

738
207



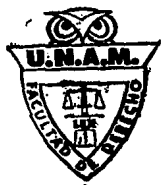
Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL



El Derecho de Preferencia en la Venta
de Casas-Habitación dadas en
Arrendamiento

T E S I S
QUE PARA OPTAR EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
RAUL RAZO VEGA



MEXICO, D. F.

1992

FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

Introducción.....	1
CAPITULO I.- ANTECEDENTES DE LA COMPRAVENTA.	
1.- Derecho Romano.....	3
2.- Derecho Francés.....	7
3.- Derecho Español.....	11
4.- Derecho Mexicano.....	15
CAPITULO II.- ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO.	
1.- Derecho Romano.....	18
2.- Derecho Francés.....	24
3.- Derecho Alemán.....	30
4.- Derecho Español.....	34
5.- Derecho Mexicano.....	38
CAPITULO III.- ASPECTOS GENERALES DE LA COMPRAVENTA.	
1.- Definición.....	40
2.- Clasificación del Contrato.....	42
3.- Elementos Esenciales.....	49
4.- Requisitos de Validez.....	60
5.- Consecuencias en las Obligaciones de los Contra- tantes.....	72
6.- Terminación del Contrato de Compraventa.....	80
7.- Modalidades de la Compraventa.....	82
A) Compraventa con Reserva de Dominio.....	82
B) Venta en Abonos.....	84
C) Venta con Pacto de Preferencia.....	85
D) Venta con Pacto de no Vender a Dterminada --- Persona.....	87
E) Compraventa de Esperanza.....	88

F) Compraventa de Cosa Futura.....	88
G) Compraventa a Vistas.....	89
H) Compraventa Sobre Muestras.....	90
I) Venta por Acervo o a la Vista.....	91
CAPITULO IV.- ASPECTOS GENERALES DEL ARRENDAMIENTO.	
1.- Definición.....	93
2.- Clasificación del Contrato.....	95
3.- Elementos Esenciales.....	99
4.- Requisitos de Validez.....	103
5.- Consecuencias en las Obligaciones de los Contra- tantes.....	114
6.- Terminación del Contrato de Arrendamiento.....	128
CAPITULO V.- EL DERECHO DE PREFERENCIA EN LA COMPRAVENTA DE BIE- NES INMUEBLES HABITACIONALES ARRENDADOS.	
1.- Definición del Derecho de Preferencia.....	132
2.- Definición del Derecho del Tanto.....	134
3.- Definición del Derecho por el Tanto.....	139
4.- Reformas al Código Civil en Materia de Arrenda- miento.....	145
5.- El Derecho de Preferencia del Arrendatario de -- Casa-habitación.....	150
6.- Responsabilidad del Notario en el Derecho del -- Arrendatario de Casa-habitación.....	157
7.- Problemática de la Venta de Bienes Inmuebles --- Sujetos a Arrendamiento.....	160
Conclusiones.....	169
Bibliografía.....	172

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

El arrendamiento inmobiliario habitacional, problema de repercusiones socioeconómicas y políticas cada vez más grave, fué regulado a partir del siete de febrero del mil novecientos ochenta y cinco bajo un marco jurídico cuya principal --- distintivo, en lo general, radica en que las normas que lo -- integran son de orden público e interés social, por lo tanto irrenunciables, de manera que todo pacto que revase su contenido se tendrá por no puesto.

La nueva regulación de los contratos de arrendamiento en el Distrito federal, introdujo en beneficio de los inquilinos ciertas inovaciones importantes, entre las que destaca el --- derecho que se les concedió para adquirir, con preferencia a cualquier tercero, el inmueble arrendado, en el supuesto de - que el propietario-arrendador lo desee vender.

El ejercicio y aplicación de ese derecho motivó la ---- elaboración de esta tesis profesional. Para su tratamiento y desarrollo, se sigue un orden lógico en la secuencia de los - antecedentes históricos de la compraventa y del arrendamiento; posteriormente se destacan los aspectos jurídicos que infor-- man dichos contratos, tanto en lo que corresponde a su natura leza como a su regulación concreta. Se entra después al ---- desarrollo específico de la temática de la investigación, a - cuyo efecto se analiza lo concerniente, en general, a los --- derechos preferenciales y su marco de operancia conforme el - Código Civil; todo ello con el objeto de ubicar la naturaleza jurídica del derecho concedido a los arrendatarios para ---- adquirir en propiedad el inmueble. Finalmente, se destaca la

problemática que se ha presentado al respecto en la práctica y se proponen algunas posibles soluciones, en la inteligencia de que constituyen meras opiniones de la responsabilidad ---- exclusiva del sustentante.

Seguramente que el trabajo realizado presenta errores, - pero también aciertos, como toda obra humana. A los señores - sinodales ante quienes sustentaré el examen profesional, ---- antecedente de este trabajo académico, solicito humana com--- prensión.

RAUL RAZO VEGA.

CAPITULO I

I.- ANTECEDENTES DE LA COMPRAVENTA

1.- DERECHO ROMANO.

En todo estudio jurídico sobre Derecho Privado, como lo es el Derecho Civil se debe hacer alusión como antecedente -- importante al Derecho Romano, al ser éste el origen de nuevas Instituciones Jurídicas, por lo tanto, como punto primero de los antecedentes del contrato de compraventa, se hará un breve estudio.

Empezando por su denominación " EMPTIO-VENDITIO" (Compraventa), misma que tiene como antecedente al trueque, la permuta o cambio, esto es en razón de que con la aparición de la moneda se puede dar un precio, mismo que viene hacer un elemento esencial para el contrato de compraventa como se expresará en éste punto.

En el Derecho Romano la compraventa era una convención o contrato, que se perfeccionaba con el simple consentimiento de las partes, bilateral, de buena fé y que los romanos lo -- definían de la siguiente forma: " El contrato por el cual una persona, vendedor, se obliga a transferir a otra, comprador, el poder que tiene sobre determinado objeto, contra el pago de cierta cantidad de dinero⁽¹⁾".

Contrato que siempre ha tenido mucha relevancia en todas las épocas de todas las sociedades que tienen un ordenamiento jurídico por muy precario que sea. Por ejemplo el contrato de compraventa antes de que fuera consensual para los romanos --

(1) Margadant Floris G. Derecho Romano Privado. 2a. Ed. Pág. 401.

éste se debía de dar en casos importantes del rito de la ----
 "MANCIPIATIO", en forma de una venta total que no permitía ---
 ninguna modalidad en la operación, en todo caso sólo se podía
 pactar las cláusulas que eran por estipulaciones especiales.

Por otra parte para la compraventa de objetos de menor -
 importancia existía en el Derecho Romano una figura jurídica
 denominada "Res Nec Mancipi", la que servía de una manera muy
 práctica al entregar el objeto a cambio del dinero que se ---
 había fijado como precio.

En el contrato de compraventa clásico o típico, los roma
 nos señalaban estipulaciones, mismas que servían para fijar -
 obligaciones y deberes entre las partes. Con lo que le daban
 a la compraventa ciertas características que a continuación se
 enuncian?^(?)

"A).- No era un contrato traslativo de dominio; el vende
 dor solo se obligaba a transmitir, la transmisión misma tenía -
 que tomar después de la celebración del contrato, la forma de
 una mancipatio in jure cessio o traditio. En vez de ser un --
 contrato traslativo de dominio, la compraventa romana dio ---
 lugar a una obligación de entregar.

B).- Por consiguiente el vendedor sólo se obligaba a ---
 trasladar la posesión y no necesariamente la propiedad del --
 objeto del contrato, en consecuencia en el Derecho Romano se
 admitía la posibilidad de una venta de cosa ajena, misma que
 remediaba esta compraventa mediante la figura de la evicción
 y el sanamiento."

Esto era conforme al Digesto (18-I-28), el cual consa---
 graba la siguiente norma: "Hactenus tenetur venditor, utrem -
 emptori habere liceat nom etiam ut ejus faciat"."El vendedor

no se obliga a transmitir la propiedad al comprador, sino --- simplemente a entregar la cosa y mantenerla en la pacífica -- posesión de ella.⁽³⁾ Motivo por el cual el vendedor podía volver a enajenar el objeto, esto siempre y cuando no se transmitiera la propiedad como ya se mencionó, por medio de las figuras jurídicas consistentes en la mancipatio y traditio, por ser las únicas formas de transmisión de la propiedad en el -- contrato de compraventa.

C).- Otra característica del contrato de compraventa en el Derecho Romano, que lo distinguía de otros contratos nominados en esa época era el PRECIO, que debería reunir determinados requisitos como eran; que se pactará en dinero, en virtud de que sino se constituía en éste, no se consideraba un -- contrato de compraventa, por lo tanto, el precio siempre era dado en dinero; el otro requisito importante del precio es -- que fuera determinado, es decir fijado, para poder manifestar la concretización de la compraventa.

D).- La siguiente característica del contrato de compraventa, es la consistente a los derechos y obligaciones de los contratantes, resultantes de la operación realizada, mismos -- que a continuación se expresan:

El comprador tenía obligación de pagar el precio fijado, así como el derecho de recibir la cosa comprada.

El vendedor por su parte tenía la obligación de guardar la cosa en su poder hasta la entrega; transmitir al comprador la posesión del objeto; responder de la evicción y los vicios ocultos. El derecho al pago del precio fijado por la cosa --- enajenada.

Por último, también en el Derecho Romano respecto a la -

(3) Muñoz Luis. La Compraventa. 1a. Ed. Pág. 5.

compraventa existían ciertas modalidades, conocidas como pactos especiales, los cuales a continuación se señalan:

LAS ARRAS CONFIRMATIVAS, consistían en una cantidad de dinero que el comprador entregaba al vendedor para demostrar interés, o bien era un anticipo para respetar el precio fijado.

Independientemente de las arras antes enunciadas, también se pactaban las poenales, estas para cuando una de las partes se retractaba de la operación, se aplicaban y consistía en pagar el doble del anticipo pactado.

LA ADDICTIO IN DIEM, pacto por el cual se estipulaba que el vendedor podía rescindir el negocio si antes de cierta fecha, encontraba un comprador que ofreciera mejores condiciones.

Este pacto se podía realizar siempre y cuando existiera un tiempo prudente en el cual el comprador no hubiera cumplido.

EL PACTO DISPLICENTIAE, pacto en el que el comprador se reservaba el derecho de rescindir la compraventa dentro de un determinado plazo, si el objeto de la operación no le satisfacía, es decir que la utilidad para la cual estaba destinada no se cumplía.

EL PACTO DE RETROEMENDO, pacto que permitía al vendedor reservarse el derecho de volver a comprar el objeto, dentro de cierto plazo o en caso de realizarse determinada condición. En nuestra legislación, el presente pacto se encuentra actualmente prohibido.

LA PROTIMESIS, consistía en un derecho de preferencia, -

el cual sólo surtía efecto entre los contratantes.

El derecho de preferencia en nuestra legislación, ya no resulta exclusivo de los contratantes, pues el privilegio --- también es concedido a los copropietarios, condominos, socios y herederos, como se observara más adelante.

EL PACTO COMISORIO, en éste pacto se quedaban en suspenso los efectos de la compraventa, hasta que dentro de cierto plazo fuera totalmente pagado el precio. Al presente pacto se considera el precursor del pacto con reserva de dominio.

2.- DERECHO FRANCÉS.

El contrato de compraventa en el Derecho Francés, es --- necesario primeramente hablar del derecho antiguo, cuyas bases provenían del Derecho Romano, como se demuestra con el -- Código de Napoleón al remitirse a uno de sus artículos referentes a la compraventa, donde se consideraba; una convención por la que uno se obligaba a entregar una cosa y otro pagarla. Tomando en consideración que dicho Código fué inspirado por - Pothier, a quién se le consideraba el máximo exponente del -- Derecho Francés.

Pothier sostenía que la transmisión de dominio en la --- compraventa no se daba por sí sola, debía ser conforme a la - costumbre del Derecho Romano, mediante la Traditio, aunque -- reconocía que ésta podía darse simbólicamente y ficta.

Más sin embargo para autores contemporáneos a Pothier, - consideraban que la compraventa por sí sola transmitía la propiedad, basándose dichos autores en lo expresado por el Código de Napoleón, en su precepto siguiente:

"Artículo. 1138.- Sera perfecta (la venta) entre las partes, y la propiedad quedará adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor desde el momento en que se con venga en la cosa y el pago, aunque la primera no se haya entregado ni pagado lo segundo.⁽⁴⁾"

Por lo tanto, para el Ordenamiento Francés, con el sólo consentimiento entre las partes de realizar la operación, se perfeccionaba el contrato, dándose traditio de una forma virtual, simbólica, jurídica y ficta; llevando aparejada la ---- transmisión de dominio de la cosa por propia naturaleza de la venta.

Haciendo notar que todo éste problema surgio a raíz de - los redactores del Código Civil posterior al de Napoleón, --- pues fueron quienes modificaron implícitamente la noción histórica del contrato de compraventa, al deducir que esta operación presupone la transmisión de la propiedad de la cosa vendida al adquirente.

Dejando atras la noción de compraventa del Derecho Romano, así como también a su exponente en el Derecho Francés, el tratadista Pothier, aunque éste todavía afirmaba que la transmisión de la propiedad era un elemento de la venta, ya que -- solamente hacia nacer obligaciones recíprocas entre las partes contratantes.

Por otra parte debe quedar claro sobre la transmisión de la propiedad, está es de naturaleza propia de la compraventa y no se considera elemento esencial de la misma, en virtud de que algunas operaciones de compraventa quedan perfeccionadas sin la transmisión inmeiata de la propiedad.

Respecto a la compraventa en el Derecho Francés después

(4) Munoz L. Ob. cit. la. Ed. Pág. 8.

del Código de Napoleón, los tratadistas franceses con su nueva concepción lo definían como: "Un contrato por el cual una persona, que se denomina vendedor, se obliga a transmitir a otra la propiedad de una cosa, mientras que esa otra, que es el comprador, se obliga a pagarle su valor en dinero.⁽⁵⁾"

Con esta definición el Código Francés, al referirse a la obligación de transmitir el objeto de la operación, se entiende de que resulta nula la venta de cosa ajena, situación que era permitida en el Derecho Romano.

En relación a los elementos esenciales del contrato de compraventa en el Derecho Francés, estos se constituyen por el Consentimiento de las partes; y el Objeto.

El consentimiento se manifiesta cuando se pacta la cosa y el precio fijado para la operación, aunque se pueden dar -- circunstancias que la compraventa realizada fue sin el consentimiento del vendedor, esto se presenta cuando la cosa se --- encuentra embargada, o es expropiada por utilidad pública.

En cuanto al objeto de este contrato es doble, en virtud de que el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa, y el comprador la obligación de dar el precio fijado.

Para que la cosa pueda ser objeto de operación en un --- contrato de compraventa, es necesario que exista eventualmente, encontrarse disponible y hallarse dentro del comercio --- litamente.

El precio como ya se dijo es una obligación del comprador, el cual consiste en una suma de dinero siempre, que debe entregar el comprador a cambio de la cosa adquirida, éste ---

(5) Planiol y Ripet. Tratado Práctico de Derecho Civil - Francés. T. X. la parte. Pág. 3.

será real o serio, a fin de que el vendedor abrigue la intención seria de exigirlo como pago de la cosa comprada.

Siguiendo con el estudio del contrato de compraventa en el Derecho Francés, es ménester hacer alusión a las diversas modalidades que se presentan en el aludido contrato.

COMPRAVENTA A REMARE (Con pacto de retro), es una modalidad en la que el vendedor se reserva el derecho de recobrar la cosa vendida restituyendo al comprador el precio y los gastos en un plazo convenido. Por lo tanto, éste pacto de retroventa aparece como una facultad que tiene el vendedor, de volver a readquirir la cosa, modalidad que para muchos tratadistas la consideran un rétracto convencional.

VENTA A ENSAYO O PRUEBA, modalidad que siempre esta sujeta a una condición suspensiva, esto es porque la venta se realizará una vez que la cosa sea probada y se considere apta para los servicios que se tiene destinada.

VENTA CON DECLARACION DE POR ORDEN, es la modalidad en la cual el comprador aparente puede no ser el verdadero comprador, viniendo a conocerse a éste con posterioridad a la venta, por una declaración que efectúara el comprador aparente. Esta declaración se llama de por orden, por que generalmente el comprador verdadero habrá dado orden al aparente para actuar en su lugar. Esta modalidad se conoce también a veces, por elección de amigo; a fin de poderse dar la presente modalidad, debe ser aceptada por el ordenado y tener las mismas condiciones el comprador y vendedor.

VENTA A PLAZOS, en la práctica se designa bajo ésta denominación aquellas ventas a crédito, en el que precio se paga en forma de cantidades mínimas, distribuidas en fracciones iguales y a intervalos regulares durante cierto espacio -

de tiempo bastantes prolongados, es muy usual en los centros comerciales.

LICITACION, es la modalidad de venta en subasta de un bien indiviso, la cual requiere que la cosa se encuentre indivisa entre varios copropietarios, además que la partición en especie sea prácticamente inrealizable; puede ser judicial y voluntaria.

3.- DERECHO ESPAÑOL.

El contrato de compraventa en el Derecho Español, el Código Civil de este país lo define: "Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto en dinero o signo que lo represente", conforme a la disposición legal del artículo 1,455.⁽⁶⁾

En relación a la definición que se desprende del Código Civil, los autores españoles manifiestan que dicho concepto difiere del de otras legislaciones y que incluso se ha criticado en razón de adolecer de una vaguedad, pues no arroja luz alguna sobre el problema, de si es esencial a este contrato la obligación de transmitir la propiedad. Esto viene a resultar sencillamente al comparar la definición de éste Código, al ser similar con la expuesta por el Derecho Romano, y no así a la conceptuada por el Derecho Francés Moderno, en donde el objeto de la venta es la transmisión de una cosa, considerada en realidad material, concepto que se ha sostenido en todas las legislaciones latinas o en la mayor parte.

Aunque algunos tratadistas españoles intentaron corregir (6) Santamaria Cristobal José L. Comentarios al Código Civil. T. II. Pág. 47.

la definición, diciendo que se transmite la propiedad mediante el precio, ya que es el efecto principal de la compraventa moderna, a diferencia de la romana.

Pero en todo caso conforme la definición de compraventa del Derecho Español, se puede decir que todavía se refleja el punto de vista del Derecho Romano, al no imponer al vendedor de una manera expresa y clara la obligación de proporcionar al comprador la propiedad de la cosa vendida, y sólo habla de la obligación de entregar y sanear. Además el comprador no puede accionar contra el vendedor, sino sólo cuando es desposeído de la cosa. A pesar de que la doctrina española hizo esfuerzos plausibles para darle una solución e incorporarse al concepto moderno.

Los elementos esenciales en el contrato de compraventa se dividen en elementos personales, reales y formales.

En relación a los elementos personales, esto es la capacidad de comprar y vender, misma que todo ser humano tiene. En sí lo que pudiera existir serían las prohibiciones, impuestas por la ley o diversos motivos.

Los, elementos reales, son la cosa y el precio. La cosa es un elemento importante para que se pueda realizar la compraventa, todas las cosas tanto las corporales, incorporales y los derechos; las muebles y las inmuebles; las presentes y las futuras; las específicas y las genéricas, pueden ser objeto de compraventa.

Siempre y cuando la cosa reúna la triple condición, de existir o poder existir, ser de lícito comercio y estar determinada o ser suceptible de determinación.

Por otra parte la cosa en la compraventa española no es

susceptible de transmisión de dominio por parte del vendedor, motivo por el cual se puede dar el caso de una venta de cosa ajena, siguiendo con esto la tradición romana.

El precio es un elemento real, debe consistir siempre - en dinero o signo que lo represente, mismo que se obliga a - entregar el comprador a cambio de la cosa adquirida, al ex- - presarlo así su definición.

Además debe reunir ciertos requisitos consistentes en:

El precio debe ser verdadero o real, aunque la legisla- - ción no habla expresamente de este requisito, es obvio que - si el precio no fuera real y serio, sino ficticio, simulado o irrisorio la venta dejaría ser tal, y el acto degeneraría en una donación o sería nulo.

Elementos formales, la compraventa es un contrato que - no requiere de actos solemnes, basta con el consentimiento - de las partes, por consiguiente no tiene un especial requisi- - to de forma.

Con la concurrencia de los elementos antes mencionados - se perfecciona el contrato, al momento de perfeccionarse se - esta dando el consentimiento; el único caso en que el consen- - timiento queda supeditado, es cuando en la compraventa se -- - pacta una condición suspensiva, la cual al darse se perfec- - cionará éste.

Una vez vistos los elementos esenciales, es importante - señalar las obligaciones de las partes en el presente contra- - to de compraventa.

Las obligaciones del vendedor son las siguientes:

La primera consiste en que el vendedor tiene obligación de conservar y custodiar la cosa que se ha de entregar, esto siempre si se trata de un cuerpo cierto y determinado. Todo por que el vendedor ha de responder por la pérdida y deterioros de la cosa, cuando obre con dolo o negligencia o se halle constituido en mora, también al tratarse de caso fortuito.

La segunda corresponde a entregar la cosa vendida, poniendo en disponibilidad del comprador la posesión del bien.

La tercera es entregar al comprador los títulos de pertenencia, y en general facilitarle los informes necesarios --- para hacer valer el derecho transmitido, como también dar -- los elementos necesarios a fin de comprobar su autenticidad y darle publicidad a la inscripción realizada en el Registro correspondiente, cuando sea necesario que la operación realizada se haga en escritura pública.

La cuarta es prestar la garantía o saneamiento en los casos de evicción y vicios ocultos.

La quinta es pagar los gastos de otorgamiento de escritura matriz, salvo pacto en contrario.

En relación a las obligaciones del comprador son:

La primera es pagar el precio de la cosa adquirida, en el tiempo y lugar fijado en el contrato, sino al momento de entregar la cosa.

La segunda es recibir la cosa comprada, con esta obligación trae aparejada otras obligaciones como; gastos de transporte o traslación de la cosa; gastos de la primera copia de la escritura; impuestos de derechos reales; y los gastos de

inscripción en el Registro de la Propiedad si es necesario.

La compraventa en la presente legislación tiene también varias modalidades que a continuación se señalan:

COMPRAVENTA DE BIENES DEL ESTADO, la cual consiste en una venta que se verifica por medio de subasta pública, misma que será anunciada en los periódicos oficiales. La cosa en venta se le adjudica al mejor postor.

COMPRAVENTA DE ESPERANZA, es un contrato aleatorio, pues se tiene por materia una cosa futura generalmente cuya existencia, bien es posible no se halle perfectamente determinada, esta modalidad tiene dos obligaciones muy importantes; la primera es pagar el precio aunque la cosa no llegue a existir; la segunda esta sujeta a la perfección y validez del hecho de que la cosa exista.

COMPRAVENTA DE PROPIEDAD INTELECTUAL, teniendo la peculiaridad esta modalidad de hacerse en documento público, inscribiéndose en el Registro correspondiente, sin este requisito el comprador no gozará de los beneficios.

RETRACTO CONVENCIONAL, viene hacer el pacto de retroventa un poco más restringido, y es mediante el cual el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida, siempre y cuando entregue el precio convenido, los gastos del contrato que fuerán necesarios y útiles, como también aquellos gastos que se hubiese especialmente pactado.

4.-DERECHO MEXICANO.

El contrato de compraventa en la legislación mexicana fué regulado por los Códigos Civiles de 1870 y 1884, en

estos también existió el problema de interpretación, al ser semejante el concepto, al de los romanos, pues nuestra legislación define al contrato de compraventa en ambos Códigos -- Civiles, de la siguiente manera: "Un contrato por el cual -- uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho ó a entregar una cosa y el otro a pagar un precio cierto y en dinero⁽⁷⁾".

De la observancia de la anterior definición el legislador de esos tiempos manifestaba que sobre la cosa sólo existía obligación de entregarla, sin transmitir el dominio, al igual que el Derecho Romano y Español, pero con la diferencia que se encuentra prohibida la venta de cosa ajena en nuestros ordenamientos reguladores de esa época.

Por consiguiente la venta de cosa ajena resultaba nula, en virtud de que nadie podía vender una cosa que no fuera de su propiedad o todo aquello que no se tuviera un derecho --- legítimo, situación que sigue prevaleciendo en nuestra legislación.

La compraventa en nuestro derecho vigente se encuentra regulada por el Código Civil de 1928, en donde de una manera más clara trata la transmisión del dominio de las cosas o de los derechos, al definir a la compraventa en la siguiente -- forma:

Art. 2248.- Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos -- un precio cierto y en dinero.

En esta definición se presenta el problema de que no se

(7) Rojina Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano. T.

II. Contratos. Pág. 147.

dice "transmitir" sino transferir, y esto resulta al ser copiada una parte del concepto, de la definición expresada en el Código de Argentina en materia Civil, en su artículo 1323, en donde hablan de transferir por que, para operar la transmisión del dominio es necesario que se realice mediante la tradición y poder adquirir un derecho real sobre la cosa.

En cuanto al concepto de nuestra compraventa, la obligación de transmitir la propiedad de la cosa, surge directa e inmediatamente del contrato, sin necesidad de tradición, por consiguiente se debe interpretar debidamente nuestra definición.

Respecto a los elementos esenciales, las obligaciones y derechos de las partes, así como las modalidades de éste contrato; se estudiarán de una forma más amplia en el capítulo tercero de este trabajo, resultando innecesario mencionarlo y repetirlo después.

CAPITULO II

II.- ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO

I.- DERECHO ROMANO.

El contrato de arrendamiento para los romanos lo estructurarón en la "LOCATIO CONDUCTIO", junto con otros contratos de los cuales los juristas de nuestra legislación los reglamentaron en forma particular, pero se hará mención de ellos -- primeramente y al último el arrendamiento.

Dentro de la Locatio Conductio aparece el contrato de -- Aparcería, mismo que se define como: Un contrato por medio -- del cual el locatior se obliga a proporcionar a otra persona, el colonus partiarius, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiendole, en cambio, cierto porcentaje de los frutos que se tuvieren en ese terreno. En éste contrato se dice que exis -- tía un interés personal de los asociados, dado que al pactar -- se, ambos podrián sacar un beneficio que uno sólo no podría -- hacerlo.

A éste contrato, los juristas mexicanos lo consideran -- una especie de sociedad en nuestros tiempos, en virtud de que los beneficios y deterioros son compartidos por las partes -- integrantes.

El segundo contrato conformado era el Locatio Conductio Operarum (Contrato de Trabajo), y es aquel en el cual, el --- locator se obliga a proporcionar a un patrón, el conductor, -- sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de -- cierta remuneración periódica de dinero.

Aunque éste contrato era poco usual por los romanos, ---

toda véz, que existía la esclvitud, siendo los esclavos los realizadores de los trabajos considerados no adecuados para un ciudadano romano de esa época.

Adem´s de que determinados trabajos considerados altamente calificados, como los científicos y artísticos eran --- excluidos del contra de trabajo, debido que faltaban ciertos elementos de dependencia y sujeci´n a la direcci´n técnica de un patr´n.

El tercer contrato es la Locatio Conductio Operaris, en este contrato el conductor se obliga a realizar cierta obra para el locator, mediante el pago de un precio determinado. Se puede considerar a este contrato como el antecedente inmediato del contrato de prestaci´n de servicios.

Por último se enuncia la Locatio Conductio Rerum (Contrato de Arrendamiento), y se define de la siguiente manera: "Es aquél por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una renumeraci´n peri´dica en dinero."⁽⁸⁾

Este contrato desde hace dos mil a´os se encuentra en el centro de controversias sociales, ya era muy frecuente su --- convenci´n para los romanos, por ejemplo en el siglo primero de nuestra éra existían aproximadamente cincuenta mil viviendas destinadas pa ra vecindades dadas en arrendamiento y como dos mil viviendas unifamiliares.

Por otra parte desde esos tiempos se ha tratado de proteger al inquilino, por ejemplo en la época cl´sica en sus finíles se dicto una ley que protegía al arrendatario de predios agrícolas, mediante la "Remissio Mercedis", consistente en un perd´n parcial de la renta cuando se daba una mala cosecha.

(8) Margadant F, Ob. cit. 2a. Ed. P´g. 410.

Los elementos esenciales en la Locatio Conductio Rerum, se conforman: el consentimiento, manifestado por las partes - con el acuerdo de voluntades para contratar; y el objeto, --- consistente euna cosa, por un lado, el precio determinado, -- por la otra.

Pueden ser objeto de arrendamiento las cosas muebles e - inmuebles, corporales o incorporales, susceptibles de figurar en el patrimonio de los particulares. Además se puede dar en arrendamiento la cosa ajena, lo que comúnmente es conocido -- por subarriendo.

El precio debe ser cierto, por lo regular debe consistir en dinero, con la excepción cuando se trata de arrendamiento de un fundo de tierra o agrícola, la renta podía ser fijada - una parte en especie, también el precio debe ser serio y en - forma periódica su pago.

El arrendamiento es un contrato sinalagmático perfecto - que produce obligaciones recíprocas para ambas partes.

Las obligaciones del Arrendador son:

A).- Entregar al arrendatario la cosa arrendada, para el uso y disfrute durante el tiempo del arrendamiento.

B).- Responder de los daños y perjuicios en caso de ---- evicción o de vicios ocultos de la cosa.

C).- Responder de daños y perjuicio que él mismo causará al arrendatario por su propia conducta o por la conducta de - personas sobre quienes tuviera influencia.

D).- Pagar las reparaciones necesarias, de cierta impor- tancia, y no así las de menor importancia, mismas que serán -

cubiertas por el arrendatario.

Las obligaciones del Arrendatario son:

A).- Pagar la renta, ésta se pactaba por pensiones periódicas, las cuales se llamaban pensio, sólo se exigía en el --plazo convenido entre las partes.

B).- Servirse del objeto, de acuerdo con su destino normal y cuidarlo como un buen padre de familia, haciendo por --propia cuenta las reparaciones pequeñas.

C).- Devolver la cosa cuando terminará el arrendamiento, esto era por que el arrendatario en ocasiones daba garantía - mediante una hipoteca. Tradición que en nuestros tiempos se - sigue contemplando al solicitar un fiador que posea bienes --raíces.

Las partes en caso de inconformidades, tenía cada uno de ellos su medio para reclamar, en el caso del arrendatario ---existía la actio conducti, y el arrendador la actio locati.

Una figura especial del contrato de arrendamiento en el Derecho Romano consistía en la Relocatio Tacita (Reconducción Tácita), la cual se presentaba cuando terminaba el plazo previsto en el contrato y las partes continuaban comportandose - como si estuviera todavía en vigor, éste se tenía por prorrogado con las mismas condiciones en que se pacto, pero por ---tiempo indeterminado, hasta que una de las partes manifestaba su deseo de dar por terminada la relación contractual. Diferente era el caso cuando se presentaba en el arrendamiento de --de predios agrícolas, porque sólo operaba por un año, esto a causa del ciclo anual que caracteriza las labores agrícolas.

Los riesgos en el arrendamiento en principio de cuentas -

siempre eran acargo del arrendador. En efecto si la cosa alquilada perece por caso fortuito, el arrendatario que debe devolverla al final del arriendo y que es deudor de un cuerpo cierto, queda libre, además de dejar de pagar las merces, y es el arrendador quién soporta la pérdida parcial o un simple deterioro, el arrendatario puede obtener una reducción de las merces o simplemente liberarse del arriendo devolviendo la cosa arrendada tal y como se encuentra.

Por otra parte el contrato de arrendamiento en el Derecho Romano se podía dar por terminado en las siguientes causas:

Primera.- Por voluntad de ambas partes o por una de ellas cuando el arrendamiento se hubiese convertido por tiempo indeterminado mediante reducción tácita.

Segunda.- Por cumplimiento del tiempo previsto.

Tercera.- Cuando la cosa objeto del arrendamiento se pierda.

Cuarta.- Por el incumplimiento con el pago de la renta durante dos períodos, lo cual motiva la causa de rescisión del contrato.

Quinta.- Cuando la cosa dada en arrendamiento se deteriora por causa del arrendatario.

Sexta.- La necesidad que tuviera el arrendador de usar la cosa dada en arrendamiento.

Por último es necesario hacer notar que el Derecho Romano regulaba la figura jurídica llamada "Enfiteusis", considerada una especie de arrendamiento agrícola con efectos reales,

es decir, oponibles a terceros, por largo tiempo en terrenos públicos, también podría ser privados o pertenecientes a ---templos.

Además podían poseer terrenos ajenos como si fueran propietarios, con la condición de cultivarlos debidamente y de pagar cada año un canon. También en la enfiteusis se podía --modificar el carácter del terreno, a condición de no deteriorarlo.

En relación a la enfiteusis los romanos no sabían como -clasificarla, al no ser considerada una forma de arrendamiento, desde el momento de que los efectos causados no eran oponibles a terceros, tampoco podía clasificarse como una compra venta, ya que la propiedad no se transmitía.

En la época del emperador Zenon, a fines del siglo Quinto después de J. C., declaró que se trataba de un derecho sui generis, un nuevo derecho real de goce con sus propias reglas.

Las obligaciones del enfiteuta, consistían en satisfacer el canon anual y no dañar o deteriorar la finca. Sus derechos eran percibir todos los productos y frutos de la finca, mejorar el cultivo cambiándolo por uno más adecuado.

El propietario está obligado a procurar al enfiteuta el disfrute del bien. Tenía el derecho del tanto, cuando el ---enfiteuta deseaba traspasar a otro su derecho o heredarlo. --Esto es un antecedente del derecho del tanto, pero en forma -invertida al ser el beneficiario de dicho derecho el propietario.

La enfiteusis se extinguía:

Primero.- Por incumplimiento del enfiteuta.

Segundo.- Por falta de pago de tres anualidades a cargo del enfiteuta.

Tercero.- Por no adecuar el cultivo conveniente al suelo del predio.

Cuarto.- Por la pérdida del objeto.

Quinto.- Por la renuncia a la enfiteusis.

2.- DERECHO FRANCES.

En la legislación francesa al igual que los romanos el arrendamiento tiene variantes muy distintas al arrendamiento regulado por el Derecho Mexicano.

El arrendamiento en el Derecho Francés lo regula su Código Civil, el cual expresa que hay dos clases:

Arrendamiento de cosas.

Arrendamiento de obra o servicio.

Para nuestro estudio, el arrendamiento de cosas es el de mayor importancia, motivo por el cual sólo se hará una sencilla mención del arrendamiento de obras o servicios.

Empezando por dar la definición que expresa el Código Civil Francés, en su Artículo 1.710. "El arrendamiento de obras es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer algo para la otra mediante un precio convenido."⁽⁹⁾

(9) Mazeaud Henri y Jean. Lecciones de Derecho Civil. -- Los Principales Contratos. Vol. IV. 3a parte. Pág. 4

En éste contrato sus elementos esenciales son; el consen-
timiento de las partes; y el objeto, respecto al último -----
 corresponde a la actividad o fuerza de trabajo que posee una
 persona, pudiendose decir que es un contrato de trabajo que -
 celebran los obreros, empleados y domesticos, a cambio de un
 precio denominado salario.

El arrendamiento de obra o de servicio a su vez se sub--
 divide en otras tres formas:

Primera.- El arriendo de trabajadores que ejecutan una -
 obra o prestan un servicio a otra.

Segunda.- El arrendamiento de conductores por tierra o -
 agua, que se encargan del transporte de personas y mercancías.

Tercera.- El de contratista por ajuste o precio alzado.

El arrendamiento de cosas, es la otra clase de arriendo
 que contempla la legislación francesa, teniendo el siguiente
 concepto del mismo: "Es un contrato por el cual una persona se
 compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa
 mediante un precio proporcional al tiempo.⁽¹⁰⁾"

Este contrato de arrendamiento tiene como elementos ----
 característicos; de ser por duración temporal, o sea que no -
 permite el arrendamiento perpetuo; es oneroso, desde el momenu
 to que el goce y uso no es gratuito; el modo de fijar el ----
 precio es proporcional al tiempo, mientras más prolongada la
 duración, más aumenta el precio total.

Los elementos esenciales en el contrato de arrendamiento
 de cosas son:

(10) Planiol y Ripert. Tratado Elemental de Derecho Ci--
 vil. Teoría General de los Contratos Vol. V. 294

El consentimiento, mismo que se presenta con el acuerdo de voluntades de contratar.

El objeto, es una cosa material, un bien que puede ser mueble o inmueble; conjuntamente con el precio, al cual se le denomina, alquiler(Loyer) o renta(Fermage).

El arrendamiento de bienes muebles, apesar de su gran frecuencia no provoca dificultad alguna, se aplican reglas de arrendamiento que se han establecido sobre todo.

Los bienes inmuebles, que pueden ser urbanos y rústicos, en todos ellos se puede concebir la de disponerlos en arrendamiento, dada su naturaleza, arrendandose uno sólo de sus atributos de la propiedad desprendido de los otros, como el servicio de pozo, de un horno, de un garage, etc.

La duración de los arrendamientos de bienes inmuebles no la determina el Código Francés, sino el Decreto 18-29 de diciembre de 1790, donde prohíbe arrendamientos perpetuos y asigna una duración de noventa y nueve años, y para arrendamientos vitalicios tres generaciones, haciendo notar que cuando el arriendo se pacta por más de diesciocho años debe inscribirse en el registro correspondiente, aunque se puede decir que el contrato de arrendamiento es consensual y puede ser verbal o escrito.

Los efectos del contrato de arrendamiento producido entre las partes son los siguientes:

Obligaciones del Arrendador.

A).- El arrendador esta obligado a procurar al arrendatario durante el arrendamiento el goce del bien, el cual se prolonga por el tiempo convenido.

B).- Entregar el bien arrendado al arrendatario, el día señalado por el contrato, para el inicio del goce de la cosa arrendada.

C).- Entregar en buen estado la cosa arrendada.

D).- Conservar por todo el tiempo que dure el arrendamiento la cosa.

E).- Abstenerse de todo hecho que pueda perturbar el aprovechamiento de la cosa arrendada.

F).- Garantizarle que no habrá perturbaciones provenientes de terceros.

G).- Responder de vicios ocultos.

Obiligaciones del Arrendatario.

A).- Pagar el precio convenido, por el alquiler de la cosa, en los períodos correspondientes.

B).- Servirse de la cosa conforme a lo convenido.

C).- Usar de la cosa como buen padre de familia, manteniendola como debe ser y tomar precauciones a fin de su conservación.

D).-Restituir la cosa al final del arrendamiento.

La figura jurídica de la Tácita Reconducción, también se encuentra regulada en el contrato de arrendamiento de cosas - del Derecho Francés, se presenta cuando el arrendatario permanece con la cosa arrendada con consentimiento del arrendador, una vez que el arrendamiento se ha vencido, en tales

circunstancias el contrato de tiempo determinado se convierte en un contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado, --- volviéndose en alguna forma como un contrato verbal, en razón de que para solicitar la terminación del mismo, por una de -- las partes, se seguira el pcedimiento de los arrendamientòs verbales. Además si el arrendamiento por tiempo determinado - se garantizo mediante una fianza, está fenecé y no surte efec los para el contrato convertido por tiempo indefinido, toman-- dose en cuenta que lo antes expresado es en referencia a las fincas urbanas.

En el arrendamiento de fincas rústicas la Tácita Recon-- ducción opera de manera diferente, porque el contrato celebra do por tiempo determinado, se renueva por un año, que compren de un ciclo de siembra, sin volverse indeterminado.

Otra figura jurídica del arrendamiento es el subarriendo, el cual se encuentra permitido por el Derecho Francés, pero - con la salvedad que si se pacta cláusula prohibiendolo éste - deja de operar.

En cuanto al riesgo, es igual al Derecho Romano, siempre corre a cargo del arrendador máximo cuando se trata de artien dos urbanos, aunque el arrendatario, si sufriera alguna pér-- dida la cosa arrendada, no tiene derecho a ninguna compensa-- ción.

El arrendamiento rústico en relación al riesgo, éste --- resulta diferente, si el arrendatario en su cosecha salio con pérdida por la mitad o más, puede pedir una rebaja en la renta, la cual siempre se dará hasta el término del arriendo, -- pero si la pérdida fue después de quitarles del tronco o su - raíz, no tiene derecho a ninguna compensación, así como cuando se pacta cláusula especial en relación al caso fortuito -- ordinario, la pérdida corresponde al arrendatario.

El arrendamiento se extingue:

Primera.- Por expiración del plazo convenido, cuando se ha fijado por las partes, como también puede ser por medio de una de las partes, si el contrato es indeterminado.

Segunda.- Incumplimiento de las obligaciones nacidas en el arrendamiento.

tercera.- Pérdida de la cosa.

Cuarta.- Restitución convencional de la cosa arrendada, - si la necesita el arrendador.

Quinta.- Por efecto de una quiebra, automáticamente se rescinde el contrato de arrendamiento.

"Una de las modalidades del arrendamiento en el Derecho Francés, es el consistente al arrendamiento Enfitéutico, reglamentado por la Ley de 25 de junio de 1902, que constituye el Título V, libro I del Código Rural Francés. Puede considerarse como un derecho real y como un contrato, en efecto el arrendamiento Enfitéutico engendra un derecho real susceptible de hipotecar el bien inmueble en que esta constituida, como -- también podía ser cedido, embargado en las formas previstas -- para el embargo de bienes inmuebles.⁽¹¹⁾

Teniendo las características de ser un contrato consensual, sometido a las reglas de arrendamientos de larga duración, que debe celebrarse por más de 18 años y no sobre pasar los 99, sin que pueda hacerse uso de la tácita reconducción, en razón de su duración, debe transcribirse en el registro -- correspondiente, es un contrato a título oneroso cuyo canon -

(11) Bonnacase Julien. Elementos del Derecho Civil T. II
Derecho de las Obligaciones de los Contratos. P.552

(renta), comunmente se denomina censo enfitéutico.

Las obligaciones del enfitéuta consisten en hacerse cargo de las reparaciones, pagar contribuciones y predio, efectuar mejoras y pagar en las fechas fijadas el canon.

Tiene derecho el enfitéuta a gozar del inmueble, puede -- adquirir en provecho del predio servidumbres, tiene derecho - de caza y pezca, en caso de expropiación por causa de utili-- dad pública tiene derecho a una indemnización y puede ceder - su derecho a título oneroso o gratuito.

El propietario tiene la obligación de entregar el inmueble para el destino del contrato.

Los derechos del propietario son: cobrar el canon correspondiente por la finca arrendada y tiene el derecho del tanto cuando el enfitéuta se propone ceder su derecho o heredarlo.

El arrendamiento enfitéutico se termina cuando se ha --- vencido el término del contrato, cuando el enfitéuta expresa su voluntad de darlo por terminado y por incumplimiento de -- las obligaciones del enfitéuta.

3.- DERECHO ALEMAN.

La legislación Alemana al igual que los romanos y franceses, clasifican al arrendamiento en de cosas y servicios. - De tal manera que siguiendo con lo expuesto en los puntos --- anteriores.

En relación al arrendamiento de servicios, diremos que - es un contrato por el cual una persona se obliga a prestar un servicio determinado y la otra parte se obliga a pagar un ---

precio convenido denominado salario.

La prestación de servicios deberá ser en forma personal y no se podrá transmitir, en cuanto al salario, éste será --- pagado una vez terminada la prestación del servicio y si fue fijado por períodos de tiempo se pagará a la terminación de --- cada uno de ellos.

El arrendamiento de cosas se divide en urbano y rústico, por lo tanto, primero definiremos al arrendamiento rústico: "Es el contrato en que el arrendador se obliga a mantener al arrendatario durante el arriendo en el uso del objeto arrendado y el goce de los frutos, en tanto que deban ser considerados como productos, según las reglas de una explotación regular. El arrendatario por su parte, se obliga a pagar al arrendador el precio convenido⁽¹²⁾."

La obligación de reparar el fundo agrícola corre a cargo del arrendatario, especialmente las relativas a las construcciones para habitación o labor, los caminos, cercas y causes.

El pago del arriendo de fundos rústicos es anual, si el arrendamiento es por varios años, éste será a la terminación de cada uno de ellos, el primer día hábil.

Si el arriendo fué con inventario, el arrendatario está onligado a conservar todos los objetos que se relacionaron -- con el inventario.

Por otra parte si el arrendamiento expira antes del ---- término convenido de un año, el arrendador deberá reembolsar al arrendatario los gastos que haya hecho por los frutos aun pendientes de recolectarse antes de terminar al año agrícola, siempre y cuando ni exceda el valor de los frutos.

(12) Mucius Scaevola. Código Civil. T. XXIV. Pág. 45

En cuanto a la tácita reconducción en el arriendo de fundos agrícolas, ésta se da renovándose por un año más el contrato, persistiendo el precio convenido.

Una vez transcurrido el tiempo pactado del arriendo, el arrendatario tiene la obligación de entregarlo.

El arrendamiento de cosas urbano, se define de la siguiente manera: "Por este contrato el arrendador se obliga a mantener al arrendatario en el uso de la cosa arrendada mientras dure el arrendamiento. El arrendatario se obliga a pagar al arrendador el alquiler convenido."⁽¹³⁾

Los elementos esenciales son: el consentimiento, mismo que se manifiesta con el acuerdo de voluntades de los contratantes; el objeto es la cosa que se usará o disfrutará por un tiempo determinado, con la responsabilidad de dar un precio fijado, que se puede pagar en períodos.

Son objeto de arrendamiento todas aquellas cosas que se encuentran dentro del comercio, como los bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporales y los derechos.

El pago del precio fijado por el alquiler debe ser al final del arriendo. Si se hubiese pactado en varios períodos de pago, se abonara la parte correspondiente a la terminación de cada uno de ellos. En el arrendamiento de bienes inmuebles si el pago de la renta no se distribuyo en plazos breves, deberá entenderse que el pago será cada tres meses, pagando el primer día hábil del mes siguiente.

El arrendamiento es un contrato bilateral, por tales circunstancias las partes crean obligaciones mutuas que a continuación se enuncian.

(13) Mucius S. Ob. cit. T. XXIV. Pág. 33.

Obligaciones del Arrendador.

A).- Entregar la cosa en estado apropiado para el uso --
convenido.

B).- Mantener la cosa objeto del arrendamiento en buen -
estado mientras dure el arriendo.

C).- Dejar que la cosa arrendada la disfrute el arrenda-
tario sin entorpecer el goce.

D).- Cuidar que la cosa arrendada no sea entorpecida por
un tercero.

E).- Responder de los vicios ocultos de la cosa arrenda-
da.

Obligaciones del Arrendatario.

A).- Pagar el alquiler por el uso de la cosa arrendada.

B).- Destinar la cosa arrendada para el uso convenido.

C).- Cuidar la cosa arrendada como buen padre de familia.

D).- Restituir la cosa arrendada al término del arrenda-
miento.

La duración del arriendo puede ser por undía, una semana, un mes y un año. Cuando se trata de arrendamiento por más de un año, éste siempre debe estar por escrito, por que sino se considerará por tiempo indeterminado. Pero si se trata de --- de arrendamientos cuya duración es de treinta años, una vez - vencido cualquiera de las partes puede denunciar la termina-- ción del arrendamiento.

La tácita reconducción también opera en el Derecho Alemán, esto sucede cuando se termina el tiempo pactado del contrato de arrendamiento y éste continua con consentimiento del arrendador, convirtiéndose dicho contrato por tiempo indeterminado.

El subarriendo en legislación alemana es otra de las --- figuras jurídicas también contemplada, pero si se pacta cláusula prohibiendo el subarriendo, éste deja de operar, además si se diera en subarriendo la cosa arrendada por el arrendatario y sufre daños la cosa o se cometieran abusos, éste responde de los daños ocasionados.

El arrendamiento se extingue por:

Primero.- Por el transcurso del tiempo convenido y si -- fuera por tiempo indeterminado, será a voluntad de una de las partes.

Segundo.- Por distinto uso al destinado a la cosa, así -- como por dejar de pagar más de dos alquileres.

4.- DERECHO ESPAÑOL.

El contrato de arrendamiento es regulado por el Derecho Español de igual forma que las anteriores legislaciones, al -- subdividirse en arrendamiento de cosas y de servicios o de -- obras, por lo tanto, conforme los anteriores puntos, sólo se hará un señalamiento de su regulación respecto al arrendamiento de servicios o obras, dando las clases en que se constituye.

El arrendamiento de servicios, que incluye a los domes-- ticos y trabajadores asalariados, se realiza cuando una de --

las partes se obliga a ejecutar una obra o prestar un servicio por cierto precio.

El de obra por ajuste a precio alzado, en éste contrato una de las partes se compromete a hacer una obra mediante --- determinado precio, en razón a la obra concluída.

El de transporte, es aquel por el cual una persona, llamado porteador, se obliga a conducir personas o cosas de un punto a otro, mediante cierto precio que debe satisfacer otra persona por el transporte.

De hospedaje, eneste una persona se obliga a prestar a otra, alojamiento y suministro de alimantos mediante un precio.

Los elementos esenciales o reales del contrato de obra o de servicios son: El consentimiento conformado al expresar la voluntad de las partes de contratar. Respecto al objeto es caracterizado de varias formas, como la prestación de un servicio, obra, transporte y alojamiento con alimentos por una parte; y por medio de un precio llamado merced, salario, pasaje, alquiler por la otra parte.

Mientras la legislación española encuadra dentro del --- arrendamiento de obras o servicios varios contratos, la legislación mexicana regula a los varios tipos de arrendamiento de una manera distinta, al conformarlos en contratos con sus propias particularidades y características.

La otra clase de arrendamiento es la de cosas, mismo el que los españoles lo definen⁽¹⁴⁾ Como un contrato consensual, -- bilateral, oneroso y conmutativo, por el cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por --

(14) De Diego Clemente. Instituciones de Derecho Civil - Pág. 257.

tiempo determinado y precio cierto."

El arrendamiento de cosas puede constituirse en objetos muebles e inmuebles, corporales e incorporeales, dándose en -- asentamientos urbanos y rústicos.

El contrato de arrendamiento tiene una relación jurídica entre el arrendador y el arrendatario, por medio de la cual - el arrendatario tiene un derecho personal sobre la cosa arren-- dada, de usarla y gozarla, pero en ningún momento puede inter-- poner el derecho que se le concede ante un tercero, circuns-- tancia que motiva a pensar en no ser susceptible de contraer - un derecho real sobre la cosa arrendada, como lo hace un usu-- fructuario.

Los tratadistas españoles señalan que para el perfeccio-- namiento del contrato de arrendamiento, es necesario el con-- sentimiento de las partes, con la conjugación, de los elemen-- tos reales y formales.

Los elementos reales se constituyen por la cosa y el --- precio (merced). Tomando en cuenta que pueden ser objeto de - arrendamiento todas las cosas que se encuentren dentro del -- comercio, cualesquiera que sea su especie, con excepción de -- aquellas cosas consumibles por el uso; por lo tanto, son su-- ceptibles de arrendamiento las cosas presentes o futuras, --- propias o ajenas.

En cuanto al precio, es por el uso, el valor otorgado -- por el tiempo determinado de la cosa; el precio debe ser cier-- to, consistente en dinero o especie, cuando se trate de los - frutos producidos en la finca dada en arrendamiento.

Los elementos formales, por ser un contrato consensual, se perfecciona por el mero consentimiento de las partes, de -

cualquier modo que éste se preste, la forma es libre de manifestarse, ya sea oral o escrita, pues en todo caso sólo sirve como medio de prueba al constituirse en forma escrita.

Los efectos que causa el arrendamiento entre las partes al ser bilateral se expresan a continuación:

Obligaciones del Arrendador.

A).- Entregar la cosa arrendada en buen estado.

B).- Mantener la cosa en estado de servir para el uso -- que se le destina y por consiguiente hacerle a la cosa las -- reparaciones necesarias.

C).- Mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa por todo el tiempo que dure el arrendamiento.

D).- Pagar las cargas y tributos de la cosa arrendada, -- salvo pacto en contrario y todas las procedentes de pactos -- especiales que se hayan convenido, siempre que no contradigan la esencia del contrato.

Obligaciones del Arrendatario.

A).- Pagar el precio de la renta en los términos convenidos.

B).- Usar la cosa como un diligente padre de familia, -- destinándole para el uso pactado o al uso de naturaleza de la cosa arrendada.

Los juristas españoles también tratan la tácita recondución, manifestando que cuando se trata de arriendo sobre bienes inmuebles urbanos, si al terminar el contrato permanece -

el arrendatario disfrutando de la cosa arrendada con la adquisición del dueño, se entiende que hay tácita reconducción y el contrato se vuelve por tiempo indeterminado. Así como también si hubiese obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato, deja de existir esa obligación del --tercero.

La tácita reconducción en el arriendo rústico opera ---- igual que en las anteriores legislaciones de los puntos ya --tratados, donde se renueva el contrato de arrendamiento por --un año más de cosecha.

El subarriendo en el Código Civil Español se encuentra -- regulado, por consiguiente el arrendatario en un momento de--terminado puede subarrendar parcial o totalmente la cosa que --tiene en arriendo, con un tercero, quién a su vez no tiene --ninguna relación directa con el dueño, al menos que el arren--datario tenga una deuda, el dueño se subroga de los derechos --y exige el pago de la renta al subarrendatario.

El arrendamiento se extingue:

Primero.- La expiración del plazo del arrendamiento o --por voluntad de una de las partes.

Segundo.- Cuando una de las partes deja de cumplir con --las obligaciones principales del contrato.

Tercero.- Cuando hay pérdida de la cosa.

5.- DERECHO MEXICANO.

En relación al contrato de arrendamiento es importante --señalar que en el capítulo cuarto del presente trabajo se ---

hará en forma más detallada el análisis sobre el arrendamiento y con ello su regulación en nuestro derecho, motivo por el cual en éste punto sólo se mencionará algunas cuestiones de su definición en anteriores Códigos Civiles de nuestro país.

Los Códigos Civiles de 1870 y 1884 de nuestra legislación definen al arrendamiento en sus artículos 3068 y 2936 de la siguiente forma: Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cedé a otro el uso ó goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador al que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe.

Por otra parte el Código Civil de 1928, mismo que se encuentra vigente, en su artículo 2398 expresa: Hay arrendamiento cuando las dos partes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

De la observancia de las anteriores definiciones no hay ninguna diferencia o cambio respecto de lo que se considera contrato de arrendamiento.

El Código Civil de 1870, consideraba que si la renta era por más de trescientos pesos anuales debería celebrarse en forma escrita, mientras el Código de 1884 y el vigente considerarán que si la renta es mayor de cien pesos anuales, será por escrito.

Por último es preciso señalar que los Códigos de 1870 y 1884 de nuestra legislación regulaban los Censos, considerando los de dos tipos, el consignativo y el enfitéutico, difiriendo de nuestro Código vigente al no regularlos.

CAPITULO III

III.- ASPECTOS GENERALES DE LA COMPRAVENTA

1.- DEFINICION.

Primeramente es necesario saber lo que se entiende por contrato, y para esto consideraremos lo dispuesto por el Código Civil, en el siguiente precepto:

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

Dentro de los contratos se encuentra clasificada a la compraventa.

Después de haber mencionado la definición del contrato en general, podremos entrar al estudio del contrato de compraventa.

De acuerdo al Código Civil, se entiende por compraventa, lo dispuesto por el siguiente precepto:

Art. 2248.- Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

Esta definición los tratadistas mexicanos expresan que se encuentra inspirada en la dispuesta por el Código Civil Argentino, aunque difiere en dos aspectos: el primero al hablar en nuestra definición de la venta de derechos; y la segunda suprime por otra parte la obligación del comprador de recibir la cosa.

En relación a la venta de derechos, existe un error en nuestro Código Civil, en lo referente a la transmisión de la propiedad que es exclusivamente de las cosas, los derechos no se puede transmitir la propiedad, sino es una transmisión de titularidad.

También existe cierta discrepancia en nuestra definición en lo relativo ⁽¹⁵⁾ a que es un contrato traslativo de dominio -- por naturaleza, aun cuando algunos tratadistas consideran que en nuestro Derecho es un contrato traslativo por esencia. --- Cuando estos autores sostienen que el contrato de compraventa en nuestra legislación mexicana es un contrato traslativo de dominio por esencia, en realidad a lo que quieren referirse es a que es un elemento de definición del contrato de compraventa, o que ésta se define en función del efecto de propiedad."

Si el contrato de compraventa fuese traslativo de dominio por su esencia, no podríamos explicar alguna modalidad de la compraventa, como es la compraventa con reserva de dominio. Si fuera esencial en la compraventa la transmisión de propiedad esa sola excepción bastaría para que no pudieramos considerar esa operación como un contrato de compraventa con reserva de dominio, por su naturaleza.

En si el concepto de compraventa del Código Civil es --- aceptado con beneplácito y tiene tres aciertos: ⁽¹⁶⁾ a).- Compraventa de cosas y derechos; b).- Menciona las dos únicas obligaciones esenciales que nunca pueden faltar en la compraventa: la de transmitir la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho, y la de pagar el precio cierto en dinero; y c).-

(15) Lozano Noriega Francisco. Cuarto Curso de Derecho - Civil. Contratos. 2a, Ed. Pág. 124.

(16) Sanchez Meda. Ramón. De los Contratos Civiles. 6a. Ed. Pág. 114.

Pero no se mencionan aquellas obligaciones que aunque ordinariamente dimanen de la compraventa, pueden faltar en ella, -- tales como la obligación de entregar y la correlativa de recibir la cosa, que faltan ordinariamente cuando se trata de -- venta derechos, así como la obligación de garantizar por ---- evicción o por vicios ocultos, que pueden eliminarse por un -- pacto en contrario."

En base de lo expuesto, podríamos dar una definición del contrato de compraventa, manifestando: Que es un contrato por virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho; el otro contratante, llamado comprador, se --- obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

De ésta definición podemos observar que es más completa, al contener los elementos más importantes del contrato de --- compraventa. Mismo que es el medio primordial de adquirir el dominio de una cosa, dentro de los contratos traslativos de - dominio regulados por nuestro Derecho; y que su función den-- tro de todas las sociedades jurídicas constituye la fuente -- más copiosa de las obligaciones, al grado, que aproximadamen-- te un setenta por ciento de los actos de la vida humana se -- reducen a la operación de compraventa.

2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO.

El contrato de compraventa se puede clasificar como un - contrato Bilateral, por que ambas partes tienen derechos y -- obligaciones, las cuales son recíprocas, implicando una estre-- cha interdependencia de la obligación a cargo de una parte y de la obligación a cargo de la otra parte, de tal manera, que si de dichas obligaciones por imposibilidad del objeto, no -- nace al celebrar el contrato, tãmpoco nace la obligación a --

cargo de la otra parte, por la falta del objeto-cosa. La interdependencia debe ser necesaria al momento de perfeccionarse el contrato.

Es Onerosa la compraventa al conferir provechos y gravámenes en forma recíproca entre las partes, desde el momento que al mismo tiempo sufre una disminución por la cosa comprada, reporta un beneficio con la adquisición y viceversa le sucede a la otra parte, al disminuir el equilibrio patrimonial al vender la cosa o la titularidad de un derecho, pero por otra parte reporta beneficio a costa de la cosa vendida, que consiste en dinero o circulante que se asemeje, para el patrimonio del vendedor.

Es Comutativa la compraventa desde el momento en que la cosa objeto de la operación en la mayoría de los casos es conocida, conjuntamente con sus provechos y gravámenes en el momento de la celebración del contrato.

Resulta Aleatoria la compraventa al tratarse o regular nuestra legislación la compraventa de esperanza, es decir, cuando se adquieren cosas futuras, corriendo el comprador el riesgo de que no existan, pero siempre se paga su precio, independientemente de que no llegue a existir la cosa objeto de la operación, esto debido al no saber si depende de un acontecimiento incierto, impidiendo evaluar en cierto momento si hay pérdida o ganancia derivada del contrato.

Es Principal el contrato de compraventa, por que no existe dependencia para su realización por otro contrato, al existir por sí mismo y tener autonomía jurídica propia.

Consensual es la compraventa por regla general tratándose de bienes muebles, como lo estipula el Código Civil en el artículo 2316.- "El contrato de compraventa no requiere para

su válidez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble." Aunque hay excepciones a la regla principalmente en materia de comercio, cuando el quebrado ha vendido ciertas cosas que no ha enterado, en ese instante deja de ser consensual para convertirse en real.

Formal resulta el contrato de compraventa al tratarse de enajenaciones de bienes inmuebles, por que siempre debe constituirse por escrito, en documento privado o público, considerando lo que expresa el Código Civil en el siguiente precepto: Artuculo 2317.- "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Fderal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el artículo 730, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o la ratificación de firmas.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que se señala el artículo 730 de este Código, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así -

como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo."

Como se demuestra con lo expuesto en el anterior artículo, señala las excepciones en las cuales la compraventa de inmuebles se realizará en documento privado y bajo que formalidades, por consiguiente las demás serán realizadas en documento público.

Instántaneo por lo regular es el contrato de compraventa, al momento de efectuarse la operación se cumple con lo pactado, o sea, en ese acto el comprador recibe el bien objeto de la transacción, y a su vez el vendedor percibe el precio estipulado en el contrato, de tal manera, que la celebración del contrato se lleva a cabo en un sólo acto.

De Tracto Sucesivo también se puede clasificar el contrato de compraventa, determinándose el precio, que será pagado en períodos, a los cuales se le denominarán abonos. De ésta clasificación surge la modalidad de compraventa en abonos, misma que en nuestros tiempos tiene mucho auge.

Simple se considera a la compraventa, por que engendra obligaciones propias y no introduce prestaciones o elementos -

Nominado es el contrato de compraventa, al estar regulado en el Código Civil, con esto se puede decir respecto de la compraventa, que todos los actos celebrados por las partes se regirán a lo ordenado por Código reglamentario, así como también aquellas operaciones denominadas con otro nombre y tienen ---

todas las características necesarias para decir que se trata de una compraventa, se puede argumentar que es una compraventa al tener los elementos esenciales de ella.

Traslatico de Dominio es el contrato de compraventa, --- además de ser su naturaleza propia de este contrato, considerada la manera más usual de transmitir la propiedad de las -- cosas ya sean muebles o inmuebles y la titularidad de los --- derechos.

La compraventa se clasifica de otras formas, como lo es por su especie:

Hay compraventa voluntaria y necesaria. "En la primera -- las partes celebran el contrato libremente. En la necesaria, celebran las partes el contrato constreñidas por una necesidad, por una obligación jurídica. Ejemplo de la venta necesaria: la que hace el prominente de un contrato de promesa de - compraventa, está obligado a vender. Otro ejemplo: la venta - que hace un copropietario, nadie está obligado a permanecer - en la indivisión, dispone el Código Civil. Un copropietario - exige que la cosa se divida; se vende cuando no es divisible, el resultado de la acción del copropietario de que se venda - la cosa para que se reparta el precio, es necesaria, hay constreñimiento por una necesidad jurídica.⁽¹⁷⁾

La compraventa es privada y pública. La primera es cuando el vendedor y comprador contratan a su elección. Mientras que la pública se realiza por medio de una subasta pública, - mediante la almoneda, comprando el objeto el mejor postor.

Existe compraventa judicial y extrajudicial. En la primera intervienen autoridades judiciales, esto es que hay ---- intervención de los Tribunales del Poder Judicial, sin ser --

(17) Lozano Noriega F. Ob. cit. 2a. Ed. Pág. 129.

necesario que la compraventa se realice por medio de remate o venta forzosa, basta con la intervención judicial. Por ejemplo: El tutor cuando quiere vender un bien del menor, es necesario la intervención del Juez Familiar para dar la autorización de esa venta. La compraventa extrajudicial es a la inversa cuando no intervienen en la operación ninguna Autoridad judicial emanada de los Tribunales del Poder Judicial.

Otras especies de compraventa que resulta muy importante de distinguir, es la Compraventa Civil y la Compraventa Mercantil. Aunque el Código Civil no da una distinción del contrato civil de compraventa y un contrato mercantil de compraventa, el Derecho Mercantil si dice lo que se entiende por compraventa mercantil, al disponerlo en el Código de Comercio en su artículo 75, en relación con el artículo 371. Conforme al primero de los artículos, son compraventas mercantiles: -- Las enajenaciones y adquisiciones de mercancías, efectos y bienes muebles en general, verificadas con propósito de especulación, es decir, se fija el propósito de lucro como característica para determinar la compraventa respecto de mercancías y bienes muebles. Las enajenaciones de bienes inmuebles que realicen con dicho propósito de especulación. En tales circunstancias es muy claro el artículo, al especificar sobre la especulación con finalidad de lucro, será una compraventa comercial.

Por otra parte el artículo 371 del Código de Comercio, es quien enuncia cuales son las compraventas mercantiles. --- Este artículo se puede dividir en dos partes: ⁽¹⁸⁾

"Primera parte.- La compraventa mercantil es mercantil -- cuando este Código le de ese carácter. Entonces, necesitamos analizar distintos preceptos del Código de Comercio que establecen la mercantilidad o la comercialidad de la venta. Recu-

(18) Lozano Noriega F. Ob. cit. 2a. Ed. Pág. 130.

erden ustedes que nuestro Código de Comercio no da un concepto general de lo que debe entenderse por acto de comercio, -- sino que, a semejanza del Código de Comercio Italiano en el cual se ha inspirado, en el artículo 75 simplemente enumera -- diversas operaciones, diversos actos jurídicos que tienen el carácter de mercantil. Así dispone dicho artículo: "La ley -- reputa actos de comercio: I.- Todas las adquisiciones enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos en los artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados. II.- Las compras y ventas de bienes inmuebles --- cuando se hagan con dicho propósito comercial. III.- Las --- compras y ventas de porciones , acciones y obligaciones de -- las sociedades mercantiles. IV.- Los contratos relativos a -- obligaciones del estado u otros títulos de crédito corrientes en el comercio..... XX.- Los vales u otros títulos a la orden o al portador, y las obligaciones de comerciantes a no ser -- que se pruebe que se deriven de una sausa extraña al comercio. XXI.- Las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil..." El mencionado ar-- tículo sigue enunciando otros actos de comercio en las diferentes fracciones que lo componen.

De todas estas fracciones podemos derivar dos criterios: un criterio objetivo, que atiende a la substancia misma del -- acto, para catalogarlo como mercantil, cuando se hace con el propósito de especulación comercial; ésta configura ese elemento para que la operación caiga dentro de las normas del -- Código de Comercio.

El criterio subjetivo, que atiende a la calidad de las -- personas que celebran la operación jurídica; si ellas son --- son comerciantes, banqueros, la ley reputa, presume que se -- tra de operaciones de actos de comercio, salvo prueba en contrario; esto es, que se demuestre que tiene causa extraña al

comercio o que son de naturaleza civil.

Esa sería la primera parte que le correspondería al ---- artículo 371 del Código de Comercio.

Segunda parte.- Diría: y aquellas que se hagan con el -- propósito principal y directo de traficar. Los tratadistas de Derecho Mercantil difieren sobre el término traficar, y tienen opiniones diversas. Para algunos significa una operación de cambio, colocar un acto en una serie de cambios, por medio del tráfico se consigue la circulación de los bienes. Otros - autores indican no ser bastante con que halla esa interferencia en los cambios, esa circulación de los bienes para que -- podamos hablar de traficar, se requiere que se haga con el -- propósito de obtener lucro, una ganancia."

Por consiguiente, la distinción entre compraventa civil y compraventa mercantil, consiste en que la compraventa mercantil el animo de revender la cosa adquirida, con el único - propósito de obtener un beneficio de carácter lucrativo.

De lo anterior expuesto en este punto, sobre la clasificación del contrato de compraventa, es de tal importancia el mencionarlo para poder observar como se puede adecuar a di-- versas posturas el contrato.

3.- ELEMENTOS ESENCIALES.

El contrato de compraventa dada sus características debe satisfacer ciertos requisitos para poder darle la denomina--- ción de contrato. Estos requisitos son los elementos esencia--- les del contrato. Consistentes en: EL CONSENTIMIENTO Y EL --- OBJETO, los dos elementos esenciales en todo contrato deben - estar constituidos.

El Consentimiento.- Es el acuerdo de voluntades entre -- las partes, en este caso el comprador y vendedor, son las --- partes que celebran el contrato de compraventa. El Consenti- miento tiene interrelación con el otro elemento esencial, que es el Objeto, desde el momento en que las partes, es decir, - comprador y vendedor se ponen de acuerdo en que uno enajenará al transmitir el dominio de la cosa o la titularidad del dere- cho, a favor de la otra parte, quién por su adquisición a su vóz tranfiere la propiedad del precio.

El Consentimiento no se dará cuando no hay acuerdo de -- voluntades con la celebración del contrato de compraventa. -- Esto se da por que puede ocurrir un error en la naturaleza -- del contrato, si una parte cree recibir una donación y la --- otra cree vender, fenómeno que sucede en aquellos casos en -- que por simples hechos se celebra la operación, pero no existi- endo el acuerdo de voluntades correctamente. Como también - se puede dar el caso de ausencia de consentimiento, cuando -- haya un error respecto la identidad del objeto, de tal manera que una parte cree vender una cosa y la otra compra una seme- jante, y esto puede ocurrir con mucha frecuencia en el comer- cio, cuando se confunden las mercancías sobre las cuales las partes están tratando, por lo que generalmente en el momento de pagar el precio de una mercancía se aclara el error sufrido por los contratantes, desde el momento en que el vendedor se refería a determinada cosa y el comprador tenía en mente - distinta cosa. De igual manera sucede con el precio, las cir- cunstancias antes mencionadas, para que no haya un acuerdo de voluntades de los contratantes en la compraventa.

De lo anterior manifestado se origina la inexistencia de la compraventa, con sus características clásicas, es decir, - no se producen efectos jurídicos; pudiendose invocar en cual- quier momento la inexistencia, al tener todo interesado la -- posibilidad jurídica de hacer valer la inexistencia, sin ser

necesario que exista una declaración judicial para constituir la, pero si se diera el caso que surgiera una controversia -- respecto de la inexistencia, si será necesario la sentencia - que así lo decida, la cual será declarativa y no constitutiva.

Por otra parte, el Consentimiento debe abarcar las modalidades a las que esta sujeto el contrato de compraventa. --- Aunque se puede concebir la existencia de un contrato de compraventa liso y llano, pero podemos también concebir la existencia de ese contrato sujeto a alguna modalidad, plazo o --- condición, o cualesquiera de las obligaciones a que se pueden sujetar las obligaciones. Si el Consentimiento no abarca las modalidades, se entiende que el contrato de compraventa será liso y llano.

El Objeto, es el otro elemento esencial del contrato de compraventa, misma que al ser bilateral, al enjendrar obligaciones y derechos recíprocos, tiene un Objeto doble. En virtud de que el vendedor tiene la obligación principal de transmitir el dominio de la cosa o la titularidad del derecho y el comprador por su parte enjendra la obligación consistente en pagar el precio, que es cierto y en dinero; por consiguiente el Objeto de la compraventa es doble, los cuales son, por una parte es la cosa o un derecho y por otra parte el precio.

En cuanto a la cosa o el derecho como Objeto del contrato de compraventa, debe tener determinadas cualidades para ser considerados. De tal forma que el Código Civil, menciona las cualidades que se deben tener, en el siguiente precepto:

Art. 1825.- La cosa objeto del contrato debe: 1º Existir en la naturaleza; 2º Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3º Estar en el comercio.

Como también pueden ser Objeto del contrato de compraven

ta las cosas futuras, de acuerdo al artículo 1826, del mismo Ordenamiento. Al efecto se examinará cada una de las exigencias, para que pueda la cosa ser Objeto de los contratos.

En relación al requisito de que la cosa debe existir o ser susceptible de existir, se sigue la regla general, con la diferencia que en el Código Civil de 1884, en el artículo --- 2835, que no tiene concordancia con el vigente, disponía que la venta era nula si se hacía sobre cosas que no existían o que hubiesen perecido. Situación que ya no acontece en nuestro Código Civil vigente, por la razón de ser regulada la --- inexistencia, la cual se equiparaba a la nulidad absoluta --- ordenada en el anterior Código, además de que estas reglas --- son generales para la teoría de las obligaciones, misma que --- rige los contratos productores de obligaciones de dar, como --- resulta con el contrato de compraventa, donde hay obligaciones de transmitir y enajenar la propiedad o la titularidad de un derecho.

La cosa nunca ha existido o habiendo existido perece, el resultado es considerar a la cosa como inexistente, por el --- Objeto un elemento esencial del contrato. La inexistencia por falta de Objeto del contrato lo determina el Código Civil en su precepto siguiente:

Art. 2224.- El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él no --- producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

Motivo por el cual ningún contrato tendrá efectos legales ni de cualquier especie, si le faltan los elementos esenciales del contrato, consistentes en el Consentimiento y el --- Objeto. Asimismo el contrato de compraventa también se consi-

derará como inexistente por la falta de los elementos esenciales, por estar tipificado como un contrato catalogado o regulado por las obligaciones en el Derecho Civil vigente, al --- constituirse como fuente de las obligaciones.

Y siendo la cosa o el derecho una de las partes integrantes del Objeto en el contrato de compraventa, si no se encuentra bien definida la cosa o no es la que se trata, se considera inexistente esa compraventa.

Pero puede darse el caso en que el Objeto es inexistente y el comprador liquidó el precio o parte de él, la compraventa resulta inexistente por falta del objeto, al no tener efectos, la cantidad que fué dada como precio, podrá reponerla el comprador al no tenerse por realizada esa operación de compra venta, si tuviera problemas para recuperar la cantidad fijada como precio, la acción que el sujeto tiene no se deriva del contrato, por ser inexistente y no produce ningún efecto. --- Entonces, el sujeto ejerce una acción derivada de una fuentes extracontractual de las obligaciones, consistente en el enriquecimiento ilegítimo, conforme a lo dispuesto por los artículos 1883 y 1884 que dicen, el primero: "Cuando se reciba alguna cosa que no tenía el derecho de exigir y que por error ha sido indebidamente pagada, se tiene la obligación de restituirla. Si lo indebido consiste en una prestación cumplida, cuando el que recibe procede de mala fe, debe pagar el precio corriente de esa prestación; si procede de buena fe sólo debe pagar el equivalente al enriquecimiento recibido." El segundo dice: "El que acepte un pago indebido, si hubiere procedido de mala fe deberá abonar el interés legal cuando se trata de capitales, o los frutos percibidos y los dejados de percibir de las cosas que los produjeren. Además responderá de los menoscabos que la cosa haya sufrido por cualquier causa, y de los perjuicios que se irrogaren al que la entregó, hasta que la recobre. No responderá del caso fortuito cuando éste no

hubiere podido afectar del mismo modo a las cosas hallándose en poder del que las entrego." La consecuencia es que el sujeto tiene derecho a la devolución del precio, Sin embargo -- este derecho no deriva del contrato de compraventa que no pudo producir efectos dada la inexistencia que lo afecta, sino la causa, el fundamento de la acción se encuentra en una fuente extracontractual de las obligaciones; el enriquecimiento ilegítimo.

Otra hipótesis de la cosa en la compraventa es cuando en el tiempo que se celebra el contrato de compraventa, perece de manera parcial la cosa, en tal caso la compraventa existe y es válida, al haber Objeto. Las partes sufrirán la pérdida que corresponda, pero si no están de acuerdo en la pérdida, - los peritos lo determinarán de acuerdo a la ley.

Por otra parte como ya se expuso la cosa futura puede - ser Objeto de contrato, conforme el artículo 1826, del Código Civil.

Conforme a la doctrina, las cosas futuras que se contratan en la compraventa pueden ser de dos formas; la primera -- corresponde a la compraventa de esperanza, en donde el riesgo corre a cargo del comprador en el caso de que no llegará a -- existir, a este tipo de operaciones son aleatorias y se considera una modalidad de la compraventa, misma que regula el - artículo 2309, del Código Civil, de la cual más adelante se -- hará el correspondiente estudio. La segunda forma, es la relativa a la compra de cosa esperada, en esta el comprador --- sólo pagará el precio si llegará a existir, corriendo el riesgo de la operación a cargo del vendedor, si no resulta la -- cosa futura.

La segunda característica para que la cosa sea objeto de las operaciones de los contratos, la señala el artículo 1825,

consistente en "Ser determinada o determinable en cuanto a su especie." Esto quiere decir, que puede identificarse en su -- individualidad, de tal manera que la cosa debe ser cierta y -- permita identificarla.

"La determinación de la cosa puede hacerse a base de muestras que el comprador y vendedor tengan a la vista al celebrar el contrato o bien a base de referencia expresa que los mismos contratantes, aún sin tener las muestras a la vista, -- hagan calidades de artículos perfectamente conocidos en el -- comercio, en la inteligencia de que si en aquel o en estos -- últimos casos surgen desavenencias posteriores a la celebración del contrato entre las partes, la diferencia se derime a través de un perito denominado por cada contratante, y en caso de discrepancia entre ellos, con un perito tercero en discordia nombrado por aquellos peritos.⁽¹⁹⁾"

En conclusión, la determinación de la especie, siempre -- se debe dar para que se conozca la cosa de la compraventa.

La tercera característica para que la cosa sea Objeto de cualquier contrato, es la consistente, en estar en el comercio. Las cosas excluidas por el comercio, son por dos causas: La primera consiste en que dada su naturaleza no pueden ser -- poseídas por algún individuo o persona moral. La segunda, son aquellas que determina la ley y las declara irreductible a -- propiedad particular. Por consiguiente toda cosa que pueda -- ser apropiada o adquirida está en el comercio.

Así como también pueden ser Objeto de compraventa los -- derechos, los cuales se transmite la titularidad. Pero hay -- ciertos derechos que al igual que las cosas no son sucepti-- bles de comprar, por ejemplo: Los derechos políticos, los -- derechos personales ligados con el estado de una persona. Por

(19) Sanchez Medal R. Ob. cit. 6a. Ed. Pág. 131.

consiguiente, todos los derechos que tengan carácter económico, pueden ser Objeto de contrato de compraventa.

El precio, es el segundo Objeto del contrato de compraventa, que debe satisfacer ciertas características o requisitos.

El precio debe ser cierto, o sea, verdadero, determinado o determinable, es decir, un precio real, en oposición al precio ficticio. En el contrato de compraventa deberá fijarse una cantidad equivalente al precio con la intención en los contratantes de que esa cantidad sea efectivamente pagada por el comprador al vendedor, con la intención de que el vendedor exija del comprador el pago del precio. Si se celebra un contrato de compraventa en el que se señala por precio una cantidad determinada, pero los contratantes tienen la intención de no exigir, del vendedor el pago al comprador del precio, en consecuencia, al no satisfacer el requisito que alude el artículo 2248, del Código Civil, no se tratará de un precio real, sino de uno ficticio, es decir la operación de compraventa es aparente, lo que se encubre es un contrato simulado de donación, puesto que en el fondo hay una transmisión gratuita de propiedad de una cosa, reduciendo al precio a un elemento ficticio, que oculta un acto jurídico diferente, al ser un contrato de donación, transformado aparentemente en un contrato de compraventa sería inexistente por la falta de uno de sus Objetos, el precio. Pero esto no significa que el contrato realizado no produzca efectos.

El precio cierto, también se entiende por precio justo, y es aquel establecido en una equivalencia con el valor de la cosa y lo que se da a cambio de ella. En caso de que el precio sea evidentemente desproporcionado al valor de la cosa, aprovechándose de la suma ignorancia, de la notoría inexperiencia o de la extrema miseria del vendedor, se entiende que existe

la lesión, la cual causa una nulidad relativa que se puede -- sanear, sin considerarse inexistente en ningún momento el --- contrato de compraventa.

El precio siempre se constituirá en dinero, aunque hay - excepciones a éste, pues el precio en la compraventa se puede fijar una parte en numerario y la otra en cosas, basta que el numerario sea igual que las cosas para considerarse compraventa como se estipula en el artículo 2250, del Código Civil, al mencionar: "Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar -- parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta -- cuando la parte en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario --- fuere inferior, el contrato será de permuta."

El precio en dinero es aquel que se pacta en moneda y -- tiene poder liberatorio ilimitado el billete conforme a la -- Ley Monetaria. Suele darse que el precio se pacte en moneda - extranjera, como el Dólar, en este caso se presentan varias -- situaciones⁽²⁰⁾ "Una de ellas es que el precio se ha pactado en moneda extranjera, pero en realidad, el pago se hace en moneda nacional; es decir, si el precio se ha pactado en moneda - extranjera, de acuerdo con la Ley Monetaria, es perfectamente válido el pago que se realiza en moneda nacional, al tipo de cambio que rija el día en que deba efectuarse el pago. Exis-- ten cotizaciones oficiales; en el Diario Oficial se publica - una tabla de equivalencias de la moneda extranjera con la nacional, esta tabla de equivalencias no es el tipo de cambio; sólo lo es para efectos fiscales, para las operaciones entre particulares el tipo de cambio será el que fije el Banco de - México. Por ejemplo, se celebra un contrato de compraventa y se dice que el precio será de mil dolares. El comprador tiene derecho a liquidar su precio en moneda nacional y el vendedor rechaza ese pago; esta obligado, de acuerdo con nuestras ----

(20) Lozano Noriega F. Ob. cit. 1a. Ed. Pág. 154.

leyes monetarias, a recibir ese pago."

La segunda situación sería que habiéndose pactado el precio en dólares, en realidad el comprador pagase dólares, también se consideraría como una compraventa, por que la moneda extranjera tiene un valor, además de que ambas partes están de acuerdo que el precio se pague en moneda extranjera.

Otro problema en referencia al precio en dinero, es cuando en una compraventa de cierta importancia no se paga en billetes de Banco, que son los únicos que tienen poder liberatorio ilimitado, se realiza el pago con un cheque, que generalmente va certificado; otras veces se paga con letras de cambio o pagarés. En estas circunstancias se puede decir que también hay contrato de compraventa y el pago efectuado con los Títulos de Crédito es válido, si se toma en consideración que tienen la función de ser representativos del dinero.

En cuanto al precio las partes tienen libertad para la fijación de éste, pero con ciertas limitaciones, como la enunciada en la Constitución en su artículo 28, en donde prohíbe los monopolios, por ejemplo, que los fabricantes vendan productos aun precio inferior del costo, por ser el procedimiento que se sigue para la formación de monopolios. La otra limitación en la fijación de precios la estipula la ley de Hacienda en determinadas operaciones, un ejemplo en la compraventa de bienes inmuebles, hay una tarifa que el gobierno da por el metro cuadrado de la zona, este valor que da nunca debe ser mayor que el de la operación. Independientemente de estas limitaciones los contratantes tienen la más amplia libertad para la determinación del precio.

Cuando resulta que hay problemas para determinar el precio en una operación de compraventa o se solicita que por conducto de otra persona se manifieste el precio por una de

las partes, se da la figura del tercero, el cual se le encomienda la fijación del precio por los contratantes. Este tercero puede ser un perito, un mandatario y un arbitro.

El tercero es un perito que fije el precio, se obedece a que las partes han querido que un tercero haga el avalúo de la cosa para que diga éste el valor de la cosa, pero para que -- ese tercero haga el avalúo, necesita tener cierto conocimiento que le permita hacerlo y decir, esta cosa vale tanto, por consiguiente el perito para dar el avalúo sobre una cosa necesita tener conocimientos especiales para fijar el precio.

Respecto al tercero que es un mandatario, para poder fijar el precio, en razón de que el mandato es un contrato en el cual el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del -- mandante los actos jurídicos que éste le encarga, la función del mandatario en la compraventa es procurar que el precio -- sea el menor. No hay problema si los contratantes ambos designan al mandatario para que busque el precio más apropiado y -- cumpliera el mandato encomendado por el comprador y vendedor, de esta forma sólo resultará que el tercero fuese un mandatario.

por último el tercero es un arbitro, pero este arbitro -- debe ser amigable componedor, el que fije el precio. El arbitro juris no podrá, porque éste resuelve controversias y esta juzgando. El arbitro amigable componedor se considera que es el tercero preferido para fijar el precio, esto ocurre cuando los contratantes comprador y vendedor tienen discrepancias -- a fin de fijar el precio y designan un tercero que dará la -- última palabra respecto a la fijación del precio y al cual se someterán. Una vez fijado el precio no podrá ser rechazado -- por una de las partes, sólo se dejará sin efecto el precio -- fijado por el tercero cuando lo revocan de común acuerdo el -- comprador y vendedor.

El precio como elemento esencial de la compraventa, siempre debe ser fijado, determinado o determinable, cierto y en dinero, para considerarse Objeto del contrato de compraventa.

4.- REQUISITOS DE VALIDEZ.

Conforme a la Teoría General de las Obligaciones, los -- contratos se constituyen con los elementos esenciales y los -- requisitos de validez, para que el contrato surta sus efectos legales correspondientes y se perfeccione. Todo contrato ---- civil debe contener los requisitos de validez, mismos que el Código Civil en su artículo 1795, interpretandolo a contrario sensu los clasifica: 1.- Capacidad de las partes; 2.- Consentimiento exento de vicios; 3.- Objeto motivo o fin licitos; y 4.- que el consentimiento se manifieste en la forma que la -- ley establece.

La compraventa al ser un contrato, también debe contener los elementos esenciales como ya se observó en el anterior -- punto, así como los requisitos de validez, estos últimos se -- estudiarán en el presente punto; comenzando con el primero de los requisitos señalado por el Código Civil.

La capacidad es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones a fin de poder ejercitarlos. En principio todo sujeto tiene capacidad y sólo determinados grupos de personas, a título excepcional son incapaces.

Hay dos clases de capacidad:

"a) La de goce (Aptitud de ser titular de derechos y --- obligaciones.)

b) La de ejercicio (Aptitud para ejercitar o hacer va--

ler por si mismos sus derechos y cumplir las obligaciones. (21)

Respecto a la capacidad de goce toda persona tiene ese atributo; en la capacidad de ejercicio hay ciertas restricciones y prohibiciones en determinados actos para poder ejercerla, esto es con el fin de proteger a determinados grupos de personas que podrían ser víctimas de abusos.

En el contrato de compraventa la capacidad de las partes como requisito de validez de este contrato, tiene ciertas limitaciones y prohibiciones ha determinadas personas ó sujetos.

Una de las limitaciones de la capacidad de las partes, es la que tienen los extranjeros y personas morales de adquirir bienes inmuebles en determinadas zonas del país, así lo expresa la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 27, fracción 1, donde estipula: "Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de lo mismo. En una faja de cien Kilometros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas."

(21) Bejarano Sanchez Manuel. Obligaciones Civiles. 1a. Ed. Pág. 125.

De tal manera que el código Civil, respetando lo antes expresado en la Carta Magna de nuestra Nación, manifiesta en la disposición siguiente:

Art. 2274.- Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetandose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en su leyes reglamentarias.

Si resultara que un extranjero o persona moral adquiere un bien inmueble en la zona prohibida señalada en nuestra Constitución, la compraventa al ser un acto jurídico prohibido por una disposición de orden público, será nulo de pleno derecho y los efectos producidos serán destruidos retroactivamente, una vez que sea declarada la nulidad por un Juez competente, de acuerdo a lo previsto en el artículo 2226 del Código Civil.

Otra de las limitaciones o prohibición de las partes en la compraventa, es la de cosas indivisas, misma que señala el Ordenamiento Civil en el precepto siguiente:

Art. 2279.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 973 y 974.

Preceptos que a su vez disponen:

Art. 973.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviera convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hayan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del

término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la -- notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

Art. 974.- Si varios propietarios de cosa indivisa hicie ren uso del derecho del tanto, será preferido al que represen te mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario.

En cuanto a esta limitación el copropietario si llegará hacer caso omiso de los preceptos antes enunciados y vende su parte alícuota, esa venta trae aparejada una nulidad que en - todo caso será relativa, en razón de permitir la convalida--- ción y ratificación del acto. Lo cual se dara al dar el aviso del derecho del tanto, por los ocho días, a los copropieta--- rios, y al no aceptar el ofrecimiento, la operación ha sido - saneada y podrá ratificarse.

También existe prohibición para la parte vendedora, si - trata de enajenar cosa ajena, considerando lo dispuesto por - el Código Civil en su:

Art. 2269.- Ninguno puede vender sino lo que es de su -- propiedad.

En base a lo anterior se podría pensar que la operación de compraventa de cosa ajena debería ser inexistente, al te-- ner la compraventa el efecto de transmitir el dominio y esto no se puede realizar por que el vendedor no es dueño.

Sin embargo resulta que no se contempla como inexistente la venta de cosa ajena, al disponer el Código Civil lo sigui-- ente:

Art. 2270.- la venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo

o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe.

La nulidad que expresa el artículo anterior debe considerarse absoluta, independientemente de lo dispuesto por el Código Civil en su:

Art. 2271.- El contrato quedará revalidado si antes de que tenga lugar la evicción adquiere el vendedor, por cualquier, título legítimo, la propiedad de la cosa vendida.

En este sentido la revalidación que se menciona en el precepto antes transcrito no puede ser, por la simple razón que el vendedor del bien no tenía la titularidad de la propiedad, lo que si podría hacerse, es realizar un nuevo contrato y al tener la propiedad de la cosa vendida, se obtendrá la legítima propiedad y se podrá revalidar la operación.

Existe prohibición para vender, entre un hijo menor y su padre, de acuerdo a lo ordenado por el Código Civil, en el precepto:

Art. 2278.- Los hijos sujetos a patria potestad solamente pueden vender a sus padres los bienes comprendidos en la primera clase de las mencionadas en el artículo 428.

Los bienes comprendidos que puede vender el hijo menor a su padre, son los adquiridos con su trabajo.

La sanción que produce si se realiza el contrato de compraventa entre el hijo menor y su padre, sería una nulidad relativa, porque la operación se podría sanear al momento de que el hijo adquiriera la mayoría de edad y se ratificará la operación, revalidándose el contrato.

Otra prohibición del vendedor que resulta en circunstancias especiales, es cuando el dueño de un inmueble destinado al arrendamiento de casa habitación, quiere venderlo. Este tiene la obligación de dar el derecho de preferencia de adquirir el inmueble a los inquilinos, de conformidad con lo dispuesto por el Código Civil, en su artículo 2448 I, en sus dos últimos renglones, al expresar: "Asimismo tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca."

Y si resulta que el propietario del inmueble sin hacer el debido aviso a los inquilinos del derecho del tanto, para que los inquilinos ejerzan su derecho del tanto, vende el inmueble, violando lo ordenado en el anterior precepto, los inquilinos tendrán seis meses para invocar la nulidad de la escritura, a partir del momento de tener noticias de la compraventa efectuada.

Así como existen prohibiciones para la parte vendedora, también se presentan prohibiciones a la parte compradora en el contrato de compraventa.

Empezando por mencionar las que dispone el Código Civil, en el precepto siguiente:

Art. 2276.- Los magistrados, los jueces, el Ministerio Público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes.

Habiendo excepciones a la regla antes mencionada, como lo expresa el mismo Ordenamiento en el:

Art. 2277.- Se exceptúa de lo dispuesto en artículo anterior la venta o cesión de acciones hereditarias, cuando sean coherederas las personas mencionadas, o de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad.

después de hacer mención de la excepción a la regla de prohibición que existe para los servidores de la administración de justicia. Es importante señalar que la prohibición -- estipulada en el Ordenamiento Civil, sobre los servidores de la administración de justicia, fué con la intención de evitar que estos sujetos no abusen del poder conferido y su integridad de hombres honorables y probos no sea manchada ni siquiera con la sospecha de una acción así. Además de que adquirirían precios bajos sobre la cosa comprada, ocasionando perjuicios a los intereses de los legítimos dueños. Si por ciertas circunstancias llegará a suceder, el caso de una compraventa donde interviene un servidor de la administración de justicia, y no encontrándose en la excepción a la regla expresada en el artículo 2277, la operación realizada se encuentra afectada -- de una nulidad absoluta, al ser una prohibición de orden público.

Existe prohibición para determinados auxiliares de la -- administración de justicia, al manifestarlo el Código Civil -- en su precepto siguiente:

Art. 2280.- No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

- I. Los tutores y curadores;
- II. Los mandatarios;
- III. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;
- IV. Los interventores nombrados por el testador o por -- los herederos;
- V. Los representantes, administradores e interventores --

en caso de ausencia;

VI. Los empleados públicos.

Esto se debe al tener éstas personas una doble personalidad, un doble interés; como representantes deberán obtener el mayor precio, y obrando en su propio interés tratarán de adquirir el bien al precio más bajo posible. Al ser auxiliares de la administración pública, mismos que salvaguardan intereses particulares, si hubiera compraventa de una cosa bajo su custodia, la operación estaría afectada de una nulidad relativa, al poderse convalidar el acto, renunciando o dejando de desempeñar el cargo conferido, con esto se sanearía el acto, dejando de existir el impedimento.

El segundo requisito de validez que debe contener todo contrato es: El consentimiento exento de vicios. Esto es dado que el consentimiento es un elemento importante en los contratos para su existencia, el mismo tiene que ser libre y sin estar afectado de ningún vicio.

Los vicios de los cuales puede ser afectado el consentimiento son:

Error.- "Mismo que se entiende como una opinión subjetiva contraria a la realidad o la discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada."⁽²²⁾

De la anterior descripción del error, se puede decir, -- que es un concepto falso de la realidad.

Dolo y Mala fe.- Se entiende por dolo en los contratos -- cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe, la disminución del error de uno de los contratantes

(22) Sánchez Medel R. Ob. cit. 6a. Ed. Pág. 32.

una vez conocido. Conforme a lo dispuesto por el artículo --- 1815 del Código Civil.

Violencia o Temor.- En el artículo 1819 del Ordenamiento Civil expresa que: Hay violencia cuando se emplea fuerza --- física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, - de sus descendientes o de parientes colaterales dentro del -- segundo grado.

Lesión.- En el artículo 17 del Código Civil, describe a la lesión de la manera siguiente: Cuando alguno, explotando - la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios.

El derecho concedido en este artículo dura un año.

Con la definición de cada uno de los vicios del consentimiento, se puede observar que cualquier contrato puede estar afectado, lo cual producirá una nulidad relativa, misma que - se puede sanear y con ello los efectos jurídicos del contrato son de manera contundente su realización, hasta el contrato - de compraventa.

El tercero de los requisitos de validez, es el concerniente a la licitud en el objeto y del motivo o fin. En cuanto a la licitud en el objeto, esto es que no sea contrario a las leyes de orden público y las buenas costumbres; así como en - las mismas circunstancias el motivo o fin. Requisito que en - el contrato de compraventa sigue la misma regulación que en - todo contrato y si llegará ha estar afectado por ilicitud en

en el objeto, motivo o fin, al no estar conforme las leyes o las buenas costumbres, ese contrato sería nulo de pleno derecho.

La forma, es el otro requisito de validez que debe contener el contrato; la forma es la manera como se externa la voluntad de los contratantes.

La forma como requisito de validez en el contrato de compraventa debe de comprenderse desde dos puntos; el primero es en relación a los bienes muebles objeto de la compraventa; el segundo a los bienes inmuebles objeto de la compraventa.

Respecto a la compraventa de bienes muebles el Código Civil dice en su:

Art. 2316.- El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

Por consiguiente el contrato de compraventa es consensual cuando se trate de bienes muebles, porque no es necesario para su validez formalidades especiales, aunque a toda regla existen excepciones.⁽²³⁾

"Primera excepción: Cuando los contratantes han querido establecer una formalidad especial con la particularidad de que el contrato no produzca efectos mientras no revista esa forma especial. Esto ocurría muy frecuente. Cuando todavía estaba en vigor la Ley de Notariado anterior a la vigente, por el hecho de celebrar un contrato en minuta, los contratantes manifestaban su voluntad en el sentido de que ese contrato no produciría ningún efecto mientras no contare en escritura pública y sólo daba esta acción para exigir que ese

(23) Lozano Noriega F. Ob. cit. 2a. Ed. Pág. 182.

contrato se otorgase en la forma de escritura pública y hecho ya así, producía todos sus efectos. Aquí la excepción deriva de la voluntad expresa de los contratantes.

Segunda excepción: Respecto de ciertos bienes, los títulos de crédito al portador; estos son bienes muebles, sin embargo, su transmisión debe realizarse precisamente por la entrega material del título. Entonces el contrato de compraventa no es consensual cuando recae sobre títulos de crédito, porque para que verdaderamente se transmita válidamente la titularidad del título mismo. Es decir, el contrato de compraventa deja de ser consensual para transformarse en un contrato de compraventa real, porque no puede perfeccionarse sino con la entrega de la cosa. ¿Podríamos concebir la existencia, o mejor dicho la transmisión de un título de crédito, por ejemplo un cheque al portador sino mediante la entrega de la cosa? Vean ustedes que si sufre una excepción la regla; no es que la ley no establezca una formalidad; no es un contrato formal el que recae sobre los títulos de crédito al portador, es un contrato real; es decir un contrato que no puede perfeccionarse sino precisamente por la entrega de la cosa.

Encontramos una tercera excepción en nuestro Código Civil, la venta de una misma cosa a diversas personas, regida por los artículos 2264 a 2266. El 2264.- "Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor a diversas personas, se observara lo siguiente." 2265.- "Si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la venta primera en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa." 2266.- "Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior." En cuanto a estos preceptos antes enunciados el problema radica en lo expresado en el artículo 2265, cuando no se sabe con prioridad quien fué el -

primer comprador de la cosa. Esto presupone que no es posible demostrar, conocer en forma clara, cual ha sido la venta que primeramente realizó; sólo en la imposibilidad de rendir esa prueba se deberá atender a la solución que el precepto "...-sino fuera posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa." Entonces, vale la venta hecha a favor de aquel que se encuentra en ---- posesión de la cosa. Además de considerarse para efectos legales, como propietario. Si tomamos en cuenta, que en materia - de muebles, en nuestro Derecho quién tiene posesión se considera propietario.

Los bienes inmuebles objeto de contrato de compraventa - su forma se puede realizar de tres maneras:

a).- El contrato de compraventa sobre bienes inmuebles - se puede realizar mediante un escrito privado, si el valor de la operación cuyo avalúo no excede al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario -- vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, documento que será firmado ante dos testigos cuyas firmas se ratificarán ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad, conforme a lo dispuesto por el artículo 2317 del Código Civil. Además dicho contrato realizado en documento privado se formarán otros dos originales uno para el comprador y el otro para el Registro Público de la Propiedad.

b).- La siguiente forma la prescribe el Código Civil en su artículo 2321, al expresar: "Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de trescientas - sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado podrá formalizarse, haciéndola constar por escrito en certificado - de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligac-- ción de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los

bienes.

La constancia de la venta será ratificada ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa -- comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una -- nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador.

c).- La última forma, es la más usual y está se realiza cuando el valor del avalúo del inmueble objeto de la operación excede de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en el momento de la compraventa, constará en escritura pública, --- ante Notario Público, mismo que se encargara de la elabora--- ción del instrumento público y de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

5.- CONSECUENCIAS EN LAS OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES.

El contrato de compraventa en su clasificación se establece que es un contrato sinalagmático o bilateral, por engendrar obligaciones y derechos entre los contratantes, mismos - que provocan ciertos efectos, dentro de los cuales las obligaciones tienen mayor importancia.

En relación a las obligaciones de las partes en el contrato de compraventa empezaremos por las del vendedor:

Primera.- Transmitir la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho; por lo general la operación de transmitir la cosa opera simultáneamente a la celebración del contrato y no se necesita ningún acto especial para cumplir con esta ---

obligación. Esto es que el vendedor cumple con su obligación inmediatamente de celebrar el contrato, transmitiendo el dominio de la cosa o la titularidad de un derecho, siendo por mero efecto de éste una compraventa real. Aunque existen ---- casos en que difiere la transmisión de la propiedad y en ocasiones no llegará a transmitirse, esto sucede en la venta de géneros, venta con reserva de dominio, venta de cosa futura, venta de cosa alternativa y en la venta condicionada, las --- cuales resultan ser modalidades de la compraventa.

Además la transmisión de dominio se produce por efecto - mismo del contrato entre las partes, sin embargo, para que la transmisión de dominio sobre bienes inmuebles produzca efectos sobre terceros, es necesario inscribir la operación en el Registro Público de la Propiedad.

Segunda.- Conservar la cosa. Esta obligación que tiene - el vendedor consistente en conservar y custodiar debidamente la cosa enajenada, entre tanto la entrega al comprador, por - que desde el momento en que el comprador acepte la cosa ofrecida para comprar, quede a su disposición, se tendrá por ---- virtualmente recibida de ella y el vendedor que la conserve - en su poder, tendrá los derechos y obligaciones de un depositario; siempre y cuando el comprador se constituya en mora -- para recibir la cosa, sino el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa y sólo será responsable del dolo o la culpa grave.

Tercera.- Entregar la cosa. El Código Civil en su artículo 2293, menciona las obligaciones del vendedor y en su fracción primera señala: "A entregar al comprador la cosa vendida" De esta manera la entrega de la cosa es regulada por Ordenamiento Civil en un capítulo completo, del cual citaremos primeramente el precepto siguiente:

Art. 2284.- La entrega puede ser real, jurídica o virtual.

La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho.

Hay entrega jurídica cuando, aun sin estar entregada materialmente la cosa, la ley considera recibida por el comprador.

Desde el momento que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

Con esto se entiende que aunque el comprador recibió la cosa virtualmente, no lo exonera de la responsabilidad de entregar materialmente la cosa, puesto que la obligación del depositario consiste en conservarla para entregarla cuando la pida el depositante, en este caso el comprador.

En relación al estado que debe tener la cosa al entregarla, el vendedor está obligado a entregarla en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato (Art. 2288 C.C.v.), conteniendo todos los frutos, rendimientos, accesiones y títulos de la misma cosa o derecho, a partir también del perfeccionamiento del contrato (Art. 2289 C.C.v.).

Cuando se trata de la venta de un inmueble, la entrega del bien por el vendedor deberá comprender los linderos señalados, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato (Art. 2290 C.C.v.).

En cuanto al lugar en que debe hacerse la entrega de la cosa, el vendedor está obligado a hacerla en el lugar convenido y a falta de pacto expreso, en el lugar en que se encontraba la cosa, en la época en que se vendió (Art. 2291 C.C.v.), --

siendo los gastos de entrega de la cosa o sea los de traslado hasta el lugar en que debe entregarse la cosa, por cuenta del vendedor, no así los demás gastos para trasladar o transportar dicha cosa de un lugar a otro diferente, ya que estos últimos gastos corren ya por cuenta del comprador, salvo pacto en contrario.

"Respecto al momento en que debe entregarse la cosa, el vendedor está obligado a hacerlo, si no hay plazo convenido para ello, simultáneamente el momento en que reciba el pago del precio, pues tiene el mismo vendedor un derecho de retención sobre la cosa mientras no se le haya pagado el precio, sin que pueda sostenerse que primero debe el comprador pagar el precio y después el vendedor deba entregar la cosa, a pesar de una equívoca disposición (Art. 2286 C.C.v.). Este precepto sólo establece directamente que: "El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio", pero sin disponer expresamente que el comprador deba pagar el precio antes de recibir la cosa, ya que esta pretensión sería contraria a la igualdad de derechos que debe mantenerse siempre entre las partes y, además hay otro precepto también equívoco en sentido contrario, del que aparentemente se podría colegir que el pago del precio deberá hacerse hasta que se entregue la cosa (Art. 2294 C.C.v.), razón por la cual la solución justa consiste en que una y otra pretensión se haga simultáneamente. En virtud de lo anterior cuando el comprador y vendedor se resisten a anticipar el cumplimiento de ambas prestaciones debe hacerse mediante el depósito del precio y de la cosa en manos de un tercero (Art. 2295 C.C.v.⁽²⁴⁾)."

Cuarto.- Corresponde a la expresada en el Código Civil en su artículo 2283, fracción II. "A garantizar las calidades de las cosas". Se entiende que el vendedor esta obligado a --

(24) Sánchez Meda R. Ob. cit. 6a. Ed. Pág. 141.

responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa enajenada. Siendo todas aquellas circunstancias no manifiestas anteriores a la venta, que hacen impropia la cosa para los usos a los que normalmente se le debe destinar y que, de haber sido conocidos hubieran determinado que el comprador no celebrará la compraventa o bien, que hubiese pagado un precio menor. -- Por consiguiente es necesario que los vicios anteriores a la compraventa, que hagan impropia la cosa para un uso, si se -- hubiesen conocido y se hubiere celebrado el contrato, el ---- precio ofrecido sería inferior.

Si resultare el caso que la cosa enajenada tuviese vi--- cios ocultos, el adquirente puede optar por la rescisión del contrato celebrado y el pago de los gastos que por él hubiese hecho, o que se le rebaje una cantidad proporcionada del ---- precio, a juicio de peritos(Art.2144 C.C.v.). Pero si además el enajenante tuviera conocimiento de los defectos ocultos y se prueba, tendrá derecho el adquirente, a ser indemnizado de de los daños y perjuicios si prefiere la rescisión(Art.2145 - C.C.v.).

Así como también si la cosa enajenada pereciere o mudare de naturaleza a consecuencia de los vicios que tenía y eran - conocidos del enajenante, éste sufrirá la pérdida y deberá -- restituir el precio y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios(Art.2147 C.C.v.). Pero si desconociera los defectos ocultos sólo restituirá el precio y abonar los gastos del contrato, en caso de que el comprador los haya pagado (Art.2148 C.C.v.)

Quinta.- De acuerdo al Código Civil en su artículo 2283, fracción III. "A prestar la evicción". Misma que consiste en la obligación de sanamiento, para el caso de que el comprador sufra de evicción total o parcial de la cosa adquirida, o sea privado de la cosa.

El concepto estricto de evicción se reduce, a los casos en que el comprador fuere privado de todo o parte de la cosa a virtud de una sentencia que haya causado ejecutoria y en razón de un derecho anterior a la compra (Art. 2119 C.C.v.). Pero generalmente en la doctrina se equiparán a la evicción - otras cosas: El comprador que pierde un juicio reivindicatorio que ha intentado en contra de un tercero que tiene en su poder la cosa; el comprador que conserva la cosa no por la compra que hizo, sino a virtud de otro título, como cuando hereda la cosa del verdadero propietario; el comprador que se allana a la demanda reivindicatoria para evitar un proceso inútil, si el derecho del propietario que le reclama la cosa es tan evidente.

Además la regla general en la compraventa es que todo el que enajena esta obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato (Art 2120 C.C.v.). Pero no toda operación de compraventa está obligado el vendedor a prestar el saneamiento para el caso de evicción en razón de - que el artículo 2121 expresa: "Los contratantes pueden aumentar o disminuir convencionalmente los efectos de la evicción y aun convenir en que ésta no se preste en ningún caso.", del Ordenamiento Civil. Aunque se halla renunciado al derecho de saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea éste, - debe el que enajena entregar únicamente el precio de la cosa, conforme a lo dispuesto en los artículos 2126-1 y 2127-1, del mismo Ordenamiento, pero aún de esta obligación quedará libre, si el que adquirió lo hizo con conocimiento de los riesgos de evicción y saneamiento (Art. 2123 C.C.v.).

Sexta.- Pagar por mitad los gastos de escritura y registro, al expresarlo así el artículo 2263 del Código Civil, que a continuación se transcribe: "Los contratantes pagarán por - mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en - contrario." Es decir, es perfectamente válido estipular que -

el comprador pagará todos los gastos o que el vendedor los -- pagaré o establecer una proporción diferente, porque el ar--- tículo mencionado indica que es supletorio de la voluntad.

En relación a las obligaciones del comprador, éstas son las siguientes:

Primera.- Pagar el precio convenido. Esta obligación es la más importante del comprador, por ser fundamental en el -- contrato de compraventa, si tomamos en cuenta que el precio - es un elemento esencial de éste contrato.

El precio por la cosa debe pagarse en el tiempo, forma y lugar convenido, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo -- 2293 del Código Civil, respecto a estas estipulaciones, son - simplemente supletorias, es decir, interpretativas de la ---- voluntad de las partes, sólo tienen aplicación estos precep-- tos cuando las partes no acordaron algo acerca de este parti-- cular.

Cuando no se convino el tiempo para pagar el precio, el Código Civil en su artículo 2255, estipula: "El comprador --- debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A - falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar rédi-- tos al tipo legal sobre la cantidad que adeude." Además el -- artículo 2294, añade: "Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa" Y todavía el artículo 2295, determina: "Si ocurre duda sobre cuál de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero." Por consi-- guiente si no se estipula tiempo, el pago debe ser al contado. El tiempo de entregar el precio, se puede presentar de tres - formas: 1.- Compraventa con pago anticipado, es cuando el --- precio se paga antes de recibir la cosa; 2.- Compraventa de -

contado, se realiza simultáneamente al entregar la cosa, se entrega el precio; y, 3.- Compraventa aplazada o al fiado, cuando se entrega la cosa y el pago es posterior.

En relación a la forma de pago del precio, se debe atender a lo convenido; y sino será pagado al contado, aunque los contratantes pueden pactar en que el comprador pague el precio en diversas exhibiciones.

El lugar de pago, no existe en nuestro Código Civil, ninguna disposición especial expresa al respecto, del lugar en que debe hacerse el pago del precio. Sin embargo, también sobre el lugar debemos atender a lo dispuesto por el artículo 2255 y 2295, puesto que determinan que el pago del precio debe hacerse en forma simultánea a la entrega de la cosa; de tal manera resulta, que el lugar del pago del precio, es el lugar de la entrega de la cosa, salvo pacto en contrario.

El contrato de compraventa se da el caso que el comprador debe pagar intereses sobre el precio, y para esto el Código Civil en varios artículos lo señala:

Art. 2296.- El comprador debe intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio en los tres casos siguientes:

- I. Si así se hubiere convenido;
- II. Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta;
- III. Si se hubiere constituido en mora con arreglo a los artículos 2104 y 2105.

Art. 2297.- En las ventas a plazo sin estipular intereses, no los debe el comprador por razón de aquél, aunque entretanto perciba los frutos de la cosa, pues el plazo hizo parte del mismo contrato, y debe presumirse que en esta consideración se aumentó el precio de la venta.

Art. 2298.- Si la conseción del plazo fue posterior al contrato, el comprador está obligado a prestar los intereses, salvo convenio en contrario.

Segunda.- Pagar por mitad los gastos de escritura y registro. Respecto a esta obligación regulada en el artículo 2263 del Código civil, como se expreso con anterioridad, dentro de las obligaciones del vendedor, es meramente supletoria o interpretativa de la voluntad de las partes.

Tercera.- Recibir la cosa. Esta obligación se encuentra regulada en el artículo 2292 del Código, Civil, que dispone: "Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave." Esta obligación para el distinguido tratadista Lic. Rafael rojina Villegas la considera en duda si en realidad es una obligación del comprador, en virtud de que su incumplimiento no origina la rescisión del contrato como se observa lo expresado por el precepto antes enunciado, sino el vendedor se convierte en un depositario que sólo responde del dolo o de la culpa grave.

Como se observa, las obligaciones del comprador son menos que las del vendedor. Por otra parte los derechos de las partes se desprenden de las obligaciones contraídas por las mismas.

6.- TERMINACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Los modos de terminar la compraventa se clasifican en dos grupos.

Primero.- Por medio de hechos o circunstancias contemporáneas a la celebración del contrato, propiamente frustran la compraventa e impiden que ésta produzca sus efectos o continúa produciéndolos.

Dentro de este grupo para ser más precisos se encuentra, la nulidad de la compraventa, la cual se da por muy diversas causas, señalando unos de ellos: Por incapacidad general para contratar, de una de las partes o de ambas; por una incapacidad especial o una incapacidad de derecho; por causa de lesión en el comprador o en el vendedor; y, por algún vicio del consentimiento de algunas de las partes.

Segundo.- La compraventa se puede terminar también, por hechos o circunstancias posteriores a la celebración del contrato, extingue los efectos derivados de la compraventa válidamente celebrada.

De los medios de terminación de la compraventa, es de mencionarse ante todo, el agotamiento natural del contrato a virtud del cumplimiento o ejecución de las respectivas obligaciones a cargo de los contratantes.

Existe otra forma de terminación de la compraventa que merece un comentario especial, la resolución o rescisión de la compraventa por incumplimiento de una de las partes.

En cuanto al incumplimiento de una de las partes, en específico al vendedor, no ofrece dificultad especial ya que el comprador tiene el derecho de pedir la rescisión del contrato y en algunos casos los daños y perjuicios, cuando el vendedor no cumple con sus obligaciones, en razón de la facultad implícita que existe a este respecto en los contratos bilaterales.

Respecto del comprador cuando existe incumplimiento de su parte, hay una modalidad de la compraventa, que es en abonos, donde se pacta una cláusula que permite al vendedor --- pedir la rescisión del contrato por falta del pago de varios abonos, misma que producirá efectos contra terceros que hubieren adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público, --- conforme al artículo 2310, fracción I, del Código Civil.

Teniendo como peculiaridad la rescisión en la compraventa en abonos, que el comprador debe pagar por el uso de la -- cosa, un alquiler o renta que fijan los peritos de ambas partes y una indemnización por el deterioro sufrido por la cosa, que fijarán los peritos y a su vez el comprador tiene derecho a obtener la devolución de las cantidades pagadas, a menos -- que se haya pactado un tipo superior pero no inferior a la -- tasa legal, siendo nulos los pactos que impongan al comprador obligaciones más onerosas, esto conforme a lo dispuesto por -- el artículo 2311 del Código Civil.

7.- MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA.

De las modalidades de la compraventa, se hará el estudio sobre algunas de ellas, que tienen mayor importancia y que el legislador las plasmó en el Código Civil, haciendo la clasificación conforme a su importancia.

A) COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

La compraventa con reserva de dominio se subordina a una condición suspensiva, en la que la prioridad de la cosa no se transfiera al comprador, hasta que realice el pago de la cosa adquirida conforme el artículo 2312 del Código Civil. Además de que el vendedor no puede enajenar la cosa vendida con la -

reserva de la propiedad, mientras no se venza el plazo convenido para pagar, haciendo una anotación preventiva en la que se haga constar la limitación del dominio, conforme el artículo 2313 del mismo Ordenamiento. Esto para saber que el dueño o propietario no puede enajenar la cosa, al ser una disposición prohibitiva, la venta que se haga violando ésta disposición se encontrará afectada de nulidad absoluta.

Haciendo la anotación prevista, en el Registro Público, la operación de que se trate produce efectos contra terceros, al ser bienes susceptibles de identificación. Pero si las cosas muebles que no son susceptibles de una identificación indubitable, entonces el tercero puede adquirir válidamente la propiedad de la cosa, por que no hay esa limitación, el dominio del vendedor, ya que la cosa no es susceptible de una identificación indubitable plena.

Es conveniente hacer mención en ésta modalidad que, cuando el vendedor entrega al comprador la cosa con reserva de dominio, el adquirente se considerará como arrendatario de la misma, esto conforme el artículo 2315 del Código Civil, sin embargo es importante tomar en consideración que sólo funciona esta disposición en forma supletoria de las partes, pues en el contrato tienen la opción de indicar en el contrato que el comprador tendrá el carácter de comodatario, depositario, mandatario, etc, para usar o custodiar la cosa, según el criterio de los contratantes.

Por consiguiente al darse la figura de la reserva de dominio y arrendamiento en la compraventa, en cuanto a la reserva de dominio existe una condición suspensiva, en cuanto al arrendamiento la condición que se puede producir es resolutoria, la cual se destruye una vez que se ha dado la condición suspensiva, sucediendo esto al pagar el precio el adquirente.

B) VENTA EN ABONOS.

La venta en abonos es aquélla por la cual el comprador está facultado para pagar el precio designado en partidas parciales, o sea, en intervalos de tiempo, puede ser con reserva de dominio o sin reserva de dominio.

Cuando la venta en abonos se realiza sin reserva de dominio, por lo regular dicha venta se combina con el pacto comisorio, es decir, con una cláusula de rescisión del contrato por si el comprador dejará de dar cumplimiento a lo pactado. Este pacto tiene un efecto, que es proteger al vendedor, por incumplimiento del comprador, en virtud de que se transmite el dominio y surta sus efectos en contra de terceros.

La venta en abonos se encuentra regulada en el Código Civil, dentro de algunas de las modalidades de la compraventa en el siguiente precepto:

Art. 2310.- La venta que se haga facultando al comprador para que se pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trate, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

II.- Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable podrá también pactarse la cláusula rescisoria, de que habla contra terceros si se inscribió en el Registro Público.

III.- Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio pero esa cláusula

sula no producirá efectos contra tercero de buena fe que ---
hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere.

El artículo antes transcrito señala cuando surte efectos el pacto comisorio en contra de tercero, pero para ser más --
claros éste surte efectos sobre bienes inmuebles y siempre --
que se inscriba la cláusula en el Registro Público. No siendo --
así sobre bienes muebles, por que es muy difícil al no haber --
un índice sobre bienes muebles, por que al ser registrados --
los bienes muebles lo único que aparece en los índices son --
los nombres del comprador y vendedor.

Para el caso de que la venta en abonos se rescindiera, -
el Código Civil expresa:

Art. 2311.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el --
comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren --
hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida --
puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un --
alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, --
también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido --
la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio, tiene ---
derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

Las convenciones que impongan al comprador obligaciones --
más onerosas que las expresadas, serán nulas.

Por último es bueno expresar que la venta en abonos sin --
reserva de dominio, la cláusula rescisoria, permite que la --
cosa se constituya en prenda o hipoteca, para garantizar la --
parte insoluta del precio, en razón de que se transmitió el --
dominio de la cosa al comprador.

C) VENTA CON PACTO DE PREFERENCIA.

Esta modalidad el Código Civil la regula en sus artículos 2303 al 2308, los cuales se transcribirán a continuación:

Art. 2303.- Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiere vender la cosa que fue objeto del contrato de compraventa.

Art. 2304.- El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble después que el comprador le hubiere hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en este tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, -- tendrá el término de diez días para ejercer el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, -- quedará sin efecto el pacto de preferencia.

Art. 2305.- Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados.

Art. 2306.- Si se ha concedido un plazo para pagar el precio, el que tiene el derecho de preferencia no puede prevalerse de este término si no da las seguridades necesarias que pagará el precio al expirar el plazo.

Art. 2307.- Cuando el objeto sobre que se tiene derecho de preferencia se venda en subasta pública, debe hacerse saber al que goza de ese derecho el día, hora y el lugar en que se verificará el remate.

Art. 2308.- El derecho adquirido por el pacto de prefe--

rencia no puede cederse, ni pasa a los herederos del que lo disfrute.

De los artículos anteriores, se puede decir, que el ---- derecho de preferencia por el tanto, es condicional, que afecta al derecho que tiene el vendedor de la primera operación. La condición consiste en que el comprador quiera vender, en primer lugar, que el vendedor ejercite su derecho dentro del plazo fijado por la ley, en segundo lugar, con las condiciones también fijadas por la ley.

Además el comprador sin respetar ese derecho de preferencia del vendedor, enajena la cosa, no produce ineficacia esa venta, ni es causa de rescisión. La operación resulta válida y en todo caso sólo responderá del pago de daños y perjuicios.

Por último el derecho de preferencia por el tanto, otorgado al vendedor, a diferencia de lo que acontece con la --- generalidad de otros derechos, es personalísimo al no poderse ceder o heredarlo.

D) VENTA CON PACTO DE NO VENDER A DETERMINADA PERSONA.

Esta modalidad se encuentra reglamentada en el Código -- Civil, en el capítulo de algunas modalidades de la compraventa, en su precepto siguiente:

Art. 2301.- Puede pactarse que la cosa comprada no se -- venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna.

En esta modalidad simplemente se le impone al comprador una obligación de no hacer, con el fin de proterger a determinados intereses legitimados y vigilados por nuestras leyes.

Pero si el comprador que se le prohibió vender la cosa a determinada persona, por el pacto estipulado, realiza la venta de la cosa, la operación de compraventa resulta válida y la sanción que tendrá sería la que estipula las obligaciones de no hacer, misma que corresponde el pago de daños y perjuicios, de acuerdo a lo expresado por el artículo 2028 del Código Civil. Además de la sanción, también podría ocasionar un daño moral.

E) COMPRAVENTA DE ESPERANZA.

La modalidad de la compraventa de esperanza se encuentra tipificada en el Código Civil en su siguiente precepto:

Art. 2792.- Se llama compraventa de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, --- tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir, o bien, los productos inciertos de un --- hecho que puedan estimarse en dinero.

El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados.

La compraventa de esperanza se encuentra clasificada dentro de los contratos aleatorios, por que el objeto es futuro y puede llegar a existir o no. La particularidad de esta modalidad, es que la compra es sobre futuros frutos o productos - futuros, corriendo el riesgo de la operación el comprador.

F) COMPRAVENTA DE COSA FUTURA.

El Código Civil regula también la compraventa de cosa -- futura, en el capítulo de algunas modalidades de la compraventa en su precepto que a continuación se transcribe como si a -- la letra se incertare:

Art. 2309.- Si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza.

En esta modalidad como se expresa el precepto, es válido el contrato de compraventa de cosa futura, fuere cual fuere. Siendo esta una distinción con el contrato de compraventa de esperanza, que éste último es sólo de frutos y productos futuros, por que en lo demás son regulados de igual forma y tienen similitud de características.

G) COMPRAVENTA A VISTAS.

La presente modalidad no se encuentra regulada en el capítulo de algunas modalidades del contrato de compraventa, sino en las disposiciones generales del contrato en estudio en la siguiente disposición:

Art. 2257.- Las compras de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos, sino después que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos.

De la redacción del artículo enunciado, se observa que para darse esta modalidad es necesario una condición suspensiva o se sujeta a una condición suspensiva, sobre todo las cosas que se acostumbra a medir o pesar, al no producir efectos la compraventa hasta que se realice ese acontecimiento futuro e incierto, del cual depende la existencia misma del contrato. Por eso es que el contrato de compraventa de cosas que se acostumbra pesar o medir, no produce efectos mientras no se haya pesado o medido, porque la verificación del peso o la medida es precisamente ese acontecimiento futuro, el cual supedita la existencia o no del contrato de compraventa de vistas.

Mientras en la compraventa de cosas que se acostumbra -- gustar, en la doctrina hay cierta discrepancia, sobre todo -- por los tratadistas franceses, que considerán está compraventa no como modalidad, sino una reserva de dominio del consentimiento. Considerán que resulta incierta; pero considerando la teoría de los contratos es preciso decir, que con la falta de uno de los elementos de existencia, es inexistente el contrato, al ser el consentimiento un elemento esencial de los contratos y si el cual faltare, ese contrato de compraventa no existiera al no haber acuerdo de voluntades de las partes.

De tal manera, que también a la modalidad de compraventa de cosas que se acostumbra gustar o probar son acompañadas de una condición suspensiva, en donde la condición depende de la voluntad de una de las partes y está resulta a cargo del comprador, quién debe manifestar si la cosa que se vende es de su agrado y la compra cumpliendo con esto la condición suspensiva a que esta sujeta la presente modalidad.

Hay que determinar el riesgo de la pérdida de la cosa -- cuando existe una condición suspensiva, como sucede en esta modalidad, por consiguiente tomando la regla general; la cosa perece para el dueño, entre tanto no se realice la condición, dado que el comprador no adquirió el dominio de la cosa. Pero si perece la cosa después de realizado el acontecimiento o -- condición, el riesgo es para el comprador.

II) COMPRAVENTA SOBRE MUESTRAS.

Al igual que la anterior modalidad, la compraventa sobre muestras, también se encuentra regulada en los aspectos generales del contrato de compraventa del Código Civil en la disposición siguiente:

Art. 2258.- Cuando se trate de venta de artículos deter-

minados y perfectamente conocidos, el contrato podrá hacerse sobre muestras.

En caso de desavenencia entre los contratantes, dos peritos, nombrados uno por cada parte, y un tercero, para el caso de discordia, nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o incormformidad delos artículos con lasmuestras o calidades que sirvieron de base al contrato.

En relación a está modalidad del contrato de compraventa, se dice que se realiza en operaciones mercantiles, incluso el artículo 2258 del Código Civil, es una reproducción incompleta del artículo 373 del Código de Comercio, mismo que expresa lo siguiente: "Las compraventas que se hicieren sobre mues---tras o calidades de mercancía determinadas y conocidas en el comercio se tendrán por perfeccionadas por el sólo consenti---miento de las partes. En caso de desaveniencia entre los contratantes, dos comerciantes nombrados uno por cada parte, y - un tercero para el caso de discordia nombrado por éstos, re---solverán sobre la conformidad o inconformidad de las mercan---cías con las muestras o calidades que sirvieron de base al -- contrato." Mismo que se perfecciona con el mero consentimiento de las partes.

Se denomina a está compraventa sobre muestras, porque la cosa misma materia del contrato de compraventa, no se tiene a la vista, el contrato se celebra con una muestra desprendida de la cosa, permitiendo por si sola dar a conocer las carac---terísticas y las calidades de la cosa. Además de que la venta se sujeta a un plazo determinado para entregar la cosa objeto de la operación.

1) VENTA POR ACERVO O A LA VISTA.

En la presenta modalidad se tiene por objeto la venta de artículos homogéneos o heterogéneos y que se realiza de una -

manera global, sin hacer una especial estimación o referencia a las cosas, al número de unidades de que se compone el acervo, a las cantidades globales alzadas, de cosas que se venden a precio alzado.

La presente modalidad se encuentra regulada en el capítulo correspondiente a los aspectos generales del contrato de compraventa, en el Código Civil en la disposición siguiente:

Art. 2259.- Si la venta se hizo sólo a la vista y por acervo, aun cuando sea de cosas que suelen contar, pesar o medir, se entenderá realizada luego que los contratantes se avengan en el precio, y el comprador no podrá pedir la rescisión del contrato alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso o medida que él calculaba.

Sólo habrá rescisión cuando el vendedor actúa de mala fe o con dolo al presentar el acervo de primera calidad y en inferior tuviera clase y cantidad diferente a la que está a la vista, conforme el artículo 2266 del Código Civil.

Por consiguiente en la presente modalidad, lo importante no es el contenido, sino el continente, o sea lo que se encuentra en un lugar determinado y en cierto momento.

CAPITULO IV

IV.- ASPECTOS GENERALES DEL ARRENDAMIENTO

1.- DEFINICIÓN.

El contrato de arrendamiento es de gran importancia en nuestra sociedad, por la afluencia de bienes inmuebles destinados al arrendamiento; así como los bienes muebles. Además es un contrato que dada su importancia y aplicabilidad, el Código Civil vigente lo reglamenta de forma minuciosa.

Empezaremos por mencionar la definición expresada por el Código Civil, respecto al contrato de arrendamiento, en su precepto siguiente:

Art. 2398.- 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.

De la presente definición dada por el Ordenamiento Civil se aprecia, que en nuestro Derecho Civil el arrendamiento es sobre cosas y derechos, resultando diferente al Derecho Romano, Francés, Italiano y Español; en donde incluyen dentro del arrendamiento la prestación de servicios, y el contrato de obra.

Así mismo en la definición consagrada en el Código Civil, en el segundo párrafo del artículo 2398, enuncia la temporalidad del contrato, al manifestar lo siguiente: "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una --

industria." Lo anterior demuestra que existe limitación de -- duración sobre los bienes inmuebles, conforme la aplicabili-- dad que se va dar al bien inmueble, por el uso y goce tempo-- ral. Aunque por otro lado la legislación no estipula ninguna limitación de duración sobre el arriendo de bienes muebles, - pero es necesario aclarar, que aunque no hay un término de -- duración del arrendamiento de bienes muebles, éste no puede - ser perpetuo, dado que la temporalidad es un requisito del -- contrato de arrendamiento.

Por lo tanto, el contrato de arrendamiento tiene tres -- puntos característicos: ⁽²⁵⁾

"1^o Duración Temporal.- Cuando la acción se hace a perpetuidad, tratase de una enajenación y no de un arrendamiento. Por lo tanto, los arrendamientos perpetuos serán nulos.

2^o Carácter Oneroso.- El goce procurado a tercero no es gratuito. En esto se distingue el arrendamiento del préstamo - simple o comodato. Entre estos dos contratos hay las mismas - diferencias que en la donación y la venta; el comodato y el - arrendamiento lo son, respecto al goce temporal de las cosas. El arrendamiento es la compra del uso.

3^o Modo de Fijar el Precio. El precio en el arrendamiento es proporcional al tiempo. Mientras más prolongada su duración, más aumenta el precio total; se calcula por unidad de - tiempo, por hora, día, mes o año."

Por consiguiente el arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación, o mediante el contrato de comodato; la experiencia ---- demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena

(25) Planiol y Ripert. Ob. cit. 1a. Ed. Vol. V. Pág. 291

es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento. Se trata en este caso de un aprovechamiento de riqueza ajena, por cuanto que el arrendamiento puede conceder el uso o también el goce, es decir, abarca los diferentes grados de aprovechamiento parcial, en tanto que el comodato existe sólo --- transmisión de uso, en forma gratuita.

2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO.

El contrato de arrendamiento se puede clasificar dentro del cuadro general de los contratos de la manera siguiente:

Principal.- Por que el contrato de arrendamiento existe y subsiste por si mismo, pues no requiere de otro acto jurídico al cumplir autónomamente su función jurídica económica. Reuniendo su finalidad en si mismo; no necesita de otro contrato u obligación para existir.

Bilateral.- El arrendamiento es un contrato bilateral o sinalagmático, por que recíprocamente las partes, arrendador y arrendatario, generan obligaciones y derechos, desde el --- momento que celebran el contrato.

Oneroso.- "Por que existe reciprocidad con los provechos y en los gravámenes, en las cargas que soportan los contratantes; el arrendador soporta una carga; desprenderse del uso o uso y goce de la cosa para transmitirla al arrendatario mediante una enajenación temporal. Pero recibe un provecho, un -- beneficio; el precio cierto que se obliga a pagar el arrendatario, éste tiene un provecho, obtiene un beneficio; la posibilidad, la facultad de usar y gozar de una cosa que no es de su propiedad. Pero soporta la carga de pagar un precio cierto." (26)

Commutativo.- El contrato de arrendamiento al ser oneroso, éste puede ser aleatorio o conmutativo, de esa subdivisión el arrendamiento es conmutativo; por que los provechos y gravámenes son determinables al momento de celebrarse el contrato, es decir, se conoce la cosa objeto del arrendamiento, que se dará temporalmente para el uso y goce del arrendatario y por otra parte se fija un precio cierto que recibirá el arrendador, por el uso y goce temporal de la cosa arrendada.

Consensual.- El contrato de arrendamiento cuando la renta anual otorgada por el arrendatario, no excede de cien pesos, se celebrará el contrato de manera verbal, de acuerdo a lo ordenado en el artículo 2406 del Código Civil.

Formal.- Por regla general el contrato de arrendamiento es formal, en razón de que las cosas objeto de éste contrato, cuya renta no exceda de cien pesos anuales puede celebrarse de manera meramente verbal. Todos los demás contratos de arrendamiento que excedan de esa cantidad deberán celebrarse por escrito. Además si la cosa objeto del contrato de arrendamiento es una finca rústica, y la renta es de más de cinco mil pesos anuales, el contrato debe hacerse constar en escritura pública.

De la presente clasificación es importante decir, que de acuerdo a la situación inflacionaria del país, el contrato de arrendamiento será siempre formal dado el alto costo de la vida, y la cantidad señalada para que exista un arrendamiento pactado en forma verbal es mínima, en relación al gasto diario producido en nuestra sociedad.

Nominado.- El contrato de arrendamiento se encuentra clasificado dentro de los contratos nominados, al estar instituido en las leyes de nuestro país, para ser más precisos se encuentra regulado en el Código Civil, en Título sexto, con -

nueve capítulos; por ser un contrato de gran aplicabilidad en nuestra sociedad, motivo por el cual ha sido necesario su --- reglamentación en una forma perménorizada por el Ordenamiento Civil.

Tracto Sucesivo.- El contrato de arrendamiento es de --- ejecución sucesiva o de tracto sucesivo; esto es, por que la obligación del arrendador, es una obligación que se va ejecutando o cumpliendo momento a momento, por todo el tiempo de --- vigencia del contrato; es el contrato clásico de tracto sucesivo. Hasta que termina el contrato se termina la obligación del arrendador, mientras esté vigente, el arrendador tiene la obligación de ejecutar la prestación principal a su cargo, -- que consiste en proporcionar el uso y goce de la cosa, al --- arrendatario, momento a momento, durante todo el tiempo de -- duración del arrendamiento.

En cuanto a ésta clasificación es importante señalar que cuando se trata de contratos de tracto sucesivo, existe la -- posibilidad de presentarse el problema del riesgo, en la cosa objeto de la operación, ocurriendo de diversas formas.

Por otra parte, se encuentra otra clasificación de este contrato, misma que es de acuerdo a la especie de arrendami-- ento, habiendo en tales circunstancias:

"Arrendamiento civil, mercantil y administrativo.- El --- carácter civil se determina por exclusión; cuando no es ---- administrativo o mercantil, será civil. Es mercantil exclusi- vamente cuando recae sobre bienes muebles, existiendo según - el Art. 75 del Código de Comercio, el propósito de especula-- ción comercial: La ley reputa actos de comercio: 1. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con --- propósito de especulación comercial, sea en estado natural, - sea después de trabajos labrados. No puede haber en nuestra -

legislación vigente, arrendamiento mercantil de bienes inmuebles. A pesar del propósito de especulación comercial, el arrendamiento de bienes inmuebles es civil, y es porque el Art. 75 citado expresamente se prefiere a los alquileres de cosas muebles realizados con propósito de especulación comercial. Por ejemplo los alquileres de mobiliario a una negociación mercantil, mostradores, vitrinas, etc; el alquiler de mercancía como muestra en un comercio.

Se estima que el arrendamiento es administrativo, en atención a la naturaleza de los bienes, cuando éstos pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, es decir, cuando se trata de bienes propios del Estado. Este puede tener bienes destinados a un servicio público, bienes de uso común y bienes en plena propiedad. Respecto de esta última categoría, se permite al Estado ejecutar actos, el arrendamiento de esta clase de bienes, que pueden ser de la Federación, de los Estados o Municipios. Tiene interés el arrendamiento administrativo, por cuanto hace a las prohibiciones especiales respecto de los funcionarios o empleados públicos que tienen en administración esos bienes, y que no pueden tomarlos en arrendamiento, siendo nulo de pleno derecho el contrato que ejecuten en contra de las disposiciones legales que lo reglamenta; como lo estipula el Código Civil en su art. 2411.- Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este Título⁽²⁷⁾

Por consiguiente el arrendamiento administrativo, es el que realiza el Estado a través de la Federación, Estados, Municipios y Dependencias Administrativas.

(27) Rojas Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. T. IV. Contratos. 17a. Ed. Pág. 215-216.

3.- ELEMENTOS ESENCIALES.

El arrendamiento es un acto jurídico, que como todo ---- convenio necesita para su formación de los requisitos o ---- elementos esenciales. Estos elementos se encuentran regulados por el Código Civil, en el precepto siguiente:

Art. 1794.- Para la existencia del contrato se requiere:

I. Consentimiento;

II. Objeto que pueda ser materia del contrato.

Estos dos elementos siempre deben estar presentes en --- todo contrato civil, para que pueda existir y llevarse a cabo con todas sus consecuencias.

"El Consentimiento, es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación - exterior, o en forma más clara que sirva para el contrato y - convenio.⁽²⁸⁾

Entendiendo el Consentimiento en el contrato de arrendamiento de la siguiente manera: Por una parte el arrendador -- manifiesta su voluntad de dar el uso y goce de una cosa a --- otra persona, a cambio de un precio cierto. Por otra parte el arrendatario acepta el aprovechamiento del uso y goce de la - cosa, a cambio de un precio cierto. Formando con esto el Consentimiento, al exteriorizar las voluntades y configurando el contrato de arrendamiento entre ambas partes.

El Consentimiento es un elemento esencial que en el ---- contrato de arrendamiento no necesita ni es necesaria ninguna regla especial para su conformación.

(28) Gutierrez y González Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 5a. Ed. Pág. 207.

El otro elemento esencial que señala el Código Civil en su artículo 1774, fracción segunda, es el concerniente al --- Objeto. Este elemento esencial es directo e indirecto.

El Objeto directo del contrato, es crear o transferir --- derechos y obligaciones, de acuerdo a lo previsto en el ---- artículo 1793 del Código Civil.

El Objeto indirecto del contrato, son las obligaciones - de dar, hacer o no hacer, conforme lo dispuesto por el Art. - 1824 del Ordenamiento Civil Sustantivo.

En el contrato de arrendamiento, por ser un contrato --- bilateral, que produce obligaciones a cargo de cada uno de -- los contratantes, el objeto se presenta de manera doble, al - tener obligaciones el arrendador y obligaciones el arrendata- rio.

Respecto al Objeto por parte del arrendador, éste consis- te en proporcionar el uso y goce al mismo tiempo de la cosa - arrendada. La cosa Objeto del contrato de arrendamiento debe cumplir con aquéllos requisitos que señala el Código Civil en el:

Art. 1825.- La cosa objeto del contrato debe: 1o Existir en la naturaleza; 2o Ser determinada o determinable en cuánto a su especie; 3o Estar en el comercio.

Estos requisitos enunciados en el precepto anterior debe contener la cosa, para que sea susceptible de considerarse --- Objeto de cualquier contrato, no necesariamente sólo para el contrato de arrendamiento.

Independientemente de los requisitos que necesita la --- cosa para ser Objeto de cualquier contrato, es importante ---

mencionar que cosas son susceptibles de arrendar, considerando lo estipulado en el Código Civil en su:

Art. 2400.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Referente a este artículo que antecede, expresa las ---- excepciones de las cosas no susceptibles de poderse otorgar en arrendamiento, más no las cosas que se pueden contratar o dar en arrendamiento.

La primera prohibición estipulada en el artículo 2400 -- del Ordenamiento en cita, es sobre los bienes consumibles por el primer uso, si tomamos en consideración que el arrendamiento tiene la finalidad de dar el uso y goce en forma temporal una cosa, y una vez cumplido su objetivo, restituir la cosa - al propietario. Y si la cosa se consume por el primer uso, -- será imposible dar en arrendamiento esa cosa, por no poderse restituir a su propietario, resultando imposible cumplir con el objetivo del contrato de arrendamiento.

La segunda prohibición estipulada por el precepto en --- mención, corresponde sobre aquéllos bienes que la ley no ---- permite el arrendamiento. Por ejemplo, los bienes que constituyen el patrimonio ejidal; los bienes de la Federación.

La tercera prohibición enunciada por el artículo que se comenta, es la relativa a los derechos personales, por ser -- considerados derechos estrictamente ligados a la persona, al tener la titularidad de ellos, además de ser imposible transmitirlos a terceros en razón de su naturaleza. Por ejemplo, el derecho real que tiene el usuario; el derecho real de habitación.

Las anteriores prohibiciones mencionadas por el precepto descrito, corresponden a las cosas o derechos que de manera directa resulta imposible ser Objeto del contrato de arrendamiento. Aunque el mismo Código Civil estipula otras prohibiciones o limitaciones de otra índole o por circunstancias no relacionadas con el Objeto de este contrato.

Como se dijo al inicio del estudio del Objeto, éste en el contrato de arrendamiento es doble, al ser un contrato --- bilateral. En donde ya se analizó el Objeto concerniente a la parte arrendadora, corresponde el turno de analizar el Objeto por parte del arrendatario. El Objeto que en este caso es el precio que se obliga a pagar como contraprestación del uso y goce que le transmite el arrendador en forma temporal de una cosa o derecho; precio que debe ser cierto, conforme a lo --- dispuesto por el artículo 2398 del Código Civil.

Este precio cierto estipulado en el contrato de arrendamiento, que se paga por el uso y goce de una cosa o derecho, se le denomina renta. El Código Civil dispone en que puede --- consistir la renta, de acuerdo al siguiente precepto:

Art. 2399.- La renta o precio del arrendamiento puede --- consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa --- equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.

Este artículo es claro al manifestar con lo que se puede hacer el pago de la renta, si se observa la redacción del --- precepto, no solamente con dinero se puede efectuar el pago --- o renta, sino también es posible con cosas que tengan valor --- equivalente al precio fijado como renta, siempre y cuando la cosa sea corporeá, para cumplir con los requisitos de ser --- cierta y determinada, a fin de poderse constituir como pago --- del precio en el contrato de arrendamiento.

4.- REQUISITOS DE VALIDEZ.

Todo contrato requiere de elementos de existencia para poderse constituir y considerarse como tal; pero no son suficientes los elementos de existencia para que el contrato produzca sus efectos, sea cualquiera su naturaleza o conformación del contrato. También necesita todo contrato de determinados requisitos denominados de "validez", para poder producir sus efectos legales.

Los requisitos de validez son aquellos que hacen posible la producción de los efectos legales en el contrato. Estos se encuentran previstos en el Código Civil, a contrario sensu, en el precepto siguiente:

Art. 1795.- El contrato puede ser invalidado:

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

La capacidad de las partes, es el primer requisito de validez que debe contener todo contrato. La ley Sustantiva de la materia, dispone la siguiente regla general de la capacidad de las partes en su:

Art. 1798.- Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.

Del anterior precepto podremos decir, que son aptos de celebrar contratos civiles, todos aquellos sujetos con capacidad de ejercicio, o sea las personas susceptibles de hacer valer sus derechos, que no les impide ninguna prohibición o limitación considerando su actividad dentro de la sociedad;

así como por circunstancias en las que la ley lo impide.

En el contrato de arrendamiento, la capacidad de las partes o contratantes, es un requisito de validez en donde se presentan ciertas reglas especiales, en cuanto al ejercicio de poder contratar a determinadas personas. Estas disposiciones especiales pueden ser por parte del arrendador o del arrendatario, empezaremos por describir las disposiciones relativas al arrendador.

El contrato de arrendamiento es celebrado por parte del arrendador, por el propietario de la cosa. Aunque hay excepción a esta regla al tratarse de bienes inmuebles en donde existe copropiedad, y no se puede arrendar si la copropiedad es indivisa y no se tiene el consentimiento de todos los copropietarios, conforme lo dispuesto por el artículo 2403 del Código Civil.

Independientemente del propietario de la cosa, existen otras personas que no necesariamente son dueños y pueden fungir como arrendadores, considerando lo dispuesto en el Código Civil en el siguiente:

Art. 2401.- El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley.

Conforme lo dispuesto por el precepto, además del propietario de la cosa objeto del arrendamiento, se considera arrendadores a los mandatarios, cuando se otorga poder con todas las facultades generales; o los poderes de actos de administración. Por considerar al arrendamiento un acto típico de administración, y por lo tanto, los mandatarios con facultades administrativas tienen la facultad de ser arrenda-

dores, conforme el artículo 2554, en concordancia con el artículo 2401 de la ley Sustantiva de la materia.

Dentro de la clasificación de personas que tienen el carácter de arrendadores, sin ser propietarios de la cosa, son considerados los padres de los menores, al ejercer la patria potestad, y los tutores, cuando el menor tiene bienes de su propiedad, que se darán en arrendamiento y su representante es el padre o tutor. Pero tanto el padre y tutor, se les prohíbe a ambos celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años, ni recibir la renta anticipada, por más de dos años, en concordancia con lo previsto en los artículos 436, 573 y 574 del Código Civil.

Otro de los sujetos con capacidad de arrendar, sin ser propietario de la cosa objeto del arrendamiento, es el usufructuario, atendiendo lo dispuesto por el Código Civil en el siguiente precepto:

Art. 990.- El usufructuario tiene derecho de percibir todos los frutos, sean naturales, industriales o civiles.

Al tener ese derecho el usufructuario, de gozar los frutos del inmueble usufructuado, éste se encuentra facultado para arrendar la finca, si atendemos lo expresado por el siguiente precepto del Ordenamiento en cita:

Art. 1002.- El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo.

Del anterior artículo se acredita la capacidad del usufructuario de poder arrendar un bien que no es de su propiedad, al gozar de un derecho real.

En relación a la capacidad para contratar por parte del arrendatario, el Código Civil enuncia una serie de preceptos en los cuales se prohíbe a determinados sujetos celebrar contratos de arrendamiento, en razón de su situación dentro de la sociedad o por su cargo que desempeña; estos preceptos --- a continuación se transcriben:

Art. 2404.- Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban -- arrendarse en los negocios en que intervengan.

Art. 2405.- Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados ---- caracteres administren.

De los artículos antes mencionados, si cualesquiera de las personas mencionadas no acatarán lo dispuesto e infringen lo previsto en los preceptos, celebrando contrato de arrendamiento, el acto jurídico celebrado será considerado inválido, al encontrarse viciado por una nulidad absoluta, en virtud de haber violado disposiciones de orden público.

Por último existe otra incapacidad o limitación para --- celebrar un contrato de arrendamiento con el carácter de ---- arrendatario, misma que la señala el Código Civil en el precepto siguiente:

Art. 569.- Ni con licencia judicial, ni en almoneda o -- fuera de ella puede el tutor comprar o arrendar los bienes -- del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos, para sí, sus ascendientes, su mujer o marido, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hiciere, además de -- la nulidad del contrato, el caso será suficiente para que se

le remueva.

De lo expuesto sobre la capacidad de las partes para --- contratar en el contrato de arrendamiento, se deduce que no --- es necesario tener una capacidad especial, sino sólo se necesita tener la capacidad general para contratar, como toda --- persona.

El segundo requisito de validez de los contratos civiles es la "Ausencia de vicios en el consentimiento". Se entiende por vicio, la realización incompleta o defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una institución o figura --- jurídica; en este caso concretamente no referimos al contrato civil.

El Código Civil, expresa los vicios del consentimiento --- que pueden afectar al contrato civil, en el precepto siguiente:

Art. 1812.- El consentimiento no es válido si ha sido --- dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por --- dolo.

De la observancia del anterior precepto, no hace referencia a la "lesión", considerado también vicio del consentimiento, regulado en artículo 17 del mismo Ordenamiento.

El "error", es el primero de los vicios del consentimiento que señala el artículo 1812 del Código Civil, este vicio se conceptualiza de la manera siguiente: "Es una creencia --- sobre algo del mundo exterior que está en discrepancia con la realidad, o bien es una falsa o incompleta consideración de --- la realidad".⁽²⁹⁾

(29)Gutierrez y González E. Ob. cit. 5a. Ed. Pág. 273.

El error como vicio del consentimiento se puede clasificar jurídicamente en:

Error indiferente.- Recae sobre circunstancias accidentales, no trasciende en la celebración.

Error nulidad.- Este impide la formación del consentimiento, pero permite pedir a quién en él incurrió la anulación del contrato.

Error obstaculo.- Impide que las voluntades esten de acuerdo, por consiguiente produce que el contrato sea inexistente, al no haber acuerdo de voluntades y no se puede presentar el consentimiento.

De los tres tipos de error, el Código Civil el único que regula es el error nulidad, del cual dispone lo siguiente:

Art. 1813.- El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinado de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa.

En el contrato de arrendamiento puede presentarse el error nulidad, produciendo un vicio del consentimiento por cualquiera de las partes contratantes, mismo que provocará una nulidad relativa. La nulidad se dará a conocer cuando se este celebrando el acto, o en el momento de probar que el motivo determinante del contrato falso, conforme lo previsto en el artículo 1813 del Ordenamiento Sustantivo Civil.

La "violencia", es otro de los vicios del consentimiento, que puede provocar una invalidación del contrato, el Código -

Civil nos explica que se entiende por violencia en el siguiente precepto:

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

Una vez definido lo que se entiende por violencia, podremos decir, que en relación al contrato de arrendamiento, sí se celebra con apoyo en la violencia, el acto jurídico, estará viciado en su consentimiento, causando con esto, que se pueda invalidar el contrato, al estar afectado de violencia, misma que producirá o cause una nulidad relativa, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2228 del Código Civil.

Aunque el acto jurídico se encuentre viciado por una nulidad relativa producida por la violencia, este acto se puede convalidar y volver a producir sus efectos legales, de conformidad con lo previsto en el artículo 2233 del Ordenamiento en cita.

"Dolo o mala fe", es el tercero de los vicios del consentimiento que se puede manifestar en la voluntad de cualquiera de los contratantes, causando el entorpecimiento de la relación jurídica de las partes integrantes del contrato, este vicio del consentimiento el Código Civil lo describe en el precepto siguiente:

Art. 1815.- Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que emplea para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez

conocido.

El contrato de arrendamiento es susceptible al dolo o la mala fe, como cualquier contrato civil, induciendo a la ---- suspensión de los efectos provisionales del acto jurídico, al estar en presencia de una nulidad relativa. Sin embargo, si el contrato se convalida y una vez cesado el dolo o la mala fe que motivo la anulación del contrato, éste vuelve a producir sus efectos, considerando lo dispuesto por los artículos 2228 y 2233 del Código Civil.

La "lesión", es considerado un vicio del consentimiento, aunque se encuentra regulado fuera del capítulo de los requisitos de validez, específicamente de los vicios del consentimiento.

En relación con éste vicio del consentimiento, la ley -- Sustantiva de la materia, considera cuando cuando se produce lesión, de acuerdo al siguiente precepto:

Art. 17.- Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un -- lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo -- que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción --- equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios.

El derecho concedido en este artículo dura un año.

La lesión como lo señala la disposición que antecede, la parte afectada tiene derecho de hacer valer varias acciones, mismas que a continuación se expresan:

Primera.- Pedir la nulidad del contrato, nulidad considerada relativa, de acuerdo al artículo 2228 del Código Civil.

Segunda.- Solicitar una reducción equitativa de la ---- obligación, que debe cumplir en relación al contrato.

Tercera.- Como complemento de las dos anteriores opcio-- nes, tiene derecho de pedir el pago de daños y perjuicios --- correspondientes por la lesión causada.

Si el contrato de arrendamiento se encontrará afectado - del vicio de lesión, provocado a una de las partes contratantes, la parte afectada tendrá derecho a optar por cualquiera de las acciones descritas en párrafos anteriores, y que se -- encuentran reguladas en el artículo 17 del multicitado Orde-- namiento Civil.

Licitud en el objeto motivo o fin, constituye el tercero de los requisitos de validez del contrato civil, el analisis de este requisito de validez, es necesario hacerse por separa do, para un mejor entendimiento.

Primeramente explicaremos la licitud del objeto, y para estó, diremos que el objeto del contrato, es una obligación - de dar una cosa o bien el hecho que el obligado debe hacer o no hacer, conforme lo dispuesto por el artículo 1824 del --- Código Civil.

Además si se trata la obligación de dar una cosa, ésta - deba existir en la naturaleza, ser determinada o determinable y encontrarse en el comercio, para considerarla objeto de --- cualquier contrato.

Así como también el hecho, de acuerdo con el Código ---- Civil previene en su artículo 1827, que para ser objeto de -- contrato, debe ser posible y lícito.

Una vez descrito el objeto, diremos que la licitud del -

objeto es en cuanto al hecho, está lícitud se entiende que -- debe ser acto jurídico, conforme a las leyes de orden público y las buenas costumbres, al estipularlo así el artículo 1831 del Código Civil.

La segunda parte, corresponde a la lícitud en el motivo o fin, para esto es necesario comprender lo que entedemos por motivo o fin.

"El motivo o fin, es la razón decisiva que ha inducido a la celebración del acto, la cual es diferente en cada caso. -- Es el móvil concreto individual y variable que en un caso --- determinado ha incitado e inducido a las partes a contratar." (30)

Por consiguiente el motivo o fin en un acto jurídico, -- debe ser conforme a las leyes de orden público y a las buenas costumbres, para que surta sus efectos legales.

En cuanto al contrato de arrendamiento si el objeto, el motivo o fin no son lícitos, el contrato se encontrará afectado por una nulidad absoluta, que induce a la inválidez del -- acto jurídico realizado, al estar infringiendo normas de -- orden público o a las buenas costumbres de nuestra sociedad.

La forma, el cuarto y último requisito de validez del -- consentimiento, en nuestro Derecho Civil, la forma la conceptualizan como: "La manera en que debe externarse y/o plasmarse la voluntad de los que contratan, conforme lo disponga o permita la ley." (31)

El Código Civil, independientemente de la definición --- antes expuesta, nos dice como debe establecerse la forma en:

(30) Bejarano Sánchez M. Ob. cit. 1a. Ed. Pág. 115

(31) Gutierrez y González E. Ob. cit. 5a. Ed. Pág. 247.

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

En lo concerniente al contrato de arrendamiento, sobre la forma de este contrato, el Código Civil dispone lo siguiente en los preceptos:

Art. 2406.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales.

Art. 2407.- Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

Conforme lo expresado por el primero de los preceptos, y considerando la realidad económica de nuestra sociedad, el -- contrato de arrendamiento debe ser formalmente escrito, al -- resultar hipotético que se celebrará un contrato de arrendamiento cuyo precio de la renta es de cien pesos anuales o menos, considerando la carestía de la vida en nuestros tiempos.

Así como lo previsto por el segundo precepto, en rela--- ción a los predios rústicos, si el precio de la renta excede los cinco mil pesos deberá otorgarse en escritura pública, -- éste limite de precio es bastante bajo para que el contrato -- se otorgue en escritura pública.

Pero además de los predios rústicos dados en arrendamiento que necesitan celebrarse en escritura pública por excederse la renta anual de cinco mil pesos; el Código Civil dispone sobre ciertos arrendamientos que deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, de acuerdo al artículo 3042 -

Fracción III, al expresar: "Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años"

Resumiendo sobre la forma del contrato de arrendamiento, éste debe ser por escrito, por regla general, y en determinados casos esa formalidad será elevada a escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

5.- CONSECUENCIAS EN LAS OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES.

El contrato de arrendamiento, como se expreso en su clasificación, es un contrato bilateral o sinalagmático, lo cual resulta que las partes al celebrar el contrato, adquieren obligaciones y derechos entre ellos.

Las obligaciones del arrendador son:

Primera.- Entregar la cosa arrendada. Conforme el artículo 2412 del Código Civil, en la fracción I, nos menciona la primera obligación del arrendador al exponer: "A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviera destinada." De ésta obligación surgen varias cuestiones, que a continuación se describen.

La entrega de la cosa arrendada debe hacerse en el tiempo y lugar convenido, sino se pacto, tan pronto como sea requerida la cosa arrendada por el arrendatario, al disponer así el artículo 2413 del Código Civil.

En el momento de entregar la cosa arrendada, empieza a -

correr el plazo o término convenido y con esto también, desde ese momento se debe hacer el cómputo para el pago de la renta y hasta el final del arrendamiento.

Las pertenencias de la cosa arrendada suelen ser muy variables, según la cosa que se arrienda y su finalidad de uso y goce. Además de que la cosa debe estar en estado de servir, para el uso convenido o su destino pactado; siendo válido el pacto expreso que acepta el arrendatario al recibir la cosa en el estado que se encuentre.

Así como aceptar el arrendatario a su cargo todas las obras o mejoras que se requirán, para que la cosa se encuentre en condición de servir o prestar el uso convenido dada su naturaleza o destino.

Segunda.- Conservar la cosa arrendada. Esta obligación del arrendador, consiste en conservar la cosa en el mismo estado de servir para el uso convenido, haciendo para ello las reparaciones necesarias a la cosa objeto del arrendamiento, conforme lo dispuesto por el artículo 2412 fracción II, del Ordenamiento Civil Sustantivo.

Para que el arrendador conserve la cosa y haga las reparaciones pertinentes, es obligación del arrendatario, hacer saber oportunamente al arrendador la necesidad de reparar la cosa dada en arrendamiento, y sino lo comunicará al arrendador, el arrendatario es responsable de los daños y perjuicios que a causa de la omisión resienta el arrendador, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 2415 del Código Civil.

También existe la posibilidad que el arrendatario si cumplió con la obligación de avisar oportunamente al arrendador de la necesidad de reparar la cosa objeto del arrendamien

to, y el arrendador no efectúa las reparaciones requeridas -- por el bien arrendado, el arrendatario puede rescindir el --- contrato en cuestión, en forma unilateral, sin necesidad de - procedimiento judicial alguno, donde exista sentencia condena toria. Por otra parte, puede promover juicio de cumplimiento de contrato en contra del arrendador, a fin de que la senten cia judicial sea condenando a las reparaciones necesarias que se tengan que hacer para el uso y goce destinado de la cosa - materia del arrendamiento, difiriendo el pago de rentas hasta el momento de la reparación, conforme lo dispuesto por el --- artículo 2416 del Código Civil.

Otra situación que se puede presentar en relación a ésta obligación, es cuando el arrendador efectúa las reparaciones necesarias, las que durán más de dos meses y el arrendatario dada esta circunstancia pierde el uso total de la cosa o la - usa en forma parcial, éste tiene varias opciones; pedir la -- rescisión del contrato; solicitar la reducción de la renta por el tiempo que uso en forma parcial la cosa; y, de no pagar -- renta por el tiempo perdido del uso total de la cosa, ha ---- causa de las reparaciones hechas, como lo expresan los ----- artículos 2445, 2490 y 2491 del Código Civil.

Tercera.- No estorbar ni embarazar de manera alguna el - uso de la cosa arrendada. Esta obligación se encuentra consa grada en la fracción III del artículo 2412 del Código Civil, que a la letra dice: "A no estorbar ni embarazar de manera -- alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causas de -- reparaciones urgentes e indispensables". En esta obligación - el arrendador no debe molestar por ninguna circunstancia el - uso y goce del bien arrendado por el arrendatario, salvo por causas de reparación urgentes o indispensables.

Cuarta.- Garantizar el uso pacífico de la cosa. En ésta obligación el arrendador debe garantizar el uso pacífico de -

la cosa arrendada al arrendatario, por todo el tiempo que dure la relación contractual, en concordancia con lo expresado en la fracción IV del artículo 2412 de la ley Sustantiva de la materia.

Esta obligación de garantizar el uso pacífico de la cosa, comprende no una sino varias obligaciones, con los supuestos tenedores de derechos, que perturbarán la relación jurídica de los contratantes. El Código Civil manifiesta respecto a la obligación del arrendador de garantizar el uso pacífico de la cosa, en el precepto siguiente:

Art. 2418.- Lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2412 no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario, en esos casos, sólo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes, no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza.

Conforme lo estipulado por el precepto antes expuesto, el arrendador tiene obligación de garantizar el uso y goce pacífico de la cosa arrendada, siempre y cuando un tercero fundándose en una causa jurídica, que puede ser una perturbación de hecho en donde se alegue algún derecho sobre el bien materia del arrendamiento. Tal sería el caso de un usufructo constituido con anterioridad al contrato de arrendamiento; un acreedor hipotecario que pretende tomar posesión material de la cosa, por tener un derecho real de hipoteca.

Como se observa son situaciones en donde existe un derecho, que un tercero quiere hacer valer o está haciendo valer su derecho concedido. Y el arrendador tiene obligación de garantizar el uso pacífico en contra de ese derecho del tercero extraño a la relación contractual.

Pero no tiene obligación el arrendador de garantizar --- pacíficamente el uso y goce de la cosa, cuando hay perturbaciones de un tercero por motivos propios en contra del arrendatario y no existe ninguna causa jurídica que reclamar. El arrendador no esta en posibilidades de poder ejercer alguna acción contra el tercero, en razón de que el conflicto es --- entre el arrendatario y el tercero.

En el caso que el tercero sin causa jurídica perturbe el uso y goce de la cosa arrendada, el arrendatario tiene la --- obligación de informarle al arrendador la situación en que se encuentre so pena de pagar daños y perjuicios. Así como de -- tener la obligación de defender como poseedor la cosa arrendada, como lo dispone el artículo 2419 del Código Civil.

Por otra parte, es obligación del arrendador de garantizar el uso y goce de la cosa dada en arrendamiento, cuando -- existe una evicción parcial o total sobre el inmueble.

Si se presenta en el inmueble arrendado una evicción --- parcial y perturba el uso y goce del arrendatario, éste tiene dos acciones que puede hacer valer; la primera reclamar una -- disminución en la renta; la segunda la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios, sin esperar que el impedimento dure más de dos meses, como lo dispone el artículo 2420 -- del Código Civil.

En la evicción total que sufra el inmueble en arrendamiento, el arrendatario también tiene dos acciones en contra -- del arrendador; la primera consiste en no pagar la renta --- mientras dure el impedimento; la segunda, cuando el impedimento sea por más de dos meses, el arrendatario puede solicitar la rescisión del contrato, además que el arrendador procedió de mala fe, responderá de daños y perjuicios, conforme el ---- artículo 2434 en relación con el 2431 del Código Civil.

Por último, si por caso fortuito o fuerza mayor existe impedimento total del uso y goce del bien arrendado por el arrendatario, éste tiene derecho a solicitar que no se cobre la renta mientras dure el impedimento; o bien si este impedimento dura más de dos meses, el arrendatario tiene derecho a pedir la rescisión del contrato.

Ahora bien conforme el artículo 2432 del Código Civil, si el impedimento es parcial del uso del inmueble arrendado, por caso fortuito o una fuerza mayor, el arrendatario puede solicitar la reducción de la renta, siempre y cuando lo consideren los peritos que si procede.

También si por caso fortuito o fuerza mayor, el inmueble se afecta y el impedimento es parcial en el uso y goce, por parte del arrendatario, ambas partes pueden optar por la rescisión del contrato.

Quinta.- La obligación de responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento, conforme la fracción V del artículo 2412 del Código Civil.

En ésta obligación es requisito que los vicios o defectos sean ocultos, y no necesariamente existir antes de la celebración del contrato, si consideramos lo que expresa el Código Civil, en el siguiente precepto:

Art. 2421.- El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impiden el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

El vicio o defecto debe ser de tal naturaleza que impida el uso de la cosa, por parte del arrendatario, para poder --- éste ejercitar acciones en contra del arrendador, las cuales son: pedir una disminución en la renta; solicitar la rescisi--- sión del contrato.

Sin embargo, el arrendatario no se encuentra legitimado para ejercer cualesquiera de las acciones, si éste tuvo ---- conocimiento de los vicios o defectos ocultos de la cosa, --- antes de haber celebrado el contrato de arrendamiento.

Sexta.- El arrendador tiene obligación de pagar las ---- mejoras hechas por el arrendatario a la cosa arrendada, esta obligación se encuentra regulada en el Ordenamiento Sustan--- tivo Civil en el artículo 2423, conteniendo las siguientes -- fracciones:

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

II. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato;

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

Como lo expresa el artículo enunciado, sólo en éstos --- tres supuestos puede el arrendatario reclamar el pago de las -- mejoras hechas a la cosa, al arrendador.

Séptima.- La presente obligación se encuentra consagrada en el Código Civil, en el precepto siguiente:

Art. 2447.- En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de ---- importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si --- está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se prefiera a otro interesado en el nuevo --- arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del --- tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, --- aplicandose en lo conducente lo dispuesto en los artículos -- 2304 y 2305.

Es importante señalar sobre ésta obligación del arrendador, es para aquellos arrendamientos de fincas rústicas o de locales comerciales.

Si el arrendador no cumpliera con la obligación de dar - el aviso al arrendatario, para que éste pudiese hacer valer - su derecho del tanto respecto al inmueble arrendado en venta, el arrendador sólo respondera de daños y perjuicios, conforme el artículo 2305 del Código Civil.

En relación al arrendamiento de casas destinadas a la -- habitación, la situación es diferente, sobre la obligación -- del arrendador de preferir al arrendatario para un nuevo ---- contrato, que a otra persona; así como el beneficio al derecho del tanto, en el caso de venta del inmueble arrendado.

Esto sucede si consideramos lo expuesto en el capítulo - relativo al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la - habitación, del Código Civil, al disponer en el precepto ---- siguiente:

Art. 2448 1.- Para los efectos de este capítulo el ----- arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta --- tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le ----- prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del ----

inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de -- que el propietario quiera vender la finca arrendada.

Si el arrendador no diera el aviso de venta del inmueble arrendado, al arrendatario, y vendiera el inmueble; el arrendatario tiene seis meses a partir de haberse enterado de la - venta del bien inmueble, para solicitar la nulidad de la ---- escritura de compraventa, en virtud de no haber dado el aviso y no poder hecho valer su derecho de preferencia el arrendata- rio, conforme lo previsto en el artículo 2424 J del Código -- Civil.

Las obligaciones del arrendatario son las siguientes:

Primera.- Satisfacer la renta en la forma y tiempo ---- convenido, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2425 --- fracción I del Código Civil. Siendo esta obligación la más -- importante del arrendatario, por que constituye la contrapres- tación fundamental, por el uso de la cosa.

Provocando que el Código Civil la regule en los precep- los siguientes:

Art. 2399.- La renta o precio del arrendamiento puede --- consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa --- equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Art. 2426.- El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, --- salvo pacto en contrario.

Art. 2427.- La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del - arrendatario.

Art. 2429.- El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

Art. 2430.- Si el precio del arrendamiento debiera pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieran los frutos dentro del tiempo convenido.

Art. 2452.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos.

Los siguientes artículos, sólo tienen aplicación en los inmuebles urbanos destinados a la habitación.

Art. 2448 D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en el que el contrato se renueve e se prorrogue.

Art. 2448 E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

La aplicación de los preceptos que a continuación se mencionan, son relativos a la renta de fincas rústicas destinadas al arrendamiento, y de bienes muebles.

Art. 2454.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a la falta de convenio, por semestres vencidos.

Art. 2461.- Si la cosa se arrendó por años, meses, ---- semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos, salvo convenio en contrario.

Toda vez, que sean citado los preceptos regulados por el Código Civil, referentes al pago de la renta y la forma de -- hacerlo por el arrendatario; debe considerarse las situaciones o circunstancias que benefician al arrendatario, como el tener derecho a una reducción en el precio de la renta, dejar de pagar la renta temporalmente. Estos casos surgen de:

a).- Cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se impide el uso de la cosa arrendada, el arrendatario no pagará renta mientras dure el impedimento, conforme el artículo 2431 del - Código Civil.

b).- Si se presenta una evicción parcial del predio ---- arrendado y afecta en el uso del arrendatario, tiene derecho a una reducción en la renta, considerando el artículo 2420 -- del mismo Ordenamiento.

c).- Cuando hay una evicción total del inmueble arrendado, no se causará renta mientras dure el impedimento, en ---- concordancia con el artículo 2431 del multicitado Ordenamiento.

d).- En la reparación de la cosa arrendada, si el uso es entorpecido en forma parcial o total por más de dos meses, el arrendatario tiene derecho a solicitar la reducción en la --- renta, si es parcial, y no pagar renta mientras dure el ---- impedimento, cuando es total, de acuerdo con el artículo 2445 del Código Civil.

Segunda.- La obligación del arrendatario de responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra, por culpa o ---- negligencia de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, conforme lo expuesto en la fracción II del artículo 2425 del Código Civil.

En ésta obligación el arrendatario debe conservar la --- cosa arrendada, en virtud que debe restituirla al vencimiento del contrato de arrendamiento. Pero además tiene la obliga--- ción de responder de los perjuicios causados a la cosa arren--- dada, por la negligencia de él, y terceras personas que usan - la cosa objeto del arrendamiento.

Esto nos lleva al supuesto que el arrendatario recibio - la cosa en buen estado, por consiguiente, debe entregarla en el estado que fue recibida, salvo lo que hubiera perecido o - se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable, considerando lo expuesto por los artículos 2442 y 2443 del -- Código Civil.

También dentro de ésta obligación se comprende que el -- arrendatario tiene la necesidad de hacer las reparaciones de los deterioros pequeños causados por el uso de las personas - que habitan la finca arrendada, al disponerlo así el precepto 2444 del Ordenamiento Civil Sustantivo.

Tercera.- El arrendatario tiene la obligación de servirse de la cosa, solamente para el uso convenido o conforme a - la naturaleza y destino de ella, como lo dispone el Código -- Civil en su artículo 2425 fracción III.

El arrendatario nunca puede hacer uso de la cosa en ---- forma irrestricta o al libre arbitrio; en caso de no ser usada la cosa para el destino convenido o en razón de su naturaleza, el arrendador puede demandar al arrendatario la rescii-

sión del contrato y el pago de daños y perjuicios, conforme a la fracción III del artículo 2489 del Código Civil.

Cuarta.- El arrendatario tiene la obligación de avisar al arrendador a la brevedad posible, la necesidad de de las reparaciones que en concreto necesite la cosa arrendada, así como avisarle de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o abiertamente prepare a la finca arrendada, so pena de pagar daños y perjuicios al arrendador, si omite dar a tiempo uno u otro aviso, como lo disponen los artículos 2415 y 2419 del Código Civil.

Quinta.- La obligación del arrendatario de responder en casos de incendio. En cuanto a ésta obligación, se presume que el arrendatario debe vigilar y conservar la cosa arrendada, y si por causa de una negligencia de él se provoca el incendio, deberá ser responsable. El Código Civil contempla varias hipótesis:

1a. Cuando el arrendatario es único, los siguientes preceptos expresan:

Art. 2435.- El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

Art. 2436.- El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara.

2a. Cuando son varios arrendatario; así como el arrendador suele habitar el inmueble. Esta hipótesis la regula el precepto siguiente:

Art. 2437.- Cuando son varios los arrendatarios y no se

sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esta parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable.

Por otra parte, es importante señalar, que la obligación de responder en caso de incendio, no es sólo al propietario, sino a terceras personas afectadas por los daños causados, como lo dispone el artículo 2439 del Código Civil.

Sexta.- La obligación del arrendatario de devolver la cosa al concluir el arrendamiento. La devolución de la cosa arrendada debe ser tal como la recibió, salvo cuando hubiese perecido o sufrido un menoscabo por el tiempo o por causa inevitable, como lo dispone el artículo 2443 del Ordenamiento en cita.

Esto es porque el arrendatario al momento de recibir la cosa, se le hizo una descripción o inventario de las partes componentes, y así tiene que entregarla, sino se le hizo el inventario y él aceptó, se entiende que consintió la cosa por estar en buen estado, salvo prueba en contrario, por lo tanto, así tiene que restituirla, conforme el precepto 2443 del Código Sustantivo Civil.

Referente a ésta obligación, para evitar que el arrendatario no se burle del arrendador y entregue puntualmente la cosa arrendada, debe pactarse en el contrato una pena convencional periódica, que deberá pagar el arrendatario en el caso de no entregar la cosa arrendada puntualmente, pena que puede ser mayor a la renta fijada por el alquiler, considerando en la situación morosa del arrendatario en razón de su incumplimiento.

6.- TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento en su clasificación expresa mos que era un contrato de tracto sucesivo, porque la obliga- ción del arrendador se va ejecutando momento a momento, por - el tiempo que dure el contrato y una vez cumplida con la ---- ejecución de la obligación se termina la relación contractual, por lo que se hace indispensable señalar los modos de su ---- terminación.

La terminación de la relación contractual entre las ---- partes en el arrendamiento, las dispone el Código Civil en su artículo 2483, en ocho fracciones, que a continuación se ---- describiran, una por una.

Primera. "Por haberse cumplido el plazo fijado en el --- contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada". En esta primera fracción, se describe la terminación normal del contrato de arrendamiento, ya sea por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o la terminación por ley, que sucede al dar el aviso de termina--- ción del contrato por una de las partes, de una manera fehaci--- ente a la otra parte, con dos meses de anticipación si se --- trata de fincas urbanas destinadas a la habitación y un año - para fincas rústicas.

Segunda. "Por convenio expreso". Esta es otra de las --- formas de terminar con el contrato de arrendamiento, se reali--- za por medio del acuerdo de voluntades de los contratantes de terminar la relación contractual, esta forma es muy común en todos los contratos civiles.

Tercera. "Por nulidad". En relación a esta manera de --- terminar el contrato de arrendamiento, puede ser por muy ---- diversas causas, tales como por vicios en el consentimiento,

falta de forma exigida por la ley, por prohibiciones a determinadas personas de poder ser arrendadores o arrendatarios en determinados casos, por la ilicitud en el objeto motivo o fin. En si puede terminarse el contrato de arrendamiento por nulidad, cuando se encuentra afectado uno de los requisitos de -- válidez del contrato.

Cuarta. "Por rescisión". Esta causa de terminar con la - relación contractual de un arrendamiento, el Código Civil en el capítulo del modo de terminar el arrendamiento, dispone lo siguiente:

Art. 2489.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por falta de pago de la renta en los términos preveni- dos en los artículos 2452 y 2454; (en los plazos convenidos o a falta de este, por semestres vencidos si es predio rústico, y por meses, quincenas o semanas en fincas urbanas)

II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto - en la fracción III del artículo 2425; (para el uso convenido o conforme la naturaleza de la cosa)

III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480. (el arrendatario no puede --- subarrendar la cosa sin consentimiento del arrendador)

También se puede rescindir el contrato, cuando el acto - jurídico es bilateral, como el arrendamiento y existen obliga- ciones recíprocas, en donde si falta o no se cumple con las - obligaciones, se produce la rescisión del contrato.

A parte de las situaciones antes mencionadas en que opera la rescisión, el Código Civil en su artículo 2490, expresa: - "En los casos del artículo 2445(pérdida del uso y goce del -- arrendatario de la cosa por reparaciones en forma total o --- parcial), el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando

la pérdida del uso fuere total, aun también si se tratase de pérdida parcial, si la reparación durare más de dos meses".

Finalmente el arrendatario tiene derecho de pedir la --- rescisión del contrato de arrendamiento, cuando el arrendador se opone al subarriendo, considerando lo expresado en el ---- artículo 2492 del Código Civil, y que con anterioridad ya --- existió una autorización por parte del arrendador de subarrendar y después se opone sin ningún motivo fundado.

Quinta. "Por confusión". Esta forma de extinción del --- arrendamiento, procede cuando el arrendatario llega a ser --- dueño de la cosa arrendada, y adquiere el carácter de propietario en vez de arrendatario.

Sexta. "Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor". En cuanto a ésta --- forma de terminación del arrendamiento, a partir de que ---- ocurra el caso fortuito o la fuerza mayor, se dejará de causar renta, conforme el artículo 2431 del Código Civil.

Séptima. "Por expropiación de la cosa arrendada hecha -- por causa de utilidad pública". La presente forma de terminar el contrato de arrendamiento, al respecto el Código Civil, -- dispone en su artículo 2410, lo siguiente: "Si la transmisión de la propiedad se hiciera por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo -- que establezca la ley respectiva."

Aludiendo a lo expresado por el artículo anterior, el -- contrato se termina por expropiación por causa de utilidad -- pública, y no se tiene validez lo dispuesto por el artículo - 2409, del mismo Ordenamiento, de subsistir el arrendamiento.

Octava. "Por evicción de la cosa dada en arrendamiento". Es la última forma que enuncia el Código Civil, de extinguir la relación contractual; esto sucede si en un juicio un tercero vence al arrendador, por tener mejor derecho sobre la cosa arrendada. Si el arrendador a sabiendas que existía un juicio de evicción, arrienda el inmueble y pierde el juicio, el ---- arrendatario tiene derecho a pedir el pago de daños y perjuicios al arrendador, por actuar de mala fe, pues así lo dispone el artículo 2434 del Código Civil.

CAPITULO V

V.- EL DERECHO DE PREFERENCIA EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES HABITACIONALES ARRENDADOS

I.- DEFINICION DEL DERECHO DE PREFERENCIA.

El derecho de preferencia tiene aplicación en varias --- ramas del Derecho, pero en el presente estudio sólo será ---- analizado dentro de la concepción Civil. Si tomamos en cuenta que el dercho de preferencia se otorga en varias figuras jurí- dicas reguladas por la materia Civil.

Dentro del Derecho Civil, el derecho de preferencia es - una prerrogativa para adquirir los derechos reales de una --- cosa determinada.

El derecho de preferencia es definido como: "La facultad constituida en un derecho potestativo, otorgado a una persona, con la finalidad de originar consecuencias patrimoniales al - momento de de ejercitarlo y que provoca determinados efectos jurídicos; consistentes en, un derecho real o personal, oponi- ble a todos aquéllos que ulteriormente hayan adquirido sobre la cosa, derechos de la misma naturaleza o diferente naturale- za".

De la definición anterior se puede deducir, que se ---- encuentra encuadrado el derecho de preferencia, en la forma - de adquisición de rechos reales. Entendiendo que éste tipo de adquisiciones de derechos reales, los ejerce una persona que puede ostentar el carácter de adquirente con preferencia, a - cualquier otro posible y antes de que se manifieste la volun- tad del actual dueño de enajenar la cosa que le pertenece. En otras palabras antes de que alguien adquiriera el derecho de --

propiedad sobre una cosa determinada, ya puede existir en --- forma de derecho subjetivo independiente, la posibilidad de -- ser preferido a cualquier otro posible adquirente, no sólo -- cabe tener el derecho real sobre la cosa, sino el derecho --- real o personal a la adquisición de la cosa.

El dercho de preferencia se presenta respecto a posibles derchos futuros de una determinada cosa y puede también hacer se valer el poder conferido sobre la misma cosa aunque pase a poder de terceros. Estas se ejercen mediante varias clases de adquisición preferente, que se enuncian a continuación:

A.- Derecho de preferencia de origen convencional, en -- ellos el derecho se ostenta en mérito de un negocio jurídico, éste derecho a su véz puede ser:

1).- Derecho de opción, es mediante el cual, el benefi-- ciario del derecho de adquirir la cosa lo debe estipular o -- manifestar dentro de un plazo señalado, si opta por la compra, está se realizará en las condiciones estipuladas.

2).- El derecho de preferencia por el tanto, en éste, el titular del derecho debe esperar a que el actual propietario de la cosa decida enajenarla, cuyo caso actuará su derecho -- anticipandose a cualquier otro posible adquirente; derecho -- que tiene surgimiento por un negocio jurídico o por la ley.

3).- El retracto convencional, es un derecho de adquisi-- ción co referencia a una cosa determinada, en otras palabras, es lo que se entiende por una recompra, está figura no se --- encuentra regulada en nuestro Derecho Civil.

B.- Derecho de preferencia de origen legal. En éste ---- derecho la ley establece para una persona la obligación de -- dar la preferencia a otra, para adquirir una cosa que preten-

de enajenar. Los derechos preferenciales interpuestos por la ley, son los siguientes:

1).- El derecho del tanto, es concedido por la ley a --- determinadas personas, con el fin de ser preferidos para ---- adquirir una cosa o parte de ella, al tener ciertas participa- ciones de la misma, en igualdad de condiciones que cualquier tercero.

2).- El derecho de retracto, se presenta y es ejercido - cuando un comunero vende su parte proporcional del inmueble, cometiendo la falta de no notificar el derecho del tanto ---- otorgado a los otros comuneros a fin de hacerlo valer en la - adquisición de la parte vendida, la ley les concede a los ---- comuneros el derecho de subrogarse de los derechos del adqui- rente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa.

En el derecho de preferencia regularmente se contempla - la máxima de "quién es primero en tiempo es primero en dere- cho" y así una persona puede ostentar el derecho de preferen- cia a fin de adquirir una cosa, obtenido el mismo por un ---- derecho real o personal, que será respetado al titular, si -- oportunamente hizo valer ese derecho, siendo el primero en -- aceptar la oferta.

2.- DEFINICION DEL DERECHO DEL TANTO.

Una de las especies del derecho de preferencia estable- cida por la ley, es el derecho del tanto, mismo que se ---- encuentra dentro de las instituciones del Derecho Civil, al - tener aplicación en varias figuras jurídicas de la materia, - conforme las disposiciones normativas de nuestra legislación positiva.

El derecho del tanto es establecido por la ley en beneficio de aquellas personas con carácter de codueños o comuneros de una cosa, con el objetivo de atribuirles la ley una preferencia para la adquisición de la parte correspondiente, que - uno de los comuneros desea enajenar. Este derecho del tanto, es concedido sólo aquellos sujetos que tienen un derecho real derivado del mismo.

En base a lo anterior, el derecho del tanto podemos ---- definirlo como: "El derecho que se confiere por la ley a los codueños o comuneros para adquirir en igualdad de condiciones, que untercero, la parte proporcional correspondiente perteneciente a uno de ellos, que desea enajenar."

Definido el derecho del tanto, lo siguiente es señalar -- determinados caracteres generales que presenta está institucción, que acontinuación se describen:

"1º Es un derecho de excepción a la norma común que facult a un propietario a disponer de sus bienes, puesto que la - elección del adquirente no corresponde ya al dueño sino a la ley. En consecuencia, se impone la interpelación estricta de las normas o leyes que laregulan.

2º No atribuye al obligado más deber que la elección de la persona que debe adquirir cuando aquél pretende enajenar, pero no exige de él que soporte un menoscabo en su patrimonio, puesto que el tanteador debe darle tanto cuanto le tenía ---- ofrecido el extraño o presunto adquirente. Como consecuencia de esto y de su carácter de estricto derecho, no se puede --- gravar al obligado con más cargas que las establecidas por la ley.

3º Propiamente, su fin es amparar los intereses privados de un grupo. Si estuviera ordenado a tutelar el orden público

no se dejaría su posibilidad de realización pendiente del --- simple deseo de los titulares del derecho del tanto, a quienes les corresponde decidir, en último término, si un extraño puede o no formar parte de la comunidad. Es cierto que el --- derecho está interesado en que no se alarguen los peligrosos estados de indivisión, pero no se que sus normas establezcan imperativamente la obligación de terminar con esas situaciones cuando no hay consentimiento por lo menos de uno de los comuneros.⁽³²⁾

4º En cuanto a la forma de ejecutarse, el derecho del tanto tiene siempre y en todo caso, un plazo genérico de ocho días para ejecutarse por cualquiera de los preferidos.

5º En cuanto a la sanción por no respetar o ser violado el derecho del tanto, la operación jurídica realizada no --- produce ningún efecto jurídico alguno, al encontrarse el acto jurídico afectado por una nulidad, ocasionando que la operación no produzca sus efectos jurídicos.

6º Por último el derecho del tanto es transmisible a los herederos del comunero que muera.

Expuestas las características del derecho del tanto, es oportuno mencionar las figuras jurídicas y los artículos del Código Civil, en donde es otorgado el presente derecho.

a).- A los copropietarios de cosa indivisa se otorga el derecho del tanto, cuando uno de ellos pretende enajenar su parte alícuota conforme lo estipulado en el precepto siguiente:

(32) Arce Cervantes Jose. El Derecho del Tanto de los -- Copropietarios. Revista de Derecho Notarial. (Méjico D.F. Octubre de 1968). Pág. 28.

Art. 973.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden - enajenar a extraños su parte alícuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que ----- dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del --- término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la -- notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

b).- El usufructuario al gozar el derecho real de la --- cosa usufructuada, se establece a su favor el derecho del --- tanto, cuando el nudo propietario pretende vender, considerando lo previsto en el:

Art. 1005.- El usufructuario goza del derecho del tanto. Es aplicable lo dispuesto en el artículo 973 en lo que se --- refiere a la forma para dar el aviso de enajenación y el ---- tiempo para hacer uso del derecho del tanto.

c).- Los propietarios de predios colindantes gozan del - derecho del tanto cuando se enajena una vía pública, de ----- acuerdo a la siguiente norma:

Art. 771.- Cuando conforme a la ley pueda enajenarse y - se enajene una vía pública, los propietarios de los predios - colindantes gozarán del derecho del tanto en la parte que les corresponda, a cuyo efecto se les dará aviso de la enajena--- ción. El derecho que este artículo concede deberá ejercitarse precisamente dentro de los ocho días siguientes al aviso. --- Cuando éste no se haya dado, los colindantes podrán pedir la rescisión del contrato, dentro de los seis meses, contados -- desde su celebración.

d).- Los coherederos también tienen el beneficio del ---

derecho del tanto, cuando uno de ellos quierá vender a un --- extraño los derechos hereditarios otorgados, considerando lo estipulado en la siguiente disposición:

Art. 1292.- El heredero de parte de los bienes que ----- quiera vender a un extraño su derecho hereditario debe notifi-
car a sus coherederos por medio de notario, judicialmente o -
por medio de dos testigos, las bases o condiciones en que se
ha concertado la venta, a fin de que aquéllos, dentro del ---
término de ocho días, hagan uso del derecho del tanto; si los
herederos hacen uso de este derecho, el vendedor está obliga-
do a consumar la venta a su favor, conforme a las bases -----
concertadas. Por el solo lapso de los ocho días se pierde el
derecho del tanto. Si la venta se hace omitiéndose la notifi-
cación prescrita en este artículo, sera nula.

e).- Los socios de sociedades civiles tienen establecido a su favor el derecho del tanto, conforme a lo dispuesto en -
el precepto siguiente:

Art. 2706.- Los socios gozarán del derecho del tanto. Si
varios socios quieren hacer uso del tanto, les competará éste
en la porción que representan. El término para hacer uso del
derecho del tanto será el de ocho días, contados desde que --
reciban el aviso del que pretende enajenar.

f).- Los condominos también disfrutan del derecho del --
tanto, como lo expresa la Ley sobre el régimen de propiedad -
en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, en el --
precepto siguiente:

Art. 19.- En caso de que un propietario desee vender -
su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al ---
inquilino y, en su caso, a la institución oficial que haya --
financiado o construido el condominio, por medio del adminis-

trador del inmueble, del notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

Es preciso apuntar sobre las anteriores figuras jurídicas, donde se concede el beneficio del derecho del tanto a -- los codueños o comuneros, sino es respetado éste derecho o se viola, al no notificar su preferencia que tienen y se enajena la parte alícuota correspondiente a un extraño. La ley señala que la operación estará afectada de una nulidad absoluta; lo cual resulta inexacto al considerar lo expresado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en su ejecutoria número -- 5965/957, al disponer: "Que antes de ejecutarse la venta, el copropietario puede hacer uso del derecho del tanto y que --- después de ejecutado, puede ejercer el retracto, por el cual se subroga en los derechos del adquirente." Conforme lo ---- expresado, se entiende que en realidad no se trata de una --- nulidad absoluta, y más bien se trata de una nulidad relativa, en virtud de que la operación se conválida, aun violando el - derecho del tanto de los comuneros, al tener éstos otra ---- acción en contra de esa operación, como lo enuncia claramente la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al interpretar la ejecutoria antes expuesta, pues al ser violado su derecho del tanto y realizada la venta, ellos pueden subrogarse de los -- derechos del extraño adquirente, por medio del retracto. ---- Derecho que tendrá aplicaciób en todas las figuras jurídicas, en donde también se regula el dercho del tanto.

3.- DEFINICION DEL DERECHO POR EL TANTO.

El derecho por el tanto, es del género de los derechos - preferenciales enunciados en el punto primero de éste capítulo, el cual resulta también de gran importancia en el -----

presente trabajo.

El derecho de preferencia por el tanto, se origina por un negocio jurídico o por una disposición de tipo legal; en el caso de un negocio jurídico, como el contrato, se presenta desde el momento en que el acto jurídico se perfecciona obligando a las partes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza sea, conforme a la buena fe, el uso o la ley; por disposición legal, es cuando una norma jurídica dispone ese privilegio a determinadas personas.

Considerando lo expresado con anterioridad sobre el derecho de preferencia por el tanto, diremos que se define de la siguiente forma: "El derecho de preferencia por el tanto es un privilegio de tiempo que la ley o la voluntad de las partes conceden a una persona y respecto de cualquier otra, para que en igualdad de condiciones se celebre con ella un futuro contrato".

De la definición anterior se desglosa que la naturaleza del derecho por el tanto, encuentra su origen en el derecho personal, al presentarse las características de éste, mismas que ⁽³³⁾ a continuación se describen: "a) una relación jurídica entre sujeto activo y pasivo; b) la facultad que nace de la relación jurídica en favor del acreedor para exigir cierta conducta del deudor; y, c) el objeto de esta relación jurídica que consiste en una prestación o abstención de carácter patrimonial o simplemente moral".

Independientemente de presentarse el derecho de preferencia por el tanto, por una relación jurídica como es el contrato, no se debe olvidar que también es prescrito por la ley en

(33) Rojina Villegas R. Ob. cit. T. III. Bienes, Derechos Reales y Posesión. 5a. Ed. Pág. 90.

algunos casos; aunque siempre habrá el antecedente de un ----
derecho personal.

El derecho de preferencia por el tanto presenta las ----
siguientes características:

1º En relación a su naturaleza, el derecho por el tanto,
puede ser convencional si es pactado en un negocio jurídico.
Así como también es prescrito por la ley, provocando que el -
propietario sea impedido de disponer de sus bienes como mejor
le convenga.

2º Se otorga el derecho por el tanto, al acreedor de una
prestación o una abstención de carácter patrimonial o moral,
la cual puede existir por un convenio o por disponerlo así un
precepto legal.

3º Su objetivo consiste en la preferencia del acreedor -
de adquirir la cosa objeto de la relación jurídica existente
entre las partes, en igualdad de condiciones que un tercero.

4º En cuanto a la forma de ejercitarse, el derecho de --
preferencia por el tanto, tiene tres días si se trata de ----
bienes muebles y diez días respecto de bienes inmuebles, para
hacer valer su derecho. Con la excepción si se trata de ----
bienes inmuebles destinados al arrendamiento habitacional, el
término para hacer valer su derecho o ejercitarlo, será de --
quince días.

5º En relación a la transmisión del derecho de preferen-
cia por el tanto, al ser un derecho personalísimo, éste no es
transmisible a terceros.

6º Respecto a la sanción, el derecho de preferencia por
el tanto, cuando se viola el dercho de ejercitarlo, la -----

operación realizada surte pleno efecto jurídico, pero surge - el derecho a una indemnización para la víctima del hecho ilícito, por la violación cometida. Aunque respecto ha ésta ----- característica, existe una excepción a la regla, cuando se -- trata de violación al derecho por el tanto del arrendatario - de casa-habitación, en virtud de que la sanción no será el -- pago de daños y perjuicios como indemnización, sino la venta realiza con un tercero adquirente, estará afectada de una ---- nulidad; teniendo el arrendatario un término de seis meses -- para interponer la demanda, solicitando la nulidad de la ---- operación realizada, en razón de la violación del derecho por el tanto cometido en su contra. Los seis meses concedidos -- para la interpelación corren a partir de tener conocimiento - de la compraventa efectuada con el tercero. Ocasinando con la nulidad que la operación efectuada no produzca ningún efecto jurídico.

El derecho de preferencia por el tanto, al igual que el derecho del tanto, se encuentra regulado en diversos preceptos del Código Civil, los que a continuación se transcriben:

a).- En el contrato de compraventa, el derecho de preferencia por el tanto se puede pactar, y para esto los siguientes preceptos lo expresan:

Art. 2303.- Puede estipularse que el vendedor goce del - derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el - comprador quisiera vender la cosa que fue objeto del contrato de compraventa.

Art. 2304.- El vendedor está obligado a ejercer su ---- derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiere hecho saber la -- oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en este tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, --

tendrá el término de diez días para ejercer el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, -- quedará sin efecto el pacto de preferencia.

Art. 2305.- Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrescan por - la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados.

b).- El contrato de arrendamiento, es otro de los contra- tos en donde se otorga el derecho de preferencia por el tanto, pero en éste el derecho otorgado, no es por pacto de las ---- partes, su beneficio es por una disposición legal, a favor -- del arrendatario.

Este dercho de preferencia, en el arrendamiento, va a -- aplicarse de dos maneras distintas. Cuando se trata de arren- damientos de locales comerciales o fincas rústicas, estarán a lo previsto por el siguiente precepto:

Art. 2447.- En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de ---- importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si -- ésta al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del --- tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, --- aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos -- 2304 y 2305.

Si se trata de arrendamiento de fincas urbanas cuyo ---- destino es la habitación, el derecho de preferencia, será el previsto por el siguiente precepto:

Art. 2448 I.- Para los efectos de este capítulo el ----- arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta --- tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le pre- fiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmue- ble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

c).- Por último, en el contrato de aparcería también se encuentra regulado el derecho de preferencia por el tanto, el cual se otorga al aparcerero rural para adquirir la tierra que estuvo cultivando o bien el ganado, considerando lo previsto en los siguientes preceptos:

Art. 2750.- Al concluir el contrato de aparcería, el --- aparcerero que hubiere cumplido fielmente sus compromisos goza del derecho del tanto, si la tierra que estuvo cultivando va a ser dada en nueva aparcería.

Art. 2763.- En el caso de venta de animales, antes de -- que termine el contrato de eparcería, disfrutarán los contra- tantes del derecho del tanto.

El derecho de preferencia por el tanto, tiene como ----- reglas genéricas para su ejercicio, lo dispuesto en el artícu lo 2304 del Código Civil. Sin embargo, a las reglas dispues- tas por el precepto anterior, existe su excepción, si el ---- derecho de preferencia se otorga al arrendatario de vivienda habitacional, en virtud de que el ejercicio de ese derecho -- está regulado en el artículo 2448 J del mismo Ordenamiento -- Civil, al señalar las reglas y términos para hacer valer el - derecho, en el supuesto que el propietario-arrendador desee vender el inmueble; asimismo previene la sanción en el caso - de no ser respetado el dercho de preferencia del arrendatario y el inmueble es vendido a un tercero.

4.- REFORMAS AL CODIGO CIVIL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO (1985).

El Código Civil para el Distrito Federal, fué reformado y adicionado en su artículo 2448 del Capítulo IV, Título ---- Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto. Asimismo se ---- adicionó un párrafo al artículo 3042 del mismo Ordenamiento. Las reformas y adiciones realizadas fueron creadas con el fin de una mejor regulación de los inmuebles destinados al arrendamiento habitacional.

Estas reformas y adiciones decretadas, se publicaron en el Diario Oficial de la Federación, el siete de febrero de -- mil novecientos ochenta y cinco, mismas que se transcriben -- a continuación:

" CAPITULO IV

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la ---- habitación.

Art. 2448.- Las disposiciones de este capítulo son de -- orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se --- tendrá por no puesta.

Art. 2448 A.- No deberá darse en arrendamiento una ---- localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia.

Art. 2448 B.- El arrendador que no haga las obras que -- ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren por - esa causa.

Art. 2448 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas

Art. 2448 D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en que el contrato se renueve o prorrogue.

Art. 2448 E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

Art. 2448 F.- Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

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

VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario ---
 contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

Art. 2448 G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, --- entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

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

Art. 2448 H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador - ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

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

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

Art. 2448 I.- Para los efectos de este capítulo el ----- arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta --- tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el ----- propietario quiera vender la finca arrendada.

Art. 2448 J.- El ejercicio del derecho del tanto se ----
sujeterá a las siguientes reglas:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en
forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el --
inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y moda-
lidades de la compraventa.

II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días ---
para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad
de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condicio-
nes de la oferta.

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de -
los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un --
nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a ---
partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince -
días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se -
refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar ---
este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo
sea de más de un diez por ciento.

IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad
en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la
materia.

V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de
este artículo previamente a la autorización de la escritura -
de compra-venta.

VI. La compra-venta y su escrituración realizada en ----
contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de
pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en
los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a
que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses conta-
dos a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la -
realización del contrato.

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

Art. 2448 K.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Art. 2448 L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse integras las disposiciones de este capítulo."

Respecto a la adición realizada al artículo 3042 del mismo Ordenamiento, el precepto quedo de la siguiente forma:

Art. 3042.- En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;

II.- La constitución del patrimonio familiar;

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

IV.- Los demás títulos que la ley ordena expresamente que sean registrados.

"No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 I y 2448 J de este Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario."

Las reformas y adiciones realizadas al Código Civil, por el legislador, respecto de las fincas dadas en arrendamiento

cuyo destino es la habitación, son de carácter social o en beneficio de determinadas clases sociales, que carecen de un bien inmueble para habitarlo y tienen la necesidad de arrendar uno. Teniendo la finalidad, estas disposiciones de evitar injusticias por parte de los propietarios, de las fincas arrendadas, al celebrar contratos en donde las cláusulas estuviesen parcialmente favorecidas al arrendador.

Por eso el legislador al contemplar un antiguo problema, como lo ha sido la reglamentación del arrendamiento de fincas urbanas, elaboró una serie de normas con carácter de orden público e interés social. Las cuales no se pueden renunciar; teniendo sólo aplicación en los arrendamientos destinados a la habitación en el Distrito Federal. Estos preceptos deben estar plasmados en todo contrato de arrendamiento de casa-habitación, al ser exigido por la Tesorería del Distrito Federal, afin de ser registrado el contrato.

Aunque es preciso mencionar que, así como el legislador atribuyó ciertos beneficios a los inquilinos y familiares protegiendoles, también debe elaborar determinadas limitaciones para evitar abusos de los arrendatarios, en beneficio de una mejor regulación contractual. Tratándose con esto que los propietarios de las fincas, las alquilen sin temor de propiciar abusos por parte de los inquilinos y obtener plenamente el objetivo del contrato de arrendamiento.

5.- EL DERECHO DE PREFERENCIA DEL ARRENDATARIO DE CASA-HABITACION.

A partir de las reformas y adiciones al Código Civil para el Distrito Federal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación, de siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, en relación a las fincas urbanas destinadas al

arrendamiento habitacional, transcritas en el punto anterior, se estableció un derecho de preferencia en favor del inquilino; siendo en un doble aspecto, como se acredita con lo ----- dispuesto en el Código Civil, en el siguiente precepto:

Art. 2448 I.- Para los efectos de este capítulo el ----- arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta --- tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le pre- fiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmue- ble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

De la redacción del precepto citado observamos el benefi- cio de un derecho en dos aspectos; el primero consiste, en -- ser preferido para un nuevo contrato de arrendamiento de la - vivienda ocupada, en lugar de otro interesado; el segundo --- trata del derecho de preferencia que tiene para adquirir la - habitación arrendada, si el propietario del inmueble quisiera venderlo. Estos dos beneficios serán otorgados, siempre y --- cuando el arrendatario se encuentre al corriente en el pago - de la renta.

En relación al derecho de preferencia para adquirir la - vivienda habitada, si el propietario decidiera venderla, el - inquilino, debe ajustarse a una serie de reglas determinadas a fin de hacer valer su derecho; éstas reglas las previene el Código Civil, en su precepto siguiente:

Art. 2448 J.- El ejercicio del derecho del tanto se ---- sujetará a las siguientes reglas:

1. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el -- inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y moda- lidades de la compra-venta.

11. El o los arrendatarios dispondrán de quince días ---

para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el dercho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.

V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.

VI. La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

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

Del artículo mencionado, las fracciones que tratan las reglas del derecho de preferencia por el tanto, para poder adquirir la finca arrendada son I, II y III; por que la IV es sobre arrendamientos de propiedades en condominio, la cual remite a la ley de la materia; y las fracciones V y VI son de observancia de los notarios, así como de la nulidad que se causa al realizarse la operación en contravención a lo -----

dispuesto por el artículo.

Por lo tanto, en este punto examinaremos las tres primeras fracciones del artículo; empezaremos por el prescrito en la fracción primera del artículo 2448 J, en lo referente al aviso del propietario, donde notificará en forma indubitable al arrendatario su deseo de vender el inmueble; ese aviso al ser indubitable, será realizado por medio de autoridad judicial o mediante notario, pues no es aceptable la notificación realizada por el propietario directamente.

Es importante señalar que la oferta dada por medio de notificación, comprenderá la casa-habitación, que por virtud del contrato de arrendamiento ocupa el arrendatario, en razón que debe existir una identidad entre el objeto del arrendamiento y el que a su vez va ser materia de la compraventa, al ser la intención del legislador lógica en el sentido de quién ocupa un inmueble en su carácter de arrendatario de casa-habitación pueda convertirse en propietario de su vivienda.

Sin embargo, en la práctica es posible que suceda el caso de convertirse el arrendador-propietario en copropietario de los exarrendadores, que tuvieron la posibilidad de ejercer su derecho de preferencia por el tanto y adquirieron su vivienda. Si consideramos que el Ordenamiento Civil, regulador del derecho de preferencia del arrendatario, no impide esta situación, incluso el propietario seguirá con su carácter de arrendador de aquellos arrendatarios los cuales al no disponer de los medios, fué imposible poder ejercer su derecho de preferencia por el tanto, a fin de adquirir su vivienda que habitán.

Otra posibilidad latente de presentarse es que un sólo arrendatario ejerciendo su derecho de preferencia, adquiera la totalidad del inmueble arrendado, causando con esto

solamente una substitución de arrendador o propietario al --- subrogarse de los derechos y obligaciones del antiguo arrendador, que tenía con las demás arrendatarios. Sin existir tampoco ningún impedimento de la ley para evitar la citada posibilidad.

En cuanto a la fracción segunda del artículo 2448 J del Ordenamiento en cita, expresa que: "El o los arrendatarios -- dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto - en los términos y condiciones de la oferta."

Se entiende que al hablar en la fracción antes expresada sobre el o los arrendatarios disponen de quince días a fin - de ejercitar su derecho preferente de adquisición de su vivienda, no podrá el propietario invalidar el derecho conferido, si unos cuantos arrendatarios optán por hacer valer su derecho otorgado por la ley, en los términos y condiciones de la oferta, a pesar de que los demás arrendatarios no son partícipes de manifestar la voluntad de ejercer el derecho otorgado para adquirir la vivienda habitada; deberá ser respetado - el derecho de ejercicio de los arrendatarios quienes sí ---- aceptarón, el propietario tendrá la obligación de vender la - vivienda correspondiente a cada uno de los arrendatarios.

Inclusive si uno solo de los arrendatarios notificados - acepta los términos y condiciones de la oferta para adquirir su vivienda, el propietario también se vera obligado a respetar el derecho del único arrendatario y venderle su vivienda.

En la fracción segunda del artículo en mención, se ---- presenta una interrogante, la cual se refiere a los quince --- días otorgados para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de hacer valer el derecho de preferencia de - adquisición de la finca arrendada, por parte del inquilino. -

Los quince días concedidos, debemos interpretarlos que son -- hábiles por tratarse de normas tuteladoras en beneficio de -- los arrendatarios, además de ser disposiciones de interés ---- público. De esta suerte, al considerarse que se trata de días hábiles, se le concede un plazo mayor al inquilino para ejercer su derecho, que se vería reducido y perjudicado si ---- fuerán naturales.

Por otra parte, también es indispensable decir, que la - aceptación de la oferta concedida por el propietario en razón del derecho de preferencia otorgado por la ley, debe ser en - forma indubitable, esto es judicialmente o mediante notario, en el domicilio del arrendador.

Si el arrendatario aceptará la oferta recibida por el -- propietario del inmueble arrendado y notifica la aceptación - de la oferta de manera indubitable al arrendador, en el momen to de recibirla éste último, se hbrá conformado el acuerdo de voluntades y en consecuencia se podrá formalizar la operación de compraventa, al perfeccionarse el consentimiento de ambas partes.

La fracción tercera del artículo en cita, no presenta -- ninguna duda o que se preste a interpretación, esto de acuerdo a la observancia del mismo, el cual fué transcrito en ---- líneas anteriores y resulta muy claro lo dispuesto, por lo -- tanto, se resume a continuación: Si el arrendador ya había --- dado aviso de la venta del inmueble arrendado, al inquilino, y decide hacer cambios en la oferta, tiene que dar un nuevo - aviso indubitable al inquilino, y éste último tendrá quince - días a partir del nuevo aviso para ejercer su derecho nueva-- mente, pero si el cambio se refiere al precio, sólo se obliga a darlo de nuevo si el incremento o decremento del precio sea mayor de un diez por ciento.

Establecida la forma o reglas del derecho de preferencia por el tanto concedido al arrendatario de casa-habitación, -- toca el turno de dar una pequeña referencia del propósito de este derecho de preferencia otorgado al arrendatario, y para esto el legislador se baso en el fundamento consagrado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ----- artículo cuarto párrafo cuarto, mismo que expresa lo siguiente:

"Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá las instituciones y apoyos --- necesarios a fin de alcanzar tal objetivo."

Conforme al párrafo constitucional mencionado, el legislador con su mejor intención creó una serie de normas cuyo -- espíritu consiste en coadyuvar sobre el problema habitacional que existe en nuestra ciudad. Siendo una de esas formas la -- regulada por el Código Civil en el capítulo cuarto, título -- sexto de la segunda parte del libro cuarto, parte correspondiente a las fincas urbanas dadas en arrendamiento para habitación, en la que en unos de sus preceptos se otorga el beneficio de adquirir la vivienda ocupada por el arrendatario, en el caso de su venta, mediante un derecho de preferencia.

Resultando de esto que, el inquilino va tener un derecho de adquisición preferente, si el propietario del inmueble ---- decidiera venderlo y que al ejercitarlo se convierta en propietario de su vivienda. Ocasionando un avance en el grave -- problema de la habitación y además de beneficiar al arrendatario y sus familiares.

Finalmente es oportuno señalar la sanción que se impondrá si se produce la operación de compraventa del inmueble -- donde existen casas-habitación arrendadas y no se otorgo el -- derecho de preferencia al inquilino.

La sanción aplicable en caso de no respetar el derecho de preferencia por el tanto que tiene el inquilino, es la nulidad de pleno derecho de la compraventa y escrituración, de acuerdo a lo previsto en la fracción sexta, artículo 2448 J del Código civil.

Aunque la verdad no se trata de una nulidad de pleno derecho como lo enuncia el Ordenamiento Civil, sino se trata de una nulidad relativa, en virtud de establecer en la misma fracción que la acción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato. Por lo cual el afectado tiene sólo seis meses para ejercitar la acción de nulidad de la compraventa y sino está se convalidará produciendo sus efectos legales.

6.- RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO EN EL DERECHO DEL ARRENDATARIO DE CASA-HABITACION.

Cuando un propietario de un bien inmueble desea venderlo, la operación debe realizarse mediante un contrato de compraventa, misma que será en forma escrita, de conformidad con lo por el artículo 2316 del Código Civil. Asimismo si está enajenación del inmueble al realizarse el avalúo bancario, tiene un valor mayor de treinta mil pesos, el contrato deberá constar en documento público y ante un notario, de acuerdo a lo previsto en el artículo 78 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, con excepción a esta regla, en los casos señalados por los artículos 730, 2317 y 2917 del Ordenamiento Sustantivo Civil, en los cuales la operación se redactará en documento privado, con dos testigos y ratificado ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Independientemente del servicio a que están obligados a prestar los notarios cuando se realiza una operación de

compraventa de un bien inmueble, el Código Civil, va imponer una serie de obligaciones o responsabilidades relacionadas -- con el derecho de preferencia otorgado al inquilino de casa-habitación.

Esta obligación impuesta por el Ordenamiento Civil, se encuentra consagrada en el artículo 2448 J fracción quinta -- que expresa lo siguiente: "Los notarios deberán cerciorarse -- del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta." Entendiendo lo manifestado en la fracción transcrita, el notario tiene la obligación de hacer constar en la escritura de compraventa del -- inmueble, la declaración del vendedor o enajenante, expresada bajo protesta de decir verdad y enterado de las penas que -- puede incurrir si declara falsamente, que el inmueble no está sujeto a arrendamiento habitacional.

Así de esta forma el notario se puede decir que cumple -- con lo ordenado en la fracción quinta del citado artículo, al cerciorarse si el inmueble esta sujeto a arrendamiento, en -- donde existan inquilinos con dercho de ser preferidos en la -- compraventa del inmueble. Además de estar transmitiendo la -- responsabilidad en que pudierá incurrir, al enajenante, en -- caso de mentir al declarar con falsedad y ocultar la verdad -- existente sobre el inmueble objeto de la operación.

Así como también de tener en cuenta que dicha declara--- ción, hecha por el propietario, es considerada como una confe--- sión, al ser llevada a cabo ante una persona evestida de fé --- pública, como lo es un notario, en el caso de surgir algún -- problema. A parte de ser la forma sencilla de cumplir con lo ordenado, sin infringir la ley y evitar ser sancionado.

Sin embargo, si el notario no realiza las gestiones ---- necesarias a fin de cerciorarse que el inmueble objeto de la

operación no se encuentra arrendada a inquilinos de casa-habitación, basandose sólo a la buena fe del propietario, éste puede advertir que el inmueble objeto de la operación se encuentra destinado al arrendamiento de casa-habitación, al analizar la boleta predial del inmueble, verificando si está dado de alta en tesorería algún arrendamiento. En consideración a la existencia del alta del arrendamiento en la tesorería del Distrito Federal, el notario puede solicitar un informe a dicha dependencia con el fin de informarse si el arrendamiento es de local comercial o de vivienda destinada a la habitación. Si el inmueble es destinado a viviendas para casa-habitación, el notario deberá solicitar las notificaciones del aviso de venta de la finca, realizado a los inquilinos de dicho inmueble, en virtud de que el Código Civil en el mismo artículo 2448 J fracción sexta, dentro de sus líneas manifiesta que "los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia", cuando sea realizada la escrituración de compraventa, sin haber concedido el derecho preferente al inquilino de casa-habitación.

La sanción imputable al notario por violar el derecho de preferencia por el tanto, del arrendatario, la determina la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en su artículo 126 fracción tercera inciso (d), que señala lo siguiente:

Art. 126.- El notario responsable del incumplimiento de sus obligaciones derivadas de esta ley, sin perjuicio de las sanciones penales que sean aplicables, será acreedor a las sanciones siguientes:

111. Suspensión del cargo hasta por un año:

d) Por autorizar la escritura de compraventa de un bien inmueble sin haberse cerciorado de que el vendedor cumplió con las obligaciones que establecen los artículos 2448 I y 2448 J del Código Civil.

De la observancia de lo dispuesto en el anterior artículo, la sanción aplicada al notario por la violación del ----- ejercicio del derecho de adquisición preferente del inquilino, es demasiado severo, si tomamos en cuenta que es una suspensión del cargo por un año de manera tajante, sin antes existir amonestación escrita o multa, que se pudiera imponer como prevención o aviso. Y una vez decretada la amonestación si -- reinscidiera cometiendo el mismo error, entonces si se justificaría la suspensión de un año del cargo de notario.

Sin embargo, la ley al sancionar al notario por un ----- incumplimiento de una obligación de carácter secundario, lo hace de una forma bastante rigurista.

7.- PROBLEMÁTICA DE LA VENTA DE BIENES INMUEBLES SUJETOS A ARRENDAMIENTO.

En los apartados anteriores del presente capítulo se ha desarrollado, en síntesis, lo referente a la naturaleza ----- jurídica y alcances del derecho que confieren a los arrendatarios de bienes inmuebles destinados a la habitación, los -- artículos 2448 I y 2448 J del Código Civil, introducidos a -- ese ordenamiento mediante Decreto de reformas y adiciones -- publicadas en el Diario Oficial de la Federación el siete de febrero del mil novecientos ochenta y cinco. A partir de ---- entonces, los inquilinos tienen la posibilidad, en el supuesto de que el propietario deseara vender la finca arrendada, - de adquirir ésta con preferencia a cualquier otro interesado.

Sin embargo, el ejercicio de ese derecho, para los fines que se concedió, presenta en la práctica y con referencia a - los aspectos de que se tratará más adelante, una problemática que es menester puntualizar y analizar. Con el objeto de ---- sistematizar la exposición, abordaremos la temática enunciada

tratando cada uno de los aspectos que la conforman y, a la vez, se propondrán algunas posibles soluciones.

1.- EJERCICIO MULTIPLE DEL DERECHO POR EL TANTO.- En el supuesto de arrendamiento singular, esto es que la finca ---- estuviera arrendada a un solo inquilino y éste ejerciera el derecho de que se trata, no existe obstáculo jurídico alguno para la adquisición e instrumentación de la operación. Pero cuando el inmueble lo ocupan varios arrendatarios, entonces pueden darse los siguientes supuestos:

a) Oferta de venta pura y simple.- El propietario notifica a los inquilinos su deseo de vender el inmueble como ---- unidad; si todos ellos aceptan al mismo tiempo y dentro del plazo legal respectivo los términos y condiciones de la oferta, entonces, perfeccionada la venta, los arrendatarios ---- adquirirán el inmueble en copropiedad, proindiviso y por ---- partes iguales, quedando entendido, de hecho, que cada uno -- habitará el departamento o vivienda que venía ocupando, hasta antes del cambio de calidad de su posesión, con el carácter de inquilino. Si más adelante algún copropietario deseara --- vender, tendrá que ajustarse al derecho del tanto de que ---- gozan los demás conforme a lo previsto por el artículo 973 -- del Código Civil; pero si ninguno de ellos ejerce tal derecho, entonces el tercero adquirirá, también como copropietario, la parte alícuota que correspondía al vendedor, sin que desde el punto de vista técnico-jurídico, pueda entenderse que disfrutará en exclusiva de la porción individual que representa la localidad.

En virtud de lo expuesto, es conveniente que en las ---- condiciones apuntadas si el inmueble lo adquieren en copropie-dad el total de los inquilinos, entonces deberán, para evitar problemas futuros, cambiar el régimen de copropiedad a propie-dad en condominio, a efecto de que cada uno, como lo dispone

el artículo 951 del Código Civil, tenga derecho singular y -- exclusivo de propiedad sobre el departamento o vivienda y, -- además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y par-- tes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y - disfrute.

Pero resulta que a ese respecto tendrán que ajustarse a lo dispuesto en la ley sobre el régimen de propiedad en ---- condominio de inmuebles, la que actualmente no contiene dispo-- sición que facilite a los inquilinos lo anterior, sino que -- para la constitución de tal régimen establece una serie de -- requisitos que las más de las veces, dadas las condiciones de los inmuebles destinados exclusivamente para arrendamiento, - no podrán satisfacer los inquilinos. En tal virtud se propone: Que la Autoridad Administrativa, como ya lo hizo en el año de 1985 con magníficos resultados, simplifique los trámites para la constitución del régimen de propiedad en condominio de --- inmuebles destinados al arrendamiento habitacional, exigiendo a ese particular sólo la comprobación de que el inmueble ---- reúne condiciones adecuadas de estabilidad estructural y ---- salubridad. Además, sería conveniente que en estos casos se - exentara a los inquilinos adquirentes del pago del Impuesto - Sustitutivo de Estacionamiento.

b) Aceptación individual de la oferta por todos los ---- inquilinos..- Tratándose del ejercicio múltiple del derecho -- por el tanto, se presenta otro problema jurídico a dilucidar cuando la aceptación de la oferta se da individualmente y en tiempos diversos pero dentro del plazo legal, por varios ---- inquilinos. Esto es, todos aceptan la oferta dentro de los -- quince días previstos por el artículo 2448 J del Código Civil, pero su aceptación es en tiempos diversos, verg., uno acepta el primer día, otro el quinto y otro el décimo. En este caso, ¿ a favor de quien se perfecciona la venta ?

A diferencia de lo que sucede en cuanto al ejercicio de derechos de preferencia en lo que respecta a los comuneros, - en cuyo caso los artículos 974, 1293 y 2706 del Código Civil previenen reglas para decidir el problema que se sucita ---- cuando todos ellos hacen uso de su derecho, sin embargo tratándose de la prerrogativa concedida a los inquilinos para -- adquirir el inmueble, el legislador omitió preveer al respecto.

Podría sugerirse, dado la ausencia de disposición expresa, que el problema apuntado se solucionara aplicando el ---- principio general de derecho "El que es primero en tiempo es primero en derecho". Pero tal solución consideramos que no -- resulta satisfactoria, pues dada la finalidad de la consagración, en el Código Civil, del derecho de preferencia por el -- tanto conferido a los inquilinos para adquirir el inmueble -- arrendado, en caso de su venta, esa solución haría nugatorio tal derecho y las causas que lo inspirarón; además, es claro que, por una parte, existirá inconformidad de los demás ---- inquilinos y, por la otra, el primero que aceptó la oferta -- tal vez estimara inconveniente la adquisición, pues de llevar la a cabo, se convertirá en propietario del inmueble, y de -- inquilino que era, será ahora arrendador respecto de los ---- demás, con todas las consecuencias de hecho y derecho que --- ello representa.

En tales circunstancias se propone: Es conveniente adicionar al artículo 2448 J del Código Civil, una disposición -- en la que se prevenga que si los inquilinos aceptan dentro -- del plazo legal, pero en diversos tiempos, todos ellos adquirirán el inmueble, pues el objeto es que todo inquilino pueda adquirir su departamento o vivienda ocupada; esa fue la ---- intención del legislador a fin de contribuir con ello, aún -- cuando parcialmente, a solucionar el grave problema de habitación existente en nuestra ciudad capital.

c) Oferta de venta, a los inquilinos, para adquirir individualmente el departamento o vivienda que ocupan.- En este caso, previamente a la oferta, el propietario, si desea vender a cada uno de los inquilinos el departamento o vivienda que ocupan, deberá trámitar, administrativamente, el cambio de régimen de propiedad individual a régimen de propiedad en condominio, a efecto de que una vez concedida tal autorización e instrumentación notarialmente el cambio de régimen en referencia, sea posible proponer la oferta en los términos --apuntados.

A ese respecto, paralelamente a las reformas de 1985 al Código Civil, se expidió por el Congreso de la Unión un ----- Decreto que autorizo la constitución del régimen de propiedad en condominio para los inmuebles arrendados a esa fecha, sin necesidad de obtener la declaratoria, licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad a -- que se refiere el artículo cuarto de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, habiéndose emitido -- por el titular de la Administración Pública local, la Circular número 1 (9) 85 que contenía el instructivo para la ---- constitución del régimen en condominio de los inmuebles arrendados, previendo al respecto los siguientes requisitos: que - los inmuebles hubieren estado arrendados para habitación por lo menos durante cinco años anteriores a la fecha de entrada en vigor del Decreto; que la totalidad de propietarios y más del 50% de los inquilinos manifiesten su conformidad respecto al régimen en referencia y, que el inmueble admitiera comoda división a juicio del Departamento del Distrito Federal. ---- Asimismo se exentaba, a los solicitantes, de los derechos --- causados y el Impuesto Sustitutivo de Estacionamiento. Dicha circular tuvo un año de vigencia a partir de su expedición.

El Decreto mencionado se reformó en virtud de los sismos acontecidos en septiembre de 1985, que por su magnitud -----

agravaron el problema de la habitación. Dicha reforma se ----
 público en enero de 1986, disponiendo: "El régimen de propie-
 dad en condominio sobre los inmuebles actualmente arrendados
 para vivienda y los anexos: comerciales que se encuentren en
 dichos inmuebles, podrá constituirse siempre y cuando el des-
 tino de los mismos sea preponderantemente el de vivienda y --
 que hayan estado sujetos a un contrato de arrendamiento por -
 lo menos durante los últimos cuatro años y respecto de los --
 cuales tanto propietarios como inquilinos, así lo convengan;
 requisito es que la propiedad admita comoda división y ésta -
 sea técnicamente segura a juicio del Departamento del Distri-
 to Federal. Tales inmuebles, en su caso quedarán exceptuados
 de la declaratoria, licencias, autorizaciones o permisos ----
 relativos a las construcciones urbanas y de salud a que se --
 refiere la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de
 inmuebles."

Al reformarse el Decreto, el Jefe del Departamento del -
 Distrito Federal emitió una nueva Circular a la que correspon-
 dió número 1 (8) 86, en la que se dispuso que por lo menos el
 80% del inmueble se encuentre destinado al arrendamiento de -
 casa-habitación. Además se concedió un plazo más amplio para
 hacer uso del beneficio otorgado por el Decreto. Sin embargo,
 las facilidades otorgadas para la constitución del régimen de
 propiedad en condominio en relación a los inmuebles cuyo ----
 destino fuera arrendamiento habitacional, dejaron de tener --
 vigencia a partir del primero de diciembre de mil novecientos
 ochenta y ocho, fecha en la que expiró la circular mencionada.

En tales condiciones, en el supuesto que sin haber -----
 efectuado, previa a la oferta, el cambio de régimen a que se
 alude, entonces si se formula dicha oferta y es aceptada por
 los inquilinos, tendrán estos y el anterior propietario, ----
 antes de que se lleve a cabo la instrumentación notarial de -
 la venta, trámitar y obtener la autorización respectiva por -

parte de las autoridades del Departamento del Distrito Federal, sujetandose a las disposiciones legales vigentes que se previenen en la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, que actualmente no hace ninguna salvedad.

Se propone, por ello, que dentro del precepto donde se señalan los requisitos para constituir el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, se exceptuen de la declaratoria, licencias, autorizaciones o permisos relativos a las construcciones urbanas y de salud, los inmuebles cuyo destino es para arrendamiento de casa-habitación y fueran adquiridos mediante el ejercicio del derecho de preferencia conferido en los artículos 2448 I y 2448 J del Código Civil, y, en cuanto a los aspectos fiscales se exente a los inquilinos adquirentes de la obligación de pagar el Impuesto Sustitutivo de Estacionamiento a que se refiere el artículo 45-C de la Ley de Hacienda del Distrito Federal.

11.- PROBLEMÁTICA EN TORNO A LA VIOLACION, POR PARTE DEL PROPIETARIO-ARRENDADOR, A LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 2448 J DEL CODIGO CIVIL.- Cuando el propietario de una finca arrendada para habitación, no diera a sus arrendatarios el aviso correspondiente de su deseo de vender el inmueble y realiza la operación con un tercero, entonces de acuerdo a lo dispuesto por la fracción sexta del citado numeral, la compraventa y su escrituración serán nulas de pleno derecho; los inquilinos podrán ejercer dentro del plazo de seis meses contados a partir de que hubieran tenido conocimiento de la realización de la compraventa, la acción de nulidad.

Primeramente debemos aclarar que el termino "nulidad de pleno derecho" es un calificativo a la sanción, equívoco. En efecto, no revela mas que la interpretación de los intereses políticos que se presentaron en relación a las reformas, porque la calificación "nulidad de pleno derecho", carece de

utilidad práctica, si consideramos que la acción correspondiente prescribe a los seis meses como cualquier nulidad relativa, y no se cumple con lo previsto en el artículo 2226 del -- Código Civil.

Ahora bien, independientemente de la nulidad de que se -- trate, si el arrendatario o arrendatarios, por haber sido --- violado su derecho de preferencia de adquisición, ejercieran la acción a que se refiere el artículo 2448 J fracción VI del Código Civil, podría suceder que al declararse, mediante ---- sentencia ejecutoriada la nulidad de la venta y su escrituración, se diera el siguiente supuesto:

El propietario y el tercero adquirente en acatamiento a la sentencia donde se declaro la nulidad de la operación, se restituyen mutuamente lo que han recibido, por una parte, el propietario restituye el precio y recibe el inmueble, por --- otra parte el tercero adquirente restituye el inmueble y ---- recibe el precio dado, realizando lo ordenado en el artículo 2239 del Código civil, de esta forma las cosas vuelven al --- estado que guardaban hasta antes de la celebración del contrato de compraventa, cumpliéndose así con la finalidad de la -- acción de nulidad.

Sin embargo, para los inquilinos resultan nulos los efectos prácticos de la acción ejercida, pues en ningún momento -- se les garantiza que ellos adquirirán el inmueble en propie-dad.

Por consiguiente para evitar que ocurra sólo como efecto de la acción de nulidad que las cosas vuelvan al estado que -- tenían, se propone reformar la fracción VI del artículo 2448 J del Código Civil, concediendo a los arrendatarios un "derecho de retracto" en vez de una acción de nulidad, pues si --- consideramos que al ejercitar el derecho de retracto no sola-

mente se nulifica la venta, sino que el inquilino o inquilinos se subrogan en los derechos del comprador, en los términos y condiciones que se hubieren pactado. Esperando así que realmente su derecho para adquirir el inmueble tuviera plena eficacia, en la inteligencia de que para ejercer la "acción de retracto" los arrendatarios exhiban con la demanda el --- importe del precio de la venta.

Así como, concediéndoles al arrendatario o arrendatarios el término de seis meses, contados a partir de tener conocimiento de la realización del contrato con el tercero adquirente, para ejercitar la "acción de retracto".

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Dada la problemática habitacional en el Distrito Federal, se introdujeron al Código Civil de la misma entidad mediante decreto publicado en el Diario oficial de la Federación el siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, diversas reformas y adiciones en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a casa-habitación, siendo la principal característica del marco jurídico regulador desde entonces, que las normas que lo integran son de orden público e interés social; por lo tanto irrenunciables, y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

SEGUNDA.- Las principales inovaciones introducidas para toda relación jurídica contractual de arrendamiento inmobiliario habitacional en el Distrito Federal que se concertara a partir de la vigencia de las mencionadas reformas y adiciones, avocadas en el artículo 2448 del Código Civil, el presente trabajo trata de la especificada en el inciso "J".

TERCERA.- El ejercicio del derecho de preferencia por el tanto concedido a los arrendatarios para adquirir en propiedad el inmueble, presenta una problemática jure y de facto en los aspectos de que se tratan en esta tesis; ello debido, por una parte, a la ausencia de prevenciones legales complementarias en cuanto al Código Civil concierne, y por la otra a la supresión de vigencia de ciertas disposiciones administrativas.

CUARTA.- Al existir inadecuada regulación jurídica del derecho de preferencia conferido al arrendatario, se pueden -

presentar en la práctica diversos supuestos, principalmente - en lo referente al ejercicio múltiple de ese derecho; así --- como, en otro aspecto, al no ser respetado el derecho otorgado, por el propietario-arrendador. Por consiguiente, respecto a lo antes apuntado, se proponen varias soluciones.

QUINTA.- El Departamento del Distrito Federal, debe ---- conceder las facilidades necesarias para la constitución del régimen de propiedad en condominio, reduciendo la autoriza--- ción, a una simple constancia de buenas condiciones y de salu--- bridad el inmueble, expedida por la Autoridad competente, --- cuando se trate de fincas adquiridas por los arrendatarios en el ejercicio de su derecho de preferencia por el tanto.

SEXTA.- Hacer la adición de una regla más, en las frac--- ciones del artículo 2448 J del Código Civil, para el efecto - de proveer una norma cuya finalidad sea la de disponer que, - en el caso de realizar la oferta de venta por la totalidad -- del inmueble y el aviso al inquilino es en forma individual; si varios de ellos aceptan las condiciones y términos de la - proposición, dentro del plazo legal, entonces todos los ---- aceptantes adquirirán el inmueble.

SEPTIMA.- Para que los inmuebles destinados al arrenda--- miento de casa-habitación adquiridos mediante el ejercicio -- múltiple del derecho de preferencia conferido en los artícu--- los 2448 I y 2448 J del Código Civil, puedan ser susceptibles de realizar el cambio de propiedad individual a propiedad en condominio, es necesario que se exceptuen dichos inmuebles de los requisitos señalados en la fracción segunda del artículo cuarto de la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles.

OCTAVA.- La acción de nulidad otorgada por la violación del derecho de preferencia de los inquilinos, cuando se ha --

efectuado la operación de compraventa con un tercero, sin ---
respetar dicho derecho, no es la adecuada; por consiguiente,
es preciso que la acción apuntada se modifique, por un dere--
cho de "retracto", el cual al ejercitarlo por los inquilinos
no sólo se asegura la nulidad de la operación, sino además --
adquirir en propiedad el inmueble, en las mismas condiciones
del tercero ajeno.

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

AGUILAR CARVAJAL, LEOPOLDO. Segundo Curso de Derecho --- Civil. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. Editorial Porrúa. México. 1980.

AGUILAR CARVAJAL, LEOPOLDO. Contratos Civiles. Editorial Hagtam. México. 1964.

BEJARANO SANCHEZ, MANUEL. Obligaciones Civiles. Editorial Harla. México. 1980.

BONNECASE, JULIEN. Elementos de Derecho Civil. T. II. -- Editorial José M. Cájica. Puebla Pue. México. 1945.

CASTAN TOBEÑAS, JOSE. Derecho Civil Español, Común Foral. T. IV. Editorial Reus. Madrid, España. 1952.

DE DIEGO, FELIPE CLEMENTE. Instituciones de Derecho ---- Civil. Editorial Artes Gráficas. Madrid, España. 1959.

DE PINA, RAFAEL. Elementos de Derecho Civil Mexicano. -- T. IV. Editorial Porrúa, S.A. México 1961.

DE PINA, RAFAEL. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa, S.A. México. 1981.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Derecho Civil. El Patrimonio. Editorial Cájica. Puebla, Pue. México. 1971.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. Derecho de las Obligaciones. Editorial Cájica. Puebla, Pue. México. 1984.

LOZANO NORIEGA, FRANCISCO. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Editorial Luz. México. 1970.

MARGADANT, FLORIS GUILLERMO. Derecho Romano Privado. --- Editorial Esfinge. México. 1965.

MAZEAUD, HENRRI Y LEON. Lecciones de Derecho Civil. Parte Ja. Vol. IV. Los Principales Contratos. Trad. Luis Alcalá-Zamora y Castillo. Ediciones Jurídicas Europa America. Buenos Aires. Argentina. 1962.

MUCIUS SCAEVOLA, QUINTUS. Código Civil T. XXIV. Editori-
al Reus. Madrid, España. 1952.

MUÑOS, LUIS. La Compra Venta. Editorial Cardenas. México.
1976.

PETIT, EUGENE. Tratado Elemental de Derecho Romano. ---
Editorial Nacinal. México. 1980.

PLANIOL, MARCEL Y RIPET, GEORGES. Tratado Práctico de --
Derecho Civil Francés. T. X. Trad. Mario Díaz Cruz. Editorial
Cultura Habana. Habana, Cuba. 1947.

PLANIOL, MARCEL. Tratado Elemental de Derecho Civil. Vol.
V. Trad. Lic. José M. Cájica Jr. Editorial José M. Cájica Jr.
Puebla, Pue. México. 1945.

PUIG BRUTAU, JOSE. Fundamentos de Derecho Civil. T. III.
Editorial Bosch. Barcelona, España. 1953.

QUIJANO LEGARRETA, LUIS. La Preferencia en el Arrenda---
miento. Tesis Profesional. Facultad de Derecho. U.N.A.M. Méxi-
co. 1937.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil. ---
Editorial Porrúa. T. III y IV. México. 1984.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano. T. IV.
Contratos. Editorial Porrúa. México. 1985.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano. T. III.
Bienes, Derechos Reales y Posesión. Editorial Porrúa. México.
1985.

RUBIO GONZALEZ, JORGE. El Arrendamiento y la Propiedad -
de la Vivienda. Editorial Giner. Madrid, España. 1956.

SALAZAR CARDENAS, ZENAIDO. Copropiedad, Habitación Popu-
lar y Condominio. Tesis Profesional. Facultad de Derecho. ---
U.N.A.M. México. 1957.

Sanchez Medal, Ramon. De los Contratos Civiles. Editori-
al Porrúa, S.A. México 1982.

SANTAMARIA CRISTOBAL, JOSE LUIS. Comentario al Código --
Civil T. II. Editorial Revista de derecho Privado. Madrid, --
España. 1958.

ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL. Contratos civiles. Editorial Porrúa, S.A. México. 1981

REVISTAS:

ARCE CERVANTES, JOSE. "EL Derecho del tanto de los ---- Copropietarios" Rev. De Derecho Notarial(Méx. D.F., Octubre de 1968.)

CORTES FIGUEROA, CARLOS. "El Derecho de Preferencia en el Arrendamiento" Rev. De la Facultad de derecho.(Méx. Julio a Diciembre de 1951.)

DE LA RICA, RAMON. "El Derecho del Tanteo" Rev. Critica del Derecho Inmobiliario. (España. Septiembre- Octubre de -- 1979.)

MARTIN PEREZ, ANTONIO. "Derecho de Preferencia" Rev. --- General de Legislación y Jurisprudencia. (España. Abril de -- 1958.)

CODIGOS Y LEYES:

CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. - DE 1917.

CODIGO CIVIL MEXICANO. DE: 1870, 1874 y 1928.

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL

LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES.

REFORMAS AL CODIGO CIVIL MEXICANO, EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL (1985).