EL TEMA QUE OCUPA A LA PRESENTE TESIS, SE TOCARÁN ENTRE OTROS, SUS ANTECEDENTES, DEFINICIÓN, SUS ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y VALIDEZ, OBLIGACIONES DE LAS PARTES, SU TERMINACIÓN, SU NATURALEZA PERSONAL, NUEVAS TENDENCIAS ACERCA DEL ARRENDAMIENTO, CONSECUENCIAS DEL PRINCIPIO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES; PARA POSTERIORMENTE LLEGAR AL ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS PRECIPITADAS INNOVACIONES INTRODUCIDAS A ESTE CONTRATO, POR MEDIO DE LAS REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, APROBADAS POR EL CONGRESO DE LA UNIÓN EN SU PERÍODO DE SESIONES ORDINARIAS EN 1984, Y QUE FUERON PUBLICADAS EL DÍA 7 DE FEBRERO DE 1985 EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN; Y QUE COMO DATO IMPORTANTE, PODRÍAMOS MENCIONAR, QUE ESTAS REFORMAS CARECEN DE UNA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, NO OBSTANTE LA NECESIDAD DE LA MISMA,

EL ESTUDIO DE ESTAS REFORMAS, COBRA ESPECIAL IMPORTANCIA EN LA

PRESENTE DISERTACIÓN EN VIRTUD DE QUE IMPLICAN POR SÍ MISMAS UNA SERIE DE MODIFICACIONES, Y QUE EN MI OPINIÓN, TRAEN COMO CONSECUENCIA, GRAVES PROBLEMAS PARA LOS CONTRATANTES, ASÍ '' COMO TAMBIÉN IMPLICAN UNA SERIE DE ERRORES TÉCNICOS, PRÁCTICOS E INCLUSO LEGALES.

PRUEBA DE LA PREMURA CON QUE SE REALIZARON ESTAS REFORMAS, ' ES LA PUBLICACIÓN DE LA "FE DE ERRATAS" Y LA "CORRECCIÓN DE LA FE DEERRATAS", LAS CUALES FUERON PUBLICADAS TAMBIÉN EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL DÍA 29 DE MARZO Y 1º DE ABRIL DE 1985 RESPECTIVAMENTE.

ESTE GIRO QUE SE LE HA DADO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, A CRITERIO DE LA SUSTENTANTE, NO RESULTA MUY ACERTADO, NI LO ' ES TAMPOCO LA FORMA EN QUE FUERON REDACTADOS ESTOS NUEVOS '' ARTÍCULOS DEL CAPÍTULO RESPECTIVO A LOS ARRENDAMIENTOS PARA FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN.

POR OTRA PARTE, MEDIANTE ESTA CRÍTICA O ANÁLISIS, QUIERO HACER PATENTE, LA IMPORTANCIA DE REALIZAR ESTUDIOS PROFUNDOS ' SOBRE LOS ARTÍCULOS QUE SE PRETENDAN REFORMAR O, EN SU CASO, ' DEROGAR; PARA QUE DE ESTA MANERA RESULTEN POSITIVOS, Y TIENDAN EFECTIVAMENTE AL MANTENIMIENTO DE LA PAZ CON JUSTICIA, ' QUE VIENE A SER EL FIN PRINCIPAL DEL DERECHO; Y PARA LOGRAR ÉSTO, SE ALLEGUEN LOS LEGISLADORES DE OPINIONES DE ESTUDIO— SIOS DEL TEMA, Y NO ÚNICAMENTE EFECTUAR MODIFICACIONES CON EL

FIN DE SER INNOVADORES O SEGUIR TENDENCIAS PROTECCIONISTAS (QUE A LA POSTRE, RESULTAN NEGATIVAS PARA AQUELLOS A QUIENES SE PRETENDE PROTEGER), O BIEN, MEDIANTE ESTAS REFORMAS "OFRECER AL PUEBLO LA IMAGEN DE UN GOBIERNO PREOCUPADO POR EL BIENESTAR DE LAS MAYORÍAS NECESITADAS DEL PAÍS", SEGÚN LAS PROPIAS PALABRAS USADAS POR EL JURISTA RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL, EN SU OBRA "LA NUEVA LEY SOBRE ARRENDAMIENTOS PARA HABITACIÓN".

AL PARECER, LOS LEGISLADORES NO PREVIERON LOS ALCANCES DE LAS MISMAS, YA QUE IMPLICAN LA DESNATURALIZACIÓN DEL CONTRATO MISMO, DESVIRTUÁNDOSE LA VOLUNTAD CONTRACTUAL, NO OBSTANTE QUE ÉSTA ES UN ELEMENTO ESENCIAL DE DICHO CONTRATO.

AHORA BIEN, ESTIMO DE SUMA IMPORTANCIA EXPRESAR EL PORQUÉ ESCOGÍ PRECISAMENTE EL ESTUDIO DE LAS REFORMAS TANTAS VECES -- ALUDIDAS, NO OBSTANTE QUE CORRESPONDEN A LA LEY SUSTANTIVA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, Y ES CON EL FIN DE EVIDENCIAR LOS ERRORES DE LAS MISMAS, SUS ALCANCES, CONSECUENCIAS PRÁCTICAS E INCLUSO LEGALES, TAL Y COMO YA HA QUEDADO ASENTADO, Y QUE NOS HACE CONCLUIR NUEVAMENTE EN LA NECESIDAD DE EFECTUAR ESTUDIOS CONCIENZUDOS CUANDO SE VAYAN A REALIZAR REFORMAS A LAS LEGISLACIONES. AUNADO A LO ANTERIOR, SE ENCUENTRA LO NOVEDOSO DEL TEMA, YA QUE HASTA EL MOMENTO SON MUY POCOS LOS TRATADISTAS QUE ANALIZAN ESTAS REFORMAS.

**CAPITULO PRIMERO. ESTUDIO GENERAL DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.**

- GENERALIDADES.
- ANTECEDENTES EN EL DERECHO ROMANO.
- EVOLUCION HISTORICA.
- EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL NAPOLEON,
- DERECHO CIVIL ESPAÑOL.
- DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LOS CODIGOS DE 1870 Y 1884,
- REGLAMENIACION DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

DERECHO ROMANO

ANTECEDENTES, FRENTE A LO QUE HOY OCURRE, NO CONOCÍA EL DERECHO ROMANO DIVERSAS ESPECIES DE ARRENDAMIENTO, SINO UNA RELACIÓN UNITARIA, UN TIPO CONTRACTUAL ÚNICO. NI ULPIANO, PAULO, NI GAYO, EN LAS ESCASAS LETRAS DEDICADAS A LA LOCATIO CONDUCTIO, TRATAN SEPARADAMENTE LOS CASOS QUE LOS INTÉRPRETES MODERNOS AGRUPAN EN TRES CATEGORÍAS.

"LOCATIO CONDUCTIO REI" (HOY ARRENDAMIENTO DE COSAS); "LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM" (HOY ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS O CONTRATO DE TRABAJO) Y "LOCATIO CONDUCTIO OPERIS" (HOY ARRENDAMIENTO DE OBRA, CONTRATO DE EMPRESA, O, MUY CORRIENTEMENTE CONTRATATA).

COMO SE APRECIA DE LO ANTERIOR, LA LOCATIO CONDUCTIO ROMANA NO TIENE UN EQUIVALENTE EXACTO EN EL DERECHO MODERNO, YA QUE ES UNA FIGURA QUE, DENTRO DEL DERECHO ACTUAL, COMPRENDE VARIOS CONTRATOS DISTINTOS.

PARA EL OBJETO DE ESTE TRABAJO, NOS OCUPAREMOS ÚNICAMENTE DE LA LOCATIO CONDUCTIO REI (ARRENDAMIENTO DE COSAS). EN PRIMER LUGAR, ERA UN CONTRATO POR EL CUAL EL LOCATOR (EL QUE PROPORCIONA LA COSA) SE OBLIGABA A PROPORCIONAR A OTRA PERSONA, EL CONDUCTOR (EL QUE PROMETE DAR EL PRECIO), EL GOCE TEM

PORAL DE UNA COSA NO CONSUMIBLE. EL PRIMERO TENÍA CONTRA LA OTRA PARTE LA ACCIÓN DENOMINADA "LOCATI O EXLOCATOR" Y EL CONDUCTOR PODÍA EJERCITAR LA ACCIÓN "CONDUCTI O EXCONDUCTOR". DE LO TRANSCRITO, PUEDE DEFINIRSE EL ARRENDAMIENTO, COMO UN CONTRATO POR EL CUAL UNA PERSONA SE COMPROMETE CON OTRA A PROCURARLE ELGOCE TEMPORAL DE UNA COSA MEDIANTE UNA REMUNERACIÓN EN DINERO, LLAMADA "MERCES, PENSIO O CANON".

FORMACIÓN Y ELEMENTOS ESENCIALES. - ERA UN CONTRATO PERFECTO POR EL SÓLO CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES, DE CUALQUIER MODO QUE SE MANIFIESTE, ÁLGUNAS OCASIONES LE ACOMPAÑABAN LAS ARRAS Y EL ESCRITO, (INSTRUMENTUM O CAUTIO), QUE NO ERAN SINO ELEMENTOS DE PRUEBA. PODÍA CONSISTIR SOBRE CUALQUIER COSA, MUEBLE, INMUEBLE, CORPORAL, ETCÉTERA, CON TAL DE QUE SEA INCONSUMIBLES Y PUDIESEN FIGURAR EN EL PATRIMONIO DE LOS PARTICULARES, YA QUE EL ARRENDATARIO DEBE RESTITUIR LA COSA AL TÉRMINO DEL CONTRATO.

EL ACUERDO DE LAS PARTES DEBE RECAER SOBRE LA COSA OBJETO DEL ARRENDAMIENTO Y SOBRE EL PRECIO (MERCES), QUE SON LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO, EL PRECIO, OBLIGACIÓN A CARGO DEL ARRENDATARIO, DEBE SER CIERTO Y CONSISTIR EN DINERO, MÁS, TRATÁNDOSE DE UN FUNDO DE TIERRA, ERA PERMITIDO QUE SE FIJARA EN ESPECIE; SI POR EL DISFRUTE DE UNA COSA SE PROMETÍA UNA REMUNERACIÓN DE OTRA NATURALEZA, NO HAY MÁS QUE UN CONTRATO INNOMINADO.

EFFECTOS DEL ARRENDAMIENTO: - EL CONTRATO IMPONÍA OBLIGACIONES

RECÍPROCAS A CARGO DE LOS CONTRATANTES, SIENDO POR TANTO UN ' CONTRATO BILATERAL O SINALAGMÁTICO PERFECTO.

DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR, EL LOCATOR TENÍA LA OBLI- GACIÓN DE PROCURAR AL INQUILINO EL USO O, EL USO Y DISFRUTE ' DE LA COSA POR TODO EL TIEMPO CONVENIDO; DEBE FACILITAR EL LI BRE GOCE -SIN VICIOS- DE LA COSA, SEGÚN SU ACTUAL Y PROPIO '' DESTINO. EN CASO CONTRARIO Y SIEMPRE QUE SE DEBA A CULPA DEL LOCATOR, ACARREA PARA ESTE LA OBLIGACIÓN DE INDEMNIZAR TODOS LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS. EN OTRO CASO, QUEDA LIBERA- DO, PERO NO RECIBE LA MERCES. MIENTRAS DURE EL ARRIENDO, NO LE ES DABLE AL LOCATOR, INTRODUCIR EN LA COSA, MODIFICACIÓN ' ALGUNA QUE LA HAGA IMPROPIA O MENOS IDÓNEA PARA EL GOCE CON-- VENIDO. HACER TAMBIÉN LAS REPARACIONES QUE FUEREN NECESARIAS_ PARA LA CONSERVACIÓN DE LA COSA, EN LA FORMA QUE REQUIERA SU PROPIO Y NORMAL DESTINO. ASÍ MISMO, DEBÍA REEMBOLSAR AL CON-- DUCTOR, LOS GASTOS NECESARIOS Y ÚTILES QUE ÉSTE HAYA HECHO EN LA COSA. IGUALMENTE DEBÍA SOPORTAR LAS CARGAS QUE PESAREN '' SOBRE LA COSA. DEBÍA GARANTIZAR EL ARRENDATARIO CONTRA LOS ' DEFECTOS OCULTOS QUE DISMINUYAN LA UTILIDAD DEL BIEN DADO EN ARRENDAMIENTO. COMO EL ARRENDADOR ESTABA OBLIGADO A ENTREGAR AL ARRENDATARIO LA COSA O A PONERLA A SU DISPOSICIÓN, PARA ' QUE PUDIERA USARLA Y DISFRUTARLA CON ARREGLO A LO PACTADO, DI CHA ENTREGA CONFERÍA AL CONDUCTOR UNA SIMPLE TENENCIA (POSSE- SIO NATURALIS) DE LA COSA, POR TANTO, NO ERA UN POSEEDOR "AD INTERDICTA".

DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO (CONDUCTOR):- LA PRIMERA OBLIGACIÓN PRIMORDIAL DEL ARRENDATARIO, PARA OBTENER EL DERECHO A USAR Y DISFRUTAR DE LA COSA, ERA PAGAR LA MERCES, PENSIO O CANON CONVENIDAS. PODÍA LIBERARSE DEL PAGO, CUANDO EVENTOS GRAVES -INUNDACIÓN, TERREMOTOS, SEQUÍA- IMPIDIERAN EL USO O DISFRUTE DE LA COSA. LA MERCES NO ERA UN PRECIO ÚNICO, PAGADERO EN UNA SOLA VEZ, PARA TODA LA DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO, SINO QUE CONSISTÍA EN UNA SERIE (TRACTO SUCESIVO) DE PAGOS, EXIGIBLES EN LOS PLAZOS CONVENIDOS, FRECUENTEMENTE AL FINALIZAR CADA AÑO. DEBÍA USAR DE LA COSA EN EL MODO QUE CONVENÍA A SU PROPIO DESTINO. SU RESPONSABILIDAD ALCANZABA A TODA CULPA. LA COSA DEBÍA SER USADA Y DISFRUTADA COMO UN DILIGENTE PADRE DE FAMILIA. AL TÉRMINO DEL ARRIENDO ESTABA OBLIGADO A RESTITUIR LA COSA. SEGÚN EL DERECHO CLÁSICO, EL CONDUCTOR VIENE OBLIGADO A PAGAR LA TOTALIDAD DE LA MERCES CUANDO ABANDONA EL FUNDO, SIN JUSTA CAUSA ANTES DEL TIEMPO CONVENIDO.

DE LOS RIESGOS EN EL ARRENDAMIENTO:- EN PRINCIPIO, LOS RIESGOS CORREN A CARGO DEL ARRENDADOR, SI LA COSA PERECE POR CASO FORTUITO, CONSECUENTEMENTE EL ARRENDATARIO SE LIBERA DE PAGAR LA MERCES, POR TANTO, DESDE QUE SU DISFRUTE SE HACE IMPOSIBLE, EL ARRENDATARIO YA NO DEBE NADA. SÓLO EN EL CASO DE PÉRDIDA PARCIAL O SIMPLE DETERIORO, EL CONDUCTOR PUEDE OBTENER UNA REDUCCIÓN DE LA MERCES Y SE LIBRA AL FIN DEL ARRIENDO DEVOLVIENDO LA COSA TAL COMO ESTÁ.

DE LA EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO:- DEBEMOS TENER PRESENTE '' QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TIENE NECESARIAMENTE UNA DURACIÓN LIMITADA, OBIAMENTE CUANDO ÉSTA TERMINA SE AGOTA LA FUENTE DE LAS OBLIGACIONES NACIDAS DEL CONTRATO. DE LO EXPUESTO SE DESPRENDE QUE AL EXPIRAR EL TIEMPO CONVENIDO, QUE EN EL CASO DE LOS FUNDOS RÚSTICOS ERA, GENERALMENTE DE CINCO AÑOS, CESABAN LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES CONTRATANTES, '' MAS CUANDO NO HABÍA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO PODÍA SEGUIR GOZANDO DE LA COSA, PORQUE SE HABÍA FORMADO UN NUEVO ARRIENDO POR ACUERDO TÁCITO DE LAS PARTES, PERO A CONDICIÓN DE QUE EL ARRENDADOR SEA CAPAZ. EN ESTE CASO OPERABA LA RELOCATIO TACITA, MODERNAMENTE TACITA RECONDUCCION, COMO ES LÓGICO, CUANDO POR CUALQUIER MOTIVO SE PERDÍA LA COSA ARRENDADA, EL CONTRATO TERMINABA POR FALTA DE UNO DE SUS ELEMENTOS ESENCIALES. OTRO MODO DE TERMINACIÓN ERA POR ACUERDO DE LAS PARTES, O SEA, POR MUTUO CONSENTIMIENTO. FINALMENTE, POR ANULACIÓN OBTENIDA POR EL ARRENDADOR, CUANDO LA CONTRAPARTE DEJABA DE PAGAR LA "MERCES" POR UN TÉRMINO DE DOS AÑOS, O ABUSABA DEL DISFRUTE DE LA COSA, O CUANDO EL ARRENDADOR QUERÍA RECUPERAR LA COSA PARA HABITARLA ÉL MISMO O BIEN QUIERE REFORMARLA.

NO ES EXACTO, QUE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUEDE DISUELTO PORQUE EL LOCATOR VENDA LA COSA, LO QUE SUCEDE ES QUE, COMO EL ARRENDATARIO NINGÚN DERECHO REAL TIENE SOBRE LA COSA, EL COMPRADOR, A QUIEN NO LIGA CON EL CONDUCTOR, RELACIÓN ALGUNA, PODRÁ PRIVARLE DE LA COSA ARRENDADA. POR ELLO, LAS RELACIO--

NES CONTRACTUALES ENTRE LOCATOR Y CONDUCTOR NO DESAPARECEN, EL CONTRATO SUBSISTE Y LAS OBLIGACIONES DIMANADAS DEL MISMO, SI--GUEN IGUALMNETE VIVAS, SIN MÁS QUE EL INEVITABLE CAMBIO DE OBJETO, EN LA PRESTACIÓN DE LA COSA, QUE SERÁ SUBSTITUÍDA POR LA DE RESARCIMIENTO DE DAÑOS E INTERESES. (NO ES EXACTO EL ADAGIO EMPITIO TOLLIT LOCATUM, O SEA, LA VENTA ROMPE EL ARRENDAMIENTO, COMO SE DECÍA EN EL DERECHO COMÚN).

NO ACABA EL ARRENDAMIENTO POR LA MUERTE DE UNA DE LAS PARTES, A NO SER QUE LA LOCACION HAYA SIDO HECHA POR UN PERÍDO DE TIEMPO DEJADO A LA VOLUNTAD DEL ARRENDADOR.

EL DERECHO ROMANO ADMITE EL SUBARRIENDO, SALVO CONTRARIA DISPOSICIÓN DE LAS PARTES CONTRATANTES.

ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO CIVIL NAPOLEÓN.

LA OBRA DE NAPOLEÓN BONAPARTE, QUE SIN PRESUNCIÓN, PUEDE ESTIMARSE COMO SU MAYOR LOGRO, FUE EL CÓDIGO DE 1804, QUE UNIFICA PARA FRANCIA Y EN DEFINITIVA PARA EL MUNDO, EL DERECHO CIVIL, TAREA EN LA QUE FRACASARON LUIS XIV Y LA MISMA REVOLUCIÓN. "AUNQUE DE FAMILIA DE JURISTAS, NAPOLEÓN NO HABÍA RECIBIDO FORMACIÓN JURÍDICA, PERO SU INTERVENCIÓN PERSONAL, DEMUESTRA SU PROFUNDO ESPÍRITU JURÍDICO. SU CÓDIGO PERDURARÁ COMO UNA DE LAS OBRAS JURÍDICAS MÁS NOTABLES DE TODOS LOS TIEMPOS.

LA OBRA CUMBRE DEL DERECHO CIVIL FRANCÉS, EN OBLIGACIONES Y CONTRATOS, SE INSPIRA EN EL DERECHO ROMANO.

DE LA REVOLUCIÓN RECIBE EL CÓDIGO LAS IDEAS INDIVIDUALISTAS Y LA PREOCUPACIÓN DE MANTENER POR ENCIMA DE TODO LA LIBERTAD PERSONAL; RECONOCIENDO UN VALOR ABSOLUTO AL DERECHO DE PROPIEDAD PARTICULAR Y A LA VOLUNTAD DE LAS PARTES, QUE EXPRESA EN EL PRINCIPIO DE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD.

EL CÓDIGO DE NAPOLEÓN, ENCUMBRA A LA LIBERTAD HUMANA AL GRADO QUE DECLARA QUE, EL CONTRATO TIENE RANGO DE LEY ENTRE LAS PARTES Y SOLAMENTE LA LIMITAN CUANDO ENTRA EN CONFLICTO CON EL ORDEN PÚBLICO Y LAS BUENAS COSTUMBRES.

LA DISPOSICIÓN MÁS IMPORTANTE DEL CÓDIGO NAPOLEÓN, EN ESTA MATERIA, QUEDA CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 1134 EN EL QUE TEXTUALMENTE SE EXPRESA QUE: "LOS CONVENIOS LEGALMENTE CELEBRADOS TIENEN FUERZA DE LEY ENTRE LAS PARTES. NO PODRÁN SER REVOCADOS SINO POR MUTUO CONSENTIMIENTO, O POR LAS CAUSAS QUE LA LEY SEÑALE. DEBERÁN SER EJECUTADOS DE BUENA FE". ESTE PRECEPTO RESUME, CON UNA PRECISIÓN INIMITABLE, MUCHOS SIGLOS DE EVOLUCIÓN JURÍDICA. DE ÉL SE DICE QUE PLASMA EL PRINCIPIO JURÍDICO SOBRE EL QUE DESCANSA TODA LA SISTEMÁTICA CONTRACTUAL DEL SIGLO XIX Y PARTE DEL ACTUAL.

"También merecen subrayarse lo dispuesto en el artículo 1135, que determinan que los convenios obligan no solamente a lo -- especificado, sino además a todas las consecuencias que la -- equidad, el uso o la ley señalen para la obligación, de acuerdo con su naturaleza". (1)

EL CÓDIGO DE NAPOLEÓN, VA A SERVIR DE INSPIRACIÓN A LOS CÓDIGOS EUROPEOS.

LA MATERIA DE CONTRATOS QUEDA INCLUIDA EN EL LIBRO TERCERO (DE LAS DIFERENTES MANERAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD), TÍTULO TERCERO (DE LOS CONTRATOS O DE LAS OBLIGACIONES CONVENCIONALES EN GENERAL), EN EL QUE SE ENCUENTRAN LAS NORMAS RELATIVAS A LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO Y A LA TEORÍA DE LAS OBLIGACIONES. EN LOS TÍTULOS V AL XIII, SE ESTUDIAN ALGUNOS CONTRATOS EN PARTICULAR, ENTRE ELLOS, EL ARRENDAMIENTO.

DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 1101, "El contrato es un convenio por medio del cual una o diversas personas se obligan hacia otra o varias personas, a dar, a hacer, o a no hacer alguna cosa". ESTE PRIMER ARTÍCULO DEL CAPÍTULO I, ES SEGUIDO POR LOS QUE CLASIFICAN A LOS CONTRATOS EN SINALAGMÁTICOS O BILATERALES (ART. 1102), UNILTATERALES (ART. 1103), CONMUTATIVOS (ART.1104), DE DONACIÓN (ART. 1105) Y A TÍTULO ONEROSO (ART.

(1) DE BUEN Iozano, Néstor. "La decadencia del Contrato". Textos Universitarios, S.A., Distribuidos: Librería de Manuel Porrúa, S.A., Edición 1965, pág. 57.

1106), EN CAPÍTULO 1108, SEÑALA QUE SON CUATRO LAS CONDICIONES ESENCIALES PARA LA VALIDEZ DE UN CONVENIO: EL CONSENTIMIENTO DE QUIEN SE OBLIGA; SU CAPACIDAD DE CONTRATAR; UN OBJETO CIERTO Y LA LICITUD DE LA CAUSA DE LA OBLIGACIÓN.

EL CONSENTIMIENTO SERÁ VÁLIDO CUANDO ESTÉ LIBRE DE ERROR (ARTÍCULOS 1109, 1110, 1111, 1116), EL ERROR, LA VIOLENCIA Y EL DOLO PRODUCIRÁ ÚNICAMENTE LA NULIDAD RELATIVA O EVENTUALMENTE LA RESCISIÓN, (ART. 1117).

EN REFERENCIA A LA CAPACIDAD, SE ESTATUYE QUE TODAS LAS PERSONAS PUEDEN CONTRATAR, SALVO QUE HAYA SIDO DECLARADAS INCAPACITADAS POR LA LEY (ART. 1123) Y EL SIGUIENTE ARTÍCULO, DISPONE QUIENES SON INCAPACES PARA CELEBRAR DETERMINADOS CONTRATOS.

SI LA OBLIGACIÓN CARECE DE CAUSA, NO PRODUCIRÁ NINGÚN EFECTO (ART. 1131). LA CAUSA SERÁ ILÍCITA CUANDO ESTÉ PROHIBIDA POR LA LEY, SEA CONTRARIA A LAS BUENAS COSTUMBRES O AL ORDEN PÚBLICO (ART. 1133).

EN EL ARTÍCULO 1134, YA ANTES ALUDIDO, SE DISPONE QUE: *"Los convenios legalmente celebrados tienen fuerza de ley entre las partes"*.

IGUALMENTE, ES MUY IMPORTANTE EL NUMERAL 1156, QUE INDICA QUE HABRÁ QUE ESTAR MÁS A LA VOLUNTAD COMÚN DE LAS PARTES, QUE AL TEXTO LITERAL DE LOS TÉRMINOS EN QUE EL CONTRATO SE HUBIERE REDACTADO.

MERECE ESPECIAL REFERENCIA EL PRINCIPIO DE QUE "LAS CONVENCIONES LEGALMENTE CELEBRADAS, TIENEN FUERZA DE LEY PARA LAS PARTES".

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO CIVIL FRANCÉS EN SU ARTÍCULO 1708 DISPONE QUE EL ARRENDAMIENTO PUEDE RECAER: I. ' SOBRE COSAS Y II. SOBRE SERVICIOS.

CUANDO EL ARRENDAMIENTO RECAE SOBRE COSAS, ESTAS PUEDEN CONSISTIR EN MUEBLES O INMUEBLES (ARTÍCULOS 1709 Y 1711).

EL ARRENDAMIENTO DE COSAS PREVEÉ TRES CATEGORÍAS:

- A) ARRENDAMIENTO DE COSAS Y DE BIENES MUEBLES (ARRENDAMIENTO A LOYER=LUAIÉ=).
- B) ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS (ARRENDAMIENTO A FERME ' '=FERM=) Y.
- C) ARRENDAMIENTO DE ANIMALES, CUYO PROVECHO SE REPARTE ENTRE EL PROPIETARIO Y LA PERSONA A QUIEN SE LE CONFÍA (ARRENDAMIENTO A CHEPTEL =SCHEPTÉL=); (USUFRUCTO DE GANADOS. APARCERÍA).

LAS DOS PRIMERAS CATEGORÍAS SON LAS APLICABLES AL ARRENDAMIENTO DE COSAS Y SUS REGLAS CONSTITUYEN EL DERECHO COMÚN USUAL DE ESE CONTRATO.

EL ARRENDAMIENTO PUEDE SER CELEBRADO A PLAZO SUSPENSIVO O ' '

EXTINTIVO; ESTE ÚLTIMO ES ESENCIAL AL CONTRATO A ESTUDIO, CUYA DEFINICIÓN IMPLICA UNA PRESTACIÓN DE DISFRUTE POR TIEMPO LIMITADO (ART. 1709). EL PLAZO PUEDE SER CIERTO O INCIERTO; ASÍ, UN ARRENDAMIENTO ES VÁLIDO CUANDO SE CELEBRA POR "EL TIEMPO QUE DURE LA VIDA" DEL ARRENDADOR O DEL ARRENDATARIO.

POR DECRETO DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 1790, PARA LOS ARRENDAMIENTOS, SE SEÑALAN COMO LÍMITE MÁXIMO PARA SU DURACIÓN, 90 AÑOS, Y TRATÁNDOSE DE ARRENDAMIENTOS VITALICIOS, TRES GENERACIONES SUCESIVAS. LA VIOLACIÓN DE ESTE DECRETO NO SE SANCIONA CON LA REDUCCIÓN DEL ARRENDAMIENTO HASTA EL LÍMITE MÁXIMO DE 90 AÑOS, SINO CON LA NULIDAD DEL CONTRATO, ESTIMADO CONTRARIO AL ORDEN PÚBLICO.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. CONFORME A LO PRESCRITO POR EL ARTÍCULO 1719 DEL CÓDIGO CIVIL A ESTUDIO, POR LA NATURALEZA DEL CONTRATO Y SIN NECESIDAD DE ALGÚN PACTO EN PARTICULAR, EL ARRENDADOR SE OBLIGA:

1. A ENTREGAR AL ARRENDATARIO LA COSA ARRENDADA;
2. A MANTENER LA COSA EN ESTADO DE SERVIR AL USO PARA EL QUE SE ARRENDÓ;
3. A HACER QUE LA DISFRUTE PACÍFICAMENTE EL ARRENDATARIO POR TODA LA DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

ESTA ÚLTIMA OBLIGACIÓN SE CONSIDERA COMO DEBER FUNDAMENTAL "

DEL ARRENDADOR Y SE CLASIFICA COMO UNA "OBLIGACIÓN DE HACER, DE CARÁCTER CONTINUO".

COMO OBLIGACIONES SECUNDARIAS DEL ARRENDADOR, DERIVADAS DE LA OBLIGACIÓN GENERAL DE HACER DISFRUTAR DE LA COSA AL ARRENDATARIO, SE EXPRESAN LAS SIGUIENTES:

1. LA DE ENTREGAR EL INMUEBLE AL ARRENDATARIO;
2. PONER LOS LOCALES ARRENDADOS EN BUEN ESTADO EN EL MOMENTO DE COMENZAR EL DISFRUTE;
3. MANTENER LA COSA ARRENDADA EN BUEN ESTADO MIENTRAS DURE EL ARRENDAMIENTO;
4. ABSTENERSE DE TODO ACTO QUE PUEDA PERTURBAR EL DISFRUTE DEL ARRENDAMIENTO;
5. GARANTIZAR AL ARRENDATARIO CONTRA TODA PERTURBACIÓN PROVENIENTE DE UN TERCERO;
6. GARANTIZAR LOS VICIOS OCULTOS DE LA COSA ARRENDADA;

POR EL SIMPLE ARRENDAMIENTO SE OBTIENE UN DERECHO DE CRÉDITO A FAVOR DEL ARRENDATARIO Y EN CONTRA DEL ARRENDADOR, A FIN DE TENER EL DISFRUTE DE LA COSA ARRENDADA; ESTE DERECHO ES Oponible FRENTE AL ADQUIRENTE DEL INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO.

SUBARRIENDO. EL ARTÍCULO 1717, PREVEE QUE EL ARRENDATARIO TIENE DERECHO A SUBARRENDAR YAÚN A CEDER SU ARRENDAMIENTO A OTRA PERSONA, SIEMPRE QUE ESA FACULTAD NO LE HAYA SIDO PROHIBIDA,

EN EL DERECHO FRANCÉS LA PROHIBICIÓN DE SUBARRRENDAR O DE CEDER EL ARRENDAMIENTO, ES RESULTANTE DE UN PACTO EXPRESO, LA CLÁUSULA RESPECTIVA PUEDE PROHIBIR EL SUBARRIENDO O LA CESIÓN DEL ARRENDAMIENTO, OTRAS VECES LA VALIDEZ DEL SUBARRIENDO O LA CESIÓN SE SUBORDINA A LA APROBACIÓN DEL ARRENDADOR.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. EL ARTÍCULO 1728, CONSIGNA LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1. A USAR DE LA COSA COMO BUEN PADRE DE FAMILIA, SEGÚN EL DESTINO QUE SE LE HAYA DADO EN EL CONTRATO, O EN SU DEFECTO DE ELLO, EL QUE SE PRESUMA CONFORME A LAS CIRCUNSTANCIAS;
2. A PAGAR EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO EN LA FORMA CONVENIDA,

EN EL SUPUESTO DE QUE EL ARRENDATARIO NO USE LA COSA, EN LA FORMA CONVENIDA O AL DESTINO DE LA MISMA, EL ARRENDADOR QUEDA FACULTADO PARA PEDIR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO, CON EL CORRESPONDIENTE PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS.

HA QUEDADO ASENTADO QUE EL ARRENDATARIO ESTÁ OBLIGADO A SERVIRSE DE LA COSA COMO UN BUEN PADRE DE FAMILIA Y CONFORME A SU DESTINO, POR TANTO, DEBE ABSTENERSE DE REALIZAR CUALQUIER MODIFICACIÓN DE LA COSA ARRENDADA, CONSECUENCIA DE LA OBLIGACIÓN QUE TIENE DE RESTITUIRLA EN EL ESTADO EN QUE LA RECIBIÓ, ÉSTO EXPLICA EL PORQUÉ EL ARRENDATARIO DEBE EFECTUAR LAS REPARACIONES ORDINARIAS O DE SIMPLE MANTENIMIENTO, QUE CORRESPON-

DE AL USO QUE ÉL HA DADO A LA COSA Y GENERALMENTE DEBIDAS A SU FALTA DE CUIDADO O DE VIGILANCIA.

EL ARRENDATARIO DEBE PAGAR LA RENTA O PRECIO DEL ARRENDAMIENTO, EN LOS TÉRMINOS Y LUGAR CONVENIDOS. A FALTA DE CONVENIO, DEBE DE CUBRIRLAS CONFORME A LOS USOS DEL LUGAR O EN SU DOMICILIO, ESTO ES, DEL ARRENDATARIO.

ASÍ MISMO, Y COMO YA SE INDICÓ, DEBE RESTITUIR LA COSA TAL Y COMO LA RECIBIÓ, CON EXCEPCIÓN DE QUE HAYA PERECIDO O SUFRIDO DETERIOROS POR FUERZA MAYOR.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TERMINABA:

1. POR MUTUO CONSENTIMIENTO;
2. POR LA EXPIRACIÓN DEL PLAZO FIJADO POR VOLUNTAD DE LAS PARTES O POR LA LEY;
3. POR RESCISIÓN, CUANDO SE HAYAN INCUMPLIDO LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS;
4. POR DERECHO DE DESPIDO.
5. POR LA PÉRDIDA DE LA COSA ARRENDADA.

DERECHO CIVIL ESPAÑOL. - ARRENDAMIENTO.

NO TRATO EN ESTA PARTE DEL TRABAJO, HACER UNA EXPOSICIÓN AMPLIA Y COMPLETA DEL DESARROLLO HISTÓRICO DEL DERECHO HISPÁNICO, POR NO ENTRAR, DE MANERA ALGUNA EN MI PROPÓSITO, SIMPLEMENTE SE HARÁ REFERENCIA EN FORMA COMPENDIOSA, SEÑALANDO ALGUNOS RASGOS DISTINTIVOS, EN RELACIÓN CON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DEL ACTUAL DERECHO ESPAÑOL.

EL DERECHO CIVIL ESPAÑOL, AL IGUAL QUE EL ROMANO, Y EN FORMA SIMILAR AL DERECHO FRANCÉS, RECONOCEN EL ARRENDAMIENTO DE "COSAS, OBRAS Y SERVICIOS. EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL, SIGUIENDO EN ESTO LA TRADICIÓN DEL DERECHO ROMANO-, ACEPTA UNA CONCEPCIÓN UNITARIA DEL ARRENDAMIENTO, EN CUANTO ES ÉSTE UN CONTRATO QUE EN SUS DISTINTAS FORMAS DESEMPEÑA SIEMPRE LA MISMA FUNCIÓN, YA QUE POR SU MEDIO, UNA PERSONA SE APROPIA DEL TRABAJO DE OTRO, MEDIANTE UNA RENTA, SALARIO O PRECIO, COMO ADMITE EL ARTÍCULO 1432, TENGA POR OBJETO COSAS, OBRAS O SERVICIOS. EN EL ARRENDAMIENTO DE COSAS, EL PROPIETARIO DE ELLAS, LUCRA A TRAVÉS DE LA PERCEPCIÓN DE UNA RENTA O CANON. EL ARTÍCULO 1546, "llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y arrendatario, al que adquiere el uso de la cosa, o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar".

RÍGESE TODA LA TEORÍA DEL ARRENDAMIENTO, SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL MENCIONADO, POR EL PRINCIPIO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUN-

TAD, PUDIÉNDOSE AFIRMAR QUE TODAS LAS NORMAS QUE EN RELACIÓN CON EL MISMO SE ESTABLECEN, TIENEN CARÁCTER DE DERECHO VOLUNTARIO O DISPOSITIVO, SIENDO SU FUNCIÓN TAN SOLO LA DE SUPLIR LAS FALTAS DE PREVISIÓN DE LOS PARTICULARES Y POR LO TANTO, - SUSCEPTIBLES DE DEROGACIÓN O MODIFICACIÓN A TRAVÉS DE LOS PAQ TOS CONTRACTUALES. SI SE ADOPTARE OTRA DISPOSICIÓN, CONTRA-- RIA A LA ESENCIA Y NATURALEZA DE ESTA RELACIÓN JURÍDICA, SU ' EFECTO NO SERÍA EL DE DETERMINAR SU NULIDAD O INEFICACIA, SI-- NO TAN SOLO SU TRANSFORMACIÓN EN OTRA FIGURA TÍPICA O ATÍPICA DEL CONTRATO, V.GR., SI SE ESTIPULA QUE EL ARRENDATARIO NO '' DEBÍA PAGAR RENTA DE NINGUNA CLASE, YA QUE LA ONEROSIDAD ES UNA NOTA ESENCIAL DEL ARRENDAMIENTO, LA RELACIÓN CREADA SERÍA CO-- MODATO (SI SE TRATARA DE UNA COSA MUEBLE) O DE PRECARIO (SI ' UN MUEBLE.)

EL ARTÍCULO 1543 DE ESTE CÓDIGO CIVIL, DEFINE EL ARRENDAMIENTO DE COSAS COMO EL CONTRATO POR EL QUE UNA DE LAS PARTES SE OBLIGA A DAR A LA OTRA EL GOCE O USO DE UNA COSA POR TIEMPO ' DETERMINADO Y PRECIO CIERTO. DE AQUÍ QUE SEA UN CONTRATO BI-- LATERAL, PRODUCTOR DE OBLIGACIONES RECÍPROCAS; CONSENSUAL, '' PUES SE PERFECCIONA POR EL MERO CONSENTIMIENTO; ONEROSO Y CON MUTATIVO.

CAPACIDAD. EL ARRENDADOR HA DE POSEER LA CAPACIDAD NECESARIA PARA CONTRATAR, SIN QUE SE REQUIERA QUE SEA DUEÑO DE LA COSA_ OBJETO DEL ARRENDAMIENTO. SE EXIGE LA CAPACIDAD DE DISPOSI--

CIÓN, CUANDO SE OTORGA UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS ES INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, POR QUE LO DOTA DE EFECTOS REALES DE Oponibilidad ERGA OMNES, QUE LO CONFIGURA COMO GRAYAMEN,

EL ARRENDAMIENTO SE HACE Oponible A TERCERO QUE SUCEDE POR TÍTULO PARTICULAR AL ARRENDADOR (V.GR. EL COMPRADOR DE LA COSA ARRENDADA). ESTOS CONTRATOS SON AQUELLOS EN QUE SE PACTA UNA DURACIÓN SUPERIOR A SEIS AÑOS, SE ANTICIPAN RENTAS DE TRES O MÁS AÑOS, O, NO, DÁNDOSE NINGUNA DE ESTAS CONDICIONES, SE CONVIENE EXPRESAMENTE EN SU INSCRIPCIÓN (ART. 2-5º. DE LA LEY.)

TIEMPO DETERMINADO Y PRECIO CIERTO.- ESTA EXPRESIÓN SE INTERPRETA EN EL SENTIDO DE QUE LO PROHIBIDO ES EL ARRENDAMIENTO A PERPETUIDAD, PERO NO EN EL SENTIDO DE QUE SEA IMPRESCINDIBLE SEÑALAR EN EL CONTRATO EL TIEMPO DE DURACIÓN. EL USO O GOCE SE HACE AL ARRENDATARIO POR UN PRECIO NETO, PERO NO AÑADE LA NECESIDADDE QUE TAL PRECIO HAYA DE SER "EN DINERO O SIGNO QUE LO REPRESENTE". POR TANTO, ES VÁLIDO EL PACTO DE PAGO EN ESPECIE. LO OBLIGATORIO ES QUE LA CANTIDAD (DINERO O ESPECIE) SEA FIJA. EN EL CASO DE QUE EL CONTRATO FUERE VERBAL, PRECEPTÚA EL ARTÍCULO 1547, QUE SI FALTARE LA PRUEBA DEL PRECIO CONVENIDO, EL ARRENDATARIO DEVOLVERÁ AL ARRENDADOR LA COSA ARRENDADA, ABONÁNDOLE POR EL TIEMPO QUE LA HAYA DISFRUTADO, EL PRECIO QUE SE REGULE. EL SUPUESTO DE LA NORMA LO CONSTITUYE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CONCERTADO VERBALMENTE, Y EN EL CURSO DE SU

EJECUCIÓN SE SUSCITAN DUDAS SOBRE EL PRECIO QUE SE CONVINO, NO PUDIÉNDOSE PROBAR CUÁL EFECTIVAMENTE FUE, EN EL CASO DE QUE EL CONTRATO SE PACTÓ POR ESCRITO, PERO (MATERIALMENTE) SE OMITIÓ LA CONSTANCIA DE LA RENTA, SERÁ DE APLICACIÓN EL MENCIONADO ARTÍCULO 1547, CUANDO NO SE PUEDA PROBAR LA CUANTÍA.

FORMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. EL ARRENDAMIENTO ES VÁLIDO POR PRINCIPIO, CUALQUIERA QUE SEA LA FORMA DE CELEBRACIÓN (ORAL, ESCRITA, DOCUMENTO PRIVADO, DOCUMENTO PÚBLICO). CONSECUENTEMENTE, DOMINA EL PRINCIPIO DE LA LIBERTAD DE LA FORMA.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 1544 DEL CÓDIGO CIVIL, Y SON:

1. ENTREGA DE LA COSA. ES UNA DE LAS OBLIGACIONES FUNDAMENTALES DEL ARRENDADOR.
2. REPARACIONES NECESARIAS. EL ARRENDADOR ESTÁ OBLIGADO A HACER DURANTE EL ARRENDAMIENTO LAS REPARACIONES NECESARIAS, A FIN DE CONSERVARLA PARA EL USO A QUE SE DESTINA, SOBRE EL ARRENDATARIO RECAE LA CARGA DE NOTIFICAR AL ARRENDADOR LA NECESIDAD DE LAS REPARACIONES, EN EL BREVE PLAZO POSIBLE, SIENDO RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE LE CAUSEN A ESTE ÚLTIMO, POR SU NEGLIGENCIA (ARTÍCULO 1559) SI EL ARRENDADOR DEBIDAMENTE NOTIFICADO NO LAS REALIZA, LEGÍTIMA AL ARRENDATARIO PARA ORDENAR SU EJECUCIÓN Y RECLA

MAR POSTERIORMENTE A AQUÉL.

3. MANTENER AL ARRENDATARIO EN EL GOCE PACÍFICO.
4. SANEAMIENTO DE LA COSA ARRENDADA.
5. OBLIGACIÓN DE NO VARIAR LA COSA ARRENDADA.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO HA DE CUMPLIR ' LAS OBLIGACIONES SIGUIENTES (ARTÍCULO 1555):

1. PAGAR EL PRECIO EN LOS TÉRMINOS CONVENIDOS. PODRÁ SUSPENDER EL PAGO, SI HAY UNA IMPOSIBILIDAD DE UTILIZACIÓN DE LA COSA, POR CAUSAS INDEPENDIENTES DEL ARRENDADOR (V.GR., REQUISITA MILITAR, ETC.) O EN OTROS CASOS EN QUE DICHA IMPOSIBILIDAD NO OBEDEZCA A HECHO PROPIO Y CULPABLE DE ÉL.
2. USAR DE LA COSA ARRENDADA. EL ARRENDATARIO DEBE DESTINARLA AL USO PACTADO. EN SU DEFECTO, AL QUE SE INFIERA DE LA NATURALEZA DE LA COSA ARRENDADA. HA DE USARLA CON LA DILIGENCIA DE UN BUEN PADRE DE FAMILIA.
3. NO VARIAR LA FORMA DE LA COSA ARRENDADA.

TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

1. VENCIMIENTO DEL PLAZO. LA TÁCITA RECONDUCCIÓN, CUANDO EL ' ' ARRENDAMIENTO SE HA HECHO POR TIEMPO DETERMINADO, CONCLUYE EL DÍA PREFIJADO, SIN NECESIDAD DE REQUERIMIENTO (ARTÍCULO--

LO 1565), MÁS EL SIGUIENTE ARTÍCULO REGULA LA LLAMADA "TÁCITA RECONDUCCIÓN", DISPONIENDO QUE, SI EL AL TERMINAR EL CONTRATO PERMANECE EL ARRENDAMIENTO DISFRUTANDO 15 DÍAS DE COSA " ARRENDADA, CON AQUIESCENCIA DEL ARRENDADOR, SE ENTIENDE QUE ' HAY TÁCITA RECONDUCCIÓN POR EL TIEMPO QUE ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 1577 Y 1581. LA TÁCITA RECONDUCCIÓN SUPONE UN NUEVO CONTRATO, CON IDÉNTICO CONTENIDO QUE EL ANTERIOR, EXCEPTO " EN LO QUE SE REFIERE A SU DURACIÓN Y A LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS POR UN TERCERO (FIANZA, POR EJEMPLO), SE EXTINGUEN ÉSTAS, A MENOS QUE VUELVA A PRESTAR SU CONSENTIMIENTO,

2. VENTA DE LA COSA ARRENDADA, EL ARTÍCULO 1571, OTORGA AL COMPRADOR LA FACULTAD DE DAR POR TERMINADO EL ARRIENDO VIGENTE AL VERIFICARSE LA VENTA.
3. PÉRDIDA DE LA COSA ARRENDADA.
4. MUERTE DEL ARRENDADOR O ARRENDATARIO. ES DISCUTIBLE SI EN LOS ARRENDAMIENTOS DE COSAS, SUJETOS AL CÓDIGO CIVIL, LA MUERTE DE CUALQUIERA DE LOS CONTRATANTES EXTINGUE EL CONTRATO.
5. RESOLUCIÓN (RESCISIÓN) DEL CONTRATO, EL INCUMPLIMIENTO DE " LAS OBLIGACIONES FUNDAMENTALES A CARGO DEL ARRENDADOR Y ' ' ARRENDATARIO, DETERMINAN LA SANCIÓN DEL ARTÍCULO 1556. Po-- DRÁN PEDIR, RESPECTIVAMENTE, LA RESCISIÓN DEL CONTRATO Y LA INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS, O SÓLO ESTO ÚLTIMO DE-- JANDO SUBSISTENTE EL CONTRATO, (ARTÍCULO 1568),

SUBARRIENDO, EL CÓDIGO CIVIL AUTORIZA AL ARRENDATARIO A SUB--
ARRENDAR EN TODO O EN PARTE, LA COSA ARRENDADA, SALVO CUANDO
EN EL CONTRATO DE ARRIENDO, SE PROHIBA EXPRESAMENTE, LA EXTIN--
CIÓN DEL ARRIENDO PROVOCA LA DEL SUBARRIENDO, ESTE SE EXTIN--
GUE, ADEMÁS, POR LAS CAUSAS DE TODO ARRENDAMIENTO.

ANTECEDENTES DE NUESTRA LEGISLACIÓN CIVIL (ARRENDAMIENTO), ''
DEFINICIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LOS CÓDIGOS DE ''
1870 Y DE 1884.

ANTECEDENTES, AL INDEPENDIZARSE NUESTRA NACIÓN DE LOS VINCU--
LOS POLÍTICOS, A QUE HABÍA ESTADO SUJETA CON ESPAÑA POR VA--
RIOS SIGLOS, HEREDÓ LA ORGANIZACIÓN JURÍDICA QUE HABÍA REGIDO
DURANTE EL VIRREINATO, CASI INTEGRAMENTE EN MATERIA DE DERE--
CHO PRIVADO. PRONTO NUESTRA REPÚBLICA COMENZÓ A DARSE LEYES,
QUE ADICIONARON O MODIFICARON EL DERECHO EXISTENTE, PRINCIPAL
MENTE A PARTIR DE LA REFORMA. POR LO QUE TOCA AL DERECHO CI--
VIL, ESTUVO REPRESENTADO POR LAS PARTIDAS, QUE FUERON LA MÉDU--
LA DEL DERECHO PRIVADO DE MÉXICO INDEPENDIENTE, HASTA QUE LOS
PRIMEROS CÓDIGOS VINIERON A SUSTITUIR A LAS ANTIGUAS LEYES.

AL TIEMPO QUE EL GOBIERNO DE JUÁREZ, MODIFICABA LA ESTRUCTURA
JURÍDICA DEL PAÍS, EN 1859, POR MEDIO DE LAS LEYES DE REFOR--
MA, SE ENCARGABA AL DOCTOR JUSTO SIERRA, UN PROYECTO DE CÓDI--
GO CIVIL, QUE FUE PUBLICADO EN 1861, HABIÉNDOSE GUIADO SU ''

AUTOR POR EL PROYECTO DEL CÓDIGO PARA ESPAÑA, DE GARCÍA GOYENA, QUE A SU VEZ TUVO COMO MODELO LA LEGISLACIÓN FRANCESA, ESTE -- PROYECTO TIENE IMPORTANCIA POR LA INFLUENCIA QUE EJERCIÓ EN LA REDACCIÓN DEL CÓDIGO CIVIL DE 1870, PRIMERO QUE RIGIÓ EN EL '' DISTRITO FEDERAL. POR TANTO, ES CLARA LA INFLUENCIA DEL DERECHO FRANCÉS.

DESPUÉS DEL IMPERIO DE MAXIMILIANO, Y RESTAURADA LA REPÚBLICA, SE CREÓ UNA COMISIÓN, CONSTITUIDA POR DON MARIANO YÁÑEZ, JOSÉ MA, LAFRAGUA, ISIDRO MONTIEL Y RAFAEL DONDÉ, PARA LA REVISIÓN DE LOS TRABAJOS HECHOS; QUEDANDO EL PROYECTO DEFINITIVO, QUE FUE APROBADO POR EL CONGRESO EL 8 DE DICIEMBRE DE 1870, CON '' VIGENCIA A PARTIR DEL DÍA 1º. DE MARZO DE 1871. ESTE CÓDIGO ' TUVO ANTECEDENTES HISTÓRICOS EN EL DERECHO ROMANO, EN EL DERECHO PATRIO, EN LOS CÓDIGOS DE FRANCIA Y DE OTROS PAÍSES. SUS_ FUENTES MÁS IMPORTANTES FUERON LA LEGISLACIÓN FRANCESA, PORTUGUESA Y EL PROYECTO DE GARCÍA GOYENA.

EL CÓDIGO CIVIL DE 1870, PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS FEDERALES, TUVO INFLUENCIA EN TODA LA REPÚBLICA, PUES '' FUE ADOPTADO O TOMADO COMO MODELO PARA SU LEGISLACIÓN CIVIL. ESTE CÓDIGO DE 1870, FUE SUSTITUIDO POR EL DE 1884, QUE NO '' HIZO MÁS QUE MODIFICAR EL ANTERIOR, EN CUESTIONES DE DETALLE.

AL CÓDIGO DE 1870, CORRESPONDE EL MÉRITO DE HABER SIDO EL PRIMERO QUE SEPARÓ EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE COSAS, DEL '' LLAMADO ARRENDAMIENTO DE SERVICIO, COMPRENDIENDO QUE EL TRA--

BAJO HUMANO DEBE SER REGULADO DE MODO DIFERENTE A COMO SE REGULAMANTAN LAS MERCANCÍAS. ESTE CONTRATO SE COLOCÓ DESPUÉS DEL CONTRATO DE MANDATO, POR LOS MUCHOS PUNTOS DE SEMEJANZA, QUE AL PARECER, TIENE CON ÉL.

NUESTROS CÓDIGOS DE 1870 Y 1884, EN SUS ARTÍCULOS 3068 Y 2936, RESPECTIVAMENTE, DEFINÍAN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS: *"Se llama arrendamiento el contrato por el cual una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe"*.

DE ESTA DEFINICIÓN SE DESPRENDE COMO ELEMENTO TÍPICO LA TEMPORALIDAD. CABE PUNTUALIZAR QUE NO ES LO MISMO DECIR QUE ESTE CONTRATO DEBE SER TEMPORAL A EXPRESAR QUE DEBE TENER UNA DURACIÓN FIJA, PUESTO QUE EL CONTRATO SIENDO TEMPORAL, PUEDE CELEBRARSE POR TIEMPO INDEFINIDO, COMO LO PREVEE LOS ARTÍCULOS 3077, 3168 DEL CÓDIGO DE 1870, COMO EL 2945 Y 3032 DEL CÓDIGO DE 1884, *"El arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga a los contratantes..." "Todos los arrendamientos ... que no se hayan celebrado por tiempo determinado..."*

A EFECTO DE NO DETENERNOS EN EL ANÁLISIS DE TODOS Y CADA UNO DE LOS ARTÍCULOS QUE TRATAN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1884, NOS CONCRETAREMOS, EN SÍNTESIS A SE-

HABER QUE LOS NUMERALES 2936 A 2949, TRATAN DE LAS DISPOSICIONES GENERALES DEL ARRENDAMIENTO. EN LOS ARTÍCULOS 2950 A " 3001, INDICA LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO. ASÍ MISMO, DEL ARTÍCULO 3002 A 3031, ESTATUYE ' EL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO, Y EN LOS ARTÍCULOS " 3032 A 3033, SE REFIERE A LAS DISPOSICIONES ESPECIALES RESPECTO DE LOS ARRENDAMIENTOS POR TIEMPO INDETERMINADO.

EN LOS ARTÍCULOS 3034 Y 3035, TRATA DE ALQUILER O ARRENDAMIENTO DE COSAS MUEBLES Y SEMOVIENTES.

REGLAMENTACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, " (1º, DE OCTUBRE DE 1932),

COMO TODOS SABEMOS, NUESTRO CÓDIGO CIVIL EN SU LIBRO CUARTO, SEGUNDA PARTE, TÍTULO SEXTO, NOS HABLA DEL ARRENDAMIENTO, ENCONTRÁNDOSE ÉSTE DIVIDIDO DE LA SIGUIENTE MANERA: CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES. COMPRENDE DEL ARTÍCULO 2398 AL 2411. CAPÍTULO II. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. " COMPRENDE DEL ARTÍCULO 2412 AL 2424. CAPÍTULO III. DE LOS " DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. COMPRENDE DEL ARTÍCULO 2425 AL 2447. CAPÍTULO IV. DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN. COMPRENDE DEL ARTÍCULO 2448 AL 2452. CAPÍTULO V.- DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS "

RÚSTICAS. COMPRENDE DEL ARTÍCULO 2453 AL 2458. CAPÍTULO VI. DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES. COMPRENDE DEL ARTÍCULO 2459 AL 2477. CAPÍTULO VII. DISPOSICIONES ESPECIALES RESPECTO DE LOS ARRENDAMIENTOS POR TIEMPO INDETERMINADO. COMPRENDE DEL ARTÍCULO 2478 AL 2479. CAPÍTULO VIII. DEL SUBARRIENDO. - COMPRENDE DEL ARTÍCULO 2480 AL 2482. CAPÍTULO IX. DEL MODO - DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO. COMPRENDE DEL 2483 AL 2496.

CAPITULO SEGUNDO. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

- DEFINICION.
- TERMINOLOGIA.
- FUNCION ECONOMICA DEL CONTRATO.
- CARACTERES DEL ARRENDAMIENTO.
- ESPECIES DE ARRENDAMIENTO.
- ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ DEL ARRENDAMIENTO.

DEFINICIÓN.

CONFORME AL ARTÍCULO 2398 DEL CÓDIGO CIVIL. "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.

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".

COMO SE VE, NUESTRO ORDENAMIENTO POSITIVO CONSAGRA EL REQUISITO DE LA TEMPORALIDAD DEL ARRENDAMIENTO, PUNTUALIZANDO QUE EL ARRENDADOR SE OBLIGA A CONCEDER EL USO O GOCE TEMPORAL DE UNA COSA Y SE FIJA UN TÉRMINO PRUDENTE, EL QUE VARÍA SEGÚN EL DESTINO DE LA FINCA, TENIÉNDOSE EN CUENTA DE ESTE MODO, LOS INCONVENIENTES RESULTANTES DE UN ARRENDAMIENTO PROLONGADO.

CABE CONSIGNAR QUE NUESTRO LEGISLADOR SÓLO SEÑALA UN LÍMITE A LOS ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES Y OMITIÓ HACERLO RESPECTO DE LOS BIENES MUEBLES, POR LO QUE EN ESTE SUPUESTO LAS PARTES TIENEN AMPLIA LIBERTAD PARA PACTAR EL PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO, A CONDICIÓN DE QUE HAYA UN TÉRMINO, SUPUESTO QUE EN LA DEFINICIÓN LEGAL SE PUNTUALIZA QUE EL USO O GOCE DEBE ENAJENARSE DE MANERA TEMPORAL; ES DECIR, NO SE ESTABLECE VITALICIO. SIN EMBARGO, EN AMBOS CASOS (MUEBLES O INMUEBLES), NO ES IMPRESCINDIBLE SEÑALAR EL TIEMPO DE SU DURACIÓN, PUESTO QUE ESTE

PUEDE SER INDETERMINADO.

TERMINOLOGÍA.

COMO REFERENCIA, CABE SEÑALAR, QUE EL CÓDIGO CIVIL DE 1884, LO CALIFICABA COMO ARRENDAMIENTO CUANDO RECAÍA SOBRE BIENES INMUEBLES (ARTÍCULO 3034 DEL CÓDIGO CIVIL) Y LO TILDABA DE ALQUILER CUANDO TENÍA POR OBJETO BIENES MUEBLES (ARTÍCULO 3035 DEL CÓDIGO ANTES INVOCADO) (2), TERMINOLOGÍA QUE ADOPTA NUESTRO CÓDIGO DE COMERCIO, EN EL ARTÍCULO 75, FRACCIÓN I, QUE DISPONE LO SIGUIENTE: "*La Ley reputa actos de comercio: I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimiento, artículos, muebles o mercancías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados*". (3)

POR SU PARTE EL CÓDIGO CIVIL ACTUAL, REGLAMENTA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, COMO SIGUE: DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS, (CAPÍTULO IV); DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS, (CAPÍTULO V); DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES, (CAPÍTULO VI) RAZÓN POR LA CUAL ESTIMAMOS QUE LAS DENOMINACIONES QUE UTILIZABA NUESTRO ORDENAMIENTO ANTERIOR, SÓLO TIENEN UN VALOR HISTÓRICO,

(2) Código Civil Vigente del Distrito y Territorios Federales, edición 1931, Editorial Herrero Hermanos, Sucs. pág. 536.

(3) Código de Comercio y Leyes Complementarias. Colección Porrúa; Cuadragésima primera edición 1983, Editorial Porrúa, S.A. Págs. 25 y 26.

FUNCIÓN ECONÓMICA DEL CONTRATO.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TIENE UNA EXTRAORDINARIA IMPORTANCIA ECONÓMICA, YA QUE SIRVE DE MEDIO PARA LAS PERSONAS QUE NO SON PROPIETARIAS DE LOS BIENES QUE LES SON NECESARIOS PARA LA SATISFACCIÓN DE SUS NECESIDADES PUEDAN GOZAR Y USAR DE LOS BIENES AJENOS.

CARACTERES DEL ARRENDAMIENTO.

"Es un contrato principal (porque tiene existencia independiente); bilateral (porque engendra derechos y obligaciones recíprocos, es decir, concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un precio), oneroso (porque impone provechos y gravámenes para ambas partes); generalmente formal (porque requiere en algunos casos para su validez constar por escrito); comutativo (ya que los provechos y gravámenes son ciertos y determinados al celebrarse el contrato); de tracto sucesivo (necesita por su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia); y por último, se trata de un contrato nominado (ya que lo encontramos especialmente regulado por nuestra Ley Civil)". (4)

ESPECIES DE ARRENDAMIENTO

"ARRENDAMIENTO CIVIL, MERCANTIL Y ADMINISTRATIVO, DESDE OTRO "

(4) Apuntes tomados durante el Curso de Derecho Civil IV, teniendo como texto principal, la obra de Rafael Rojina Villegas, titulada: Compendio de Derecho Civil, Tomo IV. Contratos; Ed. Porrúa, S.A.

PUNTO DE VISTA, EL ARRENDAMIENTO SE CLASIFICA COMO CIVIL, MERCANTIL O ADMINISTRATIVO, EL CARÁCTER CIVIL SE DETERMINA POR EXCLUSIÓN: CUANDO NO ES MERCANTIL O ADMINISTRATIVO, SERÁ CIVIL. ES MERCANTIL EXCLUSIVAMENTE CUANDO RECAE SOBRE BIENES MUEBLES, EXISTIENDO, SEGÚN EL ART. 75 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, EL PROPÓSITO DE ESPECULACIÓN COMERCIAL: "*La Ley reputa actos de comercio: 1. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimiento, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados*". NO PUEDE HABER EN NUESTRA LEGISLACIÓN VIGENTE, ARRENDAMIENTO MERCANTIL DE BIENES INMUEBLES. A PESAR DEL PROPÓSITO DE ESPECULACIÓN COMERCIAL, EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES ES CIVIL, Y ESTO PORQUE EL ARTÍCULO 75, CITADO EXPRESAMENTE SE PREFIERE A LOS ALQUILERES DE COSAS MUEBLES REALIZADOS CON PROPÓSITO DE ESPECULACIÓN COMERCIAL. POR EJEMPLO, LOS ALQUILERES DE MOBILIARIO A UNA NEGOCIACIÓN MERCANTIL, MOSTRADORES, VITRINAS, "ETC.", EL ALQUILER DE MERCANCÍAS COMO MUESTRAS EN UN COMERCIO". (5)

EN CONCLUSIÓN EL ARRENDAMIENTO MERCANTIL SE REFIERE ÚNICAMENTE A COSAS MUEBLES, SIEMPRE QUE SE REALICEN CON EL PROPÓSITO DE ESPECULACIÓN COMERCIAL.

(5) ROJINA Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. 13a. edición, 1981. Editorial Porrúa, S.A. págs. 215.

"Se estima que el arrendamiento es administrativo, en atención a la naturaleza de los bienes cuando estos pertenecen a la federación, a los Estados o a los Municipios, es decir, "cuando se trate de bienes propios del Estado". (6)

ES ASÍ COMO EL ARTÍCULO 2411 DEL CÓDIGO CIVIL ORDENA:

"Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no estuvieren, a las disposiciones de este título".

ARRENDAMIENTOS CIVILES ESPECIALES. "El Código distingue dos tipos fundamentales de arrendamientos: el de inmuebles y el de muebles. A su vez en los inmuebles, distingue por razón de su destino, las casas habitación, los destinados al comercio, a la industria y a la agricultura. Para estos últimos contiene un capítulo denominado: "Del arrendamiento de líneas rústicas". (7)

ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y VALIDEZ DEL ARRENDAMIENTO.

ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

- I. CONSENTIMIENTO. "Por lo que a este elemento se refiere, "podemos decir que se siguen aquí las reglas generales de "

(6) ROJINA Villegas Rafael. ob. cit. p. 216

(7) ROJINA Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo Sexto. Volumen I. 3ra. ed. 1977. Editorial Porrúa, S.A. pág. 552-553.

los contratos. En el caso particular del arrendamiento se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra parte está conforme con dicha concesión, aceptando pagar, por ese uso o goce, un precio cierto y de terminación." (8)

II. EL OBJETO. EN EL ARRENDAMIENTO, PODEMOS DECIR QUE EL OBJETO ESTÁ CONSTITUIDO TANTO POR LA COSA CUYO USO O GOCE SE CONCEDA, COMO POR EL PRECIO CIERTO Y DETERMINADO; POR SU PARTE EL JURISTA RAFAEL ROJINA VILLEGAS SEÑALA QUE: "En cuanto al objeto, en principio, exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, todos los bienes o muebles o inmuebles, corporales o incorporales, pueden ser objeto de este contrato. Lógicamente se impone como limitación, que los bienes corporales o incorporales materia del arrendamiento sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario", (9) ES ASÍ COMO NUESTRA LEY SUSTANTIVA EN SU ARTÍCULO 2400 SEÑALA: "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".

(8) TREVIÑO García Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. Tomo I. 4ta. Edición. 1982. pág. 223

(9) ROJINA Villegas Rafael. Ob. cit. p. 216.

"En cuanto a estos elementos, es menester señalar, que la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia del 'acto jurídico, no producirá efecto legal alguno y será inexistente. No es susceptible de valer por confirmación, ni por 'prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado". (10) AL RESPECTO EL ARTÍCULO 2224 DEL CÓDIGO CIVIL SEÑALA: "Sus diferencias entre nulidad e inexistencia son meramente técnicas porque el tratamiento que el Código Civil da a las inexistencias es el de las nulidades". (11)

ELEMENTOS DE VALIDEZ. PARA ENTRAR AL ESTUDIO SOBRE LOS ELEMENTOS DE VALIDÉZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, Y CON EL OBJETO DE SER BREVE, YA QUE NO ES INTENCIÓN DE LA SUSTENTANTE, PROFUNDIR O BIEN AGOTAR EL PRESENTE TEMA, YA QUE POR SU EXTENSIÓN E IMPORTANCIA SERÍA MOTIVO DE UN ESTUDIO MÁS AMPLIO, ES POR 'ELLO QUE POR SEGUNDA OCASIÓN, HARÉ USO DE LAS NOTAS O APUNTES TOMADOS DURANTE EL CURSO DE DERECHO CIVIL IV, TENIENDO COMO 'TEXTO PRINCIPAL LA OBRA DEL MAESTRO RAFAEL ROJINA VILLEGAS, 'TITULADA "COMPENDIO DE DERECHO CIVIL", TOMO IV, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA: "Son los mismos de todo acto jurídico-ausencia de vicios del consentimiento, capacidad, forma y licitud 'en el objeto, (motivo, fin o condición)" (12) SOLAMENTE NOS 'REFERIREMOS POR ELLO, A LA CAPACIDAD Y LICITUD EN EL OBJETO, '

(10) ROJINA Villegas, Rafael. Ob. cit. págs. 560 y 561.

(11) OBREGÓN Heredia, Jorge. Diccionario de Derecho Positivo Mexicano. Editorial Obregón Heredia, S.A. Edición 1ra. pág. 215.

(12) NOTA: Se señalan entre paréntesis el motivo, fin o condición, en virtud de que el Código Civil del Estado de Guanajuato, no acepta la teoría de la causa de los contratos. Exposición de Motivos, 'págs. 29 y 30. Edición Oficial del Gobierno del Estado. Publicada como anexo en el Periódico Oficial N° 39 del 14 de mayo de 1967.

POR CONSIDERAR QUE SON LOS QUE REPRESENTAN MAYOR INTERÉS RESPECTO AL TEMA QUE NOS OCUPA; LOS DEMÁS SIGUEN LAS REGLAS GENERALES DE LOS ACTOS JURÍDICOS, TAL Y COMO HA QUEDADO ASENTADO.

I. CAPACIDAD. ES NECESARIA LA CAPACIDAD DE EJERCICIO, Y QUIENES LA TIENEN SON:

- A) PROPIETARIOS,
- B) LOS QUE POR UN CONTRATO TIENEN EL USO O GOCE DE UN BIEN, FACULTADOS POR LA NATURALEZA DEL CONTRATO PARA TRANSMITIR ESE USO O GOCE. (EJEMPLO: MANDATARIO)
- C) LOS QUE POR VIRTUD DE UN DERECHO REAL PUEDEN CONCEDER EL USO O GOCE DE LOS BIENES AJENOS. (EJEM. USUFRUCTUARIO).
- D) LOS EXPRESAMENTE AUTORIZADOS POR LA LEY PARA CELEBRAR ' ARRENDAMIENTOS EN CALIDAD DE ADMINISTRADORES DE BIENES ' AJENOS, CON SUS RESPECTIVAS LIMITACIONES. (EJEMPLO: LOS QUE EJERCEN LA PATRIA POTESTAD, TUTORES, SÍNDICOS, ALBACEAS, ETC.)

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ES UN CONTRATO TRASLATIVO DE USO, POR TANTO, ES NATURAL QUE LA LEY NO EXIJA LA MISMA CAPACIDAD QUE SE REQUIERE PARA REALIZAR UN ACTO DE DISPOSICIÓN, ASÍ LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 240) DEL CÓDIGO CIVIL.

¿QUIÉNES NO PUEDEN DAR EN ARRENDAMIENTO?

- A) EL NUDO PROPIETARIO,
- B) EL COPROPIETARIO, SIN EL CONSENTIMIENTO DE LOS OTROS PROPIETARIOS,

c) OTRA LIMITACIÓN NO ABSOLUTA, PARA LOS QUE EJERCEN LA PATRIA POTESTAD, SÍNDICOS, TUTORES, ETC., YA QUE NO PUEDEN DAR EN ARRENDAMIENTO POR MÁS DE CINCO AÑOS.

¿QUIÉNES TIENEN CAPACIDAD PARA RECIBIR EN ARRENDAMIENTO?

TODAS AQUELLAS QUE TENGAN CAPACIDAD LEGAL, EXCEPTO, CIERTAS PERSONAS A LAS CUALES SE LES PROHIBE TOMAR EN ARRENDAMIENTO POR RAZONES DE INTERÉS PÚBLICO, COMO SON, JUECES, MAGISTRADOS Y CUALESQUIERA OTROS EMPLEADOS PÚBLICOS QUE NO PUEDEN TOMAR EN ARRENDAMIENTO LOS BIENES QUE SEAN OBJETO DE LITIGIO, EN LOS QUE INTERVENGAN; LOS FUNCIONARIOS PÚBLICOS NO PUEDEN TOMAR EN ARRENDAMIENTO LOS BIENES QUE ESTÉN BAJO SU ADMINISTRACIÓN; EL TUTOR RESPECTO DE LOS BIENES DEL INCAPACITADO, NI PARA SUS ASCENDIENTES, DESCENDIENTES O HERMANOS; EL COPROPIETARIO DE COSA INDIVISA SIN CONSENTIMIENTO DE OTROS PROPIETARIOS, ETCÉTERA. LO ANTERIOR SE ENCUENTRA ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 2403, 2404 Y 2405 DEL CÓDIGO CIVIL.

LA VIOLACIÓN DE TALES DISPOSICIONES, ESTIMADAS, COMO YA SE MENCIONÓ, DE ORDEN PÚBLICO, SON SANCIONADAS CON UNA NULIDAD ABSOLUTA.

II. LA FORMA.- GENERALMENTE ES UN CONTRATO FORMAL, Y EXCEPCIONALMENTE CONSENSUAL, ES ASÍ COMO EL CÓDIGO CIVIL SEÑALA EN SUS ARTÍCULOS 2406 Y 2407, QUE CUANDO EL MONTO DE LA RENTA ANUAL NO PASE DE CIENTO PESOS, BASTA LA MANIFESTACIÓN VERBAL DEL CONSENTIMIENTO; TRATÁNDOSE DE FINCAS RÚSTICAS CUANDO EL MONTO DE LA RENTA ANUAL PASE DE CINCO MIL PESOS, DEBE OTORGARSE EN ESCRITURA PÚBLICA.

A CONTRARIO SENSU, SI LA RENTA EXCEDE DE LA CANTIDAD SEÑALADA, EL ARRENDAMIENTO DEBE OTORGARSE POR ESCRITO, Y POR LO QUE SE REFIERE A LAS FINCAS O PREDIOS RÚSTICOS, PODRÁ OTORGARSE VERBALMENTE SI NO PASARE DE LOS CINCO MIL PESOS MENCIONADOS.

LA INOBSERVANCIA DE LA FORMA PRESCRITA POR EL LEGISLADOR DETERMINA, LA NULIDAD DEL CONTRATO, NULIDAD QUE TIENE EL CARÁCTER DE RELATIVA. (13)

III. OBJETO LÍCITO. AHORA BIEN, SIENDO AL ARRENDAMIENTO UN CONTRATO BILATERAL O SINALGMÁTICO, PUESTO QUE PRODUCE OBLIGACIONES RECÍPROCAS, TIENE UN OBJETO DOBLE. LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR RECAE SOBRE LA COSA, CUYO USO O GOCE SE CONCEDE, MIENTRAS QUE LA DEL ARRENDATARIO CONSISTE EN EL PRECIO QUE SE OBLIGA A PAGAR POR ARRENDAMIENTO, EL CUAL DEBERÁ SER CIERTO Y DETERMINADO. Y ESTOS DEBEN SER LÍCITOS, - ES DECIR, QUE NO VAYAN CONTRA LAS LEYES PROHIBITIVAS O DE

(13) NOTA: Ver comentario respectivo en el Capítulo Sexto del presente trabajo, ya que estas disposiciones se ven afectadas en cuanto al Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación que se refiere, y concretamente por lo dispuesto en el Artículo 2448 F.º del Código Civil.

ORDEN PÚBLICO O CONTRA LAS BUENAS COSTUMBRES. (14)

"La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga La Ley". ARTÍCULO 2225 DEL CÓDIGO CIVIL.

(14) Apuntes tomados durante el Curso de Derecho Civil IV, teniendo como texto principal, la obra de Rafael Rojina Villegas, titulada: "Compendio de Derecho Civil", tomo IV. Contratos. Edit. Porrúa, S.A.

CAPITULO TERCERO. OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- . OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR = CONCEDER O TRANSMITIR EL USO O GOCE DE LA COSA ARRENDADA.
- . ENTREGA DE LA COSA.
- . CONSERVAR LA COSA.
- . NO ESTORBAR EL USO DE LA COSA ARRENDADA.
- . GARANTIZAR EL USO PACIFICO DE LA COSA.
- . RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SUFRA EL ARRENDATARIO POR LOS VICIOS O DEFECTOS OCULTOS DE LA COSA Y GARANTIZAR CON ELLO UNA POSESION UTIL DE LA COSA ARRENDADA.
- . OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.
- . PAGAR O SATISFACER LA RENTA EN LA FORMA Y TIEMPO CONVENIDOS.
- . RESPONDER DE LOS PERJUICIOS QUE POR CULPA DEL ARRENDATARIO O DE SUS FAMILIARES, SIRVIENTES Y SUBARRENDATARIOS, SE CAUSEN EN LA COSA ARRENDADA.
- . CUIDAR Y CONSERVAR LA COSA ARRENDADA.
- . RESTITUIR LA COSA ARRENDADA AL TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

SIENDO EL ARRENDAMIENTO UN CONTRATO SINALAGMÁTICO O BILATERAL, ESTO ES, QUE CREA OBLIGACIONES RECÍPROCAS, ES MENESTER QUE EXAMINEMOS AÚN CUANDO SEA SUPERFICIALMENTE, LAS QUE SON A CARGO '' DEL ARRENDADOR Y POSTERIORMENTE LAS QUE INCUMBAN AL ARRENDATA-- RIO.

I. CONCEDER O TRANSMITIR EL USO O GOCE DE LA COSA ARRENDADA.

ESTA OBLIGACIÓN CONSIDERADA POR LA MAYORÍA DE LOS AUTORES '' COMO LA FUNDAMENTAL DEL ARRENDADOR, MISMA QUE SE ENCUENTRA ' CONSIGNADA EN EL ARTÍCULO 2398 DEL CÓDIGO CIVIL, QUE DEFINE EL ARRENDAMIENTO DE LA SIGUIENTE FORMA: "*Hay arrendamiento ' cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la '' otra, {...}*"

ESTE USO O GOCE ES TEMPORAL, EN VIRTUD DE QUE SI FUERA PER-- PETUO, PRÁCTICAMENTE DEJARÍA DE SER TRASLATIVO DE USO, ANTE LA IMPOSIBILIDAD DEL PROPIETARIO PARA PODER DISPONER DE SUS_ COSAS; ES ASÍ COMO EL ARTÍCULO 2398, ANTES ALUDIDO, EN SU '' PÁRRAFO SEGUNDO, SEÑALA QUE EL ARRENDAMIENTO NO PUEDE EXCE-- DER DE VEINTE AÑOS PARA LAS FINCAS QUE SE DESTINEN AL EJER-- CICIO DE UNA INDUSTRIA, DE QUINCE PARA LAS DESTINADAS AL CO-- MERCIO, Y DE DIEZ PARA AQUELLAS DESTINADAS A HABITACIÓN.

POR LO QUE SE REFIERE A ESTA ENAJENACIÓN TEMPORAL, SEGÚN EL TÉRMINO EMPLEADO POR EL TRATADISTA RAFAEL ROJINA VILLEGAS, SE CLASIFICA COMO UNA OBLIGACIÓN DE DAR, APLICÁNDOSE PRECISAMENTE POR ELLO, LAS REGLAS DE DAR. ESTO, EN CONTRASTE " CON LO QUE SUCEDE EN EL DERECHO FRANCÉS, "Esta obligación es de hacer y sucesiva, [...]" (15)

II. ENTREGA DE LA COSA.

LA OBLIGACIÓN CUYA NATURALEZA NOS OCUPA, SE ENCUENTRA PREVISTA EN LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 2412 DEL CÓDIGO CIVIL, QUE ESTABLECE TEXTUALMENTE: "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso, I. a entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquélla que por su misma naturaleza estuviere destinada". RESPECTO A LA ENTREGA DE LA COSA, ES MENESTER CITAR EL ARTÍCULO 2413 DEL MISMO ORDENAMIENTO LEGAL, YA " QUE ESTATUYE UNA REGLA DIVERSA DE LAS NORMAS GENERALES PARA LAS OBLIGACIONES DE DAR, EN DONDE SI NO HAY CONVENIO RESPECTO DEL TIEMPO DE LA ENTREGA, DEBE HABER INTERPERACIÓN " (NOTARIAL, JUDICIAL, O ANTE DOS TESTIGOS = EXTRAJUDICIAL), SEGUIGA DE 30 TREINTA DÍAS, PARA QUE. "

(15) Tratado elemental de Derecho Civil, por Marcel PLANIOL, con la colaboración de Georges RIPERT; Teoría General de los Contratos, Contratos Especiales, Traducción de la 12a. edición francesa por el Lic. José M. Cajica, Jr., Editorial Cajica, Jr., Edición Especial 1947, págs. 237.

POSTERIORMENTE SE HAGAN EXIGIBLES, EN TANTO QUE DICHO ARTÍCULO, INDICA QUE SI NO SE CONVINO RESPECTO AL TIEMPO DE LA ENTREGA DE LA COSA, ÉSTA SE HARÁ LUEGO QUE EL ARRENDADOR FUERE REQUERIDO POR EL ARRENDATARIO.

SIENDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO UNA FIGURA JURÍDICA MEDIANTE LA CUAL SE CONCEDE AL ARRENDATARIO EL USO Y DISFRUTE DE LA COSA ARRENDADA, MEDIANTE EL PAGO DE UN PRECIO CIERTO, NO SE PODRÍA CUMPLIR LA FUNCIÓN DE ARRENDADOR, SI NO ESTUVIERA OBLIGADO A ENTREGAR LA COSA OBJETO DEL CONTRATO.

ES IMPORTANTE DETERMINAR EL MOMENTO DE LA ENTREGA DE LA COSA, PORQUE EL ARRENDATARIO NO ESTÁ OBLIGADO A PAGAR LA RENTA SINO DESDE EL DÍA EN QUE RECIBA LA COSA ARRENDADA, SALVO PACTO EN CONTRARIO, SEGÚN LO DISPONE EL ARTÍCULO 2426 DEL CÓDIGO CIVIL, POR CONSIGUIENTE, LAS PARTES PUEDEN, POR EJEMPLO, CONVENIR EN QUE LA RENTA SE CAUSE DESDE LA FECHA DE LA FIRMA DEL CONTRATO, AÚN CUANDO LA COSA NO HAYA SIDO ENTREGADA. (16)

RESPECTO AL LUGAR DE ENTREGA, DEBE ATENDERSE AL CONVENIO Y A FALTA DE ÉSTE, Y ANTE LA AUSENCIA DE NORMAS ESPECIALES,

(16) NOTA: Ver comentario respectivo en el Capítulo Sexto del presente trabajo, ya que estas disposiciones se ven afectadas en cuanto al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, y concretamente por lo dispuesto en el artículo 2448 E, párrafo segundo del Código Civil.

SE APLICARÁN LAS REGLAS DE LA TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES, POR LO QUE, SI SE TRATA DE "un bien mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador, o que lo " contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la Ley, según reza el artículo 2082 del Código Civil; pero si el objeto del contrato es un inmueble, es lógico que deba entregarse en el lugar de su ubicación, tal y como lo dispone el artículo 2083 ' del mismo ordenamiento legal". (17)

III. CONSERVAR LA COSA.

EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 2412 FRACCIÓN II: "El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso: II. A ' conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante ' el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias".

"La obligación de conservar la cosa en condiciones de servir para el uso para que fue destinada, subsiste por todo el tiempo que dure el arrendamiento". (18); LO ANTERIOR, DADA SU NATURALEZA DETRACTO SUCESIVO.

-
- (17) TREVIÑO García Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. Tomo I. Editorial Font, S.A. Cuarta edición, 1982. pág. 228
- (18) Tratado Elemental de Derecho Civil, por Marcel PLANIOL, con la colaboración de Georges RIPERT. Teoría General de los Contratos, Contratos Especiales, Volumen VII. Traducción de la 12a. edición francesa por el Lic. José M. Cajica Jr. Editorial Cajica, Jr., Edición Española 1947, pág. 297.

AHORA BIEN, COMO EL ARRENDADOR NO ESTÁ EN POSESIÓN DEL BIEN ARRENDADO, NO ESTÁ EN POSIBILIDAD DE CONOCER EN QUÉ MOMENTO NECESITA ÉSTE SER REPARADO, RAZÓN POR LA CUAL EL LEGISLADOR DISPONE QUE: *"El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicio que su omisión cause"*, ARTÍCULO 2415 DEL CÓDIGO CIVIL.

EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR, SE SANCIONA EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 2416 DEL CÓDIGO CIVIL, QUE ORDENA: *"Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación [...]"*.

IV. NO ESTORBAR EL USO DE LA COSA ARRENDADA,

ATENTO LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 2412, FRACCIÓN III, *"El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso: III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes o indispensables"*.

ESTE PRECEPTO, SE ENCUENTRA RELACIONADO CON EL ARTÍCULO 2414 DEL CÓDIGO CIVIL, SEGÚN EL CUAL, EL ARRENDADOR NO PUE-

DE, DURANTE EL ARRENDAMIENTO, MUDAR LA FORMA DE LA COSA ' ' ARRENDADA, NI INTERVENIR EN EL USO LEGÍTIMO DE ELLA, SALVO ' EN CASO DESIGNADO EN LA FRACCIÓN Y EL ARTÍCULO ANTES ALUDI-- DO.

EN CONSECUENCIA EL ARRENDADOR NO PUEDE HACER NADA QUE IMPIDA EL DERECHO DEL INQUILINO DE USAR LA COSA MIENTRAS DURE EL ' ' ARRENDAMIENTO.

V. GARANTIZAR EL USO PACÍFICO DE LA COSA,

ESTA OBLIGACIÓN SE ENCUENTRA CONSIGNADA EN EL ARTÍCULO YA ' ' TANTAS VECES MENCIONADO, 2412 DEL CÓDIGO CIVIL, EN SU FRAC-- CIÓN IV, IMPONIENDO CON ELLO LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR DE GARANTIZAR, CONTRA ACTOS JURÍDICOS DE TERCERO, EL USO O GOCE PACÍFICO DE LA COSA POR TODO EL TIEMPO DEL CONTRATO, NO RES-- PONDRIENDO EL ARRENDADOR DE PERTURBACIONES DE HECHO, SINO SÓ-- LO CUANDO LOS TERCEROS SE FUNDAN EN UN DERECHO ADQUIRIDO CON ANTERIORIDAD, COMO POR EJEMPLO UN USUFRUCTO, UNA SERVIDUMBRE_ ETC.,

POR OTRA PARTE, Y CONSIDERANDO QUE, SI SON PERTURBACIONES DE HECHO, EL ARRENDATARIO, COMO POSEEDOR, PUEDE DEFENDER SU PO-- SESIÓN POR MEDIO DE INTERDICTOS, YA QUE SE REPUTA EL ARREN-- DATARIO COMO UN POSEEDOR DERIVADO,

Y POR LO QUE HACE AL ARRENDATARIO, Y EN RELACIÓN CON ESTA ' '

OBLIGACIÓN, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 2419 DEL CÓDIGO CIVIL, ÉSTE ESTÁ OBLIGADO, A PONER EN CONOCIMIENTO DEL PROPIETARIO, EN EL MÁS BREVE TÉRMINO POSIBLE, TODA USURPACIÓN O NOVEDAD DAÑOSA QUE OTRO HAYA HECHO O ABIERTAMENTE... PREPARE EN LA COSA ARRENDADA, SO PENA DE PAGAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE CAUSE CON SU OMISIÓN.

VI. RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SUFRA EL ARRENDATARIO POR LOS VICIOS O DEFECTOS OCULTOS DE LA COSA, Y GARANTIZAR CON ELLO UNA POSESIÓN ÚTIL DE LA COSA ARRENDADA.

ESTA OBLIGACIÓN, SE DESPRENDE CLARAMENTE DEL ARTÍCULO ' ' 2421 DEL CÓDIGO CIVIL, Y PARA QUE PROCEDA LA RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR POR LOS VICIOS O DEFECTOS OCULTOS, SE REQUIERE: QUE LOS VICIOS SEAN OCULTOS PRECISAMENTE, PUESTO QUE SI SON MANIFIESTOS, SE SUPONE QUE EL ARRENDATARIO, AL TANTO DE ELLOS HA QUERIDO CELEBRAR EL ARRENDAMIENTO, Y QUE LA RENTA SE FIJÓ TENIENDO EN CONSIDERACIÓN TALES VICIOS. TAMPOCO HABRÁ LUGAR A LA RESPONSABILIDAD, CUANDO SIENDO OCULTOS, LOS VICIOS FUEREN CONOCIDOS POR EL ARRENDATARIO, SEGÚN LO DISPONE EL ARTÍCULO 2421 DEL CÓDIGO CIVIL, ANTES MENCIONADO.

EL VICIO DEBE SER DE TAL NATURALEZA, QUE IMPIDA EL USO DE LA COSA.

LOS VICIOS DEBEN SER ANTERIORES AL ARRENDAMIENTO, O HABER '

SOBREVENIDO EN EL CURSO DEL ARRENDAMIENTO SIN CULPA DEL ARRENDATARIO,

LAS ACCIONES CONCEDIDAS AL ARRENDATARIO SON DOS: PEDIR LA DISMINUCIÓN DE LA RENTA O LA RESCISIÓN DEL CONTRATO, TODO LO ANTERIOR SE DESPRENDE DEL MULTICITADO ARTÍCULO 2421 DEL CÓDIGO CIVIL.

POR ÚLTIMO, CABE SEÑALAR QUE EXISTE OTRO TIPO DE OBLIGACIONES, QUE LA DOCTRINA CALIFICA COMO ACCESORIAS, Y QUE SON, PAGAR LAS MEJORAS HECHAS POR EL ARRENDATARIO, Y DEVOLVERLE EL SALDO QUE HUBIERE A SU FAVOR AL TERMINAR EL CONTRATO; PREFERIR AL ARRENDATARIO QUE HA DURADO MÁS DE CINCO AÑOS, CUANDO HA HECHO MEJORAS DE IMPORTANCIA EN LA FINCA ARRENDADA Y SE ENCUENTRA AL CORRIENTE DE SUS RENTAS, RESPECTO DE CUALQUIER OTRO INTERESADO EN EL NUEVO CONTRATO; Y ENTRE LOS DOCTRINISTAS QUE SEÑALAN ESTAS OBLIGACIONES, SE ENCUENTRA RICARDO TREVIÑO GARCÍA, QUIEN LAS ESTUDIA EN SU OBRA QUE HA SIDO CONSULTADA EN VARIAS OCASIONES POR LA SUSTENTANTE.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO =

I. PAGAR O SATISFACER LA RENTA EN LA FORMA Y TIEMPO CONVENIDOS.

LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL QUE TIENE EL ARRENDATARIO ES LA

DE PAGAR LA RENTA, Y ES POR ELLO QUE EL ARTÍCULO 2425, " FRACCIÓN I DEL CÓDIGO CIVIL ESTABLECE ESTA OBLIGACIÓN, DE LA SIGUIENTE MANERA, "El arrendatario está obligado: 1. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos". POR SU PARTE EL ARTÍCULO 2398 DEL MISMO ORDENAMIENTO, AL DEFINIR AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SEÑALA EXPRESAMENTE, " QUE EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A PAGAR POR EL USO O GOCE ' DE UN PRECIO CIERTO, EL CUAL, COMO HA QUEDADO ESCRITO EN CAPÍTULOS ANTERIORES, DEBERÁ SER CIERTO Y DETERMINADO, PU DIENDO CONSISTIR EN UNA SUMA DE DINERO O EN CUALQUIER " OTRA COSA. (19)

"El precio debe de ser justo, es decir, que exista una " relación de equivalencia entre el goce y el precio. Debe_ existir una equivalencia absoluta, una interdependencia " íntima, pues de no ser así estará viciado de LESION, Art. 17. Sistema distinto del que siguió el Código de 1884". (20)

(19) NOTA: Ver comentario respectivo en el Capítulo Sexto del presente ' trabajo, ya que esta disposición se ve afectada en cuanto al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, y concretamente por lo dispuesto en el artículo 2448 D, párrafo primero del Código Civil.

(20) AGUILAR Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Editorial Magtam. Primera edición 1964. pág. 158.

II. RESPONDER DE LOS PERJUICIOS QUE POR CULPA DEL ARRENDATARIO O DE SUS FAMILIARES, SIRVIENTES O SUBARRENDATARIOS, SE CAUSEN EN LA COSA ARRENDADA.

ESTA ES OTRA OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO, MISMA QUE SE ENCUENTRA CONSIGNADA EN EL ARTÍCULO 2425, FRACCIÓN II DEL CÓDIGO CIVIL, "Para regular esta obligación del arrendatario, se aplican las reglas y principios básicos de la teoría de la culpa, o sea, de la responsabilidad subjetiva. Hay una presunción de culpa en todo daño causado a la cosa por el arrendatario, sus sirvientes o familiares". (21) ES ASÍ COMO EL ARTÍCULO 2444 DEL CÓDIGO CIVIL, IMPONE LA OBLIGACIÓN AL ARRENDATARIO, DE HACER LAS REPARACIONES DE AQUELLOS DETERIOROS DE POCA IMPORTANCIA, Y QUE SON CAUSADOS REGULARMENTE POR LAS PERSONAS QUE HABITAN EN EL EDIFICIO.

III. CUIDAR Y CONSERVAR LA COSA ARRENDADA.

ESTA OBLIGACIÓN SE PODRÍA CONSIDERAR, SEGÚN LOS DIVERSOS AUTORES CONSULTADOS PARA LA REALIZACIÓN DEL PRESENTE TRABAJO, QUE SE ENCUENTRA ESTABLECIDA PRINCIPALMENTE, EN LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL, Y QUE TEXTUALMENTE SEÑALAN:

(21) ROJINA Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Contratos Décima tercera edición 1981. Editorial Porrúa, S.A. pág. 237.

ARTÍCULO 2425. "El arrendatario está obligado: Fracción III. a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella".

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

ARTÍCULO 2415: "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause".

ARTÍCULO 2419: "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve tiempo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento". TAL Y COMO YA SE HA SEÑALADO CON ANTERIORIDAD.

LO DISPUESTO POR ESTOS DOS ÚLTIMOS ARTÍCULOS, CONSTITUYE LO QUE ALGUNOS AUTORES HAN DADO EN LLAMAR "DEBER DE INFORMACIÓN".

ARTÍCULO 2440: "El arrendatario que va a establecer en la fin ca ar rend ada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el "ejercicio de esa industria".

ARTÍCULO 2467: "El arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en ar ren da m i e n t o."

ARTÍCULO 2468: "La pérdida o deterioro de la cosa alquilada ' se presume siempre a cargo del arrendatario, a menos que él ' pruebe que sobrevino sin culpa suya, en cuyo caso será a cargo del arrendador".

ARTÍCULO 2469: "Aún cuando la pérdida o deterioro sobrevenga por caso fortuito, serán a cargo del arrendatario, si éste " usó la cosa de un modo no conforme con el contrato, y sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito".

ARTÍCULO 2470: "El arrendamiento está obligado a dar de comer y beber al animal durante el tiempo que lo tiene en su poder, de modo que no desmejore, y a curarle las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada al dueño".

"Se advierte en estas distintas manifestaciones, que el fin " primordial es con serv ar la cosa, tanto ejecutando actos que implican una custodia, como absteniéndose de ejecutar aquellos "

que necesariamente alteran su forma o substancia o implican un daño". (22)

EL ARTÍCULO 2435 DEL MISMO ORDENAMIENTO LEGAL, ESTABLECE LA Responsabilidad por INCENDIO: Respecto a la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio, se ha discutido la causa de esa responsabilidad desde el punto de vista jurídico. El maestro Rojina nos dice que es consecuencia de ' la obligación de conservar y custodiar el bien para su devolución. Sería una aplicación de la teoría de la culpa'. ' '(23)

IV. RESTITUIR LA COSA ARRENDADA AL TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

DE CONFORMIDAD CON LA NATURALEZA MISMA DEL CONTRATO DE ' ' ARRENDAMIENTO, SE TRANSFIERE ÚNICAMENTE EL USO O GOCE DE LA COSA, SIENDO ESTA LA RAZÓN POR LA CUAL CUANDO ÉSTE TERMINA, ' EL ARRENDATARIO DEBE RESTITUIR LA MISMA COSA OBJETO DEL MISMO. EN CUANTO AL ESTADO QUE SE DEBE DEVOLVER LA COSA, EXISTEN DOS SUPUESTOS, CONSIGNADOS ESTOS, EN LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL: 2442- "Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere parecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable".

(22) ROJINA Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo IV. Contratos. Décima tercera edición 1981, Editorial Porrúa, S.A. pág. 237.

(23) AGUILAR Carbajal Leopoldo. Contratos Civiles. Editorial Hagtam, Primera Edición 1964. pág. 169.

2443, "La Ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario."

POR ÚLTIMO, Y POR LO QUE SE REFIERE A LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO, AL IGUAL QUE EN LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR, ES MENESTER SEÑALAR, QUE EXISTEN ALGUNOS AUTORES, ENTRE ELLOS RICARDO TREVIÑO GARCÍA, QUE ESTABLECEN, LA OBLIGACIÓN DE DEVOLVER EL SALDO QUE HUBIERE EN FAVOR DEL ARRENDADOR AL TERMINAR EL ARRENDAMIENTO; Y QUE SE DESPRENDE DE LA INTERPRETACIÓN AMPLIA QUE SE HACE DEL ARTÍCULO 2422 DEL CÓDIGO CIVIL.

CAPITULO CUARTO

- TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
- PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
- TACITA RECONDUCCION

TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.

EN EL TÍTULO SEXTO, RELATIVO AL ARRENDAMIENTO, CAPÍTULO IX DEL CÓDIGO CIVIL, Y CONCRETAMENTE EN EL ARTÍCULO 2483, SE ENUMERAN LAS CAUSAS QUE PONEN TÉRMINO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. DICHO ARTÍCULO SEÑALA TEXTUALMENTE: "*El arrendamiento puede terminar: I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada, II.- Por convenio expreso; III. Por nulidad; IV. Por rescisión; V. Por confusión; VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; VIII. Por evicción de la cosa en arrendamiento.*"

"Encontramos causas generales aplicables a todo contrato, como la terminación del plazo, el mutuo disenso, la realización de la condición resolutoria, la rescisión, la nulidad, la pérdida o destrucción de la cosa, la expropiación de la misma y la evicción; pero, además, tenemos causas especiales propias del arrendamiento. Estas causas especiales se refieren a la terminación del contrato cuando es por término llamado voluntario o indefinido. Los artículos 2478 y 2479 respectivamente, estatuyen: '*Todos los arrendamientos, sean de precios 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 urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretenden verla. Respecto de los predios, rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458". (24)

"Si el usufructuario dió en arrendamiento los bienes objeto de su derecho, al terminar el usufructo termina también el contrato de arrendamiento, atendiendo a lo dispuesto en los artículos 1002 y 2493 del Código Civil.

Por último, el contrato de arrendamiento puede terminar cuando sin el consentimiento de arrendador, el arrendatario hiciera obras en el fundo para descubrir un tesoro, si así lo pidiera el dueño de conformidad con lo preceptuado en el artículo 882 del Código Civil". (25)

PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

"Una vez vencido el contrato de arrendamiento, el inquilino que esté al corriente en el pago de las rentas, tiene derecho a que se le prorrogue hasta por un año. El arrendador puede

(24) ROJINA Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Contratos. Décimo Tercera edición 1981. Editorial Porrúa, S.A. Págs. 245 y 246.

(25) TREVIÑO García Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. Tomo I. Editorial Font, S.A. Cuarta Edición 1982. pág. 243

umentar hasta un 10% la renta ante ~~don~~, siempre que demues-
tre que los alquileres en las zonas de que se trate han sufrí-
do un alza después de que se celebró el contrato". (26) y ''
(27).

"Respecto a este precepto se suscita la primera cuestión de '
importancia: determinar si la prórroga forzosa del artículo ''
2485, por un año en favor del arrendatario, sólo se presenta
en los contratos a término fijo, o si puede ocurrir en los de
término voluntario. Desde un punto de vista gramatical, tal
parece que esa prórroga forzosa sólo tiene lugar en aquellos
casos en que se han fijado un plazo, transcurrido éste y si '
el inquilino está al corriente en sus rentas, tiene derecho a
la prórroga, por un año.

La interpretación que ha dado la Tercera Sala de la Suprema '
Corte, a este precepto, ha sido en el sentido de aplicarlo ''
sólo a los contratos del término fijo. Nosotros estimamos ''
que en los contratos por tiempo indeterminado una vez que ''
cualesquiera de las partes da el aviso previo y transcurre el
término fijado, se vence el contrato de arrendamiento, y que

(26) TREVINO García Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades, Tomo
1, Editorial Font, S.A. Cuarta edición 1982, págs. 243 y 244.

(27) NOTA: Lo expuesto en este párrafo, se encuentra contenido en el ar-
tículo 2485 del Código Civil, sin embargo, no es aplicable en los
arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habita-
ción, puesto que en el Capítulo respectivo de la Ley en cita,
y concretamente en el artículo 2448 C, se establecen reglas y
duración diversa de la prórroga, por lo que resulta interesan-
te hacer la crítica respectiva en el Capítulo Sexto del pre-
sente trabajo.

es hasta el momento en que se vence, por el transcurso de dos meses o de un año, según sea la finca urbana o rústica, cuando tendrá lugar la prórroga autorizada por el artículo 2485' (...). 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 de voluntad expresa 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 aun en los casos en que estipuló un término para finiquitar el contrato". (28)

EN RELACIÓN CON ESTE TEMA, Y SIN QUE SEA MI INTENCIÓN REALIZAR UN ANÁLISIS COMPARATIVO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL CON EL DEL ESTADO DE GUANAJUATO, HARÉ MENCIÓN A LOS ARTÍCULOS 1992 Y 1993 DE ESTE ÚLTIMO, POR RESULTAR INTERESANTES EN CUANTO QUE, AVALAN LA TESIS DE ROJINA VILLEGAS, ANTES

[28] ROJINA VILLEGAS Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Contratos, Décimo Tercera Edición 1981. Editorial Porrúa, S.A. págs. ' 246 y 247.

EXPUESTA; ARTÍCULOS QUE AL RESPECTO SEÑALAN TEXTUALMENTE: ''
 "1992, En los contratos de arrendamiento por tiempo determinado 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. Para ese fin el arrendatario deberá no tificar al arrendador su deseo de prorrogar el contrato antes de llegar el término de su vencimiento. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, ' siempre que demuestre que el valor comercial de la finca fijado por avalúo bancario ha aumentado no menos del diez por ciento sobre el valor comercial que tenía al celebrarse el ' contrato.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que vayan a ocupar el inmueble, para su propio uso o de su cónyuge o parientes en ' primer grado. También quedan exceptuados de dicha prórroga los propietarios que pretendan reconstruir la finca cuando ' esta amenaza ruina o que pretendan hacerle modificaciones o mejoras con un costo no menor del veinticinco por ciento de su valor comercial, previa aprobación de la obra por la oficina respectiva. 1993.- Lo dispuesto en el artículo anterior se aplica también al arrendamiento por tiempo indeterminado, comenzando a correr el término de un año a partir ' del día siguiente al en que por aviso dado por el arrendador concluyan los términos a los que se refiere el artículo ' '

1982". (29)

SIENDO EVIDENTE, POR LO ANTERIOR, QUE EL CÓDIGO CIVIL DEL " ACTUAL VIGENCIA EN EL ESTADO DE GUANAJUATO, SI CONTEMPLA EXPRESAMENTE LA PRÓRROGA, AÚN EN LOS CONTRATOS POR TIEMPO INDETERMINADO. É INCLUSO SEÑALA AMPLIAMENTE, QUIENES QUEDAN EXCEPTUADOS DE LA OBLIGACIÓN DE PRORROGAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, Y AÚN LA FORMA EN QUE OPERARÁN DICHAS EXCEPCIONES (ARTÍCULO 1994)

"No están obligados a prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido (Artículo 2485 del Código Civil).

En los casos de prórroga de los contratos de arrendamiento, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario (Artículo 2488, en relación con el 2485 del Código Civil)" (30)

TÁCITA RECONDUCCIÓN.

"Frecuentemente acontece que un inquilino de predio rústico o urbano, cuyo arrendamiento ha terminado, permanece en posesión del bien arrendado con el consentimiento del propieta—

(29) Compilación de Leyes del Estado de Guanajuato. Tomo II. LI Legislatura. Guanajuato, Gto., 1981, pág. 991

(30) TREVIÑO García Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. Tomo I. Editorial Font, S.A. Cuarta edición, 1982. pág. 244.

rio, y sin que se celebre un nuevo contrato: opérase entonces un nuevo arrendamiento, que se llama *tácita reconducción*, del latín "conductio", acción de tomar arrendamiento". (31)

"En el caso anterior, si el predio fuere rústico, se entenderá renovado el contrato por un año; pero si 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. En el presente caso, el contrato se transforma, de tiempo fijo, en un contrato de término indefinido, que se regirá por lo establecido en los artículos 2478 y 2479 del Código Civil. Los artículos que se refieren a la *tácita reconducción* son el 2486 y 2487 del Código Civil. Al igual que en el caso de próroga, cuando opera la *tácita reconducción*, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario, según lo establecido en el artículo 2488, en relación con los artículos 2486 y 2487 del Ordenamiento legal citado". (32)

(31) PLANIOL Marcel. Tratado Elemental de Derecho Civil. Con la colaboración de Georges Ripert. Teoría General de los Contratos. Contratos Especiales. Traducción de la 12a. edición francesa, por el Lic. José M. Cajica, Jr. Edición española, 1947. pág. 330.

(32) TREVIÑO García Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. Tomo I. Editorial Font, S.A. Cuarta edición 1982. pág. 244.

CAPITULO QUINTO

- NATURALEZA DEL DERECHO DEL INQUILINO
- NUEVAS TENDENCIAS ACERCA DEL ARRENDAMIENTO
- CONSECUENCIAS DEL PRINCIPIO DE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO
- TUTELA LEGAL DEL INQUILINO
- LIMITACION TEMPORAL IMPUESTA POR EL CODIGO CIVIL.

NATURALEZA DEL DERECHO DEL INQUILINO

"SU CARACTER PERSONAL. El derecho que resulta, para el inquilino, de la obligación contratada con él por el arrendador, es puramente personal; es un crédito; el arrendador está obligado para con él, por una obligación de hacer. El inquilino no adquiere sobre la cosa arrendada ningún derecho real, comparable al del usufructuario. (*) y oponible a toda persona. Tal es la tradición más cierta del Derecho. Ni los jurisconsultos romanos ni los antiguos autores comprendieron nunca de otra forma este punto". (33)

NO OBSTANTE LO ANTERIOR, EL JURISTA TROPLONG, SOSTUVO LA TESIS DE QUE EL ARRENDATARIO TIENE UN DERECHO REAL, SEÑALANDO QUE LAS FACULTADES JURÍDICAS DEL ARRENDATARIO ESTÁN ORGANIZADAS CON LAS CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES DEL MENCIONADO DERECHO REAL.

PARA EFECTO DE ENUMERAR DE MANERA LIGERA ESTAS CARACTERÍSTICAS A QUE HACE MENCIÓN TROPLONG, ASÍ COMO PARA REFUTAR SU TESIS, RECURRIRÉ DE NUEVA CUENTA A LOS APUNTES O NOTAS TOMADAS DURANTE

(*) Frecuentemente se hace una extraña comparación entre el arrendamiento y el usufructo: El arrendamiento es un contrato y el usufructo es un "derecho real; compararlos es imposible. Es como si se quisiera establecer un paralelo entre la propiedad y la donación. Solamente puede relacionarse el derecho de goce del inquilino y el del usufructuario. Entre ellos existen todas las diferencias que separan al derecho real del de crédito. Además, el usufructo es intransmisible por defunción, en tanto que los efectos del arrendamiento sobreviven al arrendatario y se transmiten a sus herederos.

(33) PLANIOL Marcel. Tratado Elemental de Derecho Civil. Con la colaboración de Georges Ripert. Teoría General de los Contratos. Contratos Especiales. Traducción de la 12a. edición francesa, por el Lic. José M. Cajica, Jr. Editorial Cajica, Jr. Edición española, 1947. pag. 298 y 299.

1. TROPLONG = EN LOS CASOS DE ENAJENACIÓN, EL ARRENDAMIENTO ' SUBSISTE, POR CONSIGUIENTE, ES OPONIBLE EL DERECHO DEL ' ' ARRENDATARIO AL NUEVO ADQUIRENTE, ES DECIR, ES OPONIBLE A ' TERCEROS.

REFUTACIÓN = LA OPONIBILIDAD DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO, DERIVA NO DE UN DERECHO REAL, SINO DE UNA SUBROGACIÓN, LA ' CUAL A SU VEZ, SE DERIVA DE UN DERECHO DE CRÉDITO; ES UNA ' SUBROGACIÓN LEGAL.

LA SUBROGACIÓN LEGAL SE DEFINE COMO LA TRANSFERENCIA DE CRÉ DITOS O DE DEUDAS POR MINISTERIO DE LEY, INDEPENDIEMENTE DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES EN LA RELACIÓN JURÍDICA.

2. TROPLONG = NO SOLO EL ARRENDATARIO OPONE SU DERECHO AL AD-- QUIRENTE, SINO QUE TAMBIÉN ÉSTE, POR VIRTUD DE LA ENAJENA-- CIÓN, SE SUBROGA EN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDA-- DOR Y OPONE, POR CONSIGUIENTE, SU DERECHO PARA EXIGIR EL PA GO DE LA RENTA Y EL CUMPLIMIENTO DE TODAS LAS DEMÁS OBLIGA-- CIONES QUE EL CONTRATO IMPONE AL ARRENDATARIO.

REFUTACIÓN = LA CESIÓN DE OBLIGACIONES POR PARTE DEL ARREN-- DADOR, SIN EL CONSENTIMIENTO DEL ARRENDATARIO, TAMBIÉN DERI VA DE LA SUBROGACIÓN LEGAL, LA CUAL ES UNA FORMA DE CESIÓN_ DE DERECHOS DE CRÉDITO.

3. TROPLONG = EL ARRENDAMIENTO, CUANDO PASA DE CIERTO PLAZO, PARA BIENES INMUEBLES, DEBE INSCRIBIRSE COMO LOS DERECHOS REALES, EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

REFUTACIÓN = EN RELACIÓN CON LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, NO SÓLO SE HA CREADO ÉSTE PARA LA INSCRIPCIÓN DE DERECHOS REALES, SINO QUE TAMBIÉN PARA LA INSCRIPCIÓN DE SENTENCIAS, DECLARATORIAS DE HEREDEROS, ETCÉTERA.

4. TROPLONG = LA COMPETENCIA RESPECTO DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, SE FINCA TOMANDO EN CUENTA LA UBICACIÓN DE LA COSA, ÉSTO EN CASO DE CONFLICTO.

REFUTACIÓN = EN CUANTO A LA COMPETENCIA, ÉSTA NO SE FUNDA EN LOS CONCEPTOS DE DERECHO REAL O PERSONAL, SINO EN RELACIÓN CON LA COSA O EL DOMICILIO DEL DEUDOR PARA EL CASO DE LOS MUEBLES, ES DECIR, LA COMPETENCIA SE DA EN RAZÓN DE ECONOMÍA PROCESAL.

ES ASÍ, COMO PODEMOS CONCLUIR DICRIENDO, QUE NUESTROS AUTORES SE HAN PRONUNCIADO EN CONTRA DE LA DOCTRINA QUE CONSIDERA COMO UN DERECHO REAL ORIGINADO PARA EL ARRENDATARIO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. ASÍ LO MANIFIESTA EL MAESTRO RAFAEL ROJINA VILLEGAS Y OTROS MÁS QUE CONSIDERAN QUE EL DERECHO DEL ARRENDATARIO ES DE NATURALEZA PERSONAL.

RESPECTO A LA OPINIÓN JURISPRUDENCIAL QUE EXISTE EN RELACIÓN CON ESTE TEMA, RESULTA CONDUCENTE TRANSCRIBIR COMO REFERENCIA, LO SIGUIENTE:

"La Jurisprudencia y la naturaleza Jurídica del Derecho del Arrendatario". La Corte de casación no ha dudado jamás acerca de la naturaleza del derecho del arrendatario. En todas sus resoluciones, desde la sentencia más adelante reproducida, de la Cámara de admisión, dictada en 1861, ha afirmado que ese derecho no es sino un simple derecho de crédito; la evolución legislativa reciente, que ha aumentado las obligaciones del arrendador, no ha modificado la posición de la Corte de Casación; 'Considerando que por no implicar el contrato de Arrendamiento, ninguna desmembración de la propiedad del inmueble arrendado, no engendra por sí mismo derechos reales a favor del locatario contra el arrendador'. (Civ. 21 de febrero de 1865: S. 1865. I. 113. D. 1865. I. 132)". (34)

NUEVAS TENDENCIAS ACERCA DEL ARRENDAMIENTO

LA CRISIS PERMANENTE DE LA VIVIENDA ES UN FENÓMENO INNEGABLE EN NUESTRO PAÍS, Y QUE TIENDEN A ACENTUARSE POR MUY DIVERSAS CAUSAS. ANTE ESTE FENÓMENO, EL LEGISLADOR NO HA SIDO INDIFERENTE, MUESTRA DE ELLO ES, LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS SUSCRITA POR LA COMISIÓN REDACTORA DEL CÓDIGO CIVIL DE ACTUAL VIGENCIA

(34) LEON Henri y HAZEAO Jean, Lecciones de Derecho Civil. Parte Tercera. Volumen III. Los Principales Contratos (Continuación). Traducción de Luis Alcalá-Zanora y Castillo. Ediciones Jurídicas Europa-América, 1974. Pág. 38.

EN EL DISTRITO FEDERAL, EN DONDE TEXTUALMENTE SE SEÑALA: "El contrato de arrendamiento se modificó profundamente haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario, que tan dura hacen la situación del arrendatario." (35)

DE LO ANTERIOR SE DESPRENDE, UNA CLARA TENDENCIA PROTECCIONISTA HACIA EL INQUILINO, LA CUAL SE VA ACENTUANDO AL DICTARSE LEYES Y DECRETOS. TODAS ESTAS NUEVAS DISPOSICIONES LEGISLATIVAS HAN TENIDO POR OBJETO IMPONER RESTRICCIONES A LA LIBRE CONTRATACIÓN EN MATERIA INQUILINARIA, SUPLIENDO LA VOLUNTAD DE LAS PARTES.

ES ASÍ COMO LA COMISIÓN ALUDIDA CON ANTERIORIDAD, SE ALEJA CADA VEZ MÁS DEL LLAMADO SISTEMA JURÍDICO LIBERAL, AFIRMANDO LO SIGUIENTE: ... "La nueva concepción del derecho civil ha roto el círculo estrecho de los intereses meramente individuales y ha hecho de las relaciones de familia, del goce de los bienes, de los convenios, etc., actos en los que el interés preponderante es el de la sociedad. De esta suerte el derecho civil se va convirtiendo en un derecho privado social..." (36)

POR ÚLTIMO, ES MENESTER HACER INCAPÍE EN LAS REFORMAS APROBADAS POR EL CONGRESO DE LA UNIÓN, EN SU PERÍODO ORDINARIO DE

(35) y (36) Código Civil para el Distrito Federal, Trigésima Novena Edición; Colección Porrúa. 1975. Editorial Porrúa, S.A. pág. 33, 28.

SESIONES DEL AÑO DE 1984, Y QUE CONCRETAMENTE AFECTARON, ENTRE OTROS, AL CÓDIGO CIVIL; EN DONDE EL "PROPÓSITO ADIVINADO" -SEGÚN PALABRAS EMPLEADAS POR EL JURISTA RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL-, FUE PRESUMIBLEMENTE RODEAR DE PROTECCIÓN A LOS INQUILINOS DE INMUEBLES DE HABITACIÓN; COMO SI NO SE TRATARA DE NORMAS QUE REGULAN PLANOS IGUALES, QUE VIENE A SER LA NATURALEZA DE LOS VÍNCULOS QUE ESTABLECE EL DERECHO PRIVADO.

LA INTENCIÓN DE NUESTRO GOBIERNO, AL PROTEGER A LA "CLASE INQUILINARIA", NO PUEDE SER CRITICABLE, SIN EMBARGO, SI LO ES, *"... la precipitación e improvisación que se tuvieron al aprobar las Reformas en cuestión, hizo que estas resultaran a la postre más que adversas a los propietarios, notoriamente perjudiciales a los mismos inquilinos de inmuebles destinados a la habitación". (37)*

DE LO ANTERIOR, PODEMOS CONCLUIR DICENDO, POR LO QUE A ESTE TEMA TOCA, QUE ES EVIDENTE LA EXISTENCIA DE NUEVAS TENDENCIAS, LAS CUALES IMPLICAN UN ALEJAMIENTO DEL SISTEMA JURÍDICO LIBERAL DEL CUAL SUELE DECIRSE QUE TUVO SUS ANTECEDENTES INMEDIATOS EN LA REVOLUCIÓN FRANCESA. PRETENDIENDO ESTAS TENDENCIAS, UNA MAYOR PROTECCIÓN DEL ARRENDATARIO A QUIEN SUPONEN SIEMPRE "MÁS DÉBIL" EN RELACIÓN CON EL PROPIETARIO EL BIEN INMUEBLE.

(37) SANCHEZ Medal Ramón. La Nueva Ley sobre Arrendamientos para habitación. Sin Editor. Año de 1985. México, D.F. Págs. 5 y 6.

CONSECUENCIAS DEL PRINCIPIO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD
DE LAS PARTES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

BORJA SORIANO SOSTIENE QUE "Los códigos de 1870 y 1884, (...) reflejan en sus artículos 1535 (Código de 1870) y 1419 (Código de 1884) el principio de la autonomía de la voluntad, a ' ' imagen y semejanza del artículo 1134 del Código Napoleón. ' ' Esta afirmación no es fácil admitirla, sin más, dadas las diferencias existentes, entre el texto francés y el texto de ' ' nuestros antiguos Códigos, además de que también es de suponerse en duda si existe esa expresión del famoso dogma en los mencionados artículos 1535 y 1419.

Del texto de los artículos relativos a los contratos no hay ' ' más que una disposición que con cierta benevolencia podría ' ' interpretarse como exponente del principio de la autonomía. ' ' Esta, contenida en el Artículo 1310 del Código de 1884, faculta a los contratantes para poner la cláusula que crean conveniente, si bien, de inmediato, determina que las que se refieren a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas, aunque no se expresen.

¿Cuál es, pues, la base que permite sostener que nuestros Códigos precedentes son fieles observadores del principio que ' ' nos ocupa? La respuesta, en realidad, es bien sencilla. Se trata de una tendencia latente en todo el articulado, pero no

expresada categóricamente en una disposición especial. Responde la autonomía de la voluntad a una corriente filosófica y el legislador, presumiendo su aplicación general, prefirió establecer sus límites y no formular un concepto quizás demagógico, como en cierto modo lo es el artículo 1134 del Código Napoleón. Tal conclusión deriva, además de una afirmación aislada contenida en la 'Exposición de Motivos' del Código de 1870, a cuyo tenor: "La Ley reglamenta los contratos, pero supone como base esencial de ellos la voluntad de los contratantes".

En definitiva, y aquí encontramos ya una conclusión que nos servirá para la fijación última del dogma, la voluntad, tal como la regulan los Códigos Mexicanos de 1870 y 1884, juega un papel muy preponderante, pero no exclusivo, en la formación, modificación o terminación de los contratos. En todo caso, las leyes imperativas, las cuestiones de orden público (indebidamente calificadas de derecho público en ambos Códigos) y las buenas costumbres constituyen cauces, que ineludiblemente deban seguirse y barreras que no podían derribarse por el sólo efecto de la voluntad de las partes.

El legislador de 1928 (...), se inclina por una socialización en alguna de las normas, particularmente al tratar de la propiedad, de la responsabilidad y de determinados contratos en particular, como son la compra-venta, el arrendamiento, y la aparcería.

Analizando las disposiciones de los Códigos Mexicanos y hecho el examen de algunas opiniones doctrinales, estamos ya en condiciones de recopilar los elementos con que contamos, que nos permitan exponer, cuáles son los límites en que puede jugar la voluntad dentro del contrato. Ello nos autoriza para señalar que no podrá hablarse de voluntad contractual cuando esos límites hayan sido violados. Podemos entonces apuntar las siguientes notas definitivas:

- a) La voluntad es libre de decidir, en un contrato, respecto de todo aquello que la ley no le prohíbe o le ordena.
- b) Aún cuando no se incluyan, se entenderá que en todo contrato operan, per se, las cláusulas que se refieren a los requisitos esenciales.
- c) Las cláusulas relativas a los elementos naturales de un contrato, se entiende implícitas en el mismo, salvo que expresamente se excluyan.
- d) Las normas relativas al orden público y a las buenas costumbres son inderogables, por voluntad de los particulares.
- e) Las consecuencias derivadas de la buena fe, el uso o la ley resultan aplicables en los contratos, por encima de lo que se hubiere pactado.
- f) La cláusula penal nunca podrá exceder en valor o en cuantía a la obligación principal.

Las notas anteriores marcan los límites dentro de los que juegan la voluntad contractual. Esa libre actuación faculta:

- a) Para contratar.
- b) Para no contratar
- c) Para determinar las condiciones del contrato.
- d) Para modificar el contrato.
- e) Para dar por terminado el contrato.

Las dos primeras características corresponden a una voluntad individual. Las tres últimas resultan, necesariamente del mutuo consentimiento". (38)

DE TODO LO ANTERIORMENTE TRANSCRITO Y ENFOCÁNDOLO HACIA EL ' ' CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CONCRETAMENTE, PODEMOS SEÑALAR QUE ESTOS ÚLTIMOS ENUNCIADOS PRINCIPALMENTE, RESULTAN EN CIERTA ' FORMA OBSOLETOS, LO ANTERIOR, TENIENDO EN CUENTA LAS "REFORMAS" APROBADAS POR EL CONGRESO DE LA UNIÓN EN SU PERÍODO ORDINARIO DE SESIONES DE 1984, EN VIRTUD DE QUE EXISTE UN IMPORTANTE GIRO, DÁNDOSE AHORA SÍ, REITERO, UN ALEJAMIENTO EFECTIVO DE LAS TENDENCIAS LIBERALES E INDIVIDUALISTAS, DONDE IMPORTA POCO LA VOLUNTAD DE LAS PARTES, ARGUMENTANDO QUE LAS DISPOSICIONES DEL CAPÍTULO RELATIVO AL ARRENDAMIENTO DE FINCAS ' URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN, SON DEL ORDEN PÚBLICO E ' INTERÉS SOCIAL, ES ASÍ COMO EL ARTÍCULO 2448 REFORMADO, SEÑALA TEXTUALMENTE:

(38) DE BUEN Lozano, Néstor. La Decadencia del Contrato. Textos Universitarios, S.A. Distribuidores. Librería de Manuel Porrúa, S.A., -- Edición 1ra. 1965. págs. 221, 222, 223, 224, 225, 226 y 227

"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".

(39)

ES POR ELLO QUE RESULTA MUY INTERESANTE HACER UN ESTUDIO PROFUNDO DE LAS REFORMAS TANTAS VECES ALUDIDAS, MISMO QUE SE EFECTUARÁ EN EL CAPÍTULO SIGUIENTE, Y QUE IMPLICAN VERDADEROS CAMBIOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS, CAMBIOS, QUE A CRITERIO DE LA SUSTENTANTE, IMPLICAN, HASTA CIERTO PUNTO, UNA DESNATURALIZACIÓN DEL CONTRATO MISMO.

LA TUTELA LEGAL DEL INQUILINO.

CON ANTERIORIDAD, SE HABÍA TRATADO ALGO RESPECTO A ESTE TEMA Y ES PRECISAMENTE, EN EL RELATIVO A LAS NUEVAS TENDENCIAS ACERCA DEL ARRENDAMIENTO DONDE SE EVIDENCIA QUE NUESTRA LEY SUSTANTIVA DE LA MATERIA, VA INCLINÁNDOSE CADA VEZ MÁS A TRATAR DE LOGRAR UNA MAYOR PROTECCIÓN AL INQUILINO ... "HACIENDO DESAPARECER TODOS AQUELLOS IRRITANTES PRIVILEGIOS ESTABLECIDOS EN FAVOR DEL PROPIETARIO, QUE TAN DURA HACE LA SITUACIÓN DEL INQUILINO" (40) SEGÚN PALABRAS EMPLEADAS EN LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, POR LA COMISIÓN REDACTORA DEL CÓDIGO CIVIL.

(39) Diario Oficial de la Federación. Publicado el jueves 7 de febrero 1985, pág. 4.

(40) Código Civil para el Distrito Federal, Trigésima novena edición 1975. Colección Porrúa, Editorial Porrúa, S.A. pág. 33.

YA EN EL ARTÍCULO 3012 DEL CÓDIGO CIVIL DEL AÑO DE 1884, SE ' MANIFIESTA AUNQUE EN FORMA TENUE, EL PROPÓSITO DEL LEGISLADOR DE PROTEGER AL INQUILINO, AL PROHIBIR AL ARRENDADOR, EL RES-- CINDIR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EN LOS SIGUIENTES TÉRMI-- NOS: "El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque ' alegue que quiere o necesite la cosa arrendada para su propio_ uso, a menos que se haya pactado lo contrario". (41)

ESTA TENDENCIA PROTECCIONISTA DEL INQUILINO, HA LLEGADO A TAL GRADO, QUE LAS REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL ESTABLECEN, EN EL CA-- PÍTULO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HA-- BITACIÓN, QUE LAS DISPOSICIONES DEL MISMO, SON DE "ORDEN PÚ-- Blico" Y DE "INTERÉS SOCIAL",

ESTA DEFINICIÓN O TERMINOLOGÍA, ACARREA GRAVES PROBLEMAS, SE-- GÚN ESTUDIOSOS DEL TEMA, ENTRE ELLOS ENCONTRAMOS AL LIC. CAR-- LOS GUERRA ÁGUILERA; PERO EL ANÁLISIS RESPECTIVO SE HARÁ POS-- TERIORMENTE. POR LO QUE TOCA A LA TUTELA QUE AHORA NOS OCUPA, CONCLUÍMOS DICRIENDO, QUE LA INTENCIÓN DEL LEGISLADOR FUE PRE-- SUMIBLE Y PRECISAMENTE, "RODEAR DE PROTECCIÓN A LOS INQUILI-- NOS DE INMUEBLES DE HABITACIÓN Y MEDIANTE ELLO OFRECER AL PUE-- BLO UNA IAMGEN DE UN GOBIERNO PREOCUPADO POR EL BIENESTAR DE LAS MAYORÍAS NECESITADAS DEL PAÍS". (42)

(41) CODIGO CIVIL VIGENTE DEL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES. Editorial Herrero Hermanos, Sucs. Edición 1931. (Código Civil de 1884) pág. 533.

(42) SANCHEZ Meda! Ramón. La Nueva Ley sobre Arrendamientos para Habita-- ción. Sin Editor. Año de 1985. México, D.F. pág. 5.

LA LIMITACIÓN TEMPORAL IMPUESTA POR NUESTRO CÓDIGO CIVIL.

COMO INDICAMOS ANTERIORMENTE, AL ESTUDIAR LAS GENERALIDADES " DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EL ARTÍCULO 2398, PÁRRAFO SEGUNDO DEL CÓDIGO CIVIL, ESTABLECE QUE: "El arrendamiento no puede exceder de 10 años para las fincas destinadas a habitación...". ESTA DISPOSICIÓN LEGAL IMPLICA, PRECISAMENTE, UNA DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, Y QUE ES LA TEMPORALIDAD; AHORA BIEN, ESTO POR LO QUE HACE A SU DURACIÓN MÁXIMA, PERO A PARTIR DE LAS REFORMAS DE 1985 AL CÓDIGO CIVIL, PODEMOS HABLAR DE UNA DURACIÓN MÍNIMA, LO QUE IMPLICA UNA NOVEDAD: ... "el contrato de arrendamiento que recaer sobre bienes inmuebles destinados a casa-habitación tendrá una duración mínima de un año y podrá ser prorrogado por voluntad del arrendatario hasta por dos años más, siempre que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas. Esta temporalidad no podrá exceder de 10 años." (43)

[43] CHIRINO Castillo Joel. Derecho Civil III. Contratos Civiles. Primera edición, 1986, México, D.F. Pág. 117.

CAPITULO SEXTO. ANALISIS CRITICO DE LAS REFORMAS AL
CODIGO CIVIL EN MATERIA INQUILINARIA,
PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA
FEDERACION, EL DIA 7 DE FEBRERO DE
1985.

ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL EN MATERIA INQUILINARIA, PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, EL DÍA 7 DE FEBRERO DE 1985.

COMO SE HA NOTADO CON ANTERIORIDAD, EXISTE UNA TENDENCIA PROTECCIONISTA HACIA EL INQUILINO POR PARTE DEL LEGISLADOR, CORRIENTE QUE SE VE MÁS ACENTUADA UNA VEZ QUE EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETÓ LAS "REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO". PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL DÍA 7 DE FEBRERO DE 1985 (Y QUE POR CIERTO, POR LA PREMURA CON QUE SE REALIZARON ESTAS DISPOSICIONES, DIERON LUGAR A QUE EL DIARIO ALUDIDO, PUBLICARA EL 29 DE MARZO DE 1985, 32 ERRATAS; Y EL 1º DE ABRIL DEL MISMO AÑO, APARECIÓ LA ACLARACIÓN A LA "FE DE ERRATAS"). QUEDANDO EN SU PARTE CONDUCENTE COMO SIGUE: "ARTÍCULO PRIMERO. Se reforma el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuanto del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 3042 del mismo Ordenamiento..." (44), ESTA TENDENCIA TRAE APAREJADA UNA SERIE DE CAMBIOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN, Y QUE SIN PRETENDER SEA EXAGERADA, IMPLICAN UNA DESNATURALIZACIÓN DEL CONTRATO MISMO; SEÑALÁNDOSE EN DICHAS REFORMAS, QUE LAS DISPOSICIONES ALUDIDAS SON DE "ORDEN PÚBLICO" Y DE "INTERÉS SOCIAL"

(44) Diario Oficial de la Federación, publicado el día 7 de febrero de 1985. pág. 4.

EN DONDE, POR TANTO, POCO IMPORTA YA LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD, PUESTO QUE EN MATERIA INQUILINARIA Y A RAÍZ DE ESTA ORIENTACIÓN, SE ENCUENTRA MUY ESTRECHO EL ÁMBITO MATERIAL DEL CONTRATO, ENTENDIDO ESTE CONTRATO, COMO UNA DE LAS FUENTES DE LAS OBLIGACIONES. "Según una clasificación (...), las obligaciones se derivan de los principios siguientes: 1. El principio de la autonomía de la voluntad (obligaciones que nacen de los contratos y de ciertas promesas unilaterales)..." (45), AHORA BIEN, "Conforme al principio de la autonomía de la voluntad que se ha considerado tradicional en materia de contratos, las partes son libres para crear derechos y obligaciones siempre y cuando procedan lícitamente (es decir, sin violar normas de orden público o buenas costumbres)..." (46); Y ES PRECISAMENTE POR ESTO, QUE AFIRMO, QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRA MUY ESTRECHO EL ÁMBITO MATERIAL DEL CONTRATO Y CONCRETAMENTE EL DE ARRENDAMIENTO PARA FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN, YA QUE SON CONSIDERADAS TODAS LAS DISPOSICIONES QUE LO REGLAMENTAN DE ORDEN PÚBLICO, POR LO QUE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES NO PUEDE TRANSGREDIRLAS; VIÉNDOSE INCLUSO SUSTITUIDA ESTA VOLUNTAD POR UNA SERIE DE DISPOSICIONES QUE PODRÍAMOS ENCUADRAR DENTRO DEL DERECHO PÚBLICO, Y NO EN EL DERECHO PRIVADO, SIENDO QUE TRADICIONALMENTE, SE HAN CLASIFICADO A LAS NORMAS DEL DERECHO CIVIL, DE ACUERDO A SU

(45) DE PINA Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa, S.A., Volumen Tercero. Primera edición, 1960. págs. 62 y 63.

(46) ROJINA Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo III. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa, S.A. Novena edición. 1980. pág. 143.

ÁMBITO MATERIAL DE VALIDEZ EN NORMAS DE DERECHO PRIVADO, AL IGUAL QUE EL DERECHO MERCANTIL; PARECIENDO INCLUSO QUE LAS " NORMAS DE ACTUAL VIGENCIA SE APARTAN, O PARECEN OLVIDAR, MEJOR DICHO, A LA "TEORÍA DE LA NATURALEZA DE LA RELACIÓN, QUE SOSTIENE EN TÉRMINOS GENERALES QUE EL CRITERIO DIFERENCIAL " ENTRE EL DERECHO PRIVADO Y EL PÚBLICO, NO DEBE BUSCARSE EN LA ÍNDOLE DE LOS INTERESES PROTEGIDOS, SINO EN LA NATURALEZA DE LAS RELACIONES QUE LAS NORMAS DE AQUELLOS ESTABLECEN; QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

- A) LA RELACIÓN ES DE DERECHO PRIVADO, SI LOS SUJETOS DE LA " MISMA ENCUÉTRANSE COLOCADOS POR LA NORMA EN UN PLANO DE IGUALDAD Y NINGUNO DE ELLOS INTERVIENE COMO ENTIDAD SOBERANA.
- B) ES DE DERECHO PÚBLICO, SI SE ESTABLECE ENTRE UN PARTICULAR Y EL ESTADO, CUANDO HAY SUBORDINACIÓN DEL PRIMERO AL SEGUNDO, O SI LOS SUJETOS DE LA MISMA SON ÓRGANOS DEL PODER PÚBLICO O DOS ESTADOS SOBERANOS". (47), TEORÍA BAJO LA CUAL ORDINARIAMENTE, SEGÚN SE SEÑALÓ, SE HAN CLASIFICADO A LAS NORMAS; SIN EMBARGO, EXISTE OTRA TEORÍA DENOMINADA "TEORÍA ROMANA" O "TEORÍA DEL INTERÉS", Y POR LA CUAL EN ROMA DESDE SIEMPRE, SE HA DIVIDIDO AL DERECHO EN DOS RAMAS: PÚBLICO Y PRIVADO, EL PRIMERO ES EL QUE ATAÑE A LA COSA DE LA CONSERVACIÓN PÚBLICA Y ROMANA; Y EL SEGUNDO, ES AQUEL QUE

(47) Apuntes tomados durante el curso de Introducción al Estudio del Derecho, teniendo como texto principal, la obra de Eduardo García Máynez, titulada: Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa, S.A.

CONCIERNE A LA UTILIDAD DE LOS PARTICULARES. ÉSTA TEORÍA ES " CRITICADA POR DAR UNA DEFINICIÓN VAGA, PORQUE LOS INTERESES " PÚBLICOS Y PRIVADOS NO SE HAYAN DIVIDIDOS, NI DESVINCULADOS, ' AUNADO A QUE QUEDARÁ AL ARBITRIO DEL LEGISLADOR DETERMINAR QUÉ ES DE INTERÉS PÚBLICO Y QUÉ ES DE INTERÉS PRIVADO". (48)

POR LO QUE PODEMOS AFIRMAR, QUE ES TAL EL INTERÉS DEL ESTADO, Y EL PREJUICIO -ENTENDIDO ÉSTE, COMO JUZGAR ANTES DE- DE LOS ' LEGISLADORES QUE SUPONEN SIEMPRE AL INQUILINO EN UN PLANO INFERIOR EN RELACIÓN CON EL PROPIETARIO, LO QUE NOS COLOCA ANTE LA POSIBILIDAD, REITERO, DE CONSIDERAR A LAS NORMAS EN CUESTIÓN, ' COMO DE DERECHO PÚBLICO, ATENDIENDO PARA ELLO, A LA TEORÍA DEL INTERÉS, ANTES ALUDIDA, COMO YA SUCEDIÓ CON EL DERECHO LABORAL POR EJEMPLO, EL CUAL POR DICHA TEORÍA, FORMA PARTE DEL DERECHO PÚBLICO. LO ANTERIOR, NO OBSTANTE QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SIEMPRE SE LA HA CONCEBIDO DENTRO DEL DERECHO CIVIL Y ÉSTE A SU VEZ, EN EL DERECHO PRIVADO. Y EL CUAL EN LA ACTUALIDAD, POR LA FUNCIÓN ECONÓMICA Y JURÍDICA TAN IMPORTANTE QUE " DESEMPEÑA, SU REGLAMENTACIÓN SE APARTA DE LOS PRINCIPIOS GENERALES QUE REGULAN OTROS CONTRATOS CIVILES.

ES POR ELLO QUE, PODRÍAMOS RESUMIR LO EXPUESTO, EN LA SIGUIENTE OPINIÓN DEL LIC. JOEL CHIRINO CASTILLO: "Las normas jurídicas que regulan el arrendamiento contienen una serie de restricciones a la libertad contractual eliminando en mucho los "

(48) Idem.

principios generales que regulan la libertad de contratación, estas normas jurídicas se han matizado de conceptos filosóficos, sociales y políticos. Celebrar un contrato de arrendamiento en la actualidad ya no constituye una convención de 'orden privado sino de orden público al generarse un status 'político en el arrendatario por efecto del contrato. Desde 'el momento en que el arrendatario suscribe el contrato queda protegido por normas de orden público y principios de orden 'político". (49)

LO ANTERIOR, NO OBSTANTE QUE, AÚN ANTES DE ESTAS REFORMAS, "LOS CONTRATANTES (ARRENDADOR Y ARRENDATARIO), ESTABAN PROTEGIDOS MEDIANTE LAS FIGURAS CONOCIDAS COMO LESIÓN Y DOLO, HACIÉNDOSE A UN LADO LAS NORMAS GENERALES DEL ACTO JURÍDICO Y 'LLEGANDO ASÍ AL CASUISMO.

AHORA BIEN, PARA EFECTO DE ADENTRARNOS MÁS AÚN EN LAS REFORMAS DE 1985, TANTAS VECES ALUDIDAS, DEL CÓDIGO CIVIL, SE HARÁ UNA CRÍTICA DE LAS MISMAS, HACIÉNDOSE REFERENCIA EN MUCHAS "OCASIONES, A LA REGLAMENTACIÓN ANTERIOR, ESTO, PARA EFECTO DE REALIZAR EN CIERTO MODO UN ANÁLISIS COMPARATIVO, Y HACER MÁS EVIDENTES LOS CAMBIOS QUE SUFRIERON LAS DISPOSICIONES EN MATERIA INQUILINARIA.

(49) CHIRINO Castillo Joel. Derecho Civil III. Contratos Civiles. Primera edición, 1986. México, D.F. págs. 113 y 114.

POR OTRA PARTE, Y DESDE ESTE MOMENTO, HAGO MANIFIESTO QUE LA OBRA DEL TRATADISTA RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL, TITULADA "LA NUEVA LEY SOBRE ARRENDAMIENTOS PARA HABITACIÓN", SIN EDITOR Y CON FECHA DE 1985, HA TENIDO GRAN INFLUENCIA EN LA POSTULANTE, RAZÓN POR LA CUAL HARÉ REFERENCIA A LAS OPINIONES CONSIGNADAS EN LA MISMA; Y A LAS QUE TAMBIÉN HACE MENCIÓN EL COMPILADOR DEL LIBRO PUBLICADO POR EDITORIAL PAC, TITULADO "TODO LO QUE DEBE CONOCERSE SOBRE LAS REFORMAS LEGISLATIVAS DE 1985, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO", SEGUNDA EDICIÓN (1985), LIC. CARLOS GUERRA AGUILERA; COMPENDIO AL QUE TAMBIÉN RECURRIRÉ. QUEDANDO DICHA CRÍTICA O ESTUDIO DE LA SIGUIENTE MANERA:

DENTRO DE ESTAS NUEVAS DISPOSICIONES DEL CAPÍTULO IV, DEL TÍTULO SEXTO DE LA SEGUNDA PARTE DEL LIBRO CUARTO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EL **ARTÍCULO 2448**, REQUIERE DE UN AMPLIO ANÁLISIS O EXAMEN, YA QUE LAS CONSECUENCIAS QUE TIENE, SON MUY EXTENSAS, Y EL CUAL A LA LETRA REZA: "*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*". LOS PROBLEMAS QUE ESA "SOLEMNE DECLARACIÓN", SEGÚN PALABRAS EMPLEADAS POR EL JURISTA RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL, SON GRAVES. ES ASÍ, Y PARA EFECTO DE SEGUIR UN ORDEN EN ESTE ANÁLISIS, QUE COMENCEMOS POR DEFINIR O DETERMINAR QUÉ DEBEMOS ENTENDER POR "ORDEN PÚBLICO". RAFAEL DE PINA, LO DEFINE COMO "*Estado de situación social derivada del respeto a la legalidad establecida por el legisla-*

dor. Cuando se dice que tal o cual ley es de orden público, se ignora o se olvida que todas las leyes lo son, porque todas ellas tienen como fin principal el mantenimiento de la paz con justicia, que persigue el derecho". (50)

POR OTRA PARTE, TENEMOS QUE EL LIC. CARLOS GUERRA AGUILERAALY DE, A LA DEFINICIÓN QUE AL RESPECTO HACE JUAN PALOMAR DE MIGUEL, LA CUAL QUEDA COMO SIGUE: "Situación y estado de legalidad normal en que las autoridades ejercen sus atribuciones propias y los ciudadanos las respetan y obedecen sin protestar". (PÁG. 944, DICCIONARIO PARA JURISTAS, 1981, MAYO EDICIONES).

CONFORME A LA PRIMER DEFINICIÓN TRANSCRITA, VEMOS QUE EFECTIVAMENTE, TODAS LAS LEYES EN SU ESENCIA MISMA, SON DE ORDEN PÚBLICO, YA QUE SE ENCUENTRAN DIRIGIDAS "AL MANTENIMIENTO DE LA PAZ CON JUSTICIA". SIN EMBARGO, HAY QUE EVIDENCIAR QUE "POR ESA "CALIFICACIÓN" O "ETIQUETA", SE DAN GRAVES RESTRICCIONES A LA LIBERTAD CONTRACTUAL, YA QUE, COMO HE SEÑALADO EN EL CAPÍTULO QUE ANTECEDE, "LAS NORMAS RELATIVAS AL ORDEN PÚBLICO Y A LAS BUENAS COSTUMBRES, SON INDEROGABLES", (51). QUEDANDO LOS CONTRATANTES POR ELLO, RESTRINGIDOS EN CUANTO A LA LIBERTAD CONTRACTUAL, A DECIDIR ÚNICAMENTE, SI DESEAN O NO CONTRA-

(50) DE PINA Rafael. Diccionario de Derecho. Edición revisada y aumentada por Rafael de Pina. 1974. Editorial Porrúa, S.A. pág. 368.

(51) DE BUEN L. Néstor. La Decadencia del Contrato. Textos Universitarios, S.A., Distribuidores: Librería de Manuel Porrúa, S.A. Edición Primera, 1965. pág. 227.

TAR, PERO A RAÍZ DE ESTAS REFORMAS, NO PODRÁN: 1. DETERMINAR ' LAS CONDICIONES DEL CONTRATO, YA QUE LAS CLÁUSULAS ESTÁN PRE-- VIAMENTE DETERMINADAS, CASI EN SU TOTALIDAD; 2. MODIFICAR EL ' CONTRATO, EN VIRTUD DE QUE LA IMPOSIBILIDAD DE FIJAR, INICIAL-- MENTE, LAS CONDICIONES Y MODALIDADES, TRAE APAREJADA LA IMPO-- SIBILIDAD DE MODIFICARLAS POSTERIORMENTE, DE COMÚN ACUERDO; Y 3. TAMPOCO PODRÁN DAR POR TERMINADO EL CONTRATO, LO QUE IMPLI-- CA QUE LA RELACIÓN PERDURA AÚN EN CONTRA DE SU INTENCIÓN, YA ' QUE TENDRÁ UNA DURACIÓN MÍNIMA DE UN AÑO, COMO SE VERÁ POSTE-- RIORMENTE.

POR OTRA PARTE, RESULTA IMPORTANTE ANOTAR LA OBSERVACIÓN HECHA POR EL LIC. CARLOS GUERRA AGUILERA, RESPECTO A QUE, LA SUSPEN-- SIÓN DEL ACTO RECLAMADO EN MATERIA DE AMPARO PODRÁ OTORGARSE, SEGÚN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 124, FRACCIÓN II DE LA LEY DE AMPARO, EN LOS CASOS QUE NO SIGA PERJUICIO AL INTERÉS SO-- CIAL Y NO CONTRAVENGAN DISPOSICIONES DE ORDEN PÚBLICO; "de ' ' ahí que las modalidades del legislador respecto del arrenda-- miento de fincas urbanas destinadas a la habitación, habrán de ser restringidas a la suspensión del acto reclamado, en caso ' de amparo promovido por las partes".

POR LO QUE HACE A ASPECTOS PRÁCTICOS, HE DE MENCIONAR QUE LAS PALABRAS O EXPRESIONES EMPLEADAS EN EL ARTÍCULO EN CUESTIÓN, ' SON DE TAL GENERALIDAD, QUE NO ADMITEN UNA "Interpretación res trictiva para darles una aplicación imperativa sólo en lo que beneficie a los inquilinos y no en aquello que los perjudique"-

SEGÚN SEÑALA SÁNCHEZ MEDAL-. LO ANTERIOR, NO OBSTANTE, QUE, ' COMO SE HA SEÑALADO EN MÚLTIPLES OCASIONES, EXISTEN TENDENCIAS PROTECCIONISTAS HACIA EL INQUILINO, ÁGREGANDO ADEMÁS AL RESPECTO, EL MENCIONADO JURISTA, QUE: "Donde la Ley no distingue, no podemos nosotros distinguir 'ubi lex non distinguit, nec nos ' distinguere debemus'".

"No hay que perder de vista que el legislador protege en forma completa las relaciones, en este Capítulo, de las partes, al ' grado de establecer que esas disposiciones son 'irrenunciables' y que cualquier estipulación en contrario 'se tendrá por no ' puesta'. Ante esta perspectiva el arrendador debe ser escrupuloso en la relación contractual pues de otra forma el arrendatario conociendo o no las reformas legales, podrá 'utilizar' ' las mismas para su beneficio". (52) RESPECTO A ESTE PUNTO, ' PODRÍA AGREGAR, QUE ES TAL LA TRASCENDENCIA DE ESTE ARTÍCULO ' QUE NO SÓLO EL INQUILINO PUEDE UTILIZARLAS EN SU FAVOR, SINO ' ' QUE TAMBIÉN LÓGICAMENTE, LO PUEDE HACER EL ARRENDADOR, Y ESTO, PESE A LAS "INTENCIONES" DE LOS LEGISLADORES, Y PERJUDICAR ASÍ AL ARRENDATARIO.

EL ARTÍCULO 2048 A, ANTES ARTÍCULO 2048, NO SUFRE GRAN CAMBIO, YA QUE ÚNICAMENTE EN SU PARTE INICIAL, CAMBIA "PODRÁ", POR DEBERÁ, Y EN CUANTO A LA PARTE ÚLTIMA, SE CAMBIA "EN EL CÓDIGO ' "

(52) Reformas Legislativas de 1985, en materia de arrendamiento. Compilador. Lic. Carlos Guerra Aguilera. Segunda edición 1985. Editorial PAC, pág. VII.

SANITARIO", POR LA LEY DE LA MATERIA; MEDIDA ACERTADA EN CUANTO QUE, OBLIGA A FUTURO, ASÍ COMO TAMBIÉN CONSTRIÑE A QUE LAS FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN EN CUANTO A CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DEBEN TENER CONDICIONES DE HIGIENE Y SALUBRIDAD. HAY QUE HACER NOTAR QUE EL TÉRMINO AHORA EMPLEADO ES ' MÁŠ GENÉRICO EN CUANTO QUE SEÑALA LA "LEY DE LA MATERIA", POR LO QUE SE ENCUADRA EN LA MISMA, A LA NUEVA LEY GENERAL DE LA ' SALUD, Y QUE REGLAMENTA EL "DERECHO A LA SALUD", Y QUE ESTATUYE EL ARTÍCULO 4 CONSTITUCIONAL (DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, PUBLICADO EL 7 DE FEBRERO DE 1984, PÁG. 3)

EL ARTÍCULO 2448 B, QUEDÓ DE LA SIGUIENTE MANERA: "El arrendador que no haga las obras que ordena la autoridad sanitaria ' ' correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren por esa causa". RESPECTO A ESTE ARTÍCULO CABE COMENTAR, QUE ES UN EJEMPLO MÁŠ, DE LA PREMURA CON QUE SE APROBARON LAS REFORMAS A ESTUDIO, YA QUE AL PARECER, ' ' CASI QUEDÓ INTEGRAMENTE TRANSCRITO EL ARTÍCULO 2449, EL CUAL ' NO FUE DEROGADO, Y DIGO CASI, PORQUE ÚNICAMENTE SE CAMBIÓ "EL DEPARTAMENTO DE SALUBRIDAD PÚBLICA, POR LA AUTORIDAD SANITARIA CORRESPONDIENTE. ESTO IMPLICA PRINCIPALMENTE UN ERROR DE CARÁCTER TÉCNICO. ESTE CAMBIO EN LA TERMINOLOGÍA, NOS HACE SUPONER QUE SE PRETENDE AHORA, SER MÁŠ GENÉRICO EN CUANTO A POSIBLES CAMBIOS EN LA DENOMINACIÓN O ACEPCIÓN, QUE PUDIESE TENER LA AUTORIDAD SANITARIA.

EL ARTÍCULO 2448 C, ESTABLECE EN FORMA TERMINANTE LA DURACIÓN ' MÍNIMA DE UN AÑO PARA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN, ESTA DISPOSICIÓN CONSTITUYE TAMBIÉN UNA INNOVACIÓN ES MATERIA DE CONTRATOS; E IMPLICA '' UNA VERDADERA IMPOSICIÓN PARA LOS CONTRATANTES, EN CUANTO QUE ' NO PUEDEN SER ELLOS QUIENES DETERMINEN LA DURACIÓN MÍNIMA DE '' DICHO CONTRATO, Y CONSECUENTEMENTE LAS CONDICIONES DEL MISMO.

ESTE PRECEPTO CARECE DE TODO FUNDAMENTO, YA QUE A LOS LEGISLA-- DORES, BIEN PUDO OCURRIRSELES, QUE LA DURACIÓN MÍNIMA FUERA DE DOS AÑOS, O SEIS, ETC., AUNADO A QUE, COMO YA MENCIONÉ ANTERIOR MENTE, ESTA DISPOSICIÓN PUEDE SER USADA POR EL ARRENDADOR EN '' PERJUICIO DEL INQUILINO, QUIEN IGNORANTE DE ESTOS ARTÍCULOS, '' CONTRATA POR 3 MESES, Y LUEGO RESULTA QUE EL ARRENDADOR OBLIGA ' AL ARRENDATARIO, A QUE CUMPLA CON LA DURACIÓN MÍNIMA DEL CONTRA TO, OBLIGÁNDOLE A QUE PAGUE LO QUE CORRESPONDE AL AÑO. SIENDO ESTE, SÓLO UN EJEMPLO DE LOS PROBLEMAS QUE PUEDE ENGENDRAR TAL IMPOSICIÓN.

EN CUANTO A LA PARTE ÚLTIMA DEL CITADO ARTÍCULO, ES IMPORTANTE MENCIONAR, QUE AHORA EL CONTRATO, SERÁ PRORROGABLE, HASTA POR ' DOS AÑOS, ESTO, OBTIAMENTE A VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO, QUIEN ' DEBERÁ ENCONTRARSE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS.

EL ARTÍCULO 2448 D, DISPONE: "Para los efectos de este Capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

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 del Distrito Federal, en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue"

INDUDABLEMENTE, LO DISPUESTO POR ESTE ARTÍCULO EN SU PÁRRAFO PRIMERO, PUEDE CONSIDERARSE EN PRINCIPIO, COMO BENÉFICO, NO OBSTANTE ÉSTO, EL CARÁCTER QUE TODAS LAS DISPOSICIONES DEL CAPÍTULO IV COMO DE IRRENUNCIABLES, HACEN IMPOSIBLE QUE SE PACTE PAGAR LA RENTA CON ALGÚN EQUIVALENTE AL DINERO, COMO LO DIRÍA SÁNCHEZ MEDAL (PÁG. 8): "Si una persona no tiene dinero o no quiere deshacerse de él (...) y arregla con el dueño (...) en pagarle como renta, una cierta cantidad de productos comestibles o permitirle el uso habitacional de otro local propiedad de aquella..." ESTE DISPOSITIVO IMPIDE ESE PACTO, YA QUE ES MUY CLARO EN SEÑALAR QUE SIEMPRE DEBE ESTIPULARSE EN MONEDA NACIONAL, AÚN CONTRA LA VOLUNTAD DE LOS CONTRATANTES. ESTE PRECEPTO SE ENCUENTRA EN CONTRAPOSICIÓN CON LO SEÑALADO POR EL ARTÍCULO 2398, CORRESPONDIENTE AL CAPÍTULO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES, EN EL CUAL SE INDICA, QUE EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A PAGAR UN PRECIO CIERTO Y DETERMINADO, EL CUAL PODÍA CONSISTIR TRADICIONALMENTE EN UNA SUMA DE DINERO O EN CUALQUIER OTRA COSA.

RESPECTO A ESTE PRIMER PÁRRAFO PODEMOS AGREGAR QUE, DE NINGUNA MANERA CABE LA POSIBILIDAD DE QUE SE PACTEN PAGOS DE RENTA EN_

MONEDA EXTRANJERA.

POR OTRA PARTE, EL PÁRRAFO SEGUNDO, YA TRANSCRITO, DEL NUMERAL QUE AHORA NOS OCUPA, ESTABLECE CONCRETAMENTE QUE LA RENTA PODRÁ SER INCREMENTADA ANUALMENTE, SIN QUE DICHO AUMENTO PUEDA EXCEDER DEL 85% DEL INCREMENTO PORCENTUAL, FIJADO AL SALARIO MÍNIMO GENERAL DEL DISTRITO FEDERAL (ZONA ECONÓMICA No 9), POR LO QUE NO ESTABLECE CONDICIÓN ALGUNA QUE DÉ LUGAR A ESE INCREMENTO, COMO PODRÍA SER LA EXISTENCIA DE MEJORAS EN EL INMUEBLE ARRENDADO, SINO QUE BASTA, EL SÓLO TRANSCURSO DEL TIEMPO. ES POR ELLO, Y AL IGUAL QUE EN EL CASO ANTERIOR, QUE PODEMOS CONSIDERAR QUE EXISTE UN ARTÍCULO QUE NO ES OMISO EN ESTE PUNTO, Y LO ES PRECISAMENTE, EL ARTÍCULO 2485, Y QUE, EN CIERTO MODO, SE ENCUENTRA EN CONTRAPOSICIÓN CON EL SEGUNDO PÁRRAFO DE ESTE ARTÍCULO 2448 D, EL CUAL ERA PRECISO EN SEÑALAR QUE EL INCREMENTO QUE SE PODÍA DAR EN LA RENTA, ERA HASTA DE UN DIEZ POR CIENTO DE LA RENTA ANTERIOR, PERO ESTO, SÓLO QUE EL ARRENDADOR DEMUESTRE QUE LOS ALQUILERES EN LA ZONA DE QUE SE TRATE, HAN SUFRIDO UN ALZA DESPUÉS DE QUE SE CELEBRÓ EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

ESTA MODIFICACIÓN, ES DECIR, LA CONTENIDA EN EL ARTÍCULO TANTAS VECES MENCIONADO 2448 D, IMPLICA UNA NOVEDAD IMPORTANTE, TODA VEZ QUE EL LEGISLADOR PRETENDE SER MÁS REALISTA, YA QUE ES DE TODOS SABIDO, LA CRISIS ECONÓMICA DE NUESTRO PAÍS, DONDE SE DA UNA CONSTANTE INFLACIÓN, Y CON ESTA MEDIDA PRETENDE NO DEJAR A LA ZAGA LOS ALQUILERES, AHORA BIEN, POR LO QUE TOCA

AL CRITERIO QUE SE HA ESTADO EMPLEANDO EN CUANTO A, TENER COMO REFERENCIA EL "SALARIO MÍNIMO", CABE MENCIONAR COMO EJEMPLOS, ' QUE EN EL DERECHO PENAL, ADMINISTRATIVO, ETC., SE HA UTILIZADO DICHO CRITERIO. SOBRE ESTA SITUACIÓN, CITARÉ LA OPINIÓN DEL ' LIC. CARLOS GUERRA AGUILERA, QUE ES LA SIGUIENTE:

"Curiosamente el salario mínimo general, fijado en teoría por ' una comisión tripartita en la que intervienen los trabajadores, el gobierno y los patrones, y donde no intervienen arrendadores ni arrendatarios, ahora resultan los fijadores del incremento ' de multitud de normas, y su inclusión ahora por el legislador ' a este concepto, encarcerará o encadenará los aumentos a futu-- ro".

EL ARTÍCULO 2448 E, ESTATUYE TERMINANTEMENTE LA OBLIGACIÓN DE ' PAGAR LA RENTA DESDE EL DÍA EN QUE RECIBA EL INMUEBLE OBJETO ' DEL CONTRATO. ESTA DISPOSICIÓN AUTORIZA AL ARRENDADOR A NO TO-- MAR EN CUENTA LO CONVENIDO Y EXIGIR EL PAGO DE TODAS LAS MENSUA LIDADES, AÚN EN EL CASO QUE, POR EJEMPLO, EL ARRENDADOR CONCER-- TARA CON EL INQUILINO, PROPORCIONARLE A ÉSTE EL BIEN OBJETO ' DEL CONTRATO, PARA EFECTO DE QUE LO ARREGLE PARA SU HABITACIÓN, Y QUE EN TANTO, SE LE PERDONE EL PAGO DE LA RENTA, Y QUE EN CAM BIO, SÍ LO CONSTRIÑA AL PAGO ÍNTEGRO DE LAS RENTAS CORRESPON-- DIENTES; DADA LA IRRENUNCIABILIDAD DE ESTOS PRECEPTOS,

CABE MENCIONAR QUE EL ARTÍCULO 2425 FRACCIÓN I, QUE A LA LETRA DICE: "A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido"; '

POR SU CONTENIDO MISMO, ES INAPLICABLE EN ARRENDAMIENTOS DE " FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN EN VIRTUD DE LA NUEVA DISPOSICIÓN ANALIZADA.

EL ARTÍCULO 2448 F. DISPONE EN PRIMER TÉRMINO: "Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al " arrendador".

HE AQUÍ OTRO CAMBIO HECHO POR EL CONGRESO DE LA UNIÓN, QUE " AFECTA A LA FORMA DEL CONTRATO, Y CONSISTE PRECISAMENTE EN QUE, CON ANTERIORIDAD, CABÍA LA POSIBILIDAD DE QUE EN ESTE TIPO DE ARRENDAMIENTOS (DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN), SE OTORGARÁ POR ESCRITO CUANDO LA RENTA EXCEDIERA DE CIENTO PE-- SOS ANUALES, Y A CONTRARIO SENSU, SI NO REBASA ESTA CANTIDAD, ' SE OTORGARÁ DE MANERA ORAL. Y SI BIEN, DICHA CANTIDAD RESULTA ACTUALMENTE IRRISORIA, PESE A ESTO, CABÍA LA POSIBILIDAD DE " OTORGARSE DE MANERA ORAL; EVENTO QUE NO SE PUEDE DAR CON ESTA NUEVA DISPOSICIÓN, DEBIENDO OTORGARSE FORZOSAMENTE POR ESCRI-- TO,

PROFUNDIZANDO UN POCO MÁS EN EL PUNTO RELATIVO A LA FORMALIDAD, RESULTA INTERESANTE ASENTAR TEXTUALMENTE LA OPINIÓN QUE EL LIC. CARLOS GUERRA A., TIENE AL RESPECTO: ... "Se parece mucho a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley Federal del Trabajo que indica que la falta de Contrato de Trabajo a que se refiere el

artículo 25, no priva al trabajador de los derechos, pues se imputará al patrón la falta de esa formalidad, aquí el legislador definió como una formalidad, el documento contractual necesario entre las partes".

POR OTRA PARTE, ESTE ARTÍCULO 2448 F, HACE ALUSIÓN A UNA SERIE DE DATOS (FORMALIDADES), QUE DEBE CONTENER EL CONTRATO ' DE ARRENDAMIENTO, COMO SON:

- I. Nombres 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 del arrendador y arrendatario que contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

EL ARTÍCULO 2448 G, DISPONE: "El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del ' contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su ' ' copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal".

AL RESPECTO EL MAESTRO SÁNCHEZ MEDAL COMENTA: "Si un inquilino que ha firmado ya el contrato de arrendamiento y conforme ' ' él ha pagado la primera renta y ha entregado inclusive una suma en depósito de garantía, y por razones de elemental seguridad pretendiera exigir al arrendador que le haga entrega inmediata de uno de los ejemplares de dicho contrato, el nuevo Art. 2448 G, claramente se lo impide porque sólo hasta después de ' ' que el arrendador registre dicho contrato 'ante la autoridad ' competente del Distrito Federal... entregará al arrendatario una copia registrada del contrato', siendo por tanto meramente potestativo para el arrendador desprenderse antes de uno de ' ' tales ejemplares para que sea el inquilino quien proceda a hacer ese registro".

POR OTRA PARTE, SE OBSERVA EN ESTE ARTÍCULO UNA OMISIÓN MUY ' ' GRAVE, COMO LO ES, EL NO HABER SEÑALADO PLAZO PARA QUE EL ' ' ARRENDADOR CUMPLA CON LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR EL CONTRATO ' ANTE LA AUTORIDAD SEÑALADA.

EL ARTÍCULO 2448 H, DISPONE: "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 en las leyes.

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

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarios, cesionarios o por título semejante que no sea la situación prevista en este artículo".

LOCANTE A ESTE PRECEPTO, RESULTA INTERESANTE SUPONER, AQUEL CASO EN EL QUE EL INQUILINO SE SABE ENFERMO O EN OTRAS PALABRAS, TEME POR SU EXISTENCIA Y PACTA CON EL ARRENDADOR QUE A SU MUERTE TERMINE EL CONTRATO EN CASO DE FALLECIMIENTO DE ÁQUEL, PARA ASÍ EVITAR DEJAR CARGOS A SUS FAMILIARES, COMO PODRÍA SER EL PAGAR UNA RENTA GRAVOSA PARA ELLOS. TAL EVENTO, NO ES POSIBLE QUE SE DÉ, EN VIRTUD DE QUE, LA DISPOSICIÓN ALUDIDA ES TERMINANTE EN SEÑALAR QUE ESTE ARRENDAMIENTO NO TERMINA POR MUERTE, AUNADO AL HECHO DE QUE TALES DISPOSICIONES SON IRRENUNCIABLES Y DE ORDEN PÚBLICO, ASÍ COMO DE INTERÉS SOCIAL, COMO SE HA INDICADO EN MÚLTIPLES OCASIONES,

UNA VEZ MÁS, SE HACEN EVIDENTES LAS CONSECUENCIAS PERJUDICIALES PARA LOS CONTRATANTES Y ESPECIALMENTE PARA LOS INQUILINOS; ÉSTO A PESAR DE LA INTENCIÓN QUE EL LEGISLADOR TIENE DE PROTEGER A LOS ARRENDATARIOS; YA QUE EN ESTE CASO SE OBLIGA AL CÓN-

YUGE, A ÉL O LA CONCUBINA, A LOS HIJOS, A LOS ASCENDIENTES EN LÍNEA CONSANGUÍNEA, ETCÉTERA, A SUBROGARSE EN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONTRATO, CON LAS CONDICIONES YA SEÑALADAS, PÉSE A QUE ESTOS NO DESEEN HACERLO, POR SERLES MUY GRAVOSAS LAS CONDICIONES DEL MISMO.

EN VIRTUD DE ESTA DISPOSICIÓN, RESULTA INAPLICABLE EL ARTÍCULO 2408, EL CUAL SE ENCUENTRA CONTENIDO EN EL CAPÍTULO QUE TRATA SOBRE LAS DISPOSICIONES GENERALES DEL ARRENDAMIENTO, Y QUE A LA LETRA DICE: *"El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido"*. Y AHORA RESULTA QUE EN EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN, NO CABE TAL POSIBILIDAD ES DECIR, QUE SE CONVENGA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO POR LA MUERTE DEL ARRENDADOR O ARRENDATARIO.

EN RELACIÓN CON ESTE NUEVO ARTÍCULO, ME PARECE INTERESANTE LA OBSERVACIÓN DEL LIC. CARLOS GUERRA AGUILERA, EN EL SENTIDO DE QUE, COMO MEDIDA PREVENTIVA PARA EVITAR QUE SE INCREMENTE EL NÚMERO DE PERSONAS QUE EN UN MOMENTO DADO, PODRÍAN ASEGURAR QUE SE ENCUENTRAN EN EL SUPUESTO SEÑALADO POR EL PÁRRAFO SEGUNDO DE ESTE ARTÍCULO 2448 H, SERÍA SALUDABLE QUE SE INDICARA EN EL PROPIO CONTRATO LOS NOMBRES DE LOS "HABITANTES" QUE PODRÍAN COLOCARSE EN TAL HIPÓTESIS.

EN CUANTO A ESTE PÁRRAFO SEGUNDO, DEL ARTÍCULO QUE AHORA NOS OCUPA, PODRÍAMOS HACER DOS COMENTARIOS, COMO LO ES, EN

PRIMER LUGAR, EL HECHO DE QUE NUESTROS LEGISLADORES SON OMISOS EN PRÉCISAR POR CUANTO TIEMPO ES NECESARIO QUE LAS PERSONAS " AQUÍ SEÑALADAS, HUBIERAN HABITADO REAL Y PERMANENTEMENTE EL " INMUEBLE EN VIDA DEL ARRENDATARIO, Y ASÍ SUBROGARSE EN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE ÉSTE, ¿BASTARÁ UN MES, O UN AÑO?, " ETCÉTERA; Y EN SEGUNDO LUGAR, EN CUANTO A LA MENCIONADA SUBROGACIÓN EN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO FALLECIDO, DEBEMOS SEÑALAR, SI ÉSTA SE PODRÁ DAR NUEVAMENTE RESPECTO DE AQUELLAS PERSONAS QUE YA SE HAYAN SUBROGADO EN ESTOS DERECHOS Y OBLIGACIONES; Y EN CASO AFIRMATIVO, PODRÍAMOS CUESTIONARNOS ¿CUÁNDO VA EL PROPIETARIO A RECUPERAR EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO?

AHORA BIEN, OTRAS OBSERVACIONES QUE RESUTAN PROCEDENTES SON, ' QUE EL LEGISLADOR FUE TAMBIÉN OMISO EN SEÑALAR HASTA QUÉ GRADO DE PARENTESCO CABE LA POSIBILIDAD DE QUE SE SUBROGUEN EN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO FALLECIDO, TRATÁNDOSE DE ASCENDIENTES EN LÍNEA CONSANGUÍNEA O POR AFINIDAD, YA QUE ' TRATÁNDOSE DE DESCENDIENTES, LO LIMITA HASTA LOS HIJOS,

POR OTRA PARTE, EXCLUYE A CUALQUIER OTRA PERSONA QUE NO FUESE DE LOS PARIENTES ALUDIDOS, LO QUE IMPLICA UN VERDADERO PROBLEMA PARA LAS PERSONAS QUE VIVÍAN CON EL ARRENDATARIO FALLECIDO; YA QUE QUIERO SUPONER QUE SE TRATARE DE UNA PERSONA DE EDAD " AVANZADA, Y QUE ÉSTA PARA ACOMPAÑARSE, HABITARA EL INMUEBLE " CON INDIVIDUOS QUE NO TIENEN PARENTESCO ALGUNO Y QUE POR IGUA-

LES CIRCUNSTANCIAS OPTARON POR VIVIR JUNTOS, ENTONCES ¿RESULTA JUSTA TAL DISPOSICIÓN?

EL ARTÍCULO 2448 I, "Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada". ESTE PRECEPTO PRETENDE REGULAR LO REFERENTE AL DERECHO DEL TANTO, ASÍ COMO TAMBIÉN CREA UN DERECHO DE PREFERENCIA EN FAVOR DEL INQUILINO; EL CUAL EN OPINIÓN DEL MAESTRO SÁNCHEZ MEDAL, SE ENCUENTRA APENAS ENUNCIADO Y NO REGLAMENTADO.

EN EL PRESENTE ANÁLISIS, ES IMPORTANTE HACER REFERENCIA AL ARTÍCULO 2447, EN VIRTUD DE QUE ÉSTE REGULA EL CITADO DERECHO DE TANTO Y DERECHO DE PREFERENCIA, ARTÍCULO QUE SE ENCUENTRA CONTENIDO EN EL CAPÍTULO RELATIVO A "DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO"; Y A DIFERENCIA DE ESTA INNOVACIÓN INTRODUCIDA POR LAS REFORMAS DE 1985, DICHO ARTÍCULO SEÑALA QUE EL DERECHO DE PREFERENCIA SE DARÁ EN AQUELLOS ARRENDAMIENTOS QUE HAN DURADO MÁS DE CINCO AÑOS Y CUANDO EL ARRENDATARIO HA HECHO MEJORAS DE IMPORTANCIA EN LA FINCA ARRENDADA, DERECHO QUE TENDRÁ SÓLO, SI ESTÁ AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LA RENTA. MIENTRAS QUE AHORA, PARA ESTA CLASE DE ARRENDAMIENTOS (DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN), COMO ÚNICA CONDICIÓN SE SEÑALA QUE ESTÉ AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LA RENTA.

Y POR LO QUE TOCA AL DERECHO DE TANTO, EL ALUDIDO ARTÍCULO " 2447, NOS REMITE A LOS ARTÍCULOS 2304 Y 2305, E INDICAN PRINCIPAL Y RESPECTIVAMENTE, QUE TAL DERECHO SE DEBERÁ EJERCER EN EL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS; Y QUE SI LA CASA SE VENDIERE SIN DAR AVISO EN LOS TÉRMINOS Y FORMALIDADES LEGALES, LA VENTA ES VÁLIDA, PERO EL VENDEDOR RESPONDERÁ DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS.

CON LO ANTERIORMENTE ASENTADO, ES EVIDENTE LA DIFERENCIA QUE EXISTE ENTRE EL NUEVO ARTÍCULO 2448 I, Y EL ARTÍCULO 2447, " QUE ANTERIORMENTE REGLAMENTABA LO QUE A ESTE ASUNTO TOCA.

EL ARTÍCULO 2448 J DISPONE: "El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

- I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.
- II. El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho de tanto en los términos y condiciones de la oferta.
- III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un plazo de 15 "

días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar un nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

- IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la Ley de la materia.
- V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.
- VI. La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los Notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley de la Materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho".

ES IMPORTANTE CITAR, ÚNICAMENTE COMO REFERENCIA, QUE EN RELACIÓN CON ESTE DISPOSITIVO LEGAL, FUE ADICIONADO CON UN INCISO

D), LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 126 DE LA LEY DEL NOTARIADO ' PARA EL D.F., A FIN DE IMPONER LA GRAVE SANCIÓN DE LA SUSPENSIÓN DEL CARGO HASTA POR UN AÑO AL NOTARIO QUE NO SE CERCIORE ' DE QUE EL VENDEDOR CUMPLIÓ CON LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN LOS MENCIONADOS ARTÍCULO 2448 I Y 2448 J DEL CÓDIGO CIVIL.

TOCANTE AL ARTÍCULO EN ESTUDIO, EL MAESTRO SÁNCHEZ MEDAL OPINA ESENCIAL Y ACERTADAMENTE LO SIGUIENTE: ".,, con la creación del obscuro 'derecho del tanto' en cuestión, se induce a los propietarios de bienes inmuebles a no darlos en arrendamiento para habitación ni a construirlos con ese fin, o bien a exigir de los interesados en alquilarlos para ese destino, exorbitantes garantías y seguridades que protejan al máximo a dicho propietario ' frente al posible ejercicio de ese descomunal derecho. Aparecerán así contratos de arrendamiento en que se mencione artificialmente un uso distinto del real de habitación o en que se ' interponga una persona de confianza que funja como arrendatario para que se utilice la figura del subarriendo y se frustré así el ejercicio del referido 'derecho del tanto', o bien, se haga que el inquilino entregue al momento mismo de firmar el contrato una carta sin fecha en la que manifieste que ha recibido la notificación del arrendador que va a vender el inmueble arrendado y que no es su voluntad comprarlo, etc.."

DEJAR ABIERTO AL INQUILINO EL CAMINO PARA QUE PUEDA HACER USO ' DE TAL DERECHO EXPONE CIERTAMENTE AL PROPIETARIO DEL INMUEBLE A MUY LARGOS Y PERJUDICIALES LITIGIOS POR LA FALTA DE UNA COMPLETA Y ADECUADA REGLAMENTACIÓN DEL MISMO DERECHO, SEGÚN SE PONE '

DE MANIFIESTO A CONTINUACIÓN.

AL EFECTO, SI UNA VEZ NOTIFICADO EL INQUILINO ACERCA DEL PROPÓSITO DEL ARRENDADOR DE VENDER A TERCERA PERSONA EN DETERMINADO PRECIO DE CONTADO LA FINCA ARRENDADA, SIMPLEMENTE CONTESTA DICHO INQUILINO DENTRO DEL PLAZO DE QUINCE DÍAS QUE ACEPTA COMPRAR EN ESE PRECIO Y NO EXHIBE DESDE LUEGO EL IMPORTE DE ÉSTE, PORQUE " ESTE REQUISITO NO LO ESTABLECEN LAS REFORMAS, SINO QUE SÓLO PIENDE ENVIÉ POR EL ARRENDADOR LA DOCUMENTACIÓN RELATIVA (TÍTULO DE PROPIEDAD, BOLETAS DE CONTRIBUCIONES, CERTIFICADO DE NO ADEUDO FISCAL, AVALÚO, ETC) A UN CIERTO NOTARIO PARA QUE PREPARE LA ESCRITURA Y LUEGO AL CABO DE UN PROLONGADO TIEMPO DE TRÁMITES Y DE PAPELEO, CUANDO YA AL TERCER INTERESADO EN COMPRAR HA DESISTIDO DE SU OFERTA, RESULTA A LA POSTRE EL CITADO INQUILINO CON LA EMBAJADA DE QUE SIEMPRE NO LE ES POSIBLE EFECTUAR LA COMPRA A CAUSA DE CUALQUIER CIRCUNSTANCIA, COMO SERÍA POR EJEMPLO QUE NO PUDO OBTENER UN PRÉSTAMO QUE ESPERABA CONSEGUIR O QUE NO LE FUE POSIBLE VENDER UN DETERMINADO BIEN DE SU PROPIEDAD PARA REUNIR ASÍ EL IMPORTE DEL PRECIO; SE PRODUCE ENTONCES UN GRAVE DAÑO AL PROPIETARIO EN CUESTIÓN, PORQUE SE LE IMPIDIÓ VENDER A QUIEN EN EL MOMENTO OPORTUNO EFECTIVAMENTE LE IBA A COMPRAR EL INMUEBLE ARRENDADO, Y SÓLO LE ANUNCIÓ SU INQUILINO SIN GARANTÍA DE NINGUNA ESPECIE QUE SE PROPONÍA COMPRARLE TAL INMUEBLE, COSA QUE AL FINAL DE CUENTAS NO HIZO ÉSTE ÚLTIMO. ES MÁS, SI POSTERIORMENTE AQUEL MISMO PROPIETARIO DECIDE VENDER EN OTRO PRECIO MAYOR O MENOR O CONCEDIENDO ALGUNAS FACILIDADES DE PAGO A OTRA PERSONA INTERESADA, TENDRÁ DE NUEVO QUE NOTIFICAR AL INQUILINO

SU PROPÓSITO AL RESPECTO, HACIÉNDOLE SABER LAS NUEVAS CONDICIONES, PARA CORRER OTRA VEZ RIESGOS SIMILARES, YA QUE ESTE "NUEVO AVISO" LO PRESCRIBE EXPRESAMENTE LA FRACCIÓN III DEL CITADO ARTÍCULO 2448 J.

EN OTRAS PALABRAS, ESTE ARBITRARIO "DERECHO DEL TANTO" PRETENDE PONER AL PROPIETARIO A MERCED DE SU INQUILINO PARA QUE AQUEL SUFRA IMPUNEMENTE LOS EFECTOS DE LA MALA FE DE DICHO INQUILINO O DE LAS ILUSIONES INFUNDADAS DE ESTE PARA PODER COMPRAR EL INMUEBLE QUE HABITA.

AL INTRODUCIRSE ESTE "DERECHO DEL TANTO" EN FAVOR DEL INQUILINO EN LA FORMA RIGUROSA EN QUE LO HACEN LOS NUEVOS ARTÍCULOS " 2448 J Y 2448 I, ÉSTO ES, NO A LA MANERA DEL ACTUAL ART. 2447 DEL CÓDIGO CIVIL COMO UN SIMPLE DERECHO DE PREFERENCIA CONCEDIDO AL ARRENDATARIO EN CASO DE VENTA Y COMO UNA CORRELATIVA " OBLIGACIÓN DE NO HACER A CARGO DEL ARRENDADOR CUYO INCUMPLIMIENTO GENERA SOLO LA RESPONSABILIDAD POR DAÑOS Y PERJUICIOS " PERO NO LA SANCIÓN DE NULIDAD DE LA VENTA, SE CREA AHORA UN " VERDADERO GRAVAMEN REAL SOBRE EL INMUEBLE ARRENDADO PARA HABITACIÓN.

LA RAZÓN DE LA EXISTENCIA DE ESTE "DERECHO DEL TANTO" EN EL " CASO DEL COPROPIETARIO, DEL COHEREDERO Y DEL USUFRUCTUARIO QUE CONCEDÍAN YA LOS CÓDIGOS CIVILES DE 1870 Y DE 1884 Y QUE SE " CONSERVA EN EL ACTUAL CÓDIGO CIVIL, OBEDECE A LA CONVENIENCIA_

SOCIAL DE TRATAR DE ELIMINAR EN LO POSIBLE LOS CONFLICTOS QUE ORDINARIAMENTE PROVOCA LA PLURALIDAD DE TITULARES DE DERECHOS REALES SOBRE UN MISMO BIEN, DE ACUERDO AL PRINCIPIO GENERAL "CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 939 DEL CÓDIGO CIVIL EN EL SENTIDO DE QUE SÓLO POR VERDADERA EXCEPCIÓN, *"Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso"*. AHORA BIEN, ESTA RAZÓN DE SER Y DE JUSTIFICACIÓN DEL "DERECHO DEL TANTO" CIERTAMENTE NO EXISTE EN FAVOR DEL INQUILINO, TODA VEZ QUE EL DERECHO QUE A ÉSTE LE OTORGA SU CONTRATO ES SOLO UN DERECHO REAL SOBRE EL INMUEBLE ARRENDADO, DE TAL MANERA QUE EL NUEVO DERECHO REAL QUE SE ESTABLECE EN LOS ARTÍCULOS 2448 J Y 2448 I, VIENE A CONSTITUIR LA REALIDAD UNA ESPECIE DE EXPROPIACIÓN PARCIAL SIN INDEMNIZACIÓN EN PERJUICIO DEL PROPIETARIO DE LA FINCA ARRENDADA.

PARA TRATAR DE CONJURAR LOS GRAVES RIESGOS QUE ENTRAÑA EL NUEVO "DERECHO DEL TANTO" DEL INQUILINO, AQUEL PROPIETARIO QUE YA TENGA DENTRO DE SU INMUEBLE A UN DETERMINADO INQUILINO PARA HABITACIÓN TENDRÁ QUE NEGOCIAR CON ESTE Y PAGARLE LA MÁS DE LAS VECES UNA RETRIBUCIÓN A CAMBIO DE QUE POR ESCRITO LE HAGA CONSTAR QUE RECIBIÓ LA NOTIFICACIÓN DE LA VENTA A EFECTUAR Y QUE NO ES SU VOLUNTAD COMPRAR EL INMUEBLE DE QUE SE TRATA, O DE QUE INCLUSIVE COMPAREZCA EL PROPIO INQUILINO A LA FIRMA DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA, PARA TAMBIÉN ASÍ PONER A SALVO DE TODA RESPONSABILIDAD AL NOTARIO AUTORIZANTE Y PUEDA ÉSTE HACER

CONSTAR EN DICHA ESCRITURA DE QUE MEDIO SE VALIÓ PARA CONSTAR EL CUMPLIMIENTO OBLIGADO DE LOS CITADOS ARTÍCULOS 2448 J Y 2448 I.

SON ESTOS APENAS ALGUNOS DE LOS PELIGROS QUE ARRASTARÍA EL PROPIETARIO QUE DIERA EN ARRENDAMIENTO UN INMUEBLE PARA HABITACIÓN Y A ELLOS HAY TODAVÍA QUE AGREGAR OTROS MÁS, COMO LA IMPOSIBILIDAD DEL PROPIETARIO DE ACREDITAR UN HECHO NEGATIVO, COMO LO ES EL HECHO DE QUE SU INQUILINO, DESPUÉS DE HABER SIDO NOTIFICADO, NO MANIFESTÓ NADA, O DE PROBAR QUE LO HIZO EL INQUILINO PARA EXPRESAR QUE NO ERA SU VOLUNTAD COMPRAR EL INMUEBLE ARRENDADO, A MENOS QUE PARA RECABAR UNA U OTRA PRUEBA EL PROPIETARIO HUBIERA OBTENIDO PARA ELLO Y A CAMBIO DE LA CONSABIDA RETRIBUCIÓN, LA CONSTANCIA ESCRITA O LA COMPARECENCIA PERSONAL DEL PROPIO INQUILINO Y A QUE ANTES ME REFIERO. ESTE GRAVE PELIGRO EXISTE PORQUE EN LA FRACCIÓN II DEL NUEVO ARTÍCULO 2448 J SÓLO SE EXIGE QUE EL INQUILINO NOTIFIQUE "EN FORMA INDUBITABLE AL ARRENDADOR SU VOLUNTAD DE EJERCITAR EL DERECHO DEL TANTO EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA", Y DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 2080 DEL CÓDIGO CIVIL PUEDE ENTENDERSE COMO NOTIFICACIÓN EN FORMA INDUBITABLE NO SOLO LA QUE SE HACE EN FORMA JUDICIAL O ANTE NOTARIO, SINO TAMBIÉN AÚN LA QUE SE LLEVA A CABO ANTE DOS TESTIGOS. AHORA BIEN, DE ESTA REAL O SUPUESTA NOTIFICACIÓN ANTE TESTIGOS ¿CÓMO PUEDE TENER LA PRUEBA FEHACIENTE EL NOTARIO QUE AUTORICE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA A FAVOR DE UN TERCERO, SI EL INQUILINO NO EXTIENDE LA CONSTAN-

-CIA POR ESCRITO O NO CONCURRE ÉL MISMO A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PARA HACER LA MANIFESTACIÓN CORRESPONDIENTE? LA FALTA DE ESTA PRUEBA ARRIESGA, POR TANTO, GRAVEMENTE AL NOTARIO A INCURRIR EN LA AMENAZANTE RESPONSABILIDAD DE HACERSE ACREEDOR A LA SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL OFICIO Y, SOBRE TODO, EXPONE AL COMPRADOR, A QUE NO SE LE REGISTRE SU ESCRITURA DE COMPRAVENTA, PORQUE DE ACUERDO CON UNA ADICIÓN QUE REFORMA TAMBIÉN EL ARTÍCULO 3042 "no se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario".

ESTE MISMO COMPRADOR QUEDA IGUALMENTE EN PELIGRO DE QUE POSTERIORMENTE SE DECLARE LA NULIDAD DE LA COMPRA QUE HIZO, SIN QUE Siquiera PUEDA PROTEGERLE EL ARTÍCULO 30009 DEL CÓDIGO CIVIL, YA QUE CON ARREGLO A LA FRACCIÓN VI DEL CITADO ARTÍCULO 2448 J. "La compraventa y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho", RAZÓN POR LA CUAL NO CABE EN ESTE CASO LA PROTECCIÓN REGISTRAL QUE ESTABLECE AQUEL PRECEPTO A FAVOR DE QUIEN ADQUIERE UN INMUEBLE DE LA PERSONA QUE APARECE COMO DUEÑA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y REGISTRA SU ESCRITURA DE COMPRAVENTA,

ES MÁS, NI SIQUIERA SE EXIGE EN LAS FORMAS A ESTUDIO QUE EL INQUILINO ESTÉ HABITANDO EFECTIVAMENTE EL INMUEBLE EN CUESTIÓN ' ' PARA QUE EN ESA FORMA PUEDA CONSTATARSE QUE SE TRATA DE UN ' '

INMUEBLE ARRENDADO PARA HABITACIÓN, PUES BIEN PODRÍA DARSE EL CASO DE QUE EXISTIERA SIMPLEMENTE GUARDADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PERO QUE EL INQUILINO POR CUALQUIER MOTIVO NO HUBIERA ENTRADO TODAVÍA A OCUPAR EL REFERIDO INMUEBLE.

CON TODO, ES DE ADVERTIR QUE EL INQUILINO EN EL CASO DE LAS REFORMAS ÚNICAMENTE GOZA DEL DERECHO DEL TANTO, MÁS NO TIENE EL DERECHO DE RETRACTO, PARA QUE NO SÓLO SE DECLARE LA NULIDAD DE LA VENTA HECHA A FAVOR DE TERCERO EN CONTRAVENCIÓN DE TALES REFORMAS, SINO QUE PARA QUE SE SUBROGUE EN IGUALDAD DE CONDICIONES SUBSTITUYENDO A ESTE TERCERO EN LA COMPRAVENTA DE REFERENCIA. EN APOYO DE ESTA OBSERVACIÓN PARA EXCLUIR EL DERECHO DE RETRACTO, ES DE INVOCARSE LA JURISPRUDENCIA DE LA TERCERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN QUE HA DISTINGUIDO CON TODA CLARIDAD EL DERECHO DEL TANTO Y EL DERECHO DE RETRACTO EN LA TESIS SIGUIENTE: "*Acción de retracto y derecho del tanto. Tratándose de la enajenación que uno de los copropietarios hace en favor de un tercero extraño a la comunidad, se pueden presentar dos situaciones: cuando la venta está simplemente pro palada y cuando está consumada. En el primer caso los copropietarios pueden ejercitar el derecho del tanto que implica una venta directa del copropietario enajenante en favor del que ejercita el tanto, en los términos del contrato pro palado con el tercero; mientras que en el segundo caso, los copropietarios preteritos pueden ejercitar el derecho de retracto, por medio del cual el copartícipe actor se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador*" (TESIS NÚM. 2, PÁG. 20, JURISPRUDENCIA DE LA TERCERA SALA HASTA 1965).

SI LOS RIESGOS Y DAÑOS QUE ACABAN DE DESCRIBIRSE. NO FUERAN SUFICIENTES PARA QUE EN EL FUTURO YA NO HAYA PROPIETARIOS QUE QUIERAN DAR EN ARRENDAMIENTO SUS BIENES INMUEBLES PARA HABITACIÓN, NI MENOS CONSTRUIRLOS PARA TAN RUINOSO FIN, HAY OTRAS CIRCUNSTANCIAS TODAVÍA DE MAYOR GRAVEDAD Y PELIGRO.

ES UN HECHO QUE ACTUALMENTE LA INMENSA MAYORÍA DE ARRENDAMIENTOS PARA HABITACIÓN SON DE DEPARTAMENTOS DE UN EDIFICIO Y SOLO EXCEPCIONALMENTE DE CASAS SOLAS, DE TAL SUERTE QUE, CUANDO EL PROPIETARIO DE UN EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS DECIDA VENDERLO TENDRÁ QUE NOTIFICAR A CADA UNO DE LOS DISTINTOS INQUILINOS DE DICHO EDIFICIO Y MULTIPLICAR ASÍ EL NÚMERO DE TODOS LOS RIESGOS E INCONVENIENTES ANTES INDICADOS, PUESTO QUE A ESTE SUPUESTO DE PLURALIDAD DE INQUILINOS SE REFIERE LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 2448 J CUANDO EXPRESA QUE "EL O LOS ARRENDATARIOS DISPONDRÁN..."

TODO LO EXPUESTO PONE DE RELIEVE QUE LAS REFORMAS EN CUESTIÓN AL CÓDIGO CIVIL, LEJOS DE BENEFICIAR A LOS INQUILINOS HAN SIDO EN NOTORIO PERJUICIO DE ELLOS, BIEN SEA PORQUE IMPONEN DE MANERA IMPERATIVA UN MODELO RÍGIDO DE CONTRATO QUE NO PUEDE MODIFICARSE AUNQUE SEAPARA FAVORECER AL INQUILINO, PORQUE CON ARREGLO AL NUEVO ARTÍCULO 2448 SE TRATA DE DISPOSICIONES DE ORDEN PÚBLICO E INTERÉS SOCIAL QUE SON IRRENUNCIABLES AL GRADO DE QUE CUALQUIER ESTIPULACIÓN EN CONTRARIO SE TENDRÁ POR NO PUESTA, O BIEN SEA PORQUE NO HABRÁ PROPIETARIO CUERDO, MEDIANAMENTE PREVISOR O SENSATO, QUE QUIERA CONVERTIR GRATUITAMENTE A SU INQUILINO EN -

UNA ESPECIE DE COPROPIETARIO, "dotándolo del peligrosísimo 'derecho del tanto' propio sólo de los verdaderos conductores o de los coherederos en una sucesión, de tal manera que las reformas en cuestión han resultado lo que en el lenguaje del foot ball o deporte de moda, se conoce hoy día con el nombre de un verdadero 'autogol'" (53)

A TODO LO ANTERIORMENTE TRANSCRITO, PODRÍAMOS AGREGAR LOS SIGUIENTES COMENTARIOS EN RELACIÓN CON ESTE ARTÍCULO, COMO ES EL HECHO Y PRÁCTICA MUY EXTENDIDA, MISMA QUE DE NINGUNA MANERA SE ESTÁ JUSTIFICANDO, Y QUE CONSISTE EN QUE, EL PRECIO QUE APARECE EN LAS ESCRITURAS DE COMPRA-VENTA, GENERALMENTE NO ES EL QUE SE ESTIPULÓ EN REALIDAD POR ESA OPERACIÓN, SINO QUE APARECE UNO " INFERIOR, ESTO, CON EL FIN DE EVITARSE O BIEN, LOGRAR UNA DISMINUCIÓN EN EL PAGO DE IMPUESTOS; Y SIN CONCEDER QUE ESTO SEA LEGAL, ES EVIDENTE EL PERJUICIO QUE SE CAUSA A LOS CONTRATANTES, YA QUE AL APLICARSE ESTAS NUEVAS DISPOSICIONES, AL PERCATARSE (EL INQUILINO) DEL PRECIO QUE APARECE EN LAS ALUDIDAS ESCRITURAS, SE PODRÍA CONSIDERAR QUE HUBO UN CAMBIO EN EL PRECIO, Y QUE EN CASO DE QUE EL APARENTE DECREMENTO SEA DE MÁS DE UN 10%, ESTABA OBLIGADO EL ARRENDADOR A DAR UN NUEVO AVISO AL INQUILINO, Y AL NO CUMPLIRSE CON ESTO, SE DARÍA LA NULIDAD DE PLENO DERECHO DE LAS ESCRITURAS CORRESPONDIENTES, TODA VEZ QUE SE HICIERON EN CONTRAVENCIÓN DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO EN ESTUDIO; MISMO QUE AL SER RELACIONADO CON EL ARTÍCULO 2226 DEL MIS-

(53) SANCHEZ Medel Ramón. La Nueva Ley sobre Arrendamientos para Habitación. Sin Editorial. 1985. págs. 15 a 25.

MO CÓDIGO CIVIL, GENERA CIERTAS INTERROGANTES, PERO ANTES DE ANOTAR ÉSTAS, EMPECEMOS POR REPRODUCIR ESTE ARTÍCULO 2226, "La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad. (...)". Y SIGUIENDO CON ESTE ORDEN DE IDEAS, NOS PREGUNTAMOS ENTONCES: ¿PODRÁ EL INQUILINO, UNA VEZ PRONUNCIADA LA NULIDAD, ADQUIRIR EL INMUEBLE EN EL PRECIO QUE APARECE EN LA ESCRITURA?, Y EN CASO AFIRMATIVO ¿ESTAREMOS FRENTE ALYA-MENCIONADO "DERECHO DE RETRACTO"?, EL CUAL, EN OPINIÓN DEL MAESTRO SÁNCHEZ MEDAL, NO TIENE EL INQUILINO, A DIFERENCIA DE LOS COPROPIETARIOS. PERO ENTONCES, NOS CUESTIONARÍAMOS, ¿CUÁL SERÍA EL O LOS EFECTOS PRÁCTICOS AL PRONUNCIARSE LA NULIDAD POR PARTE DEL JUEZ?,

POR OTRA PARTE, Y EN RELACIÓN CON ESTE PRECIO QUE APARECE EN LAS ESCRITURAS, Y QUE COMO HA QUEDADO ANOTADO, MUCHAS VECES NO ES EL REAL, ORIGINA OTRO PROBLEMA, AHORA PARA EL COMPRADOR, EN CASO QUE EL ARRENDADOR (VENDEDOR) AL PRONUNCIARSE LA NULIDAD (RETROTRAYENDO SUS EFECTOS), SÓLO REGRESE AL CITADO COMPRADOR LA CANTIDAD QUE APARECE EN LA ESCRITURA,

EL ALCANCE QUE TIENE ESTE ARTÍCULO, TRAERÁ COMO RESULTADO QUE EN LAS ESCRITURAS DE COMPRA-VENTA SE MANIFIESTE EL PRECIO REAL DE LA OPERACIÓN, CON EL OBJETO DE EVITAR ASÍ PROBLEMAS POSTERIORES,

OTRO COMENTARIO QUE SE PUEDE HACER EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 2448 J, VISTO ÉSTE DESDE OTRO PUNTO DE VISTA, ES QUE A RAÍZ DE ESTAS NUEVAS DISPOSICIONES, SE RECURRIRÁ A LA SIMULACIÓN DE ACTOS JURÍDICOS, Y DE ESTA MANERA, REALIZAR SUPUESTAS DONACIONES, POR EJEMPLO, CUANDO EN REALIDAD SE TRATA DE UNA COMPRAVENTA, Y ANTE ESTA SITUACIÓN, ES EVIDENTE QUE EL NOTARIO NO TENDRÁ INCONVENIENTE ALGUNO EN AUTORIZAR LA ESCRITURA, PUESTO QUE NO SE TRATA, AL PARECER, DE UNA COMPRA-VENTA, SINO QUE OSTENSIBLEMENTE SE TRATA DE UNA DONACIÓN.

AHONDANDO UN POCO MÁS EN LO QUE SE REFIERE A LA AUTORIZACIÓN QUE DE LAS ESCRITURAS HACE EL NOTARIO, PODRÍAMOS PENSAR QUE EN EL CASO DE COMPRA-VENTA CON RESERVA DEL USUFRUCTO VITALICIO, POR EJEMPLO, MODALIDAD QUE GENERALMENTE ES UTILIZADA POR FAMILIARES, NO HABRÍA INCONVENIENTE ALGUNO PARA QUE ÉSTA SE AUTORIZARA; SIN EMBARGO, SI ANALIZAMOS LA FRACCIÓN I DEL YA TANTAS VECES MENCIONADO ARTÍCULO 2448 J, VEMOS QUE ESTABLECE: "...PRECISANDO EL PRECIO, TÉRMINOS, CONDICIONES Y MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA". POR LO QUE DEBERÁ AÚN EN ESTOS CASOS DARSE EL AVISO CORRESPONDIENTE AL INQUILINO.

AHORA BIEN, COMO YA LO MENCIONÓ EL LIC. RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL, ES UN HECHO QUE EN LA ACTUALIDAD LA MAYORÍA DE ARRENDAMIENTOS PARA HABITACIÓN SON DE DEPARTAMENTOS DE UN EDIFICIO Y EXCEPCIONALMENTE CASAS SOLAS, LO CUAL TRAE GRAVES PROBLEMAS AL PROPIETARIO, AL VER MULTIPLICADOS LOS RIESGOS A QUE SE HA HECHO MENCIÓN CON ANTERIORIDAD; SIN EMBARGO, EN ESTE SUPUESTO, ES DE--

CIR QUE SE TRATE DE UN EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS, Y QUE LOS INQUILINOS ACEPTARON LA OFERTA EJERCITANDO EL DERECHO DEL TAJTO, CABE LA SIGUIENTE INTERROGANTE: ¿SERÁN COPROPIETARIOS RESPECTO DE LAS COSAS COMUNES, COMO SERÍAN LOS PATIOS, ESCALERAS, CIMIENTOS, AZOTEA, SERVICIOS DEL INMUEBLE (AGUA, DRENAJE, ETC.)? EN MI OPINIÓN, CREO QUE SÍ, PUESTO QUE SE ORIGINARÍA UNA COPROPIEDAD FORZOSA EN ATENCIÓN A LA NATURALEZA MISMA DE LAS COSAS, PUESTO QUE EXISTE UNA IMPOSIBILIDAD PARA LLEGAR A LA DIVISIÓN O A LA VENTA; ESTADO QUE COMO INDIQUÉ, LO IMPONE LA NATURALEZA MISMA Y QUE LA LEY SE VE OBLIGADA A RECONOCER. OTRA INTERROGANTE QUE SE NOS PRESENTA, SERÍA ¿SE PODRÁ ESTABLECER EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, EN IGUAL CASO, ES DECIR, QUE TODOS LOS INQUILINOS ACEPTEN LA OFERTA, ADQUIRIENDO EL BIEN OBJETO DEL ARRENDAMIENTO? EN PRINCIPIO PODRÍAMOS CONTESTAR AFIRMATIVAMENTE, YA QUE EN ATENCIÓN AL ARTÍCULO 1RO. DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, ESTAMOS EN EL SUPUESTO QUE ÉSTE SEÑALA Y QUE ESTABLECE: "Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, *construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independientes por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble neces-*

rio para su adecuado uso o disfrute (...)" (54) ESTA MISMA LEY SEÑALA OTROS REQUISITOS MÁS PARA QUE SE PUEDA CONSTITUIR DICHO RÉGIMEN, COMO LO ES, LA DECLARACIÓN DE SER REALIZABLE EL PROYECTO GENERAL POR CUMPLIR CON LOS REQUISITOS REGLAMENTARIOS, (ART. 3RO.), QUE LA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD PARA ' ' CONSTITUIR EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO DEBE CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA (ART. 4TO.) Y DEBE SER INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. POR LO QUE ES CLARO, QUE SÍ ES POSIBLE ESTABLECER ESTE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, PERO NO ES TAN SENCILLO, PUESTO QUE SE DEBEN DE REUNIR LOS REQUISITOS MENCIONADOS.

POR ÚLTIMO, Y EN CUANTO A ESTA DISPOSICIÓN SE REFIERE, CONSIDERO QUE RESULTA UNA INJUSTICIA, EL OBLIGAR AL ARRENDADOR A SOSTENER IGUAL OFERTA A UN FAMILIAR, AMIGO, ETCÉTERA, Y A UN INQUILINO (CON QUIEN NO TIENE RELACIÓN ALGUNA, SALVO LA DERIVADA DEL CONTRATO MISMO DE ARRENDAMIENTO, Y QUE PODRÍA SER ' QUE APENAS TENGA UNOS MESES, O TAL VEZ LA INTENCIÓN DEL PROPIETARIO Y ARRENDADOR ERA AYUDAR O BENEFICIAR A UN FAMILIAR, AMIGO, ETCÉTERA, AL OFRECERLE PRECIO Y CONDICIONES ACCESIBLES EN ATENCIÓN A ESTOS LAZOS DE AMISTAR O PARENTESCO.

El ARTÍCULO 2448 K ESTABLECE: "El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador".

(54) Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Editorial Porrúa, S.A. Segunda Edición, 1982, pág. 11.

EN CUANTO A ESTE PRIMER PÁRRAFO, DEBEMOS PUNTUALIZAR QUE RESULTA IDÉNTICO AL ARTÍCULO 2450; POR LO QUE ES INTERESANTE TRANSCRIBIR EL AGUDO COMENTARIO QUE AL RESPECTO HACE EL LIC. CARLOS GUERRA AGUILERA, EN LA OBRA A QUE SE HA RECURRIDO EN OTRAS OCASIONES, QUEDANDO ASÍ: "Aún cuando el artículo 2448 K en su primera parte sea idéntico al 2450. Ese distate repetitivo demuestra palpablemente el poco cuidado del legislador, de los 400 Diputados y de los Senadores, de las Comisiones de 'estilo'".

Y POR LO QUE HACE AL SEGUNDO PÁRRAFO, EL CAMBIO QUE EXISTE, NO ES DE GRAN TRASCENDENCIA (RECORDANDO QUE AMBOS TIENEN VIGENCIA), YA QUE EL ARTÍCULO 2450 EN EL PÁRRAFO MENCIONADO, INDICA QUE ES POTESTATIVO PARA EL ARRENDATARIO DAR FIANZA O SUBSTITUIR ESA GARANTÍA CON EL DEPÓSITO DE UN MES DE RENTA, SI ESTA NO EXCEDE DE VEINTICINCO PESOS MENSUALES. EN TANTO QUE EL ARTÍCULO 2448 K. VARÍA ESTO ÚLTIMO POR: "Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social..."

EL ARTÍCULO 2448 L, INDICA: "En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este Capítulo".

LO QUE IMPLICA QUE DEBERÁN TRANSCRIBIRSE 17 ARTÍCULOS, SIN EMBARGO, EL LEGISLADOR NO SEÑALA NINGUNA SANCIÓN PARA EL CASO DE QUE NO SE CUMPLA CON LO ORDENADO POR ESTE ARTÍCULO, IGUAL SUCEDE CON EL ARTÍCULO 2448 F, EL CUAL YA FUE ESTUDIADO EN SU

OPORTUNIDAD, Y EL CUAL PUNTUALIZA 8 REQUISITOS QUE DEBE REUNIR EL CONTRATO EN CUESTIÓN, Y QUE REITERO, NO SE SEÑALA SANCIÓN ALGUNA EN CASO DE INCUMPLIRSE; POR LO QUE SE PUDIERA PENSAR QUE ESTAMOS FRENTE A UNA NORMA JURÍDICA QUE DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU SANCIÓN, ES DE LAS DENOMINADAS POR LA DOCTRINA COMO "LEYES IMPERFECTAS", YA QUE NO TIENE PREVISTA SANCIÓN ALGUNA, NI SIQUIERA DE ORDEN ECONÓMICO. EL LEGISLADOR NO INDICÓ, QUE EN EL CASO DE QUE NO SE CONTUVIERAN ESAS DISPOSICIONES, IMPLICARÍA LA NULIDAD, SÓLO SE INDICÓ QUE SERÍA UNA "FALTA DE FORMALIDAD", Y CON ELLO NO PODRÍA HABLARSE DE NULIDAD DEL CONTRATO,

SIN EMBARGO, VISTO LO ANTERIOR DESDE OTRO PUNTO DE VISTA Y RECORDANDO QUE EL ARTÍCULO 2448 SEÑALA QUE "LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPÍTULO SON DE ORDEN PÚBLICO E INTERÉS SOCIAL", ES QUE PODRÍAMOS AFIRMAR QUE EL OMITIR ESTOS DISPOSITIVOS LEGALES Y DEMÁS REQUISITOS TRAERÍAN APAREJADA LA NULIDAD DEL CONTRATO, YA QUE SE ESTARÍA TRANSGREDIENDO LO ORDENADO; ES POR ELLO, QUE QUE DA UN GRAVE PROBLEMA DE ORDEN PRÁCTICO SIN RESOLVER,

ASIMISMO, EXISTE LA SIGUIENTE INTERROGANTE PLANTEADA POR EL COM PILADOR EN CITA: "... Qué actitud tomará el Registrador de un contrato a partir de la vigencia de estas reformas, que advirtiese que no se textualizan los 17 dispositivos. ¿Tendrá derecho a repudiarlo? y, en ese caso, el problema se multiplicará cuando intentara el arrendador, que nuevamente le fuera firmado otro contrato por el inquilino, y este no le diera la gana acceder".

ARTÍCULO 3042, QUE EN RELACIÓN CON ESTE TEMA QUEDÓ ASÍ: "Se adiciona el artículo 3042 del Código vigente para quedar como sigue: (...). "No se inscribirán las escrituras en las que se ' ' transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 I y 2448 J de este Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario".

EL ANÁLISIS DE ESTE PRECEPTO LEGAL, YA SE HA REALIZADO EN CIERTA FORMA EN LO EXPUESTO CON ANTERIORIDAD; POR LO QUE RESULTA ' ' CONVENIENTE PASAR POR ÚLTIMO A LO DISPUESTO POR EL TRANSITORIO PRIMERO, EL CUAL DETERMINA; "Los contratos celebrados con anterioridad a la promulgación del presente decreto continuarán en vigor respecto al término pactado por las partes".

LO PUNTUALIZADO POR ESTE ARTÍCULO TRANSITORIO, NO PODRÍA RESULTAR MÁ S ARBITRARIO, EN VIRTUD DE QUE, ES PRECISO EN INDICAR: ' ' "... continuarán en vigor respecto al término pactado por las partes". LO QUE NOS HACE SUPONER, QUE LO ÚNICO QUE SE RESPETARÁ DE LO CONVENIDO, SERÁ EL TÉRMINO; Y POR LO QUE TOCA A TODAS LAS DEMÁS CLÁUSULAS QUE EN UN MOMENTO DADO PODRÍAN ESTAR EN ' ' CONTRAPOSICIÓN CON LO ORDENADO POR ESTAS REFORMAS, PERO QUE EN SU OPORTUNIDAD, O BIEN, EN EL MOMENTO DE CELEBRARSE AL CONTRATO, NO VIOLARON DISPOSICIÓN ALGUNA, CLÁUSULAS QUE SE FIJARON POR EL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO CON PLENA CONCIENCIA SOBRE QUÉ ERA LO

QUE MÁS LES CONVENÍA A CADA UNO DE ELLOS, RESPECTO A LA DURACIÓN, PAGO DE RENTA, ETCÉTERA. ENTONCES, LO ANTERIOR IMPLICA, "DAR EFECTO RETROACTIVO A LA LEY", Y MUY PROBABLE QUE SE HICIERA EN PERJUICIO DE LOS MISMOS CONTRATANTES, TRAYENDO COMO RESULTADO UNA CLARA VIOLACIÓN DE DERECHOS. Y POR ÚLTIMO, NOS PREGUNTAMOS ¿SE PODRÁ CONSIDERAR QUE LA APLICACIÓN DE ESTAS REFORMAS SON, EN BENEFICIO DE LOS CONTRATANTES? ¿A QUIÉN CORRESPONDERÍA DETERMINAR, SI ES, O NO, EN BENEFICIO DE LOS MISMOS? O BIEN, "PODRÍA DARSE EL CASO DE BENEFICIAR AL ARRENDADOR Y PERJUDICAR " AL ARRENDATARIO, O VICEVERSA,

POR OTRA PARTE, ME PARECE INTERESANTE HACER UNA OBSERVACIÓN EN RELACIÓN CON LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 2483 DEL CÓDIGO CIVIL, EL CUAL SE REFIERE AL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO, Y QUE NOS INDICA, COMO UNA DE LAS FORMAS DE TERMINACIÓN: "POR CONVENIO EXPRESO", Y QUE COMO CONSECUENCIA DE LAS REFORMAS, NOS HACE SUPONER QUE NO TENDRÁ APLICACIÓN, EN VIRTUD DE QUE, AL PARECER, SE ENCUENTRA DE MANERA CLARA, EN CONTRAPOSICIÓN CON EL NUEVO ARTÍCULO 2448 C, EL CUAL, COMO EN SU OPORTUNIDAD SE MANIFESTÓ, SEÑALA COMO DURACIÓN MÍNIMA DE TODO CONTRATO UN AÑO, ENTONCES, DEBEMOS CONSIDERAR QUE POR TENER EL CARÁCTER DE "IRRENUNCIABLES" LAS NUEVAS DISPOSICIONES, NO CABE LA POSIBILIDAD DE " QUE LOS CONTRATANTES PACTEN SU TERMINACIÓN ANTES DE UN AÑO, " AHORA BIEN, SI A PESAR DE ESTO, DECIDIERAN TERMINARLO, DE HECHO PODRÍAN HACERLO; PERO, SIN EMBARGO, SE ENCUENTRAN DE UNA FORMA U OTRA, LIMITANDO LAS DECISIONES DE LOS CONTRATANTES, PUESTO "

QUE SE HABRÁ HECHO NUGATORIO EL DERECHO ORIGINARIO DE SUJETAR ESA TERMINACIÓN A UN PLAZO O A UNA CONDICIÓN RESOLUTORIA QUE LIBREMENTE HAYAN O PUEDAN FIJAR LAS PARTES; QUEDANDO ASÍ, IMPOSIBILITADOS PARA DETERMINAR LAS CONDICIONES DEL CONTRATO O, POR LO MENOS, DE HACER EFECTIVA SU DETERMINACIÓN.

POR TODO LO ANTERIORMENTE EXPUESTO Y ANALIZADO, ASÍ COMO POR LAS ESPECULACIONES INTERPRETATIVAS HECHAS, ME ATREVO A AFIRMAR QUE LAS REFORMAS DE 1985 AL CÓDIGO DEL DISTRITO FEDERAL, Y QUE MODIFICARON CONCRETAMENTE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN, REDUCEN EL LIBRE JUEGO DE LA VOLUNTAD, Y CON ELLAS SE HA DESVIRTUADO A LA VOLUNTAD CONTRACTUAL DE TAL MANERA QUE ÉSTA, SIENDO UN ELEMENTO ESENCIAL DE LA "INSTITUCIÓN", NO JUEGA YA DENTRO DE SUS "POSIBILIDADES NATURALES, SINO QUE HA QUEDADO REDUCIDA A UNA MÍNIMA EXPRESIÓN; INCOMPATIBLE CON LA TERMINOLOGÍA CONTRACTUAL, QUE TUAL, QUE FORMAL Y TRADICIONALMENTE SE VENÍA PREDICANDO.

PARA EFECTO DE APOYAR TAL AFIRMACIÓN Y LO NEGATIVO DE REDUCIR EL LIBRE JUEGO DE LA VOLUNTAD, (ÉSTO COMO RESULTADO DE LA "IRRENUNCIABILIDAD DE LAS NORMAS DE ESTE CONTRATO), ME PERMITO REPRODUCIR LO ANOTADO POR EL MAESTRO RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL EN SU OBRA QUE HA SIDO DE SUMA IMPORTANCIA PARA LA REALIZACIÓN DE ESTE TRABAJO: *"Cuando en el año de 1928 se elaboró el proyecto del Código Civil se propuso incluir esta disposición: Artículo 2426: 'Las disposiciones legales que favorezcan a "*

Los arrendatarios de predios urbanos no pueden renunciarse. A la aprobación de este proyectado precepto se opuso el Maestro de Maestros, como llamara con razón don Ignacio García Téllez que fuera el más conocido autor del Código Civil vigente, a don Manuel Borja Soriano, quien adujo como razones las siguientes:

"El Artículo 2426 dice que todas las disposiciones legales que favorezcan a los arrendatarios de predios urbanos no pueden renunciarse y tal parece que se trata de favorecer a los Inquilinos aún contra su voluntad y aunque puedan resultar a veces más perjudicados que beneficiados por la ayuda que el rigorismo legal que pone trabas a esa libertad, y en el caso creemos que impedir a los Inquilinos que renuncien a los beneficios que el Código les concede en esta materia es más perjudicial que útil a sus intereses, además de que en la práctica pueden no ejercitar sus acciones, si así les conviene, Por tanto, opinamos que este precepto no debe subsistir". (El Foro, Revista Trimestral de Derecho y Legislación Organo de la Barra Mexicana, número 2, Abril, Mayo y Junio de 1928, Tomo IX, pág. 204).

Tan autorizada opinión fue tomada en cuenta y gracias a ella se suprimió del texto definitivo de 1932 la referida disposición. Eran aquellos tiempos 'Oh Tempora, Oh mores' en que se escuchaba y atendía la opinión de los conocedores de las

materias a legislar antes de la aprobación de las leyes, a diferencia de hoy día en que de manera fulminante y sorpresiva se introducen los más grandes cambios en la legislación sin dar oportunidad al estudio y a la consulta previa de los entendidos e interesados de la población."

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

PRIMERO. A TRAVÉS DE LA HISTORIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, VEMOS QUE, DESDE SUS ORÍGENES, COMO LO ES PRINCIPALMENTE EL DERECHO ROMANO, RECONOCEN LA LIBERTAD CONTRACTUAL, LA CUAL, EN EL CÓDIGO NAPOLEÓN COBRA ESPECIAL IMPORTANCIA, AL SER EXPRESADA EN EL PRINCIPIO DE LA "AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD", Y POR SU PARTE LA LEGISLACIÓN CIVIL ESPAÑOLA RIGE A ESTE CONTRATO POR EL MISMO PRINCIPIO, Y CONSIDERA QUE LA FUNCIÓN DE LA LEY ES, LA DE SUPLIR LAS FALTAS DE PREVISIÓN DE LOS PARTICULARES.

SEGUNDO. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRA LEGISLACIÓN, SIGUE EN SUS PRINCIPIOS LOS LINEAMIENTOS ANTERIORES, ASÍ COMO OTROS MÁS, QUE ÉSTAS REGLAMENTACIONES SEÑALAN EN CUANTO A SUS GENERALIDADES. SIN EMBARGO, A PARTIR DEL CÓDIGO CIVIL DE 1932, LOS LEGISLADORES MANIFIESTAN QUE EXISTE UNA NUEVA CONCEPCIÓN DEL DERECHO CIVIL QUE ROMPE INTERESES MERAMENTE INDIVIDUALES, Y EMPIEZA A DARSE UNA TENDENCIA PROTECCIONISTA HACIA EL INQUILINO.

TERCERO. NO ES SINO HASTA EL AÑO DE 1984, QUE SE GESTAN VERDADEROS CAMBIOS EN LAS DISPOSICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN, ACENTUÁNDOSE LA TENDENCIA PROTECCIONISTA HACIA EL INQUILINO, ESTO, SEGÚN EL PROPÓSITO ADIVINADO DE LOS LEGISLADORES, Y ES ASÍ

COMO SURGEN LAS NUEVAS REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL EN MATERIA " INQUILINARIA, Y QUE FUERON PUBLICADAS EL DÍA 7 DE FEBRERO DE 1985 EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN.

CUARTO. ESTAS REFORMAS TRAEN APAREJADOS CAMBIOS TRASCENDENTALES, LOS CUALES IMPLICAN UN GIRO TOTAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS PARA FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN, QUEDANDO NULIFICADA LA VOLUNTAD DE LAS PARTES, NO OBSTANTE, QUE ES UN ELEMENTO MUY IMPORTANTE DE LA INSTITUCIÓN; QUEDANDO ASÍ, EL LIBRE JUEGO DE LA VOLUNTAD, REDUCIDO A SU MÍNIMA EXPRESIÓN,

QUINTO. ESTA NUEVA REGLAMENTACIÓN, ENTRE OTRAS COSAS DISPONE QUE TODO LO QUE SE ESTABLECE EN EL CAPÍTULO RELATIVO A LOS ' ARRENDAMIENTOS DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN, SON DE ORDEN PÚBLICO E INTERÉS SOCIAL, Y QUE POR TANTO SON ' IRRENUNCIABLES; LO QUE IMPLICA QUE AHORA ESTAS NORMAS PODRÍAN SER ENCUADRADAS EN EL DERECHO PÚBLICO Y NO DENTRO DEL PRIVADO COMO TRADICIONALMENTE SE HABÍAN CONSIDERADO,

SEXTO. TODAS LAS LEYES EN SU ESENCIA MISMA, SON DE "ORDEN PÚBLICO" PUESTO QUE SE ENCUENTRAN DIRIGIDAS "AL MANTENIMIENTO DE LA PAZ CON JUSTICIA", SIN EMBARGO, ESTE CALIFICATIVO QUE SE LE HA DADO AHORA A LAS NORMAS DEL CONTRATO EN CUESTIÓN, ' TRAE CONSIGO GRAVES CONSECUENCIAS JURÍDICAS, Y ENTRE ESTAS SE ENCUENTRA QUE, HABRÁ DE SER RESTRINGIDA A LA SUSPENSIÓN DEL

ACTO RECLAMADO EN CASO DE AMPARO PROMOVIDO POR LAS PARTES, '' SEGÚN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 124 FRACCIÓN II DE LA LEY DE AMPARO.

SEPTIMO, CON ESTAS REFORMAS, QUE AFECTAN LA LIBERTAD CONTRACTUAL EN CUANTO A SU FORMA, TIEMPO, PAGO DE UN PRECIO, ETC., ' SE PRETENDIÓ PRESUMIBLEMENTE, LA PROTECCIÓN DEL INQUILINO, A QUIEN SE LE CONSIDERA POR LO GENERAL, EN UN PLANO INFERIOR AL PROPIETARIO DEL BIEN ARRENDADO, PERO SIN EMBARGO, Y PESE A '' ESTA INTENCIÓN, A LA POSTRE RESULTAN PERJUDICIALES PARA AMBAS PARTES.

OCTAVO, EL SEÑALAR COMO DURACIÓN MÍNIMA DE TODO CONTRATO UN ' AÑO FORZOSO, TRAE EN LA PRÁCTICA, GRAVES PROBLEMAS; Y PARA '' EVITARLOS, SE RECURRIRÁ MUY PROBABLEMENTE, A DIVERSAS MANIO-- BRAS PARA QUE ASÍ LOS CONTRATANTES SALVEN SUS INTERESES.

NOVENO, EXISTE UNA MEDIDA QUE SIN LUGAR A DUDAS ES MUY ACERTA DA, Y QUE SE REFIERE A LAS CONDICIONES DE HIGIENE Y SALUBRI-- DAD QUE DEBEN TENER LAS FINCAS ARRENDADAS.

DECIMO, SE DA ACTUALMENTE, Y A RAÍZ DE LAS TAN CONTROVERTIDAS REFORMAS, UNA MAYOR FORMALIDAD PARA LA CELEBRACIÓN DE LOS CON TRATOS, EN VIRTUD DE QUE SIEMPRE DEBERÁ SER POR ESCRITO, Y '' LLENAR CIERTOS DATOS COMO REQUISITOS, ASÍ COMO TRANSCRIBIRSE TODOS LOS ARTÍCULOS DEL CAPÍTULO RELATIVO Y QUE ES PRECISAMEN

TE EL DE LOS ARRENDAMIENTOS DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN.

DECIMO PRIMERO. LA MANERA EN QUE SE REGLAMENTA EL "DERECHO DE TANTO" ES OSCURA Y DE GRAN PERJUICIO PARA EL PROPIETARIO DEL BIEN ARRENDADO, EN VIRTUD DE QUE, PRÁCTICAMENTE SE CREA UN VERDADERO GRAVAMEN REAL, DERECHO QUE DE NINGUNA MANERA ENCUENTRA JUSTIFICACIÓN, Y QUE EN CAMBIO, SÍ AFECTA GRAVEMENTE AL DERECHO QUE EL PROPIETARIO TIENE DE DISPONER DE SU PROPIEDAD,

DECIMO SEGUNDO. EXISTEN EN ESTAS REFORMAS, ERRORES EN CUANTO A SU REDACCIÓN, ASÍ COMO ERRORES TÉCNICOS, YA QUE INCLUSO SE REPITEN CASI ÍNTEGRAMENTE ALGUNAS DISPOSICIONES.

DECIMO TERCERO. ESTE GIRO QUE SE LE HA DADO AL CONTRATO DE ' ' ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN CON LAS TANTAS VECES MENCIONADAS REFORMAS DE 1985, NO RESULTA MUY ACERTADO, Y TAMPOCO LO ES LA FORMA EN QUE SE REDACTARON DICHAS REFORMAS, SIENDO EVIDENTE POR ELLO, LA IMPORTANCIA DE REALIZAR ESTUDIOS CONCIENZUDOS ANTES DE EFECTUAR CUALQUIER CAMBIO, O DE INTRODUCIR INNOVACIONES, PARA QUE DE ESTA MANERA, SE PREVEAN ' RESULTADOS, Y QUE SEAN EN VERDAD POSITIVAS ESTAS INNOVACIONES O CAMBIOS.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

FUENTES DE INFORMACIÓN.LEYES Y CÓDIGOS DE MÉXICO:

1. CÓDIGO CIVIL VIGENTE DEL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES. EDITORIAL HERRERO HERMANOS SUCS. EDICIÓN 1931.
2. CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. COLECCIÓN PORRÚA. TRIGÉSIMA NOVENA EDICIÓN, 1975, EDITORIAL PORRÚA, S.A.
3. CÓDIGO DE COMERCIO Y LEYES COMPLEMENTARIAS. CUADRAGÉSIMO " PRIMERA EDICIÓN, 1983, EDITORIAL PORRÚA, S.A.
4. COMPILACIÓN DE LEYES DEL ESTADO DE GUANAJUATO, TOMO II. LI LEGISLATURA, GUANAJUATO, GTO., 1981.
5. LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, EDITORIAL PORRÚA, S.A. SEGUNDA EDICIÓN 1982.

LIBROS DOCTRINARIOS JURÍDICOS:

1. AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO. CONTRATOS CIVILES. EDITORIAL HAG-TAM, PRIMERA EDICIÓN, 1964.
2. BRAVO VALDES BEATRIZ Y BRAVO GONZÁLEZ AGUSTÍN. DERECHO ROMANO. EDITORIAL PAX, MÉXICO, SEGUNDA EDICIÓN, 1978.
3. CHIRINO CASTILLO JOEL. DERECHO CIVIL III. CONTRATOS CIVILES. PRIMERA EDICIÓN, 1986, MÉXICO, D.F.

4. DE BUEN LOZANO NÉSTOR. LA DECADENCIA DEL CONTRATO, TEXTOS " UNIVERSITARIOS, S.A. EDICIÓN 1A, 1965. DISTRIBUIDORES: LIBRERÍA DE MANUEL PORRÚA.
5. DE PINA RAFAEL. DICCIONARIO DE DERECHO, EDICIÓN REVISADA Y " AUMENTADA POR RAFAEL DE PINA, EDITORIAL PORRÚA, S.A. 1974.
6. FLORES MARGADANT S. GUILLERMO. EL DERECHO PRIVADO ROMANO, " EDITORIAL ESFINGE, S.A. DÉCIMA EDICIÓN, 1981.
7. HENRI LEÓN Y JEAN MAZEAUD. LECCIONES DE DERECHO CIVIL, PARTE TERCERA, VOLUMEN III. LOS PRINCIPALES CONTRATOS (CONTINUACIÓN). TRADUCCIÓN DE LUIS ALCALÁ-ZAMORA Y CASTILLO. EDICIONES JURÍDICAS EUROPA-AMÉRICA, 1974.
8. OBREGÓN HEREDIA JORGE. DICCIONARIO DE DERECHO POSITIVO MEXICANO, EDITORIAL OBREGÓN HEREDIA, S.A. EDICIÓN 1RA. 1982.
9. PETIT EUGENE. DERECHO ROMANO. CÁRDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR. TRADUCIDO DE LA NOVENA EDICIÓN FRANCESA, POR MANUEL RODRÍGUEZ CARRASCO.
10. PLANIOL MARCEL. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL, CON LA COLABORACIÓN DE GEORGES RIPERT. TEORÍA GENERAL DE LOS " CONTRATOS. CONTRATOS ESPECIALES. TRADUCCIÓN DE LA 12A. EDICIÓN FRANCESA, POR EL LIC. JOSÉ M. CAJICA, JR. EDITORIAL CAJICA, JR. EDICIÓN ESPAÑOLA, 1947.
11. REFORMAS LEGISLATIVAS DE 1985, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO, COMPILADOR: LIC. CARLOS GUERRA AGUILERA, SEGUNDA EDICIÓN, 1985, EDITORIAL PAC.

12. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. CONTRATOS. TOMO IV. DÉCIMA TERCERA EDICIÓN, 1981. EDITORIAL PORRÚA, S.A.
13. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO. TOMO SEXTO. VOLUMEN I. TERCERA EDICIÓN, 1977. EDITORIAL PORRÚA, S.A.
14. RUGGIERO. INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL. TOMO II. VOLUMEN I. TRADUCCIÓN AL ESPAÑOL DE LA 4A. EDICIÓN ITALIANA. " EDITORIAL REUS. MADRID.
15. SANCHEZ MEDAL RAMÓN. LA NUEVA LEY SOBRE ARRENDAMIENTOS PARA HABITACIÓN. SIN EDITOR, 1985. MÉXICO, D.F.
16. TREVIÑO GARCÍA, RICARDO. CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES. TOMO I. EDITORIAL FONT, S.A. CUARTA EDICIÓN. " 1982.

INFORMACIÓN RECIBIDA POR REVISTAS ACADÉMICAS.

1. REVISTA ACADÉMICA DEL DEPARTAMENTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS DE LA ESCUELA DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD LASALLISTA BENAVENTE, NÚM. 1, DICIEMBRE DE 1986.

OTRO TIPO DE INFORMACIÓN.

1. APUNTES TOMADOS DURANTE EL CURSO DE DERECHO CIVIL IV. TENIENDO COMO TEXTO PRINCIPAL, LA OBRA DE RAFAEL ROJINA VILLEGAS, TITULADA: COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. CONTRATOS. TOMO IV. EDITORIAL PORRÚA, S.A.

2. APUNTES TOMADOS DURANTE EL CURSO DE INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO, TENIENDO COMO TEXTO PRINCIPAL, LA OBRA DE EDUARDO GARCÍA MAYNEZ, TITULADA: INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO, EDITORIAL PORRÚA, S.A.
3. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. PUBLICADO EL JUEVES 7 DE FEBRERO DE 1985.