

870109

28  
29

# UNIVERSIDAD AUTONOMA DE GUADALAJARA

INCORPORADA A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

LA REALIDAD DE LAS CLAUSULAS ECONOMICAS EN  
LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS  
EN EL ESTADO DE JALISCO.

**TESIS PROFESIONAL**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA

AGUSTIN MEDINA RUIZ

GUADALAJARA, JAL., 1989



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

## INDICE

### CAPITULO I

ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO, EL FEUDALISMO Y EL CODIGO CIVIL DE NAPOLEON.

I.- LA ANTIGUA ROMA. . . . .	4
A) Clasificación del Derecho Romano. . . . .	4
B) El Contrato de Arrendamiento en la Antigua Roma. . . . .	6
C) El Contrato de Locatio Conductio Rerum. . . . .	10
II.- EL ARRENDAMIENTO DURANTE EL FEUDALISMO . . . . .	15
III.- INFLUENCIA DEL DERECHO ROMANO EN EL CODIGO CIVIL DE NAPOLEON. . . . .	16

### CAPITULO II

ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN MEXICO, Y EN NUESTRO ESTADO.

I.- EL DERECHO PREHISPANICO EN EL VALLE DE AHAHUAC. . . . .	18
II.- EVOLUCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE JALISCO. . . . .	19
A) 1832-1870 . . . . .	19
B) 1870 - 1886 . . . . .	21
C) Las Reformas de 1917 . . . . .	25

### CAPITULO III

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE 1928 Y LAS REFORMAS CON TRASCENDENCIA ECONOMICA AL CODIGO CIVIL DEL ESTADO QUE ACTUALMENTE NOS RIGE.

A.- El Código Civil del Estado de Jalisco de 1935. . . . .	27
B.- La Regulación del Arrendamiento inmobiliario y sus reformas con trascendencia económica. . . . .	29

## CAPITULO IV

### ANALISIS JURIDICO ACTUAL.

I.- CONSIDERACIONES PREVIAS. . . . .	35
A) Las cláusulas económicas y el Derecho Civil. . . . .	37

## CAPITULO V

### LAS CLAUSULAS ECONOMICAS EN EL ARRENDAMIENTO ACTUAL.

A.- Concepto de Cláusulas económicas. . . . .	46
B.- Las cláusulas principales. . . . .	50
C.- Las cláusulas accesorias. . . . .	60
D.- Las cláusulas de Ajuste sucesivo. . . . .	64
E.- Las Cláusulas de orden público e interés social. . . . .	67
F.- Las cláusulas penales. . . . .	71
G.- Las cláusulas de garantías. . . . .	74

## CAPITULO VI

### REFORMAS LEGISLATIVAS .

A.- Modificaciones sustantivas. . . . .	77
B.- Modificaciones Adjetivas . . . . .	79

CONSIDERACIONES FINALES. . . . .	81
CONCLUSIONES. . . . .	82
BIBLIOGRAFIA . . . . .	85

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

A través de la práctica forense he sido objeto de encuentros con litigios cuya resolución plantea una contraposición entre el ser y el deber de ser de la norma jurídica, con lagunas legislativas y jurisprudencias contrastantes, -- con leyes obsoletas y regulaciones actuales correctivas en fin, con toda aquella diversidad de fallas y aciertos de que el derecho ha sido sujeto por la experiencia del hombre que lo hace posible en las distintas épocas de acuerdo a las -- costumbres, usos sociales, económicos y políticos imperantes.

El derecho como ciencia reguladora de la conducta de los hombres en sociedad, pretende encontrar las soluciones más equitativas en los conflictos de intereses que se -- suscitan en el diario acontecer humano. Toda esta experiencia acumulada a través de los años de historia tanto en otras -- culturas como en México, nos conducen y permite afirmar que en materia de arrendamiento inmobiliario en el Estado y particularmente respecto de las cláusulas económicas, existe -- hoy día un sensible desajuste entre las prestaciones y contraprestaciones que se otorgan tanto el arrendador como el -- arrendatario.

La materia de este trabajo de tesis tiene fundamentalmente el objetivo de analizar la realidad tanto subjetiva como procesal de estas cláusulas económicas y llevarlas a un foro ideal, legislativamente hablando, en donde los contratantes tengan una correspondencia lógica, justa y equilibrada de las obligaciones recíprocas por ellos aceptadas y -- contraídas tomando en cuenta los antecedentes históricos, -- los costumbres, la evolución del derecho sobre el particular tema y desde luego sin dejar de advertir los problemas de -- orden público de los ciudadanos en los ámbitos político, -- económico y social de nuestra entidad en esta última etapa -- del siglo XX.

El estudio a realizar comprenderá los siguientes aspectos. Primeramente hará un seguimiento particular de los transformaciones que a sufrido el contrato de arrendamiento desde el derecho romano hasta nuestros días, haciendo resaltar sobre todo aquellas disposiciones que determinaron de una manera u otra el contenido y substancia de las cláusulas contractual-económicas.

Por otra parte estudiaré las características del contrato de arrendamiento ideal en la actualidad, señalando como debe ser el contenido de las cláusulas económicas actuales, proponiendo una clasificación de las mismas analizándose cada una de ellas sobre todo aquellas que determinan el precio del arrendamiento, esto atento siempre a la realidad jurídica, económica, política y social de nuestro Estado, aspectos que solo tomados en cuenta podrán cooperar en la realización de una auténtica reforma legislativa tanto sustantiva como procesal que resuelva como necesidad pública las obligaciones o derechos económicos entre las partes en igualdad de necesidades atendiendo posiciones sociales y comerciales y particularizando casos de trato especial e individual.

Trataré de determinar cuando las cláusulas económicas pueden ser consideradas como justas, haciendo una comparación entre la necesidad y la posición de los sujetos que harán posible la obligación y la contraprestación equitativa e identificaré del derecho positivo actual cuales normas son obsoletas, injustas, parciales, anticomerciales e ilógicas.

Estudiaré aquellas disposiciones jurídicas, decretos, leyes sustantivas y adjetivas, temperamentos fiscales y administrativos que regulan de una manera u otra el contenido de las cláusulas económicas en nuestra legislación. Disposiciones que han hecho hoy día de la aplicabilidad de la norma al caso concreto, una infructuosa para quien pretenda suscribir un contrato de arrendamiento y señalaré soluciones acordes a nuestra realidad social y al deber ser jurídico. Ideas que pretenden -

ocasionar reformas aceptables y no fantásticas, irreales o injustas, ya que mucho de lo legislado es letra muerta y no la solución a los problemas de arrendamiento que nos aquejan en estos --  
--tiempos y solo desalientan y desorientan a las partes contratantes.

Voy a sentar precedentes de una legislación realista que armonice el equilibrio económico social de los sujetos del contrato de arrendamiento de inmuebles en el estado de Jalisco.

## CAPITULO I

ANALISIS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO, LA EPOCA FEUDAL Y EL CODIGO CIVIL DE NAPOLEON.

### I.- LA ANTIGUA ROMA.

El pueblo romano destacó de entre las civilizaciones de la antigüedad por sus aportaciones a la cultura jurídica universal.

El derecho romano comprende el conjunto de disposiciones jurídicas que rigieron a la comunidad política romana desde su fundación (año 753 A.C.), hasta la muerte del emperador Justiniano (año 565 D.C.).

#### A) Clasificación del Derecho Romano.

Podemos clasificar al derecho romano de la siguiente manera.

##### 1.- Jus Civile y Jus Gentium:

Por una parte nos encontramos con el Jus Civile, el cual era el derecho positivo vigente en Roma y que tenía como fuente formal a la costumbre, las leyes, los senadoconsultos, los plebiscitos y las constituciones imperiales.

El Jus Gentium estaba formado por todas las disposiciones de carácter jurídico que regulaban la conducta de los pueblos del mediterráneo.

El Jus Civile así como el Jus Gentium no eran antagonicos entre sí, pues, " Cuando el Magistrado encontraba alguna laguna en el Jus Civile para resolver una situación determinada -



tomaba como fuente al Jus Gentium para tratar de resolver la controversia". (1)

## 2.- El Jus Honorarium.

El espíritu práctico de los romanos los llevó a adoptar como fuente del derecho las resoluciones que daban los magistrados al caso concreto, destacando la función de los pretores tanto urbano como peregrino, los cuales se encargaban de aplicar el Jus Civile al caso concreto, ampliando y modificando con sus fallos al derecho cuando éste no se encontraba acorde con la realidad. A estas resoluciones se les dio el nombre de Jus Honorarium y por medio de ellas se determinó la legalidad o ilegalidad del contenido de las cláusulas económicas en el contrato de arrendamiento para adecuarlas a las nuevas necesidades.

## 3.- Derecho Público y Derecho Privado.

Los romanos distinguían entre las normas que podían ser modificadas por la voluntad de los particulares en sus relaciones jurídicas a las cuales llamaban Leyes de Derecho Privado, en oposición con las normas de derecho público las cuales se encontraban por encima de la voluntad de los particulares. (2)

(1) Oderigo N. Mario.- Sinopsis del Derecho Romano.- Ediciones de Palma Buenos Aires, Cuarta Edición, 1973,- pág. 7.

(2) Margadant S. Guillermo F. Derecho Romano. Editorial Porrúa, - México, Segunda Edición.- Pág. 102.

#### 4.- Derecho Taxativo y Derecho Dispositivo.

En el derecho Romano se encuentra el antecedente de las normas de orden público de interés social que regulan el contrato de arrendamiento en nuestros días, me refiero al Derecho Taxativo el cual no admitía pacto en contrario. Por otra parte se encontraba el derecho dispositivo el cual aceptaba la regulación de la conducta de acuerdo a la voluntad de las partes. (3)

#### B) El contrato de Arrendamiento de la Antigua Roma.

En el Jus Civile privado romano se encuentra el antecedente de nuestro actual contrato de arrendamiento, el cual fue evolucionando gracias al Jus Honorarium y que comprendía tanto normas taxativas como dispositivas que lo regulaban.

En la antigüedad el arrendamiento de cosas era poco usual, cada familia habitaba su hogar y explotaba sus propias tierras, "No obstante, el arrendamiento de los animales se conoce ya desde la Ley de las XII Tablas". (4)

En un principio el arrendamiento se equiparaba a una venta por determinado tiempo, la evolución del arrendamiento se debió sobre todo a las conquistas romanas, ya que al aumentar la inmigración de extranjeros hacia Roma para establecerse ahí de manera

(3) Margedant S. Guillermo, F. Op. Cit. pág. 103.

(4) Gallo.- Instituta IV, 28.- Citado por Meseaud Henri, León y- Juan. La ciencia de Derecho Civil, parte Mercera, Volumen Cuarto, Editorial, Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1962. Pág. 6.

temporal o definitiva, propició la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento por parte de los romanos.

El Contrato de Locatio-Conductio romano es el antecedente de -- nuestro contrato de arrendamiento y tenía las características siguientes:

#### 1.- Definición.

La Locatio-Conductio, era un contrato consensual en virtud del -- cual una de las partes (el locator), se obligaba a poner a dis- -- posición de la otra (locatario o conductor), cierta cosa, quien -- a su vez, se obligaba a restituir luego de haber gozado de ella -- por cierto tiempo o después de haberla transformado, a cambio de -- una suma de dinero como retribución.

#### 2.- Clasificación.

El contrato de Locatio-Conductio romano no tiene un equivalente -- exacto en la legislación actual, es una figura que comprende va- -- rios contratos distintos que se enumerarán a continuación.

##### a).- Locatio-Conductio Rerum.- Contrato de Arrendamiento.

Era un contrato por el cual el locator se obligaba a proporció- -- nar a otra el conductor, el goce temporal de una cosa no consumi- -- ble a cambio de una remuneración periódica de dinero. Como pode- -- mos observar el precio de este contrato no solamente debía de ser -- cierto y determinado, sino que además debía pagarse en dinero, eg -- tipulación contenida actualmente en el Código Civil del Distrito- -- Federal en lo que respecta al arrendamiento de fincas urbanas des- -- tinadas a la habitación (art. 2448-D del Código Civil del D.F.).

**b) Contrato de Aparcería.**

Contrato por medio del cual el locator, se obligaba a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiéndole en cambio cierto porcentaje de los frutos que se tuvieran.

Como podemos observar desde la antigüedad el precio del arrendamiento en este tipo de contrato se pagaba en especie, en base a un porcentaje de los beneficios obtenidos al cosechar la tierra, esta determinación subsiste hasta nuestros días.

**c) Locatio-Conductio Operarum.- Contrato de Trabajo.**

Este era un contrato en virtud del cual el locator, se obligaba a proporcionar a un patrón, llamado conductor, sus servicios personales durante algún tiempo a cambio de cierta remuneración periódica de dinero.

**d) Locatio-Conductio Operis.**

Contrato en virtud del cual el conductor se obligaba a realizar cierta obra para el locator mediante el pago de un precio determinado.

Este es el antecedente de nuestro contrato de obra a precio alzado.

Estos contratos tenían en común el hecho de proporcionar temporalmente y mediante una remuneración, objetos o energía humana. (5)

(5) Vincenzo Arangio Ruiz.- Instituciones de Derecho Romano.- (Traducción de la décima edición en Italiano por José M. Carreras Ferro) Ediciones de Palma Buenos Aires 1973.- Pág. 385.

3.- Regulación Actual de la Locatio-Conductio.

Estas cuatro clases de Locatio-Conductio se han independizado --- completamente en la actualidad.

La aparcería rural, se ha incorporado en la actualidad al título - de asociaciones y sociedades civiles en nuestro Código.(6)

Las normas para el contrato de obra a precio alzado no se refle-- ren en la actualidad a la reglamentación del arrendamiento, sino-- que se regulan de una manera diferente.(7) Y el contrato de trabajo no corresp nde ya al Código Civil sino que se encuentra regulado en la Ley Federal del Trabajo.

(6) Art. 2667,-2693 del Código Civil del Estado de Jalisco. Art.- 2739, 2763 del Código Civil del D.F.

(7) Art. 2542-2571 del Código Civil de nuestro Estado y Art. 2616- 2645 del Código Civil del D.F.

C).- El Contrato de Locatio-Conductio Rerum.

Este contrato es el antecedente directo de nuestro contrato de -- arrendamiento y se definía de la siguiente manera:

1.- Definición.

"Es un contrato consensual por medio del cual una persona -- llamada Locator se compromete a procurarle a la otra llamada Loca-- tario el goce temporal de una cosa mediante una retribución perió-- dica de dinero". (8)

Como podemos apreciar era un contrato consensual, lo cual implica un triunfo ante el cerrado sistema formalista romano. El escrito que acompañaba el arrendamiento era únicamente un medio de prueba, pues este contrato se perfeccionaba por el mero consen-- timiento de las partes. (9)

En nuestra legislación actual el contrato de arrendamiento-- sigue siendo consensual como lo señala el artículo 2316 de nues-- tro Código Civil.

2.- Elementos del Contrato.

a).- El consentimiento:

El acuerdo de las partes debe recaer sobre la cosa objeto del con-- trato así como sobre el precio del mismo.

b) Objeto:

El objeto del contrato debía tener la característica de encontrar-- se en el comercio.

(8) Margadant S. Guillermo F.- Op. Cit. Pág. 411.

(9) Digesto 19.2.15 3/4 Citado por Margadant S. Guillermo F. Op.- Cit. pág. 412.

c).- El Precio.

El precio del alquiler, debía de tener las siguientes características:

- i) Ser Cierto, es decir su monto debía de estar determinado.
- ii) Ser Serio, es decir concordante al objeto cuyo goce se estipulaba.
- iii) Ser en dinero, no estaba permitido el pago en especie.

El pago del precio en el caso de la locación de tierras destinadas al cultivo, estaba sujeto a la recolección de una buena cosecha, ya que si así no era el locator debía conceder al conductor una reducción en el precio, este es el antecedente del artículo - 2373 del Código Civil del Estado de Jalisco y del 2445 del Código Civil del D.F.

3.- Obligaciones del Locator.

a) El Locator debía de procurar al conductor el uso y disfrute de la cosa durante el tiempo que durara el arrendamiento, debiendo entregársela en las condiciones que estipulaba el contrato.

b) El Locator respondía por los daños y perjuicio en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto dado en locación.

c) Debía responder de los daños y perjuicios ocasionados por su propia conducta, como en el caso en que vendiera la propiedad que se encontraba arrendada, lo cual traía como consecuencia la terminación del contrato.

d).- El Locator debía sufragar los gastos de mayor importancia necesarios para mantener el objeto en buen estado, el conductor por su parte respondía de las pequeñas reparaciones.

#### 4.- Obligaciones del Locatario.

a).- Pagar el precio en el plazo y lugar pactados. Como el precio a pagar se encontraba en relación al provecho obtenido no estaba obligado a pagar en caso de impedimento del uso y disfrute. "Cuando la cosecha era mala ya fuera por caso fortuito o fuerza mayor, se tenía derecho a una reducción del alquiler, pero si había cosechas excelentes se estaba sujeto a una compensación". (10)

b) Restituir la cosa al locator al terminar el periodo del contrato.

c) Servirse del objeto de acuerdo a su destino normal y cuidarlo como lo haría un buen padre de familia.

#### 5.- Consideraciones sobre la Locati-Conductio Rerum.

El Locator era quien soportaba la pérdida de la cosa arrendada, ya fuera por caso fortuito o fuerza mayor.

a) La relocatio-tácita o tácita reconducción en el derecho romano, "cuando terminaba el plazo previsto en el contrato y las partes continuaban comportándose como si el contrato estuviera todavía en vigor, este se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado, hasta que una de las partes manifestaba su deseo de terminar con la relación contractual." (11)

(10) Petit Eugène.- Tratado Elemental de Derecho Romano.- Traducción de José Fernández González.- Editorial Nacional.- Pág. 103.

(11) Margadant S. Guillermo F. Op. Cit. Pág. 403.



Sin embargo si se tratara de un predio rural este Releocatio Táci ta se hacía siempre año e n año a causa del ciclo anual que caracte rizaba las labores agrícolas. En caso de inmuebles urbanos se - entendía que era por cinco años, tiempo que estipulaban en gene- ral estos contratos.

b) Subarriendo.

Se podía subarrendar el objeto del contrato salvo que se estipu- lara un convenio en contrario.

c).- Extinción.

El Contrato de Locatio Conduction solo estaba destinado a suminis- trar al arrendatario el disfrute témporal de la cosa arrendada, - razón por la cual el contrato tenía una duración limitada.

1).- Causas de extinción.

- Expiración del tiempo convenido. En predios urbanos el contrato duraba generalmen e cinco años y un año en caso de predios rústicos.

- Acuerdo de voluntades de las partes.

Los contratantes podían extinguir bilateralmente el contra- to o unilateralmente en caso de tácita reconducción, es- decir, cualquiera de los contratantes podía dar por ter- minado el contrato cuando el plazo del mismo hubiera con- cluido.

- Resolución unilateral por el Locatario.

Esta resolución resolutive del contrato estaba condiciona- da a que existiera una causa justificada por el lo, -- inadaptableidad de la cosa para dedicarla al fin deseado.

- Rescisión solicitada por el Locatario.

Cuando se dejaban de pagar dos períodos consecutivos por - - parte del locatario podría solicitar la extinción del contrato.

- Pérdida fortuita y total de la cosa.

• Cumplimiento del objetivo en virtud del cual se realizó el - contrato.

"La muerte del cualquiera de los contratantes no producía la extinción del contrato; sus derechos y obligaciones se transmitían a - sus herederos". (12)

(12) Odiergo H. Parlo. Síntesis de Derecho Romano. Cuarta Edición. 1975.- Ediciones de Palma, Buenos Aires.- Pág. 301.

## II.-- EL ARRENDAMIENTO DURANTE EL FEUDALISMO.

Durante la época feudal el propietario de la tierra la daba en arrendamiento perpetuo al terrateniente, quien se obligaba a -- trabajar la tierra y a pagar al terrateniente por el uso de la -- misma un porcentaje de lo recolectado ruante la cosecha o una cantidad fija de la misma señalada por el terrateniente. (13)

El pago se efectuaba de una manera periódica y a perpetuidad, -- pudiendo el terrateniente dar por terminado el contrato cuando él lo quisiera.

Los derechos que tenía el arrendador o terrateniente no eran -- heredables, pero sí lo heraban los del terrateniente.

Con la declinación del feudalismo se crearon los arrendamien-- tos temporales sin embargo, los arrendamientos perpetuos subsis-- tieron hasta la revolución francesa.

Como podemos apreciar durante la época feudal el terratenien-- te era quien señalaba de una manera unilateral las condiciones -- del arrendamiento, no qu dándole al terrateniente mas que la op-- ción de someterse a ellas o dejar la tierra que se le había ofrecido.

Generalmente estos contratos eran consensuales o se publicaban en la plaza principal del feudo para darlos a conocer.

(13) Mascard Op. Cit. Pág. 7.

### III.- El Derecho Romano en el Código Civil de Napoleón y su Influencia en nuestra legislación.

#### A) El Derecho Romano en la Legislación Francesa.

El derecho romano a partir de los glosadores y posglosadores influenció en Europa de muy diversas maneras. Los glosadores fueron estudiosos del derecho que se encargaban de desentrañar el espíritu del derecho romano para adecuarlo a las nuevas necesidades.

Al sur de Francia imperó el derecho romano a través del Breviario de Alarico principalmente, el Breviario estuvo en vigor en el año 506 D.C. y recogía el código teodosiano y leyes postteodosianas, además de las pauli Sententiae y la Epistole Gai. (14)

En el norte de Francia rigió sobre todo el derecho germánico, pero esta región recibió el impacto de los posglosadores y surgieron grandes romanistas como Cuyrío, Donneo y Potier quien influyó en la redacción del Código de Napoleón.

#### B) El Arrendamiento en el Código Civil de Napoleón.

La perpetuidad del arrendamiento fue condenada por los revolucionarios franceses y por los redactores del Código Civil el cual sigue los principios del liberalismo económico, "Dejar hacer" y "dejar Pasar", dando la mayor libertad tanto al arrendador como al arrendatario para contratar. (15)

(14) Bialostocky Jara.- Panorama del Derecho Romano.- Editorial - Textos Universitarios UNAM.- Primera Edición 1982.- Pág. 42.

(15) Maccaud G. Cit. Pág. 7

La doctrina liberar en la que se inspiró el Código de Napoleón se alaba que la voluntad de las partes era suprema ley de los contratos, consideraba a las partes como iguales, dentro de los postulados de la revolución Francesa de libertad, fraternidad e igualdad.

El Código de Napoleón así como la doctrina francesa fueron sin lugar a duda base en inspiración de los Códigos Civiles Mexicanos de 1870, 1884 y 1928.

Por su parte el derecho romano influyó de una manera directa en nuestra legislación debido que a partir de la conquista se aplicaron en México leyes españolas e indianas como lo fueron las 7 partidas y la Nueva y novísima recopilaciones, ambas de indudable corte romanista. Estas Leyes siguieron vigentes durante el México independiente. (16)

(16) Bialostosky Sarr. Op. Cit. Pág. 43.

## CAPITULO II

## PRECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN MEXICO Y EN NUESTRO ESTADO.

## I.- El Derecho Prehispánico en el Valle de Anahuac.

Son pocos los datos que nos permiten conocer el derecho de las diversas tribus o pueblos que habitaban el territorio del México Prehispánico.

El Doctor Lucio Mendieta y Nuñez<sup>(17)</sup> nos señala que existían diferentes clases de propiedad y de acuerdo a ellas se realizaban los arrendamientos.

## A).- La Propiedad Plena:

Este tipo de propiedad pertenecía única y exclusivamente al Monarca quien podía transmitirla en su totalidad o en parte; el Rey tenía la facultad de arrendar estas tierras.

Al ser conquistados los pueblos indígenas por los españoles no se les despojó absolutamente de sus propiedades, sino que éstas les continuaron poseyendo como parcelas que eran una especie de arrendamiento.

## B).- Propiedad de los Pueblos.

Este tipo de propiedad estaba constituido por los Calpullis que eran pequeñas secciones de tierra donde se edificaban los hogares de los indígenas alrededor de los cuales cosechaban sus alimentos. Este tipo de tierras fueron dadas después en usufructo a otras personas que no eran gente de la misma raza, siempre y cuando existieran tierras vacantes.

(17) Mendieta y Nuñez Lucio. Derecho precolonial. Segunda Edición. Instituto de Investigación Social de la UNAM, - 1961.

II.- EVOLUCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL ESTADO DE JALISCO.

A).- 1832- 1870.

En el año de 1832, el Congreso acordó que el gobierno del Estado convocara a los sabios de la República, para que presentaran en las primeras sesiones ordinarias un proyecto del Código Civil, ofreciéndose la cantidad de \$15,000.00 M.N., a quienes presentarán los mejores proyectos. (18)

El 5 de marzo de ese mismo año el congreso nombró una comisión redactora del proyecto del Código Civil del Estado, y el 30 de abril se decidió comprar el Código Civil de Francia por parte del Gobierno del Estado. (19)

La comisión encargada de redactar el Código Civil se basó en el Código Civil Francés para elaborar su proyecto de Código y presentó sus trabajos en las primeras sesiones del Congreso de 1833, para que fueran discutidas por la legislatura.

El contrato de arrendamiento en este proyecto de código presentaba las características liberales de la doctrina Francesa dejando a las partes una completa libertad para que regularan sus intereses.

(18) Memorias del Congreso Local. 23 de Marzo de 1832. Pág. 397.

(19) Memorias del Congreso Local. Tomo 5. Abril 30 de 1832. Pág. 124.

En el año de 1834 se nombró a don Ignacio Isaac Vergara como-encargado de la comisión redactora del Código. (20)

Debido al estado de guerra en que se encontraba el país no -- pudieron entrar en vigor los proyectos del Código del Estado de Jalisco. En 1839 se realizó un intento para sistematizar la legi- latura Hispánica que se aplicaba entonces en México, la cual conti- nua en vigor en toda la República hast la promulgación del primer Código Civil para el Distrito y Territorios Federales del 13 de - diciembre de 1870.

1.- Ley de 25 de Junio de 1856.

Esta ley contenía los lineamientos generales para desamorti- zar los bienes de la Iglesia e incluía importantes disposicio- nes en materia de arrendamiento inmobiliario y fue promulgada -- siendo Ignacio Comonfort Presidente sustituto.

El artículo primero señalaba que todas las fincas rústi- cas y urbanas que hoy tienen o administran como propietarios las- corporaciones civiles o eclesióstícas de la República se adjudica- rón en propiedad a las que las tienen arrendadas por el valor co- rrespondiente a la renta que en la actualidad pagan, calculada -- como rédito al 6% anual.



Este artículo fijaba el precio de la compra-venta en razón del arrendamiento y obligaba a la realización de la misma en los términos señalados por esta ley, haciendo a un lado el principio de libertad contractual imperante en la época, así mismo trataba de adjudicar los bienes que no estuvieran arrendados pero que fueran propiedad del clero o de las corporaciones Civiles al mejor postor. Esta disposición se desprende del artículo quinto que señalaba que las fincas rústicas no arrendadas a la fecha de la publicación se adjudicarían al mejor postor, sin que el nuevo adjudicatario tuviera la obligación de mejorar la productividad de estas fincas principio que era el espíritu de esta legislación.

Así mismo se privó a la Iglesia y a las corporaciones Civiles de la posibilidad de adquirir bienes o de administrarlos por sí, según lo señalaba el artículo 25.

Considero que esta ley trata de resolver los problemas de vivienda, tomando en consideración únicamente la distribución de las mismas pero sin ofrecer una solución de fondo al problema, creando una infraestructura jurídico-económica que propiciara la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento, por otra parte se despojó a un sector de la sociedad de sus bienes sin darles la oportunidad de ser oídos ni vencidos en juicio.

#### B).- 1870 - 1886.

Después de que entró en vigor el Código Civil del D.F. de 1870 dispuso la legislatura local que se nombrara una comisión de 3 abogados que presentaran un proyecto de Código Civil para el Estado de Jalisco, (21) nombrando la Cámara a los ciudadanos Licenciados Enrile Polles Gil, José María Verca y Estaban Alatorre pa-

ra que formaran la Comisión de Códigos. (22)

En 1875 se adoptaron para el Estado de Jalisco los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles del D.F. (23) Pero por no haber sido publicada esta disposición en el Diario Oficial no entró en vigor. Por fin por decreto número 15 publicado el 30 de abril de 1883 en el Diario Oficial, se adoptó para el Estado de Jalisco tanto el Código Civil como de Procedimientos Civiles del D.F. que comenzaron a regir el 16 de septiembre de 1885, siendo gobernador del Estado don Francisco Tolentino.

En virtud de que el Código Civil del Distrito y Territorios Federales de 1870 había sido derogado por el de 1883, el 30 de octubre de 1886 (24) se aprobaron algunas reformas para adecuar nuestro Código a nuevos ordenamientos.

Este Código Civil de nuestro Estado señalaba en materia de arrendamiento algunas consideraciones nuevas que afectaban la determinación de las cláusulas económicas del contrato.

#### 1.- El Precio.

El art. 2936 señalaba que el precio estipulado en el contrato debía de ser cierto.

El pago de la renta no tenía que ser necesariamente en dinero, pues el mismo Código señalaba en su artículo 2946 que la renta o precio del arrendamiento podía consistir en la suma de di-

(21) Memorias del Congreso Local. Tomo 4 febrero 3 de 1872. Pág. 417.

(22) Memorias del Congreso Local. Tomo 4 febrero 6 de 1872. Pág. 422.

(23) Memorias del Congreso Local. Tomo 6 Oct. 19 de 1875. Pág. 179.

(24) Memorias del Congreso Local. Tomo 10 Oct. 30 de 1886. Pág. 405.

nero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que de fuera cierto y determinado.

No existía ninguna limitación para determinar el precio del arrendamiento.

#### 2.- Características del Contrato.

El contrato de arrendamiento era consensual por definición pero debía de realizarse por escrito cuando la renta fuera mayor de \$100.00 M.N. anuales, como lo señala el artículo 2947.

Otras disposiciones de carácter económico las encontramos en el capítulo segundo referente a los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

#### 3.- Las Cargas del Arrendamiento.

El artículo 2956 señalaba que el arrendador era el obligado a pagar las contribuciones impuestas a la finca, pero podía existir convenio en contrario lo que implicaba un aumento en el precio del arrendamiento. En caso de que el convenio señalara la obligación del arrendatario de pagar ciertas contribuciones que la ley le impusiera exclusivamente al arrendador, las podría pagar aquel con cargo a las rentas.

#### 4.- Derecho de Preferencia por falta de pago.

El arrendador gozaba del privilegio de preferencia para garantizar el pago de la renta y demás cargas del arrendamiento, sobre los muebles y utensilios del arrendatario que existiesen dentro de la casa objeto del arrendamiento. Art. 2956.

5.- Consecuencias de la Falta de pago.

La falta de pago en el plazo estipulado en el contrato - - trafa como consecuencia la falta de exigibilidad del mismo por -- parte del arrendatario, como lo señalaba el artículo 2965. Es decir, el arrendador podía negar el uso y goce del objeto del arrendamiento.

6.- Derecho de retención por parte del Arrendatario.

El arrendatario podía excusarse del pago de la renta si -- por caso fortuito o fuerza mayor se viera impedido a usar la cosa arrendada, pero únicamente durante el lapso que durara el impedimento de acuerdo al artículo 2969.

7.- Reducción de la Renta.

Por otra parte se podía pedir una reducción de la renta en caso de que el impedimento fuera parcial, a juicio de los peritos, artículo 2970.

8.- Subarriendo.

Estaba prohibida el subarriendo salvo convenio en contrario, artículo 2986.

9.- Prórroga del contrato.

En materia de prórroga del contrato el artículo 2994 señalaba que el arrendatario no podía reusarse a hacer la entrega del predio, una vez terminado el arrendamiento ni aún bajo el pretexto de mejoras.

C).- Las Reformas de 1917.

El decreto 1846 publicado el 6 de octubre de 1917 facultaba al Ejecutivo del Estado de Jalisco para que expidiera las reformas al Código Civil y a otros ordenamientos Jurídicos para adecuarlos al espíritu del constituyente de Querétaro, entre otros aspectos las reformas contenían los siguientes aspectos:

1.- Desaparición de los privilegios del arrendador haciendo más favorable la posición del arrendatario en los contratos.

2.- Se imponía al arrendador la obligación de pagar al inquilino una indemnización fijada por el Juez, por las enfermedades que aquel contrajera a consecuencia de las malas condiciones higiénicas en que el propietario mantuviera la finca.

3.- En caso de reparaciones urgentes al inmueble, el precio del arrendamiento podía ser retenido por el arrendador por el monto de los gastos realizados.

4.- Por el hecho de haber hecho reparaciones y mejoras al inmueble el arrendatario tenía el derecho de preferencia para seguir rentando el inmueble así como el derecho del tanto si el propietario quería venderla.

5.- En materia de tácita reconducción se señalaba que después de haber terminado el arrendamiento si continuaba el arrendatario sin ninguna oposición del arrendador, el uso y goce del predio y si este es rústico se entenderá renovado el contrato por otro año.

6.- En caso de que el predio fuera urbano el arrendamiento no se tendrá por renovado pero el arrendatario, deberá pagar la renta que corresponda por el tiempo que se exceda en relación a la terminación del contrato, con arreglo a lo que pagaba.

7.- La falta de pago era una de las causales de rescisión.

8.- Se declaró de utilidad pública la construcción de casas para habitación cuya renta mensual no exceda de \$75.00 M.N. en la ciudad de México y de \$45.00 M.N. en el Distrito Federal, así como de \$25.00 M.N. en el resto de la república.

9.- Para la realización del objetivo contenido en el punto anterior se podía realizar expropiación del terreno de acuerdo a la ley respectiva en aquellos lugares en los que no haya construcciones y aunque las haya si no son habitables por ruinosas e insalubres.

10.- La renta de esas casas no podrá exceder del 10% anual sobre su valor fiscal en México, del 8% en el D.F. y del 6% en el resto de la república.

Este es el antecedente del artículo 2370 de nuestro Código Civil.

## CAPITULO III

EL CONCRETO DE ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE 1928 Y LAS REFORMAS CON TRASCENDENCIA ECONOMICA AL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO QUE ACTUALMENTE NOS RIGE.

A) El Código Civil del Estado de Jalisco de 1935.

La exposición de motivos del Código Civil del Estado de Jalisco que actualmente nos rige señala que los Lics. Arce y Villalobos al formular su proyecto de Código, se impusieron el criterio de aceptar en lo general el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1928, el cual trataba de plasmar en la legislación Civil los ideales de la Constitución de 1917.

Se admitió en primera instancia que el derecho civil necesitaba renovarse constantemente pues la sociedad se encuentra en transformación, razón por la cual el derecho debe estar acorde a las necesidades sociales.

Se admitió que el Código Civil anterior era exageradamente individualista e incapaz de regir las nuevas necesidades y relaciones sociales las cuales se encuentran fuertemente influenciadas por el principio de solidaridad.

1.- El principio de solidaridad del Código Civil.

Este principio parte de una concepción del ser humano como miembro de una colectividad; razón por la cual sus relaciones jurídicas deben reglamentarse armónicamente de acuerdo a los intereses de toda la colectividad.

## 2.- El Principio de Justicia conmutativa.

Nuestro Código trata de proteger a los débiles e ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados, pues las clases humildes han sido explotadas debido a una declaración teórica de igualdad que quiso olvidar las diferencias que la naturaleza, la educación y una desigual distribución de la riqueza marcan una división de clases en la sociedad.

## 3.- La intervención del Estado.

Debido a las grandes diferencias sociales se hizo indispensable que el Estado interviniere para regular las relaciones jurídico-económicas, relegando en segundo término el principio de libertad contractual que señalaba lo siguiente:

" La voluntad de las partes es la suprema Ley de los contratos ".

Este principio objetaba a la vez el principio de la escuela liberal Laissez Faire, Laissez-Passer, el cual es considerado por el legislador de nuestro código como inadecuado para resolver los problemas que se nos presentan diariamente en nuestra vida contemporánea, propiciando de esta manera la intervención del estado y la creación de las normas de orden público e interés social.

## 4.- La Socialización del Derecho.

Este principio rector de nuestro Código Civil; trata de -- extender la esfera del derecho del rico al pobre, del propietario al trabajador, del industrial al asalariado, del hombre a la mujer sin ninguna restricción ni exclusividad, sin que el derecho --



constituya un privilegio o un medio de dominación de una parte -- sobre la otra.

En pocas palabras, el Código Civil que actualmente nos regula busca armonizar los intereses individuales con los sociales, - corrigiendo el exceso de individualismo que imperaba en el Código anterior.

En base a estos principios se han hecho las siguientes Reformas a nuestro código Civil en materia de Arrendamiento.

D).- La Regulación del Arrendamiento Inmobiliario y sus reformas con trascendencia económica.

1.- Ley estabilizadora de rentas de fincas urbanas de 1942.

Durante y después de la primera guerra mundial, la libertad de contratación en materia de arrendamiento inmobiliario ha sido limitada, debido a la excesiva demanda de este tipo de inmuebles, lo que ha propiciado la intervención del estado para regular el contrato de arrendamiento inmobiliario.

Por decreto 4816 de 6 de junio de 1942 siendo presidente de la república don Manuel Avila Camacho y gobernador del Estado Silvano Barba González, se dio a conocer el siguiente Decreto: (25)

(25) Diario Oficial de 6 de Junio de 1942.

**Ley Estabilizadora de Rentas de Fincas Urbanas.**

Esta Ley contenía las siguientes disposiciones que afectaban a la determinación de las cláusulas económicas de los contratos de arrendamiento suscritos durante la vigencia de las mismas.

**a).- Rentas congeladas.**

Se prohibió el incremento de las rentas durante la vigencia del decreto estabilizador, de todas aquellas fincas urbanas dadas en arrendamiento o destinadas a él, (art. 12).

**b).- Sanciones en caso de aumento de renta.**

En caso de que el arrendador de una manera unilateral o de común acuerdo con el arrendatario pretendiera aumentar el monto de la renta, el inquilino se encontraba obligado a pagarla y el dueño por su parte incurría en una sanción pecuniaria equivalente al aumento de la renta en doce meses.

**c).- Mejoras.**

En caso de que se mejorara el inmueble por parte del arrendatario si se podía aumentar la renta con autorización judicial.

**d).- Causas de revocación unilateral del contrato.**

El arrendador solamente podía revocar el contrato de una manera unilateral en los siguientes casos.

1).- Si se justificaba la terminación para reconstruir o adaptar por otro fin el inmueble.

2).- Para ocupar el arrendador el inmueble para su propio uso.

iii).- En caso de venta.

Era delito la simulación de alguno de estos casos para propiciar la desocupación del inmueble.

Este decreto de acuerdo al primer artículo transitorio debería estar en vigor únicamente el tiempo que durara el estado de guerra en que se encontraba nuestro país, mas sin embargo subsistió después de la conflagración mundial.

3.- Decreto que prolongó los efectos de la Ley estabilizadora de rentas.

El 17 de mayo de 1954, siendo gobernador del Estado el Licenciado Agustín Yañez, mediante decreto número 5948 se dió a conocer la disposición que prolongaba los efectos de la ley estabilizadora de rentas de 1942, haciendose algunas reformas y adiciones que limitaron el contenido de las cláusulas económicas del contrato de arrendamiento. (26)

En el artículo Primero se señaló que quedaba prohibido el aumento de la renta de aquellas fincas destinadas al comercio o a la habitación cuya renta no excediera de \$250.00 M.N. mensuales.

Se añadió la siguiente disposición al artículo Tercero. -- "Si el inmueble era destinado a cabarets, cantinas, pulquerías, centros de ocio y juegos permitidos por la Ley o salones de espectáculos públicos si se podía aumentar la renta del inmueble" (26)

(26) Diario Oficial 17 de mayo de 1954.

Se adicionó el artículo Decimo de la Ley señalando que las disposiciones de ésta son de orden público y no podrán por lo tanto ser renunciadas.

El artículo Segundo transitorio de este ordenamiento señaló que suspende la vigencia de las disposiciones del Código Civil que se opongan a los preceptos de esta ley.

### 3.- Ley inquilinaria de 1946.

El 9 de marzo de 1946 siendo Gobernador del Estado de Jalisco, don Marcelino García Barragán, se publicaron mediante decreto número 5122 varias reformas en materia de arrendamiento a las que se les dio el nombre de Ley Inquilinaria. Se modificaron los artículos 875, 2316, 2365, 2368, 2369, 2370, 2396 y 2403 del Código Civil del Estado, estas reformas determinaron de una manera u otra el contenido de las cláusulas económicas en el contrato de arrendamiento determinaciones que subsisten hasta nuestros días.

a).- El artículo 875 se modificó señalando que cuando el gobierno construya casas habitación para alquilarlas a familias pobres, el pago de la renta, "Servirá de abono en la adquisición del inmueble por el inquilino".

b).- El artículo 2316 se reformó aumentando el plazo de los contratos por tiempo determinado.

c).- El artículo 2365 se reformó disminuyendo el plazo para que el arrendatario pudiera ser titular del derecho de preferencia al tiempo arrendando el inmueble, así como para el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca.

arrendada de 5 a 3 años.

d).- La reforma al artículo 2368 consistió en elevar de \$25.00-  
M.N. a \$100.00 M.N., el monto de la renta mensual para que el - -  
arrendatario pudiera elegir entre fianza o depósito de un mes de  
renta como garantía por el cumplimiento de las obligaciones por -  
él contraídas.

e).- El artículo 2370 se reformó para ser del tenor literal -  
que subsiste hasta nuestros días, se limitó el precio del arren-  
damiento y se le dio la sanción de nulidad a todos aquellos conve-  
nios que tuvieran como objetivo aumentar el precio. Este artículo  
será objeto de un análisis posterior.

f).- El artículo 2396 que hace referencia a los contratos --  
por tiempo indeterminado se adicionó aumentando el plazo para el-  
caso en que el arrendador quiera dar por terminado el contrato de  
arrendamiento de un inmueble urbano, teniendo éste que dar el ávi  
so con un año de anticipación en lugar de los dos meses que se se-  
ñalaban anteriormente.

g).- Por último el artículo 2403 se reformó concediéndole -  
mas facilidades al inquilino que quisiera prorrogar su contrato --  
de arrendamiento. (27)

Como podemos apreciar todas estas reformas favorecen de-  
una manera u otra al arrendatario afectando los intereses de los-  
arrendadores.

(27) Diario Oficial 9 de marzo de 1946.

4.- Valor Fiscal del Artículo 2370.

El decreto número 5126 de fecha 12 de marzo de 1946 contiene la determinación fiscal del artículo 2370.

Esta reforma será objeto de un análisis posterior (28)

5.- Reformas del 13 de Enero de 1968.

Siendo Gobernador del Estado el Licenciado Francisco Medina Ascencio, mediante decreto número 8342 de fecha 13 de enero de 1968, se reformó los artículos 2330 y 2345 de nuestro Código Civil.

a).- El artículo 2330 fue sujeto de adición en la fracción VI.

b).- El artículo 2345 fue adicionado en su última parte -- "En los términos de la parte final del inciso 6 del artículo 2330".

Esto ha sido la evolución de la reglamentación del contrato de arrendamiento en el Estado de Jalisco.

(28) Diario Oficial, 13 de enero de 1968.

CAPITULO IV  
ANALISIS JURIDICO ACTUAL

I.- Consideraciones Previas.

Despues de haber analizado la evolución del contrato de arrendamiento a lo largo de la cultura del derecho y de nuestra historia legislativa, cabe hacer notar una tendencia limitadora de la libertad contractual, tendencia que prevalece hasta nuestros días.

Por otra parte el Estado ha regulado el precio del alquiler en el artículo 2370 de nuestro Código Civil en Vigor, lo que ha traído como consecuencia el hecho de que los propietarios traten de ignorar este precepto y no realicen además -- las obras de conservación necesarias para mantener en buen estado el inmueble arrendado así como que los capitales no -- sean invertidos en inmuebles destinados al arrendamiento, -- debido al excesivo proteccionismo a que está sujeto el -- arrendatario. Como causa de esto nuestro gobierno ha adoptado una política de préstamos a bajas tasas de interés para la -- adquisición de viviendas de interés social por parte de los trabajadores, lo que ha propiciado una gran carga para la -- nación quien se ve reembolsada de una manera imperfecta de -- los préstamos otorgados.

Por otra parte se ha abandonado por parte del Gobierno -- la política habitacional de construcción de viviendas destinadas al arrendamiento, política que se había adoptado después de la revolución y que había sido plasmada en una serie de reformas publicadas en el decreto 1946 de fecha 6 de Octubre de 1917.

Parece que para el mismo Estado es incontestable la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento.

El retorno a una política justa y liberadora en los precios del arrendamiento tendría como consecuencia la atracción de capitales hacia la construcción de este tipo de viviendas así como de comercios, naves industriales, etc., pero esto ocasionaría estabilidad, crecimiento, inversiones amotizadas y como consecuencia una reducción de las exportaciones en el corto plazo, considero que esto nos conduciría a soluciones capitales y no a contemplaciones socio-políticas desadaptables.

Yo considero que una posible solución al problema de la vivienda en México sería una adecuada reglamentación de las cláusulas económicas en el contrato de arrendamiento, de manera que se concilien los intereses tanto del arrendador como del arrendatario de una manera adecuada, arrendador--inquilino habitante, arrendador--comerciante, arrendador--especulador, arrendador--agricultor, arrendador--industrial.

En el presente capítulo haré un análisis deductivo de las cláusulas económicas del contrato de arrendamiento tratando de que este sea equitativo, analizando sobre todo aquellas cláusulas y reglamentaciones que regulan el precio del arrendamiento, proponiendo una clasificación de éstas y señalando la legalidad o ilegalidad de las mismas, así como su trascendencia económica, político y social, posteriormente me ocuparé de proponer las reformas necesarias a la ley que ayuden a resolver esta problemática en el Estado de Jalisco.



A).- Las Cláusulas Económicas y el Derecho Civil.

Antes de entrar en materia es necesario precisar que --- aspectos del derecho Civil Vigente son reguladores de las distintas cláusulas económicas en el contrato de arrendamiento, solo --- así podremos apreciar su valor práctico y si son realistas y positivas o retrógradas y alentadoras de vicios contractuales.

1.- Definición de Derecho Civil.

El derecho Civil es la parte del Derecho privado constituido por el conjunto de normas que regulan las situaciones jurídicas y las relaciones comunes u ordinarias del hombre en lo --- que atañe a su personalidad, a su patrimonio y a la institución--- de la familia para el cumplimiento de los fines individuales de --- su existencia dentro del concierto social. (29)

De esta definición podemos deducir que el derecho Civil regula tres materias fundamentales:

- La Personalidad.
- El Patrimonio.
- La Familia.

De estos aspectos las cláusulas económicas que analizaremos tendrán un contenido meramente patrimonial.

## 2.- El Concepto de Patrimonio.

La real academia de la lengua española (30) define al patrimonio de la siguiente manera:

" El patrimonio lo constituyen el conjunto de bienes propios adquiridos por cualquier título".

Eduardo Pallares señala por su parte lo siguiente: (31)

" Del latín Patrimonium, derivado de padres, por su etimología significa lo que se hereda del padre o de la madre".

Este término se emplea también para conceptualizar los bienes propios de una persona o familia y que forman una universalidad de derechos.

### a).- Patrimonio regulado por el Derecho Civil.

De esta Universalidad de derecho que el patrimonio implica el derecho Civil regula lo siguiente:

- i).- Los Derechos Reales: Propiedad, usufructo, etc.
- ii).- Los derechos Personales: Uso, posesión, habitación, etc.

(30) Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española. Op. - Cit. Pág. 991.

(31) Pallares Eduardo.- Diccionario de Derecho Procesal Civil.- Editorial Porrúa, 1983, pág. 595.

### 3.- El Contrato de Arrendamiento (concepto).

Del patrimonio regulado por los derechos personales de los que se deriva el de crédito se origina jurídicamente un servicio que tiene por objeto el aprovechamiento en cuanto al uso de los bienes ajenos mediante el pago de una contra-prestación de un precio cierto, me refiero al arrendamiento.

#### a).- Características del contrato de arrendamiento.

Analizando la definición que nos da nuestro Código Civil en su artículo 2316 cuando señala que hay arrendamiento "Cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto", podemos encontrar los siguientes elementos. (32)

- i).- La concesión del uso o goce temporal de un bien.
- ii).- El pago de un precio cierto, como contra-prestación correspondiente, a la concesión del uso o goce.
- iii).- La restitución de la cosa, puesto que solo se transfiere temporalmente ese uso o goce.

(32) Código Civil del Estado de Jalisco.- Editorial Cajica, Puebla, 1988.

b).- Clasificación del Contrato de Arrendamiento.

El Código Civil de nuestro Estado distingue dos tipos - fundamentales de arrendamiento, el de bienes inmuebles y el de bienes muebles (art. 2377), a su vez, los bienes muebles los clasifica de acuerdo a su destino en fincas destinadas a la habitación, al comercio y al ejercicio de una industria o a la agricultura (art. 2316), así como el arrendamiento de bienes del Estado, (art. 2329).

c).- Aspecto patrimonial regulado por el arrendamiento.

Las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son obligaciones de dar y se cumplen como lo señala el -- capítulo quinto de nuestro Código de la siguiente manera:

Art. 1930 "La prestación de cosa puede consistir.

I.- El uso o goce de cosa cierta temporalmente.

II.- En la restitución de cosa ajena o pago de cosa -- debida".

Los arrendamientos perpetuos son anulables en la actualidad y se limita el plazo de los contratos por tiempo determinado los cuales no pueden exceder de acuerdo al artículo - 2316 fracción II de 15 años para las fincas destinadas a habitación; de 20, para las fincas destinadas al comercio y de 25 para las fincas destinadas al ejercicio de una industria o a la agricultura.

ii).- Garantía de Uso.

El arrendador únicamente se compromete a garantizar el uso del objeto del arrendamiento, esto es, hacer que la cosa este en disposición para que sea usada efectivamente.

Pero nunca se obliga a trasladar su derecho real al arrendatario, esto solo pacte en contrario.

iii).- Arrendamiento de uso y disfrute.

En este tipo de arrendamiento cabe hacer notar lo siguiente:

- \*) El arrendador tiene que conferir no solamente el uso del objeto arrendado, sino también el goce de los frutos del mismo.
- \*\*\*) Puede ser objeto de arrendamiento de uso y disfrute, no solo las cosas muebles e inmuebles, sino también los derechos.

iv).- El pago de un precio cierto.

d).- El pago del arrendamiento.

De acuerdo a la clasificación del derecho romano, el pago es un modo de extinguir las obligaciones ipso-iure, es decir impuestas por la Ley. (33)

Los comentaristas españoles por su parte señalan al pago como uno de los modos de extinguir las obligaciones en general, esto es, que es aplicable a todas las obligaciones. (34)

1) Definición de pago.

-En el Derecho romano, el pago se llamaba "solutio" y era todo hecho que liberara al deudor. (35).

- Otra acepción señala al pago como el cumplimiento de una obligación pecuniaria mediante la entrega de una cierta cantidad de dinero, pero pueden constituir el pago en dinero o no, considerando que esta acepción es quivocada, y que el pago debe significar el cumplimiento efectivo de la prestación cualquiera que esta sea.

(33) Muñoz Luis.- Teoría General de los Contratos.-Editorial Cfronenas, España, 1973, pág. 79.

(34) Idem. pág. 79

(35) Idem. Pág. 80

- El Código Civil de nuestro Estado encuadra al pago dentro de los efectos de las obligaciones entre las partes y lo define de la siguiente manera.

Art. 1231. Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida con la prestación del servicio que se hubiere prometido. Como podemos observar la definición de nuestro Código trata de señalar de una manera enunciativa las formas como se puede cumplir las prestación, yo sugiero que este artículo debería señalar que el pago es el cumplimiento efectivo de la prestación como ya lo señalé anteriormente.

- \* El pago en el contrato de arrendamiento.

En el contrato de arrendamiento la obligación de pago corresponde al arrendatario.

En los contratos onerosos, como es el caso del arrendamiento, cada una de las partes sufre un menoscabo de este patrimonio, pero a la vez se recibe una atribución patrimonial, uso-pago, -pago-uso.

\*\*\*).- Sacrificios y ventajas.

En el contrato de arrendamiento deben de encontrarse un equilibrio de equivalencia, la cual puede ser meramente subjetiva, pero cuando existe un mercado desequilibrado entre las ventajas y los sacrificios la Ley debe proporcionar a la parte afectada medios de defensa.

e).- El precio de arrendamiento actual debe tener las mismas características que tenía el precio en el derecho romano.

- \*.) Debe ser cierto: Esto significa que el monto del precio del alquiler debe de estar determinado o debe ser determinable al momento de realizar el pago.

## CAPITULO V

LAS CLAUSULAS ECONOMICAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ACTUAL  
I. CONSIDERACIONES PREVIAS.

## A) Concepto de Cláusulas Económicas.

Primeramente debemos de conceptualizar que se debe de entender por cláusulas económicas.

La real Academia de la Lengua Española, define la palabra - - cláusula de la siguiente manera: Cláusula " Es cada una de las . . disposiciones del contrato, tratado, testamento o cualquier otro documento análogo público o particular".(37)

El acto de disponer, implica colocar las cosas en orden y-- situación conveniente para lograr un determinado fin.(38)

Cabe aclarar cual es el fin que persiguen estas cláusulas - económicas el cual va aunado a la finalidad económica del arrendamiento.

## 1.- La finalidad económica del arrendamiento.

El arrendamiento cumple la función económica de permitir el aprovechamiento temporal de las cosas ajenas a título oneroso.(39)

(37) Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española.- Op.- Cit. Pág. 309.

(38) Idem. Pág. 486.

(39) Rojas Villegas Rafael.- Derecho Civil Mexicano.- Tomo VI, Contratos.- Volumen I.- Cuarta Edición, Editorial Porrúa México, pág. 550 .



a).- Aprovechamiento de cosa ajena.

Mediante este contrato se puede conceder el uso o también el goce, es decir, este contrato abarca los diferentes grados de aprovechamiento parcial de las cosas.

b).- A título oneroso.

El arrendamiento estipula provechos y gravámenes recíprocos.

- El arrendador - tiene el provecho de la renta.  
- y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa.
- El arrendatario - El provecho de gozar del uso o goce --  
de la cosa.  
- y el gravamen de pagar una renta.

c) Definición de las cláusulas económicas.

De lo anteriormente expuesto podemos deducir que las cláusulas económicas son aquellas que determinan la forma como se va a conceder el uso o goce de una cosa contra el pago de una suma de dinero y otros que accesoriamente condicionan económicamente el cumplimiento del contrato, así como la manera de pagar el precio cierto por parte del arrendatario.

**II.- CLASIFICACION DE LAS CLAUSULAS ECONOMICAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ACUERDO CON LOS USOS, Y COSTUMBRES EN NUESTRA ENTIDAD.**

Considerando cuales de estos son legales y cuales de dudosa validez así como cuales son nulos conforme a derecho.

**A).- Planteamiento del problema.**

No podría hablar de una investigación y menos proponer una solución legal si solo relato la evolución del derecho económico en el arrendamiento y me refiero a los aspectos vigentes reglamentarios tanto subjetivos como procesales del mismo. Es sacramental analizar como la legislación ha sido dejada a un lado para dar paso a la invención contractual de condiciones y obligaciones económicas. A continuación resolveremos las siguientes cuestiones:

**1.- ¿Cuál es el origen de esta conducta cotidiana entre los contratantes?**

Todo se debe a que el arrendador busca proteger su ingreso mediante un cumplimiento oportuno y eficaz del pago y la salvaguarda y buen uso del inmueble objeto y aún mas conociendo la problemática del procedimiento para el desalojo se empeña en defender el costo financiero de su dinero y el valor adquisitivo del mismo, contra la inflación.

**2.-¿Se ha solucionado el problema del arrendamiento con este tipo de obligaciones arbitrarias de los contratantes?**

No, ya no solo los contratos de arrendamiento se ven inundados de cláusulas económicas que mas bien los dan una apariencia

de un contrato de crédito estricto y naturalmente hablando, - sino que además los arrendadores buscan consiliar y asegurar el cumplimiento general de las obligaciones de su contrato con otros dispositivos simulados de seguridad procesal -- como lo es la implementación técnica y paralela de contratos de transacción Judicial o convenios judiciales sin existir -- verdaderamente litis alguna.

3.- ¿Es entonces la solución al problema de los arrendamientos un asunto particular y técnico de orden profesional, o debe ser un doméstico instrumento tan eficaz que pueda garantizar a las partes un desenvolvimiento normal y transparente en el que genéricamente la norma regule un verdadero -- equilibrio jurídico comercial?

No podrá existir nunca una legislación al caso casi perfecta alentadora y atractiva si no se reforma la necesidad -- legal de darle a cada quien su justo lugar sin permitir -- -- avoramientos recíprocos.

Por esto vamos primero a analizar de hecho los vicios y costumbres ilegales y el proteccionismo irracional por otra parte para llegar a establecer un remedio al proponer nuevas normas jurídicas que en sustitución de otras dentro de nuestra hermosísima y valiosa legislación puedan resolver en -- estos tiempos difíciles esta realidad que hasta hoy ha -- -- estado sin solución de tal suerte que utilizando el método -- deductivo y partiendo de la realidad procesal provoquemos -- soluciones técnicas ideales; de ahí que ahora nos demos a la tarea de iniciar esta inquietud analizando las cláusulas -- económicas que como el título de este capítulo lo dice son -- las de los usos más comunes y que han desbordado en la voracidad e inconciencia social.

4.- ¿Cuáles son los factores que han llevado a nuestra legislación a alejarse de la realidad social?

- El crecimiento demográfico.
- La construcción masiva en las zonas urbanas.
- El encarecimiento de la vida.
- El deterioro del valor adquisitivo de la moneda debido a la inflación y a las devaluaciones.
- La falta de garantías en los procedimientos legales.

### B).- LAS CLAUSULAS PRINCIPALES

Las cláusulas económicas principales en el contrato de arrendamiento son aquellas que determinan el costo del -- pago directo por concepto de renta.

Las partes al celebrar el contrato de arrendamiento deben declarar su voluntad para realizar el acto de manera -- que este pueda llegar a existir.

El arrendador debe manifestar su deseo de dar en -- goce una cosa para su mero uso o permitiéndole al arrendatario que se apro- - - -

pie de los frutos, así mismo se debe acordar el precio del arrendamiento.

Cabe aclarar que estas cláusulas suelen condicionarse si durante la vigencia del contrato incide uno de los siguientes factores.

- 1.- Se incrementa el salario mínimo.
- 2.- Si se devalúa la moneda.
- 3.- Si aumenta el índice inflacionario de acuerdo a la determinación de las instituciones de crédito.
- 4.- Etcetera.

Artículo 1771 del Código Civil del Estado de Jalisco  
(Teoría Imprevisión):

El consentimiento se entiende otorgado en las condiciones y circunstancias en que se celebra el contrato; por tanto salvo aquellos que aparezcan celebrados con carácter aleatorio, los contratos podrán declararse rescindidos cuando, por haber variado radicalmente las condiciones generales del medio en que debían tener cumplimiento sea imposible satisfacer la verdadera intención de las partes y resulte, de llevar adelante los términos aparentes de la convención, una notoria injusticia o falta de equidad que no corresponda a la causa del contrato celebrado. Este precepto no comprende las fluctuaciones o cambios normales de todo sistema económico o social ni los cambios de posición o circunstancias de los contratantes en la sociedad, sino solo aquellas alteraciones imprevisibles que sobrevienen por hechos de carácter general y que establecen una desproporción absoluta entre lo pactado y lo que actualmente debiera corresponder a la terminología empleada en el contrato.

El artículo 2370.

El régimen de precios.

Las cláusulas que determinan el precio del arrendamiento deben de tener en cuenta las siguientes consideraciones.

.- Régimen de precios.

Existen dos regimenes para establecer el precio - del arrendamiento: de acuerdo a la doctrina.

i) El libre: En virtud del cual el precio del arrendamiento es establecido libre ente por las partes.

ii) El reglamentado: En el cual el precio del arrendamiento es fijado por la Ley,

El Código Civil de nuestro Estado establece como regla general el libre acuerdo del precio del arrendamiento por las partes pero a partir del 9 de marzo de 1946 fecha en que fue reformado por decreto número 5122 de fecha 7 de marzo, el artículo 2370, se fijó un límite al arrendamiento de fincas urbanas.

Este artículo es actualmente del tenor literal siguiente:

"La renta o precio del arrendamiento nunca excederá del 12% calculado sobre el valor fiscal que tenga el inmueble.

En el caso de habitaciones de departamentos, o despachos viviendas o locales de que se componga un edificio, la renta será la que proporcionalmente les corresponda según su extensión y comodidades, pero la base del valor fiscal que en conjunto tenga el edificio del que forman parte.

Serán nulos de pleno derecho y no engendrarán obligaciones para los inquilinos los convenios que estos celebren con los arrendadores en cuanto rebasen los límites que para el monto de la renta fije esta disposición ya se hagan constar estos bajo la forma de recibos, vales, cartas u otro documento.

Cuando en contraversión a lo dispuesto en el párrafo que antecede, exigieren los propietarios a los inquilinos la sucripción de títulos de crédito para asegurar el pago fuera de los límites que esta ley fija e hicieren efectivo el cobro de éstas, incurrirán en las sanciones que establece el artículo 348 del Código Penal.

El precio de la renta en términos del valor fiscal .

La ley de catastro del Gobierno del - Estado de Jalisco en su capítulo IV - correspondiente a las definiciones nos señala :

Art. 18

Para los efectos de esta ley se considera :

VII Valor Catastral , al que de acuerdo con esta ley , fuja para cada predio la dirección de catastro . este valor deberá ser ajustado lo mas posible al valor comercial - del predio , en la fecha del avaluo .

IX Valor Fiscal , el valor que sirva de base para el pago d del impuesto predial , mismo que podrá ser un % del valor catastral , del valor de operación en la transmisión de dominio , o bien , un valor fijado de acuerdo a los elementos con que cuenta la autoridad catastral .

Hasta 1983, el valor fiscal equivalía a un 75% del va-- los catastral. Actualmente el valor fiscal se equipara al valor - catastral.

Estos valores deben de irse ajustando periódicamente co mo lo señala el artículo 39 de la Ley de Catastro. " Los predios-- con construcciones o sin ellas a que ya se hubiera fijado un valor catastral podrán ser revaluados en los siguientes casos:



I.- Cuando los valores con que se encuentran registrados, sean inferiores a los que resulten de aplicarles las tablas de valores vigentes.

• Las Tablas de Valores:

Estas tablas establecen los valores de los predios, edificados o no edificados, mediante procedimientos técnicos.

La valuación de los predios se basa:

- En el valor de la tierra.
- Más el valor de las construcciones.

Las tablas de valores deben de ser renovadas cada dos años, actualmente se encuentran en vigor las tablas de valores para el periodo 87-89, pero sin embargo los valores fiscales no han sido actualizados conforme a éstas y es de todos conocido que la relación precio-renta - valor fiscal está fuera de todo contexto comercial.

•• Consecuencias:

Siendo la base para determinar el monto de la renta un porcentaje del valor fiscal, el cual debería equivaler en la actualidad al valor comercial del inmueble, al no encontrarse éste actualizado existe una desproporción entre la prestación otorgada por el arrendador y la contraprestación recibida, pues se está transmitiendo el uso de un inmueble con un valor real mucho mayor al fiscal, sobre el cual le está pagando la renta el arrendatario, lo que va en contra de los intereses del arrendador.

## 2.- Crítica al artículo 2370.

### a).- Aspecto económico.

Este artículo no ha sido reformado desde 1946 razón-- por la cual no se encuentra acorde a nuestra realidad económica.

- Los altos niveles de inflación propician que el monto de la renta sea irrisorio al suscribirse el contrato de --- arrendamiento y con mucho mayor razón a la finalización-- del mismo, pues el valor fiscal además de no estar actualizado no se incrementa conforme a la inflación lo que - afecta tanto al Estado como a los particulares, pues - siendo el monto de la base para calcular el impuesto pro- dial el valor fiscal, los ingresos que percibe el Estado se ven disminuidos al no encontrarse actualizados. Por - esta razón el Estado debería de ver con interés la propo- sición que yo planteo, pues le devolvería un verdadero - potencial en su tarea recaudadora al hacer que los arren- dadores pagaran mas impuestos por las rentas que perci- ben lo que alentaría la captación de mas causantes por - ese concepto.

Por otra parte al ser el valor fiscal la base de acuerdo al artículo 2370 para fijar el precio máximo de la renta del inmueble hay una descomensación entre el valor co- mercial y el valor fiscal del mismo lo que ori ina un -- desequilibrio entre la prestación otorgada por el - - - arrendador y la contra-prestación recibida.

- Las tasas de interés bancarias al ser mucho mayores que el 12% anual que fija la Ley como límite del alquiler representan para el capitalista otras expectativas de inversión mucho más atractivas y seguras que la construcción de fincas urbanas destinadas al arrendamiento, que tanta falta hacen para resolver los problemas de vivienda en México. Por otra parte la política habitacional de construcción de viviendas para venderlas a bajo costo ha causado un déficit en las finanzas públicas, pues el estado se ve reembolsado de una manera imperfecta por las inversiones realizadas. Es estimulante que el Estado coopere con el patrocinio de fondos a particulares para la construcción de viviendas de interés social, pero es imposible que en el marco económico en que actualmente vive el estado, pueda resolver el problema de habitación a través de esta forma de subsidios, por lo que es conveniente auxiliarse a través de la creación de empresas arrendadoras que alivien la carga y pesadas de este problema a el Estado.

ii) Falta de equidad en nuestra legislación.

Hemos analizado como a lo largo de nuestra Historia legislativa el Estado ha tratado de resolver el problema de la vivienda destinada al arrendamiento, sacrificando el patrimonio del arrendador en beneficio del arrendatario llámese Ley de Desamortización de Bienes de la Iglesia, las Reformas de 1917, Ley Estabilizadora de rentas de 1942, Ley Inquilinaria de 1946 y en general todas las reformas en materia de arrendamiento. Es quizá el artí-

Artículo 2370 el que mas perjudique a los arrendadores en su patrimonio quienes también son ciudadanos que merecen ser tratados con equidad y con justicia.

### iii) Aspecto Social

Este artículo no solamente afecta a la clase arrendadora al limitar sus percepciones por concepto de rentas, sino también a las clases sociales mas desahucadas al desalentar el arrendamiento de fincas urbanas.

### iv) La práctica Jurídica.

En la práctica el vicio de violar el artículo 2370 no resuelve el problema, los Tribunales son muy estrictos en admitirlo al arrendatario su reconvencción para exigir devoluciones de dinero y aún mas en el fondo ni toman en cuenta en el mayor número de casos este tipo de reclamaciones y sus acciones deducidas.

### v) Soluciones

Para resolver debe de regularse un dispositivo que modifique urgentemente el artículo 2370 y que considere:

- Un precio máximo de acuerdo con una clasificación especial en los contratos de los inmuebles:
  - Para viviendas en zona de gente de estrato social afectada.
  - Para viviendas en zona media.
  - Para viviendas en zona media alta.
  - Para viviendas de alto nivel económico.

- Para comercios pequeños.
- Para comercios medios.
- Para comercios en zonas de alta comercialización.
- Para almacenes.
- Para industria pequeña.
- Para mediana industria.
- Para industria pesada o desarrollada.
- Para explotación agrícola.

Parece fantástico que pudiera crearse e identificarse en una norma o dispositivo legal cada uno de estos tipos de arrendamiento de inmuebles considerados individualmente por su importancia social, comercial, industrial y agrícola y a su vez subdividir cada uno de estos géneros en sus diferentes grados de potencialidad económica, sin embargo si no nos ocupamos de establecer un nuevo procedimiento que valore individualmente en cada caso a cada uno de estos sujetos como lo he clasificado tratando de que a cada parte se le de su justa dimensión, e importancia conforme a la condición de sus derechos, jamás lograríamos un avance y un progreso que establezca una seguridad y equilibrio entre los individuos.

Esta idea de alguna manera sigue coincidiendo con el temperamento revolucionario de nuestra Ley, conducta que va de acuerdo al pensamiento político de nuestro régimen de gobierno, pues se atiende a una realidad que como nación practicamos y que no se inclina ni al capitalismo libre ni al institucionalismo absoluto o totalitario y esto es claro ya que a partir de la norma-

que se proponen no deja de ser un enfoque limitativo pero por --- otra parte permite la seguridad económica para cada necesidad individual, los valores fiscales no son la pauta para distinguir la realidad comercial, social y política de la necesidad económica - en el arrendamiento. Pues estos son indicativos para la fijación- y estimación de los impuestos, pero en la práctica hemos visto -- que no nos asisten verdaderamente en la realidad comercial. Y es que es claro que aun en el valor fiscal el Gobierno ha sido tole- rante en el cobro de los impuestos y ha considerado estos valores con un criterio social y es precisamente por esto que no son el- foro i eal para determinar el porcentaje a que deben someterse qe néricamente los precios de los arrendamientos.

Se propone que el valor fiscal sea sustituido por un valor- comercial, es decir un avaluo que adicionalmente al fiscal se le- determina a cada vivienda tomando en consideración su ubicación - antigüedad, terreno sobre el cual está construida, estado de con- servación, tipo de las construcciones y de los acabados, etc. Di- cho valor podría legislarse de acuerdo a diferentes porcentajes - y no someterse en todos los casos a un 12%.

•• Determinación del valor comercial.

Por valor comercial debemos entender el valor promedio - que conforme a la ley de la oferta y la demanda permite- establecer operaciones de compra-venta con un precio - - real.

Al hablar de un valor comercial me estoy refiriendo a--- un precio real y verdadero y no a uno ideal o subconsiderado. Luego entonces, aplicar un porcentaje el cual debe también ser individual de acuerdo a la clasificación anteriormente expuesta y no genérica como lo es en la actualidad del 12% sobre el valor fiscal se podrá proteger mas justamente a aquellos que no tienen y liberar mas el -- precio del arrendamiento de aquellos inmuebles destinados a funciones comerciales é industriales que no son ni apremiantes ni de primera necesidad.

El valor comercial deberá ser publicado conjuntamente - - con el valor fiscal cuando menos una vez al año y deberá de ser identificado de las boletas prediales, en caso de devaluaciones Bancarias dos meses despues cada vez que estos ocurran.

A valores reales deben corresponder rentas reales y justas pudiendo porque no producirse el fenómeno inverso es decir que se encarezcan las rentas atendiendo a estos antecedentes propuestos. Pero recordemos que hablamos de -- valores máximos razón por la cual la misma sociedad encontraría una solución equitativa en base a la Ley de la - - oferta y la demanda que sin duda ajustaría las rentas a - la baja.

### C).- Las Cláusulas Accesorias.

#### 1.- Definición.

Podemos definir a las cláusulas accesorias como aquellas - que regulan las cargas del contrato de arrendamiento.

Al tipo del alquiler previamente dicho se agregan las - -

cargas, que son los desembolsos que aseguran el goce del inmueble como por ejemplo, portería, seguridad, asco común, etc. Estas cargas dependen de la categoría del inmueble.

## 2.- Aspecto Jurídico.

En principio las cargas incumben al propietario pues -- de acuerdo al artículo 2330 de nuestro Código Civil el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso a entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado -- para servir al goce convenido y si no hubo convenio expreso, aquel a que su misma naturaleza estubiere designado.

En la actualidad al encontrarse regulado el precio al -- alquiler y siendo este demasiado bajo como para que el arrendador -- suma el precio de las cargas, los arrendadores insertan en el -- contrato de arrendamiento, cláusulas que estipulan el pago de las cargas por parte del inquilino; estos pagos constituyen un aumento indirecto del precio del arrendamiento y de acuerdo al artículo 2370 fracción III " Serán nulos de pleno derecho y no onerarán -- obligaciones para los inquilinos los convenios que estos celebren con los arrendadores en cuando rebasen los límites que para el -- monto de la renta fija esta disposición".

En base a la disposición antes señalada se le podrá -- pedir al Juez que declare la nulidad de estas cláusulas cuando su -- monto sumado al precio señalado como alquiler sobre pase el límite fijado por el artículo 2370, sin que el contrato sea declara-- do nulo. El arrendatario podrá además recusarse al pago de las cog



gas entregando únicamente la renta que le corresponde pagar, además podrá pedir, si ya hubiere efectuado algunos pagos mayores al límite señalado por la Ley, el reembolso del excedente.

### 3.- Consideraciones Económicas.

La estipulación del pago de las cargas por parte del arrendatario implican un aumento en el alquiler. De acuerdo a nuestra legislación vigente, se podría dar el caso de que el pago de las cargas fuera mayor que el pago del alquiler.

### 4.- Soluciones.

En una economía más libre y real de acuerdo a la oferta y demanda regulada y limitada de acuerdo a un precio comercial, el pago de las cargas puede ser incluido en el pago del alquiler, evitando así el doble pago. Pudiéndose incrementar el precio de la renta en caso de que aumente el precio de las cargas de acuerdo a la teoría de la imprevisión. La cual es sustentada por la doctrina Francesa. (40) La cual señala lo siguiente:

Al permitir las legislaturas de los Estados la revisión de los arrendamientos en curso para obtener un aumento del precio el legislador se propone poner fin a la situación injusta que se-

(40) Planiol y Ripert. OP. Cit. pág. 745.

le había impuesto con la baja del valor de la moneda y la inflación incontrolada de ciertas economías, situación tan injusta como larga sea el arrendamiento, ya que esa situación no habría - - podido preverse al momento de contratar.

Para el caso de viviendas, comercios o Industrias con - - cargas, el estado de acuerdo a la naturaleza de la finca podrá autorizar una tolerancia de estas de acuerdo a cada caso especial - de manera que limitaría porcentualmente el aumento de las mismas de acuerdo a un porcentaje dentro del otro que establece el precio máximo del arrendamiento, lo anterior para asegurar el equilibrio.

## D) LAS CLAUSULAS DE AJUSTE SUCESIVO.

### 1.- Definición.

Podemos definir a las cláusulas de ajuste sucesivo como el conjunto de disposiciones insertas en un contrato de arrendamiento que tienen como finalidad evitar que alguna obligación económica se vea disminuida y lesione el poder adquisitivo del beneficio de la renta.

Estas cláusulas son válidas si reúnen los siguientes requisitos:

- a) El arrendador no debe percibir una renta superior al máximo autorizado por el legislador en el artículo 2370, en caso de que se trate de fincas urbanas.
- b) El pago se debe de hacer de acuerdo a la ley monetaria del 25 de julio de 1931.
- c) El precio pactado debe ser cierto, es decir debe ser de terminado y no determinado.

### 2.- Cláusulas de pago en moneda extranjera.

Cuando se estipula una cláusula en donde se señale que se deberá de pagar el precio del arrendamiento en moneda extranjera podrá este pagarse en los términos señalados por el artículo Octavo de la Ley monetaria siempre y cuando el precio del arrendamiento no sea mayor que el señalado en el artículo 2370.

En lo que respecta al foro ideal planteado por esta tesis, y tomando en consideración el porcentaje aplicable para fijar el monto de la renta en base al valor comercial, así como los ajustes anuales del mismo, el pago efectuado en moneda extranjera

ra acorde a la ley monetaria, debería ajustarse al valor comercial y a los ajustes que sufrieron.

### 3.- Cláusulas de pago en valor oro o plata.

Este tipo de cláusulas se pactan como las anteriores, para mantener actual el precio del arrendamiento pues estas divisas son revaluables de acuerdo a sus fructuaciones en los mercados de valores nacionales e internacionales.

Este tipo de cláusulas son válidas siempre y cuando reúnan los requisitos antes mencionados.

### 4.- Cláusulas de pago en producto.

Este es otro tipo de cláusulas tendiente a impedir la depreciación monetaria.

El precio del arrendamiento consiste en una cantidad o un peso determinado de productos de tal o cual naturaleza o de un solo producto, este tipo de cláusulas son comunes sobre todo en materia de arrendamientos de fincas rústicas y tratan de asegurar una mas estricta proporcionalidad entre el importe de la renta y la productividad normal del inmueble arrendado.

Estas cláusulas son válidas si el precio que se estipula es cierto, y se sujetan a los lineamientos antes mencionados.

### 5.- Cláusulas de pago valor producto.

Frecuentemente cuando se estipulan cláusulas en el contrato de arrendamiento en donde se prevé que el pago deberá de reali-

zarse en productos, se dispone que estos serán vendidos bajo el cuidado ya sea del arrendador o del arrendatario, debiendo el arrendador cobrar el precio calculado sobre un porcentaje del precio señalado el día del pago de la renta. A veces, simplificando las cosas, se conviene que el alquiler o la renta se fijen de acuerdo al precio de una cantidad de tal producto de tal época determinada; estas cláusulas son válidas si reúnen los requisitos señalados en las cláusulas de pago en producto.

#### 6.- Comentarios.

Podemos establecer que al existir una realidad tomada como base para el cobro de las rentas se verán extinguidas este tipo-- de disposiciones utilizadas, en razón de que un sistema procedi-- mental que garantice el crecimiento y pago de una renta no nece-- sita condiciones accesorias que se justifiquen por si mismas, ca-- be aclarar que es indispensable que el valor comercial al que he-- mos hecho alusión y base para establecer el precio de las rentas-- debe ser actuante y de acuerdo con la realidad económica, de tal-- suerte que la inflación y las devaluaciones solo por escaso tiem-- po previo al ajuste, pudieran causar algún desequilibrio temporal. La misma norma se adecuaría a la realidad socio-económica al pro-- nunciar a mas tardar al año siguiente el nuevo valor comercial pu-- diendo además establecerse una legislación en donde se prevea la-- publicación de valores comerciales semestral y trimestralmente.

Estas cláusulas accesorias seguirán siendo nulas en cuanto -- rebasen el porcentaje que al caso se estime como precio máximo de la renta.

## E) LAS CLAUSULAS DE ORDEN PUBLICO E INTERES SOCIAL.

En este tipo de análisis estudiaré el alcance de estos ---- conceptos para así poder determinar sus implicaciones cuando se - encuentren contenidas en una norma o contrato.

### 1.- El concepto de orden público.

Este concepto puede entenderse de diferentes maneras: -

#### a).- Como situación de hecho.

El orden público es una situación de hecho en la cual los individuos se comportan de acuerdo a las leyes establecidas.

A esta concepción se refiere la definición que da la Real Academia de la Lengua Española cuando señala (41)

Orden Público. Situación y estado de legalidad normal en que las autoridades ejercen sus atribuciones propias y los ciudadanos la respetan y obedecen sin protestar.

#### b).- El orden público como finalidad de la norma jurídica.

Las normas jurídicas en general, tienen como finalidad fundamental controlar de una manera efectiva a la sociedad, esto depende de que las normas realmente den soluciones a las necesidades jurídicas del pueblo. A este control efectivo se le puede llamar también orden público.

(41) Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española. Cp. - Cit. pág. 417.

c).- El contenido normativo del orden público:

Desde un punto de vista meramente jurídico, el orden público está compuesto tanto de normas facultativas como imperativas, pues tanto unas como otras tienen como finalidad el mantenimiento de la paz en un marco de justicia, fin primordial buscado por el orden público.

Por lo tanto, es impreciso señalar que las normas de orden público son únicamente aquellas que tengan la característica de ser irrenunciables e inalterables por la mera voluntad del Estado. Pues también las hoy que pueden ser tomadas en consideración, alteradas, suplantadas o suprimidas de acuerdo a la voluntad de las personas jurídicas.

Asimismo podemos llegar a la conclusión de que no es en el concepto de orden público donde encontramos la imposibilidad de denunciar o alterar una norma u ordenamiento jurídico, pues este orden también está estipulado en base a disposiciones renunciables y alterables por la mera voluntad de los sujetos del derecho.

2.- El concepto de interés social.

El interés entendido como inclinación del ánimo hacia un objeto (42) tiene como característica en este concepto el de ser social.

(42) Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, Op. Cit. pág. 154.

Este calificativo cuando se le atribuye a una norma jurídica -- presuntone un ánimo especial del legislador el cual considera que la sociedad en general inclina su ánimo para regular una determinada conducta de una determinada manera.

Es en el concepto de interés social donde se encuentra -- sustentada la irrenunciabilidad de una norma o de un ordenamiento jurídico, por el hecho de ser considerados por el legislador -- como continentes de la voluntad general, la cual no puede ser alterada por la mera voluntad de los sujetos de derecho.

Por lo anteriormente expuesto, podemos llegar a la conclusión que cuando una cláusula de un contrato de arrendamiento -- se encuentre en contraposición de una norma u ordenamiento de interés social que tenga el carácter de irrenunciable será nula, -- pues este tipo de normas no pueden ser alteradas por la mera voluntad de las partes.

3.- Las Viviendas de Interés Social.

Siguiendo un criterio de justicia conmutativa, el Estado debe de tratar de una manera igual a los iguales y desigualmente a los desiguales, por lo tanto considero que se deben establecer límites al precio del arrendamiento para aquellas viviendas -- destinadas a gentes con escasos recursos, mediante normas de interés público irrenunciables, este precio de arrendamiento debe de ser fijado en base a un porcentaje del valor comercial del inmueble tratando de proveer a las clases mas desprotegidas de la posibilidad de arrendar una vivienda digna y decorosa. Pero si es incosteable la construcción de este tipo de viviendas, el Estado



debe intervenir para resolver este problema pues una de las --- justificaciones de la intervención del Estado en la economía es - precisamente la necesidad de resolver las carencias sociales cuando éstas no sean posibles de serlo por los particulares.

Pero por otra parte considero innecesario limitar la libertad contractual de aquellas personas jurídicas con capacidad económica de arrendar inmuebles considerados de categoría media de - lujo, industrial, comercial o agrícola alta de acuerdo a la clasificación establecida por nosotros, así como de aquellas personas que no tengan una necesidad económica prioritaria, pues la regulación de este tipo de arrendamiento tratando de beneficiar al arren- datario, no puede ser considerado como una obra tutelar del interés social, por lo que la legislación debería ser mas flexible - - cuando las partes contratantes tengan capacidad económica dejando que establezcan el precio del arrendamiento en base a un porcentaje mayor del valor comercial del inmueble.

## F).- Cláusulas Penales.

### 1.- Definición.

Podemos definir este tipo de cláusulas como el conjunto de disposiciones que los contratantes estipulan para determinar cierta prestación como pena, en caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida.

### 2.- Sujetos.

Las cláusulas penales pueden tener como principales obligados tanto al arrendador como al arrendatario.

Artículo 1757.- Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de (sic ¿la?) manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además - daños y perjuicios.

Artículo 1758.- La nulidad del contrato importa la de la cláusula penal, pero la nulidad de ésta no acarrea la de aquél.

Sin embargo cuando se promete por otra persona, imponiéndose una pena para el caso de no cumplirse por ésta lo prometido valdrá la pena aunque el contrato no se lleve a efecto por falta del consentimiento de dicha persona.

Lo mismo sucederá cuando se estipule con otro a favor de un tercero y el estipulante se sujete a una pena para el caso de no cumplir lo prometido.

Artículo 1760.- La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal.

Artículo 49.- La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la Ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afectan directamente al interés público y siempre que la renuncia no perjudique derechos de terceros.

a).- Cuando se promete por una persona y pidiéndose una pena para el caso de no cumplirse por ésta lo prometido, en este caso, valdrá la pena aunque el contrato no se lleve a efecto por falta de consentimiento de dicha persona.

b).- Cuando se estipula con otra a favor de un tercero y el estipulante se sujeta a una pena para el caso de no cumplirse lo prometido.

c).- Nulidad de las cláusulas Penales.

La nulidad del contrato implica la de la cláusula penal pero la nulidad de la cláusula penal no implica la del contrato (Art. 1758 del Código Civil en Vigor.)

d).- Excepciones.

Cuando se promete por otra persona o cuando se estipula - con otra a favor de un tercero, subsiste la cláusula penal aunque el contrato no se lleve a efecto.

3.- El Límite del Monto de las Cláusulas Penales.

El artículo 1760 de nuestro Código Civil señala que la - - cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la -- obligación principal.

Partiendo de la finalidad económica que persigue el con-- trato de arrendamiento podemos señalar, las obligaciones principa-- les son:

- Para el Arrendador: La entrega al arrendatario de la - finca arrendada con todas sus pertenencias y en esta-- do de servir para el uso convenido por un determinado-- tiempo.
- Para el Arrendatario: Satisfacer la renta en la forma-- y tiempo convenido.

En base a nuestro sistema jurídico vigente, podemos señalar que el monto de las cláusulas penales no puede exceder al límite-- señalado en el artículo 2370 pues este es el valor máximo que se-- le concede a la transmisión de uso y goce de una finca urbana.

Pero tratándose de otro tipo de fincas u objetos el límite de la cláusula penal será el que de acuerdo al artículo 1760 se -- le otorgue a la obligación principal en el contrato de arrendam-- miento.

#### 4.- Crítica.

Críticas referentes a la existencia de las cláusulas penales.

En el sistema planteado, será nula toda cláusula penal estipulada que rebase un 40% del valor de la renta en el momento del incumplimiento, toda vez que el sistema propuesto puede dar tolerancia a que se establezca una cláusula de actualización en la renta, es decir una cláusula que permita siempre que sea adoptada por las partes el incremento automático de la renta en el mismo porcentaje en que se ve incrementado el valor público comercial del inmueble, aunque el contrato no se encuentre vigente, pero siempre y cuando se haya demandado la terminación y rescisión y el beneficio de la cláusula subsidiariamente.

#### Excepciones:

El 40% fijado como máximo, puede incrementarse si el arrendador no puede usar la finca arrendada siendo ésta su única finca y la quiere para su uso personal, en este caso, la cláusula penal podrá ser de un 60%.

Los intereses en el pago de la renta podrán ser de un 50%.

## G).- Las Cláusulas de Garantía.

### 1.- Definición.

Podemos definir a este tipo de cláusulas económicas como el conjunto de disposiciones contenidas en un contrato de arrendamiento que tienen como finalidad establecer una fianza o un depósito para asegurar el cumplimiento de las obligaciones por las partes.

### 2.- Aspecto Jurídico.

El artículo 2368 de nuestro Código Civil vigente, señala que el propietario no puede recusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para ser fiador. Si la renta no excede de \$100.00 M.N., es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía por un mes de renta dada en depósito.

Este artículo no ha sido reformado desde 1946 y su contenido en lo referente al monto para ser potestativa la sustitución de la fianza por un depósito o es aplicable en nuestros días, pues todos los arrendamientos exceden de \$100.00 M.N. mensuales, lo que traería como consecuencia que la única manera de garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento sería una fianza.

### a).- Cláusulas que señalan un fiador.

Para garantizar el pago de la renta y de las demás obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento, el arrendador suele exigir que un tercero responda en caso de incumplimiento del arrendatario.

Este fiador debe tener solvencia económica comprobada y por lo general se exige que tenga bienes inmuebles que sean de su propiedad los cuales se describen en el contrato y se ofrecen como garantía.

También existen personas morales denominadas afianzadoras - las cuales responden por el cumplimiento del arrendatario.

b).- Las cláusulas que establecen un depósito.

Debido a lo dispuesto en el artículo 2368 no tiene el carácter de irrenunciable, por lo que en la práctica jurídica se le sustituirse la fianza por un depósito aunque la renta exceda - de \$100.00 M.N. mensuales como lo señala la ley.

El depósito caucional que en realidad es una prenda i rregular, por el hecho de consistir en una suma de dinero, (de ordinario correspondiente a un cierto número de mensualidades), en nuestro caso un mes como lo señala el artículo 2368 en su última fracción.

Las partes le otorgan a este depósito la función de garantía y de ordinario no produce frutos pero es posible el pacto en contrario.

En realidad el depósito constituye un aumento indirecto al precio del arrendamiento cuando este no produce sus frutos a favor del arrendatario, llamase intereses, cuando se trata de dinero, pues el arrendador dispone del depósito apropiándose de sus frutos sin tener ninguna obligación de dar cuenta de ello al arrendatario, aumentando de esta manera el precio del alquiler.

En los contratos de arrendamiento debe tratarse de incluir una disposición que exija al arrendador devolver tanto el depósito mas los intereses al arrendatario cuando este cumpla cabalmente con el contrato de arrendamiento sin lesionar para nada los intereses del arrendador.

### 3.- Comentarios.

Nosotros consideramos que el depósito no debería de existir cuando se de una fianza suficiente o se grave al efecto un inmueble propiedad del arrendatario o de su fiador en caso de que esto no suceda, quedar\_á al arbitrio de las partes, fijar un depósito para garantizar el pago de las rentas el cual no debería de exceder al porcentaje sobre el valor comercial fijado como renta.



## CAPITULO VI

## REFORMAS LEGISLATIVAS

A continuación propongo una serie de reformas tanto sustantivas como adjetivas que faciliten la determinación de las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento, así como el desenvolvimiento más ágil de aquellos procedimientos relacionados con este contrato.

## A) Modificaciones Sustantivas.

## 1.- Artículo 2370.

El artículo 2370 debe de ser derogado. Para empezar debe de regularse un dispositivo que considere un precio máximo del arrendamiento de acuerdo a una clasificación especial en los contratos de los inmuebles objeto de los mismos, pues si no nos ocupamos de establecer un nuevo procedimiento que valore individualmente en cada caso a cada uno de estos inmuebles jamás lograríamos un avance y un progreso que establezca una seguridad y equilibrio entre los individuos.

Se propone que el valor fiscal sea sustituido por un valor comercial, es decir un avaluo que adicionalmente al fiscal se le determina a cada vivienda tomando en consideración su ubicación, antigüedad, terreno sobre el cual está contruido, estado de conservación, tipo de las construcciones y los acabados. Al hablar de un valor comercial me estoy refiriendo a un precio real y verdadero no a uno ideal o subconsiderado. Luego entonces, aplicar un porcentaje el cual también debe de ser individual de acuerdo a la clasificación señalada anteriormente y no genérica -

como lo es en la actualidad del 12% sobre el valor fiscal, pudiéndose proteger más justamente a aquellos que no tienen y liberando más el precio del arrendamiento de aquellos inmuebles destinados a funciones comerciales e industriales que no son ni apremiantes ni de primera necesidad.

El valor comercial deberá ser publicado conjuntamente con el valor fiscal cuando menos una vez al año y deberá de ser identificado en las boletas prediales.

## 2.- Artículo 2396:

Este artículo debe de ser reformado para ser del tenor literal siguiente:

Todos los arrendamientos sea de predios rústicos o urbanos que no se han celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso dado a la otra parte en forma indubitable con un mes de anticipación si el aviso lo da el inquilino y con seis meses si lo da el arrendador, tratándose de predios urbanos o rústicos.

Lo dispuesto en este artículo no podrá ser renunciabile.

B) Modificaciones Adjetivas.

1. Art. 683 (La fracción III de este artículo debe considerarlo siguiente).

El Juicio Sumario por desocupación procede, cuando se funda:

III. En la falta de pago de las pensiones en los plazos convenidos en el contrato o determinados por la Ley; Para que esta causal proceda deberá existir cuando menos el incumplimiento del pago de las pensiones en 3 ocasiones en forma consecutiva.

2.- El artículo 686 debe ser del tenor literal siguiente:

Si en el acto de la diligencia el arrendatario hace entrega del valor de las pensiones reclamadas o justificada con los documentos correspondientes que las tiene pagadas, se asentará razón del hecho, se agregará el comprobante en su caso, y si no puede comprobar el pago oportuno o haber incurrido en mora en tres o mas pagos consecutivos, el juicio no se suspenderá debiendo sustanciarse conforme lo prevé este capítulo, independientemente de que cubra o no lo adeudado al momento de la diligencia o posteriormente. En el primer caso, éste mandará entregar al demandante el valor de las pensiones exhibidas y dará por concluido el juicio, sin condenación en costas; en el segundo caso, de no comprobarse el pago oportuno como ha quedado establecido por la causa de rescisión previa en la fracción III del artículo 683 de este ordenamiento subsistirá y consecuentemente seguirá substanciándose el juicio en todas sus instancias.

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

El arrendador solo procederá a dar por concluido el juicio-- cuando el arrendatario no se encuentre en el supuesto aquí con-- signado y se le condenará al pago de las costas respectivas a to-- do aquel arrendatario que por su culpa o negligencia no haya pa-- gado la pensión que se le reclama.

3.- El artículo 687 debe ser derogado.

En general se debe de evitar los incumplimientos que -- permitan tolerancias que lesionen los intereses de los arrendado-- res.

## CONSIDERACIONES FINALES.

Espero que con lo aquí planteado tanto el patrón como el obrero, el jurista como el economista, el político y el hombre de negocios que algún día sean partes en un contrato de arrendamiento ya sea con el carácter de arrendador o arrendatario vean sus intereses conciliados de una manera clara y precisa, pues no he buscado en el presente estudio otra cosa que tratar de señalar lo que a cada quien le corresponde en un marco de equidad y de justicia, proponiendo nuevos criterios para determinar de acuerdo al valor comercial de los inmuebles un precio de arrendamiento acorde a la transmisión del uso y goce realizada por el arrendatario.

Pretendo que se determinen las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento de acuerdo a un criterio de justicia conmutativa, siendo igual con los iguales y desigual con los desiguales, estableciendo los lineamientos generales para poder individualizar cada caso concreto, de manera que el precio del arrendamiento corresponda a las posibilidades económicas de los contratantes de acuerdo al inmueble objeto del contrato.

Considero que tanto el Estado como los particulares se verán beneficiados por las propuestas contenidas en la presente tesis.

## CONCLUSIONES

- I.- Esta tesis debe lograr urgente ente modificar el Código Civil y de Procedimientos Civiles del Estado por lo que vé al arrendamiento de fincas y sus cláusulas y obligaciones económicas, normas que se vean modernizadas a las necesidades y realidad socio-política de la entidad.
- II.- Debe derogarse el artículo 2370 del Código Civil del - - Estado, debe crearse un dispositivo económicamente justo y esto solo se logrará identificando individualmente cada caso de arrendamiento de acuerdo a la clasificación económica señalada en esta tesis.
- III.- Deben identificarse en dicho ordenamiento (2370) las clasificaciones económicas:
- a).- Vivienda Zona media. b).- Vivienda de zona de alto nivel económico. c).- Vivienda afectados recursos.
  - d).- Vivienda zona media alta. f).- Pequeños comercios.
  - g).- Mediana Comercial. h).- Alta comercialización.
  - i).- Almacenes Lujo. j).- Pequeña Industria.
  - k).- Industria Mediana. l).- Industria Mayor.
  - m).- Explotación Agrícola. n).- Explotación Agrícola limitada.

En el mismo debe establecerse un precio máximo de arrendamiento tomando en cuenta un porcentaje del valor comercial y NO VITAL DE CADA INMUEBLE.

(El porcentaje deberá ir en relación directa con las condiciones del arrendamiento de acuerdo a la citada clasificación.

IV.- Debe crearse un nuevo artículo que:

Identifique claramente como considerar el valor comercial ahora propuesto como base para calcular el porcentaje máximo del precio de renta en cada clasificación.

Dicho valor comercial deberá ser fijado por catastro y será de orden público, deberá aparecer junto al valor Catastral en el recibo predial y tendrá su apoyo legal en las tablas que al igual que los catastrales se registran en dicha oficina, también endicho recibo se identificará a que zona de clasificación pertenece el inmueble para considerar si va a utilizarse para habitación, comercio, Industria o al agro como debe cotizarse arrendatariamente dicho valor deberá ser fijado cuando menos una vez al año durante el mes de enero y en caso de devaluación importante dos meses después de que esto suceda.

V.- Debe adicionarse a la Ley Catastral esta modalidad y en un capítulo especial instrumentar administrativamente la forma de operación de este valor que pretende la realidad Comercial para que a su vez exista el equilibrio arrendal.

VI.- Esta tesis busca salvaguardar el interés público y la tutela económica del arrendamiento, pero liberará consciente e individualmente a cada grupo social en cada contrato adoptando una posición real y de oferta y demanda ordenada y justa.

VII.- Las cláusulas económicas penales en el arrendamiento nunca rebasaran el 40% del valor de la renta en el momento del incumplimiento y solo se harán exigibles cuando se decrete la rescisión y:

- a).- El inquilino haya dado un uso distinto al contratado al inmueble.
- b).- Que haya derivado la posesión sin consentimiento a un tercero alguno.
- c).- Que la haya modificado sin autorización.
- d).- Cuando el inquilino haya incumplido con el pago de tres meses de renta consecutivamente (si durante el juicio el valor comercial del bien arrendado se incrementa el precio del arrendamiento se verá incrementado proporcionalmente lo anterior solo se podrá hacer exigible si esta cláusula se estipula literalmente en el contrato) la misma tiene como fin que la renta no se desproporcione con el tiempo del litigio.

VIII.- Debe modificarse el artículo 2296 del Código Civil en estos

términos:

Toda la renta que se pague en arrendamiento o arrendamiento de cosas se pagará en el momento de su exigencia expresamente determinada.



aquellos donde haya operado la misma reconducción, conducirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso dado a la otra parte en forma in dubitabile con un mes de anticipación si el aviso lo da el inquilino y -- con seis meses si lo da el arrendador tratándose tanto de predios urbanos o rústicos.

IX.- Debe modificarse el artículo 683 del Código de Procedimientos Civiles Fracción(III unicamente)

III.- En la falta de pago de las pensiones en los plazos convenidos en el contrato o determina es por la Ley. Para que esta causal proceda deberá existir cuando -- menos el incumplimiento consecutivo de tres pensiones.

X.- Debe desaparecer la convalidación del contrato por el pago como lo establecen los artículos 686 y 687 del Código de Procedimientos Civiles.

Será nulo, en el arrendamiento el interés mensual por falta de cumplimiento en el pago de renta que sea superior al 50% del C.F.P. Bancario.

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

LEGISLACION:

- CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE JALISCO.
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE JALISCO.
- CODIGO DE COMERCIO Y LEYES COMPLEMENTARIAS.
- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
- LEY DE CATASTRO.
- REFORMAS LEGISLATIVAS DE 1985 EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO--  
PARA EL D.F. - EDITORIAL PAC, SEGUNDA EDICION, 1985.

LIBROS COMPLEMENTARIOS:

- WITKER JORGE.- COMO ELABORAR UNA TESIS DE GRADO EN DERECHO.-  
EDITORIAL PAC, 1985.
- REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA.- DICCIONARIO, DE LA REAL  
ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA, 1970.
- MEMORIAS DEL CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO.
- DIARIOS OFICIALES DEL ESTADO DE JALISCO.

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

LIBROS ESPECIALIZADOS:

- BARBERO DOMENICO.- SISTEMA DE DERECHO PRIVADO.- EDICIONES JURIDICAS EUROPA AMERICA, BUENOS AIRES 1976.
- BIALOSTOSKY SARA.- PANORAMA DEL DERECHO ROMANO.- EDITORIAL TEXTOS UNIVERSITARIOS U.N.A.M.- PRIMERA EDICION 1982.
- GALLO .- INSTITUTA IV. 28.
- GARCIA MAYNES EDUARDO.- INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO.- - EDITORIAL PORRUA MEXICO.
- MARGADANT S. GUILLERMO F.- DERECHO ROMANO.- EDITORIAL PORRUA -- MEXICO, SEGUNDA EDICION.
- MAZEAUD HENRY, LEON Y JEAN.- LECCIONES DE DERECHO CIVIL PARTE - TERCERA, VOLUMEN IV.- EDICIONES JURIDICAS EUROPA AMERICA.- BUENOS AIRES 1962.
- MENDICITA Y NUÑEZ LUCIO.- DERECHO PRECOLONIAL.- INSTITUTO DE INVESTIGACION SOCIALES DE LA U.N.A.M., 1964, SEGUNDA EDICION.
- MESSINEO FRANCESCO.- DERECHO CIVIL Y COMERCIAL.- TOMO V RELACIONES OBLIGATORIAS SINGULARES.- TRADUCCION AL ESPAÑOL DE SANTIAGO SENTIS MELENDO.- EDICIONES JURIDICAS EUROPA AMERICA, - - BUENOS AIRES 1971.
- NUÑEZ LUIS.- TEORIA GENERAL DE LOS CONTRATOS.- EDITORIAL CARDENAS, MEXICO 1973.

- ODERIGO N. HARRIC.- SINOPSIS DE DERECHO ROMANO.- EDICIONES DE -- PALMA B ENOS AIRES, CUARTA EDICION 1973.
- PALLARES EDUARDO.- DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL. - - - EDITORIAL PORRUA MEXICO.- 1983.
- PETIT EUGENE.- TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO.- TRADUCCION DE JOSE FERRANDEZ GONZALEZ.- EDITORIAL NACIONAL, ARGENTINA.
- PLANICL MARCELO Y RIPERT JORGE.- TRATADO PRACTICO DEL DERECHO - CIVIL FRANCES.- TRADUCCION ESPAÑOLA DEL DR. MARIO DIAZ CRUZ. -- TOMO VI, LAS OBLIGACIONES. EDITORIAL CULTURA LA HABANA CUBA .- 1946.
- PUIG BRUTAU.- FUNDAMENTOS DEL DERECHO CIVIL.- LOS CONTRATOS EN PARTICULAR, VOLUMEN VII.- EDITORIAL BOSH, BARCELONA 1956.
- REZZONICO LUIS MARIA.- ESTUDIO DE LOS CONTRATOS.- EDICIONES DE PALMA, BUENOS AIRES 1969.
- RIPERT BCLANGER.- DERECHO CIVIL.- CONTRATOS CIVILES, TOMO VIII EDICIONES LA LEY, BUENOS AIRES ARGENTINA.
- ROJINA VILLEGAS RAPAIL.- DERECHO CIVIL MEXICANO.- TOMO VI, CONTRATOS.- VOL. I. CUARTA EDICION, EDITORIAL PORRUA MEXICO.
- VICENZO ARANGIO RUIZ.- INSTITUCIONES DE DERECHO ROMANO, TRADUCCION DE LA DECIMA EDICION EN ITALIANO POR JOSE M. CARAMAZ FERRO, EDICIONES DE PALMA, BUENOS AIRES ARGENTINA 1973.