



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ARAGON"**

**"LA PROBLEMÁTICA JURÍDICA DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE CASA-HABITACION EN EL
DISTRITO FEDERAL EN CUANTO AL DERECHO DEL
TANTO"**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

FRANCISCO LARIOS RAMIREZ



San Juan de Aragón, Edo. de México 1993

**TESIS CON
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.

LA PROBLEMÁTICA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DE CASA-HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL
EN CUANTO AL DERECHO DEL TANTO.

Fág.

INTRODUCCION,

I

CAPITULO PRIMERO.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1.1 En el Derecho Romano.	1
1.2 En el Derecho Francés.	2
1.3 En el Derecho Mexicano (Código Civil de 1870 y 1880).	3

CAPITULO SEGUNDO.

LOS ELEMENTOS Y PRESUPUESTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

2.1 Concepto de arrendamiento.	13
2.2 Clases de arrendamiento.	17
2.3 Las características del contrato de arrendamiento.	18
2.4 Los elementos esenciales:	25
2.4.1 El consentimiento.	25
2.4.2 El objeto.	27
2.4.3 La forma.	32
2.5 Los presupuestos de validez:	36
2.5.1 La capacidad.	38
2.5.2 General.	38
2.5.3 Especial.	41
2.5.4 La ausencia de vicios en el consentimiento y la -- licitud en el objeto, motivo o fin.	41

CAPITULO TERCERO

REGULACION JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

3.1	El Código Civil de 1928. _____	43
3.2	Derechos y obligaciones del arrendador. _____	47
3.3	Derechos y obligaciones del arrendatario. _____	71
3.4	La tácita reconducción. _____	80
3.5	Las causas de terminación. _____	84

CAPITULO CUARTO

LA PROBLEMÁTICA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA-HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL EN CUANTO AL DERECHO DEL TANTO.

4.1	El otorgamiento del derecho del tanto. _____	88
4.2	Concepto del derecho del tanto. _____	89
4.3	Diferencia entre la prórroga y el derecho del tanto. _____	95
4.4	Justificación del derecho del tanto. _____	96
4.5	El significado y operatividad del derecho del tanto. _____	99
4.6	Consecuencias jurídicas si no acatan el precepto. _____	101
4.7	La forma de ejercicio del derecho del tanto. _____	101
4.8	Notificación indubitable. _____	102
4.9	Convenio entre arrendador y tercero. _____	104
4.10	Acuerdos Previos. _____	107
4.11	La naturaleza jurídica de la notificación. _____	108
4.12	Renuncia del derecho del tanto. _____	112
4.13	El derecho del tanto imposible de cumplir. _____	114
4.14	La venta de derechos de copropiedad. _____	115
4.15	Aceptación de la policitud por parte de varios --- arrendatarios. _____	116

4.16 Intervención del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en materia de arrendamiento inmobiliario en cuanto al Derecho del Tante. _____	121
4.17 Crítica al Derecho del Tante de acuerdo con la reforma del Artículo 2448-J Código Civil publicada el 7 de --- febrero de 1985. _____	123
CONCLUSIONES: _____	126
ANEXO I. _____	130
ANEXO 2. _____	135
BIBLIOGRAFIA. _____	143

INTRODUCCION

Desde que el hombre aparece en la tierra a tenide que -- satisfacer sus necesidades come sen: alimentos, vestide y un -- lugar donde vivir. Antes el ser humane vivia en los árboles, cuevas, chozas, cabañas, etc. y al evelucionar se da le que se cenoce come casa habitación.

Aparece el contrato de arrendamiento, debiende analizar que -- es, cual es su naturaleza que características y su función. Aunque pudiera parecer que el problema está ya resuelto, la -- diversidad de opiniones, principalmente en esta materia, es -- tan abundante que nos obliga a hacer una serie de explicacie-- nes para precisar los términos y aclarar los conceptos.

Este trabajo, contiene cuatro capítulos, abarcando la -- problemática jurídica del contrato de arrendamiento de casa -- habitación en el Distrito Federal en cuanto al Derecho del --- Tante.

En el capítulo I se estudiara los antecedentes Histori-- ces del contrato de arrendamiento come sen en el Derecho Roma-- ne, en el Derecho Francés y en el Derecho Mexicano.

El capítulo II comprende una explicación de los elementos y presupuestos del contrato de arrendamiento. Al hablar de los elementos de estructura, también llamadas esenciales, y los -- requisitos de validez.

La regulación jurídica del contrato de arrendamiento es -- estudiada en el capítulo III, y hace referencia al Código Ci--

II

vil de 1928, que establece los derechos y obligaciones de las partes. También estudiaremos la tácita reconducción y las causas de terminación del contrato de arrendamiento.

Para finalizar estudiaremos el Derecho del Tante y su problemática en materia de arrendamiento.

Que es, como funciona, cual es su naturaleza jurídica, como se da, como se ejercita que características tiene y que efectos produce.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EN EL DERECHO ROMANO.

En el antiguo Derecho Romano el arrendamiento es un contrato consensual, por el que, a cambio de una merced o remuneración un sujeto se obliga a procurar a otro el uso o el uso y disfrute de una cosa. La *locatio conductio*, o a prestarle determinados servicios, *locatio conductio operarum*, o a realizarle una obra, *locatio conductio operis*. Esta definición, comprensiva de tres figuras de arrendamiento, muéstrase conforme con la doctrina moderna, antes que con el propio Derecho Romano. Frente a lo que hoy ocurre, no conocía éste diversas especies de arrendamiento, sino una relación unitaria, un tipo contractual único.

"Ni Gaye, en las escasas letras dedicadas a la *locatio conductio*, ni Ulpiano y Paulo, en sus comentarios sistemáticos a la materia, tratan separadamente los casos que los intérpretes modernos agrupan en tres categorías".(1)

La *locatio conductio romana* no tiene un equivalente exacto en el Derecho Moderno. Es una figura que dentro del Derecho actual comprende varios contratos distintos, que son los siguientes:

A) *Locatio conductio rerum* o arrendamiento.- Que se puede definir como "El contrato por el cual el locatario se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en -

1. Iglesias, Juan. Derecho Romano. "Instituciones de Derecho Privado". 6a. ed. Editorial Ariel. Barcelona España, 1979. Pág. 426.

dinero".

B) Aparceria.- Que se define como "El contrato por el cual el locator se obligaba a proporcionar a otra persona, el colonus - partiarus, el goce temporal de un terreno agrícola, prometién- dosele, a cambio, cierto porcentaje de los frutos que se tuvis- ran en ese terreno".

C) Locatio conductio operarum o contrato de trabajo.- Se defi- ne como "El contrato por el cual el locator se obliga a propor- cionar a un patrón, el conductor, sus servicios personales du- rante algun tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica - en dinero".

La locatio conductio operarum.- Era una figura que corres- pondía a lo que hoy llamamos contratos de trabajo. A causa de - la esclavitud, este contrato no era muy frecuente en Roma, por- lo cual el Digesto establece muy poco de él.

D) Locatio conductio operis o contrato de obra.- Cuya defini- ción es "Contrato por el cual el conductor se obligaba a reali- zar cierta obra para el locator, mediante el pago de un precio- determinado".

Locatio conductio operis.- El contrato de obra se diferen- ciaba del contrato de trabajo por el hecho de que el objeto de - éste (contrato de trabajo) era la prestación de servicios; y el de aquél (contrato de obra), el resultado de un trabajo.

En la locatio conductio operis, el locator era el que en- cargaba la obra, y el conductor el que la ejecutaba, de modo -- que en esta rama de la locatio conductio era precisamente el -- conductor quien recibía la MERX (pago), y no el locator, como - en las otras formas de este contrato.

El denominador común de estos contratos era proporcionar, temporalmente y mediante remuneración, objetos o energía humana.

EL ARRENDAMIENTO (LOCATIO CONDUCTIO RERUM)

Formación y elementos esenciales del arrendamiento.- El arrendamiento presenta gran analogía con la compraventa. Es un contrato perfecto por el solo consentimiento de las partes, de cualquier modo que se manifiesta.

El escrito y las arras que pueden acompañar al arriendo no son más que simples medios de prueba.

El acuerdo de las partes debe recaer sobre la cosa objeto del arrendamiento y sobre el precio, que son elementos esenciales del contrato.

El objeto.- El arrendamiento puede tener por objeto cualquier cosa, mueble o inmueble, corporal o incorporeal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares. Hay que exceptuar sin embargo, las cosas que se consumen por el uso, a menos que sean arrendadas como cuerpos ciertos.

El precio.- El precio de alquiler debe representar los mismos caracteres que el precio de la compraventa, esto es, ser cierta. Consistir en dinero, ya que si por el disfrute de una cosa se ha prometido una remuneración de otra naturaleza, sería un contrato innominado y no arrendamiento.

EFFECTOS DEL ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento es sinalagmático perfecto -- que produce, como la compraventa, obligaciones recíprocas a --

cargo de ambas partes.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR (LOCATOR)

- a) Entregar al arrendatario (conductor) la cosa arrendada.
- b) Responder de daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto.
- c) Responder de daños y perjuicios que él mismo causara al arrendatario por su propia conducta. Como ejemplo de daños y perjuicios que causaría el arrendador al arrendatario sería el siguiente: El arrendador que vendía una cosa arrendada, transmitía al comprador un derecho real, derecho más poderoso que el derecho personal del arrendatario, por lo que el comprador (nuevo dueño) podía lanzar al arrendatario. Este ejemplo solamente es válido para el Derecho Romano y no para el Derecho Mexicano.
- d) Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importancia, mientras que el arrendatario tenía la obligación de hacer las reparaciones pequeñas que el uso diario hacía necesarias, nuestro derecho dice lo mismo al respecto.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO (CONDUCTOR)

- a) Pagar la renta.- Esta se debía de pagar por periodos vencidos, salvo acuerdo en contrario.
- 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 el objeto, cuando terminara el arrendamiento.

ACCIONES QUE TIENEN EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO.

El arrendador (locator) tiene la actio locati para exigir el cumplimiento de sus obligaciones al arrendatario.

El arrendatario (conductor) tiene la actio conducti para exigir el cumplimiento de sus obligaciones al arrendador.

EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento se extingue por lo general, cuando termina el plazo convenido, así como por la pérdida de la cosa arrendada. También se extingue cuando el locator (arrendador) le pide al conductor (arrendatario) la entrega de la cosa o cuando el conductor se ve limitado en el disfrute de la misma.

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

RELOCATIO TACITA.

En el Derecho Romano existía la relocatio tacita figura especial que se daba cuando terminaba el plazo previsto en el contrato de arrendamiento, y las partes continuaban comportándose como si el contrato estuviera en vigor todavía, en este el contrato se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado hasta que una de las partes manifestase su deseo de dar por terminado el arrendamiento. Sin embargo, si se trataba de un predio rural, la relocatio tacita se --

hacía siempre año por año, a causa del ciclo anual que caracteriza las labores agrícolas".(2)

LA ENFITEUSIS.

La enfiteusis.- Es un convenio que por su ejecución da nacimiento a un derecho real, por ello los juristas romanos dudaron en catalogarlo en la compraventa o en el arrendamiento. Se parece a la compraventa por su perpetuidad y por el carácter real del derecho.

Por otra parte, se parece también al arrendamiento en virtud de que el enfiteuta no es propietario y su precio no es único, sino que debe ser mediante prestaciones correlativas a su disfrute.

Gayo nos dice que la enfiteusis se parece más al arrendamiento que a la compraventa.

Por todo lo antes dicho, podemos definir a la enfiteusis de la siguiente forma: "Enfiteusis era un derecho real, transmisible, perpetuo, que el municipio concedía a una persona sobre un fundo (terreno), mediante una renta anual".

2. Oropeza Aguirre, Dioclesiano. Derecho Romano II. 3a. ed. --
Apuntes de la ENEP Aragón UNAM. México, D.F., 1988. Pág. 77.

EN EL DERECHO FRANCÉS.

El Derecho Francés fue muy propenso a recoger la influencia del Derecho Romano en materia de arrendamiento; tan es así que, el Código Napoleónico, promulgado el 14 de Marzo de 1803, resultó en materia de arrendamiento con esa influencia en cinco de sus capítulos.

El primer capítulo, contenía disposiciones generales. El segundo se refería a la locación de los predios rústicos, locación sobre la cual se ha de basar otro ordenamiento denominado Código rural. El capítulo tercero, habla de la locación de industria o empresa. El capítulo cuarto, regulaba la locación de servicios y el capítulo quinto, regulaba el contrato de sociedad como una especie de locación, como son la sociedad común, la mediera, la arancelaria, etc.

No obstante lo anterior, cabe hacer notar que el Derecho Francés no fue sólo un mero receptor pasivo de la influencia romana, pues a diferencia del Romano, no autorizó que el arrendador pudiera vender el bien arrendado a otra persona en perjuicio del arrendatario y no se admitió la tácita reconducción; además se introdujo una innovación en los derechos del arrendador, en los términos siguientes:

"La Costumbre de Nápoles permitía al locater de una casa o de un fundo retomar por propia autoridad un objeto de la locatoria a título de acreedor pignoraticio, para garantizarse el pago del precio o de la mercancía convenida y eventualmente indemnizarse con su valor, los daños que el inquilino pudo haber

inferido al fundo, o no cumplir la obra o no prestar el servicio que prometio. Se repite el principio destacado en el Derecho Germánico - Estatuario, por cuanto en la costumbre citada - se imponen penas corporales al inquilino que deja la casa o al siervo que se aleja de la región".(3)

EN EL DERECHO MEXICANO (CODIGO CIVIL DE 1870 Y 1880).

Los Códigos Civiles Mexicanos del siglo pasado (XIX), reflejaron en forma ostensible la tradición Romana - Francesa en materia de arrendamiento sobre bienes rústicos y la locación de servicios, figura que atacaron algunos teóricos progresistas, - que argumentaban que la locación de servicios era un caso atentatorio contra la dignidad de las personas.

Ahora bién, cabe señalar que los códigos de referencia - además de lo anterior, regulaban en particular lo siguiente:

a) La permisión de las rentas en abonos; una costumbre muy --- arraigada en la legislación civil del siglo pasado, fue el encubrimiento de la venta en abonos mediante la celebración de contratos de arrendamiento.

En estos contratos, la legislación negaba la posibilidad de rescisión del contrato al vendedor, aunque el comprador rehuya cumplir algunas de las obligaciones que le eran propicias. Sólo si se negaba a cumplir en forma absoluta con sus obligaciones entonces procedía la rescisión.

3. Enciclopedia Jurídica, OMEBA, Tomo: VIII. 4a. ed. Editorial de Palma. Buenos Aires, Argentina, 1959. Pág. 779.

Aparentemente, existía protección para el comprador en -- estos contratos. Sin embargo, esto no era así, como queda adve~~x~~ tido a continuación:

"Este medio tan singular de encubrir bajo un arrendamiento las ventas en abono, procedimiento que protegía al máximo al --- vendedor y exponía a muy graves peligros, principalmente al comprador de escasos recursos, no fué ciertamente muy original, como lo muestra el leasing anglosajón, dado que ya había arraigado también en otros países, donde aunque no existía la apuntada derogación que negaba la rescisión por incumplimiento de las ventas al fiado, no consignaba tampoco una necesidad de reglamentación expresa en la misma ley, acerca de la venta en abonos, que fué lo que ocurrió en Francia".(4)

b) La duración del contrato de arrendamiento; en el derecho romano, e inicialmente en el derecho francés, existía la permisión de los arrendamientos a perpetuidad. El Derecho Civil Mexicano - del siglo XIX también permitió los arrendamientos a perpetuidad, arrendamientos restringidos por el derecho moderno, como se destaca en esta observación:

"A diferencia del Derecho Romano que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno los rechaza por estimar que valdría identificarlos como una venta, ya que una propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógico y desvalorizaría la propiedad inmobiliaria. Por esta razón como una restricción a la autonomía de la voluntad, señala nuestra legislación la --- duración máxima que las partes puedan pactar para los arrendam--

4. Sanchez Medel, Ramón. De los Contratos Civiles. 4a. ed. Editorial Porrúa. México, D.F., 1983. Pág. 193.

mientes de inmuebles a saber: 10 años para las fincas destinadas a la habitación; 15 años para las destinadas al comercio y 20 años para las destinadas a la industria..."(5)

c) La responsabilidad del arrendatario en caso de incendio; reconociendo el principio del Derecho Romano de que la pérdida o daño de la cosa en poder del deudor es responsabilidad de este, --salvo prueba en contrario, la legislación civil proclama la responsabilidad del arrendatario en caso de incendio. Desde luego la responsabilidad del arrendatario admitía prueba en contrario.

Cabe admitir también, que la regulación de la locación de servicio se conservó hasta el presente siglo, e sea, cuando --- surgieron los primeros brotes de la idea del Derecho Social, -- que reclamaron la regulación de prestación de servicios personales para el Derecho Laboral y para el año de 1928, se limitó la autonomía de la voluntad; es decir la antigua rigidez del Derecho Civil desaparece e igualmente nace la tendencia a proteger a la parte débil (arrendatario) en el contrato de arrendamiento.

Para terminar este capítulo, veremos que entendían por --- arrendamiento los Romanos:

"Contrato Consensual por el que, a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso, goce y disfrute de una cosa locativa conductiva, e a prestarle determinados servicios locativos conductivos operis".(6)

5. Sanchez Medal, Ramón. OB.CIT. Pág. 216.

6. Iglesias, Juan. OB.CIT. Pág. 426 y 427.

C A P I T U L O S E G U N D O

LOS ELEMENTOS Y PRESUPUESTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.

El Derecho Español define al contrato de arrendamiento en su Artículo 1543: "En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce e use, de una cosa por tiempo determinado y precio cierto".

En el Derecho Alemán, el arrendamiento es un contrato muy importante de los llamados de use y disfrute.

"El Alemán J.W. Hedmann lo define como: el arrendamiento de use consiste en la cesión de una cosa para su use, a cambio del pago de una renta como contraprestación".(7)

En el Derecho Argentino en su Artículo 1493 señala: "Habrá locación cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el use e goce de una cosa, e a ejecutar una obra, e a prestar un servicio; y la otra a pagar por este use, goce, obra e servicio, un precio determinado en dinero".(8)

El que paga el precio se llama en este Código "locatario;" "arrendatario" e "inquilino" y el que recibe "locador" e "arrendador". El precio se llama también "arrendamiento" e "alquiler".

Comentarios: De este Artículo se infiere que existen varias clases de locación; la llamada de cosa, de servicios, de obra y de trabajo. Estas variedades del contrato de locación --

7. J.W. Hedmann. Derechos de obligaciones. Vol. III Editorial - Revista de Derecho Privado. Madrid España, 1958. Pág. 294.

8. Geldstem, Mateo et al. Código Civil y Leyes Complementarias. Teme: II OMEBA. Buenos Aires, Argentina. Pág. 7

para merecer el nombre de tales, deben tener dos puntos comunes que en ellos se paga un precio cierto en dinero, y siempre se trata del uso, con relación al trabajo, a la cosa o a la obra. Según este Artículo la locación supone un precio determinado en dinero; pero hoy esa idea resulta estrecha y no se aviene con la concepción moderna de la locación, pues los arrendamientos rurales pueden pagarse en especie y no por ello el contrato deja de ser de locación. Es razonable la opinión de Spota para quien: habrá locación siempre que la contraprestación sea determinable en dinero.

El arrendamiento es el más importante de los contratos -- llamados de uso y disfrute.

La palabra arrendamiento ha tenido (y tiene todavía en -- algunas legislaciones) una significación excesivamente lata, -- comprendiendo no sólo el de cosas, sino también los denominados de obra y de servicios, con un sentido que repugna, ciertamente, la sensibilidad jurídica de nuestro tiempo.

LA DOCTRINA MEXICANA.

ROJINA VILLEGAS escribe, refiriéndose al contrato de ---- arrendamiento, y lo define como un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto.

"El ilustre maestro LEOPOLDO AGUILAR CARVAJAL, establece que doctrinariamente se ha definido al contrato de arrendamiento como aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa,

en forma temporal, o sólo el uso, mediante pago de una renta, - que es el precio y que debe ser cierto".(9)

"El maestro ZAMORA Y VALENCIA define al contrato de arrendamiento como aquel por virtud del cual, una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso e el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatarie, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto".(10)

Para RAPAREL DE PINA Y LUIS MUÑOS, en términos generales - el contrato de arrendamiento se define estableciendo, que es - aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute - temporal de una cosa e derecho mediante un precio cierto.

La definición se establece en el Código Civil en el Artículo 2398, párrafo primero: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder - el uso e goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso e goce un precio cierto". De la definición que da este Artículo se desprende que el contrato de arrendamiento es un contrato por virtud del cual se produce la enajenación temporal del uso, o la enajenación temporal del uso y goce al mismo tiempo, de una cosa.

En la definición se consagra el requisito de la temporalidad

-
9. Aguilar Carvajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Editorial - Hagtam. México, D.F., 1964. Pág. 152.
 10. Zamora Y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. 3a. ed. Editorial Perrúa. México, D.F., 1989. Pág. 152.

dad; más aún: nuestro Código vigente, en el mismo artículo, --- añade en el segundo párrafo: "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria".

SISTEMA DEL ANTIGUO DERECHO FRANCÉS.

En el antiguo Derecho Francés no se caracterizaba de esta manera tan terminante como lo hace nuestro actual Código, el requisito de temporalidad del arrendamiento, sino que los arrendamientos de doscientos y trescientos años que se llamaban perpetuos, eran perfectamente lícitos. Hasta el año 1799, en el que se dio un decreto en Francia, se limita el plazo máximo para la celebración de los contratos de arrendamientos a 99 años.

Este problema de la temporalidad del contrato de arrendamiento se trasladó a nuestro Código Civil de 1884 que, en su artículo 2396, no fijaba los límites que ha fijado el Código Civil nuevo; en éste, ya existe un límite, se fija un plazo máximo para la celebración de contratos de arrendamiento, pero sólo cuando estos contratos recaen sobre inmuebles y distingue plazos distintos según si las fincas están destinadas para habitación, para comercio y para industria. Pero todavía no está resuelto desde el punto de vista legislativo cuál es el plazo máximo por el que puede celebrarse un contrato de arrendamiento que recaea sobre muebles. La definición limita el plazo, pero sólo de inmuebles.

¿Se puede fijar límite máximo al arrendamiento de muebles? ¿En las condiciones arriba señaladas, podríamos fijar un límite máximo de duración para un arrendamiento que recaiga sobre muebles? No. Las partes tienen la más amplia libertad para fijar el plazo del arrendamiento cuando éste recae sobre muebles. Lo único que se requiere es que haya un plazo porque, en la definición del contrato, se dice esa concesión del uso o del uso y goce de la cosa, debe de ser de carácter temporal.

CLASES DE ARRENDAMIENTO.

Podemos distinguir las siguientes especies: Arrendamiento Mercantil, Arrendamiento Administrativo y Arrendamiento Civil.

ARRENDAMIENTO MERCANTIL.- El Código de Comercio considera mercantil el arrendamiento, en la fracción I del Artículo 75, cuando recayendo sobre bienes muebles se hace con el propósito de especulación mercantil. El arrendamiento de bienes inmuebles nunca es mercantil en nuestro Derecho; en otras legislaciones - si es posible; incluso desde el punto de vista teórico al determinar los actos de comercio, se podría considerar el arrendamiento que recae sobre inmuebles como un acto de comercio cuando se hace con el propósito de especulación mercantil.

Pero en el Código de Comercio hay dos fracciones que son definitivas para explicar como mercantiles los arrendamientos que recaen sobre muebles; ya lo hemos visto al citar la fracción I del Artículo 75. La fracción II del mismo ordenamiento dispone: "Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación mercantil". Ya su---

primió el término "alquiler" o arrendamiento.

De manera que en nuestro Derecho puede ser un contrato -- mercantil sólo el arrendamiento de muebles que se haga con un propósito de especulación comercial.

ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.- ¿Cuándo existe éste? El artículo 2411 del Código Civil dispone: "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". Es -- decir; nuestro Código entiende por arrendamiento administrativo el que se realiza por el Estado a través de sus órganos, por -- ejemplo: del Poder Ejecutivo en general; de los Municipios o -- corporaciones de Derecho Público; son los arrendamientos de cosas que pertenezcan al Estado o a esas corporaciones de Derecho Público los que se denominan arrendamientos administrativos.

Los funcionarios, empleados y administradores de establecimientos públicos tienen prohibido tomar en arrendamiento los bienes que administran con ese carácter. (Artículo 2405 Código-Civil).

ARRENDAMIENTO CIVIL.- Serán civiles, por exclusión, los que no sean ni mercantiles ni administrativos.

LAS CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento es un contrato translativo de uso y go-- ce. Si el contrato se celebra sólo respecto del uso de la cosa,

el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido o a lo que sea conforme a la naturaleza de la cosa; y si se celebra también respecto al goce, el arrendatario podrá hacer sus propios los frutos o productos normales de la cosa, pero no de sus partes y menos de toda la cosa, pues en caso contrario ya no sería un contrato de arrendamiento sino un contrato diverso -- translativo de dominio. Así, se puede dar en arrendamiento -- una huerta y conceder sólo el uso, y en ese caso podrá el -- arrendatario pasear por ella, organizar ahí una comida, sacar fotografías, filmar una película, etc. Si se concede el uso y goce al arrendatario tendrá además de las facultades anteriores, la de quedarse con los frutos que produzca la huerta.

"El arrendatario en ningún caso podrá disponer de los arboles o de otras partes de la casa, ya que si tuviera tales facultades dispondría de esos bienes no como arrendatario sino -- como comprador, permutante u otra calidad que le confiere el -- dominio del bien, porque el arrendamiento nunca transmite el -- dominio de las cosas objeto del contrato".(11)

La concesión del uso y goce siempre debe de ser temporal. Con base en consideraciones de orden económico, la Ley impone la necesidad de la temporalidad en este contrato para impedir la propiedad de manos muertas y facilitar la posibilidad de -- circulación de la riqueza.

"Un arrendamiento perpetuo o de muy larga duración, le -- restaría valor a la cosa y frenaría lógicamente su circulación

en perjuicio del propietario y de la comunidad".(12)

En el Derecho Mexicano respecto de bienes inmuebles, la Ley establece límites a los plazos máximos obligatorios de duración de un arrendamiento: diez años para las fincas destinadas a habitación, quince para las destinadas a un comercio y veinte para las destinadas a una industria, Artículo 2398 del Código Civil.

Con base en un criterio práctico y lógico, el contrato en el que se estableciera un plazo mayor a los señalados no debe de considerarse nulo, sino que sólo sería nula la cláusula respectiva por el exceso y la acción para hacer valer esa nulidad le compete al propietario, a las partes en el contrato, a sus herederos y a quien adquiriera un derecho real sobre la cosa y pudiera perjudicarlo ese plazo. En relación a bienes muebles, no obstante que el contrato debe ser temporal por su naturaleza, Artículo 2398 del Código Civil, la Ley no establece límite a la duración del contrato, y así, se podría pactar una duración de cien o doscientos años en un contrato de arrendamiento de un bien mueble.

Es un contrato siempre oneroso. El arrendador al conceder el uso y goce de un bien, siempre debe de ser a cambio de un precio, ya que si falla este último elemento, no podría jurídicamente referirse a un arrendamiento; podría tratarse de un comodato, o de otra figura, pero no de arrendamiento. Además el

12. Pina, Rafael de. Elementos de Derecho Mexicano. Vol. IV. - 6a. ed. Editorial Porrúa. México, D.F., 1986. Pág. 99

precio debe de ser cierto lo que significa que no debe de ser ficticio y además poderse precisar y valorar económicamente, ya que de otra manera se estaría en presencia de un contrato inominado o de tipo diferente de contrato, pero no de un arrendamiento. "El precio puede no estar determinado al momento de la celebración del contrato, pero es requisito esencial el que pueda determinarse al momento de efectuarse el pago para que se considere cierta".(13)

Las circunstancias económicas actuales de la inflación y devaluación monetaria han propiciado la práctica de establecer en los contratos de arrendamiento un mecanismo de ajuste en el pago de la renta, tomando como base el salario mínimo, el precio en el mercado de ciertos productos o el índice nacional de precios al consumidor que publica el Banco de México.

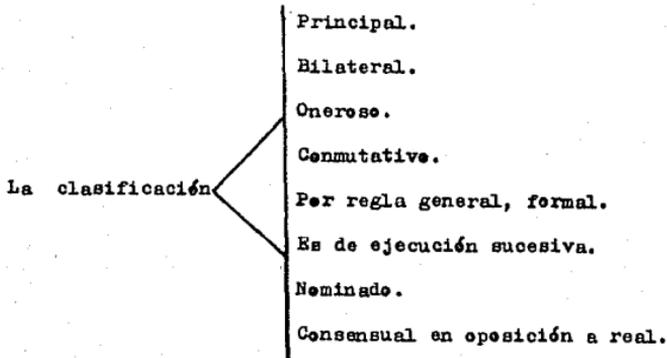
Esta práctica aunque se considera legal desde un punto de vista de que el precio puede determinarse al momento de efectuarse el pago, es altamente lesiva para los arrendatarios y debería prohibirse, reformando al efecto el Código Civil. Los problemas económicos dentro de un país, no deben golpear sólo a las clases más necesitadas, sino que deben soportarse equitativamente entre toda la población. En materia de arrendamiento de fincas urbanas esta práctica no está permitida, ya que se establece que la renta debe estipularse en moneda nacional y que sólo puede incrementarse anualmente sin exceder de los límites que fija el Artículo 2448-D del Código Civil.

13. Lozano Noriega, Francisco. Derecho Civil "Contratos". 4a. - ed. Editorial Asociación del Notario. México, D.F., 1986. - Pág. 280.

Por último, el contrato de arrendamiento siempre regulará una conducta específica del arrendador en beneficio del arrendatario. El poder jurídico de disposición que tiene el arrendatario respecto de la cosa arrendada nunca es directo e inmediato sino que se ejerce a través de la conducta impuesta al arrendador. Lo anterior significa que el arrendador debe conceder el uso y goce, entregar la cosa, no estorbar el derecho del arrendatario, conservar la cosa, etc.

Las características antes señaladas distinguen tanto el contrato de arrendamiento como los derechos del arrendatario, de cualquiera otras figuras jurídicas e de otros derechos.

LA CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.



Principal.- Porque no requiere para su existencia o validez de un contrato o de una obligación validos previamente exigentes.

Bilateral.- O Sinalagmático porque genera obligaciones -- para ambas partes.

Oneroso.- Porque existe reciprocidad en los provechos y - en los gravámenes.

Conmutativo.- Por su naturaleza, el arrendamiento es un - contrato. Insistimos una vez más que el carácter conmutativo no depende del dato económico de la ganancia o pérdida en la operación celebrada, sino de que los provechos y gravámenes sean -- ciertos y determinados al celebrarse el contrato.

Por regla general, formal.- Porque la ley exige para su - validez la forma escrita cuando la renta pase de \$ 100 anuales.

Es de ejecución sucesiva.- El contrato de arrendamiento - es de ejecución sucesiva o de tracto sucesivo; esto es, porque las obligaciones de las partes no pueden cumplirse en un solo - acto sino que requieren necesariamente de un lapso más o menos largo.

Nominado.- Por la amplia regulación que hace de él la ley (el contrato al que la ley más Artículos le dedica del 2398 al 2496 del Código Civil).

Consensual en oposición a real.- Porque para su perfeccionamiento no se requiere de la entrega de la cosa, sino sólo el consentimiento de las partes.

TERMINOLOGIA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El Código Civil de 1884 daba al contrato de arrendamiento dos denominaciones: arrendamiento, cuando recaía sobre inmuebles y alquiler cuando recaía sobre muebles. También a la prestación a que se obliga el arrendatario le daba dos denominaciones: renta, si se trataba de un contrato de arrendamiento; alquiler, si se trataba de un contrato de alquiler. Esta terminología también se acepta en el Código de Comercio cuando en el Artículo 75-I, habla: "La Ley reputa actos de comercio; I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimiento, Artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados".(14)

Nuestro Código Civil Vigente abandono esa terminología y reglamenta el contrato de arrendamiento llamándolo así: "arrendamiento", ya sea de muebles o de inmuebles. Uno de los Capítulos que integran el Título VI "Del Arrendamiento", se llama "Del arrendamiento de bienes muebles" (Cap. VI). Así, pues, las denominaciones que usaba el Código Civil de 1884 sólo tiene un interés histórico.

14. Zamora Y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. 3a. ed. Editorial Porrúa, México, D.F., 1989. Pág. 156.

LOS ELEMENTOS ESENCIALES.

Requisitos de existencia.- De acuerdo con el Artículo -- 1794 del Código Civil Vigente, aplicable a todo contrato, los requisitos son dos: consentimiento y objeto. Respecto del consentimiento no hay ninguna regla especial en materia de arrendamiento.

¿Qué es el consentimiento? El consentimiento es la manifestación de la voluntad de los contratantes.

De acuerdo con el Artículo 1803 del Código Civil Vigente, estblece, el consentimiento puede ser expreso o tácito.

Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos - que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en -- los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

El consentimiento. "En este contrato es el acuerdo de voluntades de ambas partes para conceder el uso o el uso y goce de un bien a cambio de una contraprestación consistente en un precio cierto. Por lo tanto, el acuerdo de voluntades debe referirse tanto a la cosa respecto de la cual se va a conceder - el uso o el uso y goce, como respecto de los bienes que constituyen la contraprestación o precio cierto".(15)

15. Lozano Noriega, Francisco. OR.CIT. Pág. 287.

No se requiere que las partes convengan expresamente respecto al uso que deba darse a la cosa arrendada, ni al plazo.

Si se convino el uso y el plazo, debe estarse a lo pactado; pero si no el arrendatario debe de usar de la casa conforme a la naturaleza y destino de ellas de acuerdo con el Artículo 2425 fracción III del Código Civil y por lo que ve al plazo, se entiende indefinido o indeterminado y para dar el contrato por terminado, si son bienes muebles, el arrendatario podrá devolverlos cuando quiera pero el arrendador no podrá pedirlos, sino pasados cinco días de celebrado el contrato de acuerdo con el Artículo 2460 del Código Civil; si se trata de inmuebles urbanos, el arrendamiento concluirá a voluntad de cualesquiera de los contratantes previo aviso dado al otro en forma indubitable con dos meses de anticipación y si se refiere a inmuebles rústicos, también concluirá a voluntad de cualquier contratante, o sea que cualquiera de ellos lo podrá rescindir, pero dando aviso al otro en forma indubitable con un año de anticipación, Artículo 2478 del Código Civil.

En materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, el contrato tendrá una duración mínima de un año forzoso para ambas partes y puede prorrogarse a voluntad del arrendatario hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, y por ello, el plazo sólo será indeterminado cuando vencido el año forzoso o sus prórrogas, las partes no manifiesten su deseo de darlos por terminado.

El plazo de dos meses si el predio es urbano o de un año si es rústico, a que se refiere el Artículo 2478, es irrenun-

ciable para el arrendatario, y así, si en un contrato se pacta ra el plazo de quince días o de un mes, tal estipulación sería nula, ya que el legislador no estableció esos plazos por gusto o capricho o para que las normas pudiera ser violada al arbitrio de los arrendadores, sino para darle oportunidad al arrendatario de buscar otro predio y en general cubrir sus necesidades, por la terminación del contrato.

El objeto.- El contrato de arrendamiento, como contrato bilateral, produce obligaciones a cargo de cada uno de los contratantes, es doble; Por una parte la cosa arrendada y por la otra el precio.

"La obligación del arrendador consiste en proporcionar - el uso o el uso y goce al mismo tiempo de una cosa; ésta es el objeto del contrato de arrendamiento; respecto a esta obligación del arrendador tenemos, entonces, que referimos a qué cosas son susceptibles de arrendamiento. Nuestro Código Civil - dispone, en el Artículo 2400; Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".(16)

El usuario y el habitario no pueden dar en arrendamiento los bienes sobre los que recae su derecho real, por ser derechos personalísimos, de acuerdo con el artículo 1051 de nuestra legislación Civil.

16. Zamora Y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. 3a. ed Editorial Porrúa. México, D.F., 1989. Pág. 158.

Los bienes consumibles son aquellos que se destruyen por el primer uso; comprenden ustedes que sí el contrato de arrendatario no produce la enajenación de la propiedad, sino que el arrendatario está obligado a la terminación del contrato a regtituir el bien en su individualidad, no podrá el arrendamiento versar sobre esas cosas consumibles.

En segundo lugar, la ley nos habla de bienes que prohíbe arrendar. ¿Cuáles son? Diversas leyes prohíben el arrendamiento de ciertos bienes; por ejemplo; la parcela ejidal, el ejido, etc.

En tercer lugar, no pueden arrendarse los derechos estrictamente personales; por ejemplo, el derecho real que tiene el usuario; el que tiene el que disfruta de derecho real de habitación; son derechos estrictamente personales; aun cuando tienen el carácter de reales son personales desde el punto de vista de que están ligados a la persona de su titular; éste no puede transmitirlo a terceros. Tampoco puede arrendar su derecho el comodatario.

Ahora bien; excluyendo estos bienes a que se refiere el Artículo 2400 de la legislación Civil, cualquier otro bien, corpóreo o incorpóreo, se trate de objeto material mueble o inmueble, o inmaterial. Incorpóreo como es por ejemplo, el derecho que se deriva de una patente, puede ser materia de un contrato de arrendamiento porque la ley no lo prohíbe.

“Naturalmente que la cosa, para que pueda ser objeto del contrato de arrendamiento, debe llenar los requisitos de cualquier cosa para ser objeto de un contrato, los requisitos, de acuerdo con el Artículo 1825 del Código Civil son: 1.- Existir

en la naturaleza. 2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3.- Estar en el comercio. Y añade el Artículo siguiente: Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento. Al estudiar el contrato de donación, vimos que las cosas futuras no pueden -- ser objeto de ese contrato. En materia de arrendamiento no encontramos nada en este sentido".(17)

Los bienes del dominio del poder público, de uso común y los destinados a un servicio público no pueden darse en arrendamiento por prohibición legal, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 765 a 771 del Código Civil.

"Los productos alimenticios no pueden darse en arrendamiento para ser usados consumiéndose, porque el arrendatario no podría devolverlos individualmente y como este contrato no transfiere el dominio de los bienes, sino sólo su uso, tal contrato no sería arrendamiento sino otro diverso (mutuo, compra-venta, permuta, etc.); sin embargo, estos bienes sí pueden darse en arrendamiento si uso no consiste en su consumación, por ejemplo; si se dan arrendamiento para exponerlos en una vitrina, porque aquí el uso convenido no los consumiría.

Por otra parte, el objeto en este contrato sigue las reglas generales de los contratos en el sentido de que la cosa debe existir en la naturaleza (con la excepción de que pueden

17. Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo: IV 5a. ed. Editorial Porrúa. México, D.F., 1985. Pág. 217.

darse en arrendamiento cosas futuras) y ser determinadas o determinable de acuerdo con los Artículos 1825 y 1826 del Código Civil".(18)

Establecemos que en el contrato de arrendamiento hay un doble objeto; nos referimos ya al arrendador. El arrendatario se obliga a pagar, como contraprestación por el uso y goce que le transmite el arrendador, un precio cierto, señala el Artículo 2398 del Código Civil Vigente. Añade el 2399 del mismo ordenamiento: La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, -- contal que sea cierta y determinada.

Problema de interpretación del Artículo 2399 del Código Civil.- Algunos autores sostienen que puede consistir la renta en la prestación de un servicio; por ejemplo: que el arrendatario se obligara a pagar como precio del arrendamiento un servicio: pintar un cuadro, prestar servicios profesionales en forma de contraprestación por el uso de la cosa.

Otros autores sostienen que ni en Derecho Italiano ni en nuestro Derecho, es posible que el precio del arrendamiento pueda consistir en servicios. Estos autores fundan su afirmación en los términos en que está redactado el propio Artículo. Las dos últimas condiciones "...ciertas y determinadas", se aplican siempre a cosas corpóreas; por eso es que sostiene que el precio del arrendamiento no puede consistir sino en cosas o en dinero, que también es una cosa.

18. Zamora Y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. 3a. ed Editorial Porrúa. México, D.F., 1989. Pág. 159.

El precio.- El precio en este contrato debe de ser cierto y puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes, con tal de que sean ciertos y determinados al momento de efectuarse el pago, excepto en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, en los que el precio debe estipularse en moneda nacional. Si el precio no es cierto, el contrato no será de arrendamiento y normalmente se tratará de un contrato innominado en cuyo caso se aplicará las reglas ya estudiadas en la parte general, para su análisis e interpretación.

"Puede suceder que se celebre un contrato ya sea verbal o por escrito, por el que se conceda el uso y goce de un bien y no se determine en ese acto el pago de la prestación o precio cierto, ya sea porque las partes hayan convenido en fijarlo posteriormente o porque hayan encomendado a un tercero su determinación, y que posteriormente no se avengan a precisarlo o que el tercero fallezca o se vuelva incapaz antes de señalarlo o no desee hacerlo. En todo caso ese contrato será nulo, en los términos del segundo párrafo del Artículo 1857 del Código Civil y si no se ha entregado el bien para ser usado o gozado, no habrá obligación de hacerlo, pero si ya fue entregado, el que lo recibió debe pagar una contraprestación que debe determinarse judicialmente con la intervención de peritos, ya que no existiendo en el Código una norma expresa que regule esta situación, debe aplicarse el criterio contenido en el mismo Artículo 1857 de resolver la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses".(19)

19. Lozano Noriega, Francisco. Derecho Civil Mexicano. 4a. ed. Editorial Asociación del Notario. México, D.F., 1986. Pág. 287.

LA FORMA.

La forma.- Encontramos los Artículos 2406 y 2407 del Código Civil para el Distrito Federal que disponen: "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales". Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública. A contrario sensu, si el arrendatario no exceda en cuanto al precio, a la renta, de cien pesos anuales, el contrato puede ser celebrado verbalmente.

La forma es otro requisito de validez del contrato de arrendamiento. El principio general en esta materia, es que el arrendamiento debe constar por escrito. El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación debe otorgarse por escrito y la falta de esta formalidad es imputable al arrendador, señala el artículo 2448-F de nuestro Código Civil. No se exige que el contrato se otorgue en escritura pública o ante testigos y menos que se ratifique por otorgantes o testigos ante funcionarios públicos, simplemente que se celebre por escrito de acuerdo con el Artículo 2406 del Código Civil.

"Respecto al Artículo 2407 del Código vigente, me parece oportuno señalar en este momento lo relativo al Registro del contrato de arrendamiento. Dispone el Artículo 3042 del Código Civil: Se inscribirá en el Registro: III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres". (20)

Esta fracción se ha interpretado en ocasiones de la siguiente manera: son inscribibles en el Registro Público:

1.- Los contratos de arrendamiento que recaigan sobre muebles.

Yo creo que ésta interpretación no es correcta; la fracción citada, en esta última parte, debe también suponer que se trata de arrendamiento de bienes inmuebles; esta interpretación es, a mi juicio, la correcta; se funda en el Reglamento del Registro Público, Capítulo Tercero, De las inscripciones en la -- sección segunda, Artículo 60: Se inscribirán en la Sección Segunda: VI.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres años. Repite lo mismo que establece la fracción III del Artículo 3042 del Código Civil.

Pero si tratándose de registrar un contrato de arrendamiento en que haya anticipos de renta por más de tres años y -- que recayera sobre bienes muebles, sería difícil, primero, registrar el bien mueble y, en el capítulo relativo a la inscripción de bienes muebles no se habla absolutamente de arrendamientos, sino que dice el Título III del Reglamento del Registro, -- relativo a bienes muebles, Capítulo Unico, Artículo 69, en sus respectivas fracciones, que se inscribiera, primero, la condición resolutoria; segundo, los contratos de prenda; tercero, el pacto; cuarto, la prenda de frutos; quinto, la prenda de títulos de crédito, citado únicamente el principio de cada fracción. Como se ve, no habla de arrendamiento.

20. Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo: IV - 5a. ed. Editorial Porrúa. México, D.F., 1985. Pág. 218.

De acuerdo con la comparación de estas disposiciones, - tanto en el Código Civil como en materia de Registro en el --- Reglamento, llegamos a la conclusión forzosa de que la interpretación correcta de la fracción III del Artículo 3042, es - que se inscribirán en el Registro los arrendamientos de inmuebles siempre, en cualquiera de estos dos casos, cuando el contrato se haga por un período mayor de seis años y cuando se pacte anticipo de rentas por más de tres años.

La sanción por la falta de registro es la inoponibilidad de acuerdo con el Artículo 3043. Como vamos a ver, esta disposición que concuerda con el Código Civil Francés, permite a - Troplong sostener la naturaleza real del derecho del arrendatario; en unión de la contenida en los Artículos 2408-2409 que señalan: El contrato de arrendamiento no se rescinde por la - muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en - otro sentido. Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de - la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicialmente por notario o ante dos testigos haber pagado al primer propietario; a no ser que el adelanto - de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.

¿Cuál es la inoponibilidad por la falta de registro? ---
¿Podemos decir o llegar a la conclusión de que el arrendatario no puede oponer su derecho de usar y gozar de la cosa a un ---

adquirente? La inoponibilidad no puede llegar a ésto, porque únicamente se establece que se inscribirán en el Registro los contratos de arrendamiento que recayende sobre bienes inmuebles se hayan celebrado por un plazo mayor de seis años. De manera que el arrendatario, a mi juicio, tiene perfecto derecho de oponer el contrato celebrado hasta por seis años; por el excedente ya no tiene derecho. Si el anticipo de rentas es por más de tres años, no puede oponerles al nuevo propietario, aunque conste el anticipo de rentas, porque no ha sido inscrito en el registro. Pero sí puede oponerlo hasta por tres años y sólo por el excedente no.

Esto va más allá de lo que el legislador trata de proteger. ¿Cuál es la razón de exigir que el contrato de arrendamiento se inscriba en el Registro Público? Fíjense ustedes cuáles son los dos casos; en ambos se trata del arrendamiento de inmuebles, pero en uno de ellos el plazo es excesivo; en el otro es menor el plazo pero disminuyen los frutos; quiere decir que la celebración del contrato viene a afectar la condición jurídica del inmueble, porque el nuevo propietario no va a poder disponer de la cosa porque ese contrato le es oponible. Debemos concluir entonces que el arrendamiento puede oponer su contrato al nuevo adquirente por un plazo menor al estipulado en el Artículo 3042-III sin estar inscrito, y lo pedirá oponer si el plazo es mayor, y está inscrito.

Las excepciones al principio general, son:

- 1) Si la renta o sea el precio cierto no excede de cien pesos al año, el contrato es consensual, o sea que puede celebrarse con la forma que escojan las partes, ya sea verbal, mími

mica, por actos que necesariamente supongan el consentimiento o por escrito. En este sentido, el contrato será válido cualquiera que sea la forma que determine las partes, Artículo 2406 del Código Civil. Esta disposición ha quedado totalmente en desuso porque cien pesos, ya no tiene ningún valor práctico y debiera modificarse suprimiendo la última parte y mejorando la primera para que estableciera simplemente: El contrato de arrendamiento debe celebrarse por escrito.

2) Si la renta excede de cinco mil pesos anuales y el predio fuere rústico, el contrato debe otorgarse en escritura pública, señala el Artículo 2407 de la legislación civil. Esta es otra disposición totalmente inoperante, ya que los cinco mil pesos tampoco tienen ningún valor práctico y además, en la práctica los arrendamientos de predios rústicos se celebran por escrito, pero no en escritura pública.

3) Si el plazo pactado en el contrato excede de seis años o hay anticipos de rentas por más de tres y las partes desean inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra terceros, dispone el Artículo 3042 del Código Civil, debe constar en documentos auténticos Artículo 3005 del Código Civil.

La falta de forma establecida por la ley, produce la nulidad relativa del contrato, por si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se le de al contrato la forma legal de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 1833 del Código Civil.

En el último supuesto de las excepciones señaladas, si -

el contrato no consta en documento auténtico, no podrá inscribirse en el Registro Público, y si no se inscribe ya sea por ese motivo o por cualquier otro, no le es oponible a los terceros. Los documentos y contratos que conforme a la ley deban inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y no se inscriban, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no pueden producir perjuicio a terceros, quienes sí se pueden aprovechar de esa circunstancia en cuanto les fueran favorables, nuestra legislación Civil dispone en su Artículo 3007.

LOS PRESUPUESTOS DE VALIDEZ:

REQUISITOS DE VALIDEZ.— Son los mismos que para todo contrato señala el Artículo 1795 del Código Civil: capacidad, objeto, motivo o fin lícito, consentimiento exento de vicios.

"En cuanto a los elementos de validez de este contrato, la capacidad es estudiada preferentemente por la doctrina, y por el Código, para reglamentar los casos en los que se puede dar en arrendamiento. Podemos decir en términos generales, que tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos. Esta autorización puede ser conferida por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real, o por autorización expresa de la ley".(21)

Respecto de ésta dispone el Artículo 2401 de la legislación Civil: El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla

21. Zamora Y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. 3a. ed Editorial Porrúa. México, D.F., 1989. Pág. 160.

si tiene facultad para celebrar ese contrat, ya en virtud de -
autorización del dueño, ya por disposición de la ley, Estable-
ce el Artículo siguiente: En el primer caso del Artículo ante-
rior, la constitución de arrendamiento se sujetará a los lími-
tes fijados en la autorización, y en el segundo, a los que la
ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos. Añade
el Artículo 2403 y establece: No puede arrendar el copropieta-
rio de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropie-
tarios. No podrá arrendar la cosa pero si su derecho de copro-
piedad; los derechos pueden ser materia del contrato de arren-
damiento.

Parecen estas disposiciones establecer que para celebrar
el contrato de arrendamiento con el carácter de arrendador, se
requiere ser dueño, propietario de la cosa. Sin embargo, encon-
tramos que otras personas que no son dueños, pueden celebrar -
el contrato de arrendamiento: sin estar autorizados; lo cual -
quedaría comprendido dentro del Artículo 2401 de la legisla-
ción Civil. En efecto, el Artículo 436 del Código Civil se re-
fiere a los padres en ejercicio de la patria potestad y señala:
Los que ejercen la patria potestad no pueden enajenar ni gra-
var de ningún modo los bienes inmuebles y los muebles precio-
sos que correspondan al hijo sino por causa de absoluta necesi-
dad o de evidente beneficio y previa autorización del juez com-
petente. Tampoco podrá celebrar contratos de arrendamiento por
más de cinco años, ni recibir la renta anticipada por más de -
dos años, etc. Luego, a contrario sensu, pueden celebrar con-
tratos de arrendamiento que no excedan del plazo fijado en el
segundo párrafo del Artículo citado.

Respecto de la tutela dispone la legislación Civil en - el Artículo 573: El tutor no puede dar en arrendamiento los - bienes del incapacitado, por más de cinco años, sino en caso de necesidad o utilidad, previos el consentimiento del cura-- dor y la autorización judicial, observándose en su caso, lo - dispuesto en el Artículo 564. Añade el Artículo 574 del mismo ordenamiento: El arrendamiento hecho de conformidad con el Ar-- tículo anterior, subsistirá por el tiempo convenido, aun cuan-- do se acabe la tutela, pero será nula toda anticipación de -- renta o alquileres por más de dos años. Respecto del albacea, la ley dispone en su Artículo 1721 del Código Civil, que el - albacea no puede dar en arrendamiento por más de un año sin - consentimiento de los herederos o legatarios.

Para el maestro Zamora Y Valencia y Rojina Villegas, -- la capacidad se deba distinguir en este estudio la capacidad del arrendador, de la capacidad del arrendatario.

LA CAPACIDAD GENERAL, ESPECIAL DEL ARRENDADOR.

Este requiere de una capacidad general y además, de una capacidad especial de poder disponer del uso y goce de la co-- sa. No se requiere que el arrendador tenga la propiedad del - bien, sino sólo que pueda disponer del uso o goce, ya sea por que fuere titular de un derecho que le dé tal facultad (como los usufructuarios) o porque esté autorizado por aquel que -- tenga tal disponibilidad (como los apoderados).

El propietario del bien por tener la disponibilidad del uso y goce, puede sin duda darlo en arrendamiento.

El copropietario sólo puede arrendar el bien indiviso con el consentimiento de los otros copropietarios, y los acuerdos para la administración de la cosa común (arrendamiento es un acto de administración) deben de tomarse por la mayoría de los partícipes según el Artículo 946 de la legislación Civil que representen mayoría de copropietarios y mayoría de intereses de acuerdo con el Artículo 947 ya citado.

Los cónyuges sólo pueden celebrar entre sí el contrato de arrendamiento con autorización judicial, Artículo 174 del Código Civil y lógicamente deben estar casados bajo el régimen de separación de bienes.

El deudor que ha sido declarado legalmente en estado de concurso, no puede seguir administrando sus bienes y por lo tanto no los puede dar en arrendamiento, establece el Artículo 2966 de la legislación Civil.

El usufructuario puede dar en arrendamiento su derecho de usufructo, pero el contrato que celebre con ese carácter terminará junto con su derecho de acuerdo con el Artículo 1002 del Código Civil.

Quien no sea propietario del bien, puede darlo en arrendamiento, si tiene facultades para celebrar el contrato, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley (Artículo 2401 del Código Civil).

Por autorización del dueño, pueden celebrar el contrato los apoderados generales para actos de administración o para actos de dominio, Artículo 2554 del Código Civil, y los apoderados especiales para celebrar específicamente ese contrato (Artículo 2553 del Código Civil). También pueden celebrar el

contrato como arrendadores si están específicamente autorizados para ello, el arrendatario, el comodatario, el depositario y el aparcerero (Artículo 2480 y 2500 del Código Civil).

Por disposición de la ley pueden celebrar el contrato:

- a) Los que ejercen la patria potestad pueden arrendar los bienes de quienes están sujetos a ella, siempre que la duración del contrato no exceda de cinco años y no puedan recibir anticipos de renta por más de dos años (Artículo 436 del Código Civil).
- b) Los tutores pueden dar en arrendamiento los bienes de sus pupilos, siempre que la duración del contrato no exceda de cinco años a no ser en caso de necesidad o utilidad para el incapaz, previo el consentimiento del curador y la autorización judicial; y además es nula toda anticipación de renta por más de dos años (Artículo 573,574 del Código Civil).
- c) Los representantes del ausente como administradores legítimos de sus bienes, tienen las mismas obligaciones, facultades y restricciones que los tutores (Artículo 660 del Código Civil);
- d) El albacea sólo puede dar en arrendamiento los bienes de la herencia hasta por un año; para darlos por mayor plazo requiere el consentimiento de los herederos o de los legatarios en su caso, se refiere el Artículo 1721 de la legislación Civil.

LA CAPACIDAD GENERAL, ESPECIAL DEL ARRENDATARIO.

El arrendatario sólo requiere la capacidad general para celebrar este contrato.

La Ley restringe la capacidad de goce de algunas personas, al incapacitarlas para celebrar el contrato de arrendamiento como arrendatarios.

Tal es el caso de las sociedades comerciales por acciones que no pueden tomar en arrendamiento fincas rústicas (Artículo 27 Constitucional, fracción IV); los magistrados, jueces y empleados públicos no pueden arrendar los bienes que deban ser arrendados en los negocios en que intervengan, nuestro Código Civil dispone, en el Artículo 2404 y los encargados de establecimientos públicos y los funcionarios y empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administran (Artículo 2405 del Código Civil). Los tutores tampoco pueden tomar en arrendamiento los bienes de sus pupilos (Artículo 569 de la legislación Civil).

LA AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO Y LA LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN.

La ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud, no tiene en este contrato una aplicación especial y por lo tanto deben de aplicarse los principios generales de los contratos, ya vistos en la parte general.

Lo expuesto en el punto anterior lo encontramos regulado en los Artículos 1812 al 1831 de nuestra legislación Civil -- Vigente.

CAPITULO TERCERO

REGULACION JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

EL CODIGO CIVIL DE 1928.

En el Código Civil Mexicano de 1928, encontramos en su libro cuarto, las obligaciones y los contratos.

Las revoluciones sociales del presente siglo han provocado una revisión completa de los principios básicos de la organización social y han hechado por tierra dogmas tradicionales cenagados por el respecto secular, por otra parte la profunda transformación de los pueblos y su espíritu democrático.

Principia desarrellando una teoría general de las obligaciones a diferencia del Código de 1884, que hace del convenio la fuente casi única de las obligaciones.

En esta materia era conveniente no dejar fuera de la Ley formas de obligarse que el progreso científico ha creado, porque a medida que la sociedad avanza, las relaciones de sus miembros se multiplican, se unen más estrechamente sus intereses y hacen relaciones jurídicas que no toman su origen del acuerdo de voluntades, sino que para garantía de los intereses colectivos se impone aún contra la voluntad o se exigen sin que ésta se haya expresado todavía. Formas que el Código anterior no comprendía y que los Códigos Civiles modernos adoptaron.

Los medios de comunicación, cada vez más frecuentes y rápidos, acortaron las distancias y borran las fronteras, generalizando las relaciones económicas y uniformando la legislación patrimonial, y por ello la materia de las obligaciones tiene en casi todos los Códigos muchos puntos de analogía.

La nueva concepción del Derecho Civil ha roto el círculo

estrecho de los intereses meramente individualista y ha hecho de las relaciones de familia, del goce de los bienes, de los convenios, etc., actos en los que el interés preponderante es el de la sociedad. El Derecho Civil se va convirtiendo en Derecho Privado Social.

En efecto el cambio de las condiciones sociales de la vida moderna, impone la necesidad de renovar la legislación y principalmente el Derecho Civil, pues no puede permanecer ajeno al colosal movimiento de transformación que las sociedades experimentan.

Nuestro actual Código Civil, producto de las necesidades económicas, políticas y jurídicas de otras épocas; fue elaborado cuando dominaba en el campo económico la pequeña industria y un exagerado individualismo, en la actualidad el Código Civil se ha vuelto incapaz de regir las nuevas necesidades y las relaciones que, aunque son de carácter privado, se hallan fuertemente influenciadas por las diarias conquistas de la gran industria y por los progresivos triunfos del principio de solidaridad.

Para transformar un ordenamiento legal en que predomina un criterio individualista, en un Código Social; es necesario reformarlo substancialmente, derogando todo cuando favorece exclusivamente al interés particular en perjuicio de la colectividad, e introduciendo nuevas disposiciones que se armonicen con el concepto de solidaridad.

¿Qué es solidaridad? Es un compromiso que asumen varias personas y se mantienen unidas. Es como un mecanismo o pieza — unidad a otra de manera rígida.

Es completamente infundada la opinión de los que sostienen que el Derecho Civil debe ocuparse exclusivamente de las relaciones entre particulares que no afecten directamente a la sociedad, y que por lo tanto, dichas relaciones deben ser reguladas únicamente en interés de quienes las contraen, en virtud de que son más las relaciones entre los particulares que no tienen repercusión en el interés social y por lo mismo, es falso, que al reglamentarlas no debe tenerse en cuenta este interés.

Al individuo, sea que obre en interés propio, o como miembro de la sociedad y en interés común, no puede dejar de considerarse como miembro de una colectividad, ya que sus relaciones jurídicas deben reglamentarse armónicamente y el Derecho de ninguna manera puede prescindir de su fase social.

La necesidad de cuidar de la mejor distribución de la riqueza, de la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados (El hombre vive encadenado a una sociedad y la desenfrenada competencia que existe en la industria, maquinismo que afecta a la clase obrera, el Estado interviene para regular pero siempre esta con los pedresos... El hombre es el lobo del hombre), relegando a segundo término el principio de que la voluntad de las partes es la suprema Ley de los contratos.

La idea de solidaridad arraiga cada vez más en la conciencia de los ciudadanos encauzados.

Las fuentes de las obligaciones son: Contratos, Declaración Unilateral de la Obligación, El Enriquecimiento Illegítimo, La Gestión de Negocios, Los Hechos Ilícitos, El Riesgo Creado y Hechos jurídicos no Voluntarios.

Las disposiciones generales relativas a los contratos se modificaron, para fijar con mayor certidumbre y precisión la naturaleza de las obligaciones contraídas y principalmente las emanadas de los contratos.

Refiriéndose al contrato de arrendamiento se modificó por fundamento, haciéndose desaparecer todos aquellos irritantes -- privilegios establecidos en favor del propietario, que tan dura hacen la situación del arrendatario.

Entre las reformas introducidas son dignas de citarse las siguientes:

La que impone al arrendador la obligación de pagar al inquilino una indemnización, que en cada caso fijará equitativamente el juez, por las enfermedades que aquél contraiga a consecuencia de las malas condiciones higiénicas en que el propietario mantenga su finca.

Cuando el arrendador no cumple sus obligaciones para mantener la casa en buen estado, su morosidad puede causar daños de consideración, por lo que se previene que si el arrendador no hiciere o retardara en ejecutar las reparaciones que tiene la obligación de hacer, el arrendatario está autorizado para retener de la renta el costo probable de esas reparaciones, fijan de per peritos, y si se trata de reparaciones que no admiten de mora, pedrá hacerlas por cuenta del arrendador.

En los arrendamientos que hayan durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene derechos de que, en igualdad de circunstancias, se le prefiera a cualquier otro interesado en un nuevo arrendamiento de la finca, y goza también del Derecho del --- Tanto, si el propietario quiere venderla.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

En el Derecho Alemán, al hablar de Derechos y Obligaciones que tiene el arrendador y arrendatario sobre la cosa arrendada deben de ser recíprocos para ambas partes.

"Para Hedemann hace una enumeración de las obligaciones -- del arrendador que son cuatro, conceder el uso y goce, conservar, garantizar y sanear. Las obligaciones del arrendatario son: Pagar el precio de la renta, responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra y servirse de la cosa solamente para el uso convenido".(22)

"En el Derecho Argentino, hablar de las obligaciones que - tiene el locador y locatario son recíprocas para ambas partes.

Otros tratadistas Argentinos, como Mateo Goldstem y Manuel Ossornio y Florit, hacen una enumeración muy semejante a la de - nuestro Código". (23)

Obligaciones del locador son:

Conceder el uso y goce temporal de una cosa.

Conservar la cosa en el mismo estado.

No estorbar ni embarazar.

Garantizar el uso, y

Sanear.

Obligaciones del locatario son:

Pagar la renta o alquiler.

Responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia.

22. J.W. Hedemann. Derecho de Obligaciones. Vol: III Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid España 1958. Pág. 296.

Servirse de la cosa solamente para el uso convenido conforme a la naturaleza.

Comentario: En el Derecho Alemán y Argentino hacen una --
enumeración muy semejante a nuestro Código --
Civil Vigente, respecto a los derechos y obli--
gaciones que tienen ambas partes.

Obligaciones del arrendador, efectos que produce el con--
trato de arrendamiento. Recordemos que el contrato es un ---
acuerdo de voluntades que crea e transfiere obligaciones; el -
efecto inmediato del contrato es la creación o la transmisión
de obligaciones. Cuando hablemos de los efectos del contrato -
de arrendamiento, queremos referirnos a las obligaciones que -
crea este contrato. Habiéndose clasificado como bilateral o -
sinalagmático, es decir, como un contrato que produce obliga--
ciones a cargo de cada uno de los contratantes. Nos referire--
mos en particular a las obligaciones del arrendador.

Los elementos personales del arrendamiento son el arrenda--
dor y el arrendatario.

"El derecho de dar en arrendamiento corresponde primer---
dialmente al propietario; pero quien no es dueño puede arren--
dar también, en virtud de autorización de quien lo sea o por -
disposición de la Ley, de acuerdo con el Artículo 2401 del ---
Código Civil".(24)

23. Geldstem, Mateo et al. Código Civil y Leyes Complementa---
rias. T:II. OMEBA. Buenos Aires. Pág. 17.

24. Pina Vara, Rafael de. Elementos de Derecho Civil Mexicano.
Vol:IV. 6a. ed. Editorial Porrúa. México, D.F., 1986. Pág.
99.

PRIMERA OBLIGACION.- Conceder el uso o el uso y goce temporal de una cosa. Esta obligación la encontramos contenida, - consignada en el Artículo 2398 de la legislación Civil, que es el que define el contrato de arrendamiento: "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..."

Para el Maestro Zamora y Valencia. "La primera obligación consiste que el arrendador debe de entregar la cosa (objeto del contrato) para que el arrendatario la use o use y goce en los términos convenidos o conforme al destino al que naturalmente está destinada".(25)

No se dice que la obligación sea la de conceder el uso o goce, porque mientras no se entregue la cosa carecería de sentido hablar de uso o goce; técnicamente la obligación es la de entregar la cosa para que pueda ser usada o gozada según lo convenido por las partes o conforme a su naturaleza de acuerdo con la fracción I del Artículo 2412 del Código Civil.

Como en los casos anteriores, debe precisarse cuándo, --- dónde y cómo se entregará la cosa. La regla general que se desprende de los Artículos 1839, 2412 y 2413 es que debe atenderse a la voluntad de las partes o sea que la cosa debe entregarse cuándo, dónde y cómo lo hayan convenido y sólo a falta de ese pacto expreso, se aplicarán las reglas supletorias contenidas en la Ley y que son:

25. Zamora Y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles, 3a. --- ed. Editorial Porrúa. Mexico, D.F., 1989. Pág. 162.

TIEMPO.- Si nada se convine, el arrendador debe entregar la cosa tan pronto como sea requerido por el arrendatario de acuerdo con el Artículo 2413 de nuestro Código Civil. Esta disposición constituye una excepción a la regla general en materia de obligaciones consignada en el artículo 2080 de nuestra legislación Civil, según la cual el acreedor sólo puede exigir la entrega de la cosa después de treinta días de la interpelación correspondiente. En materia de arrendamiento, el arrendatario puede exigir de inmediato esa entrega.

LUGAR.- Respecto al lugar no se establece en materia de arrendamiento disposiciones de excepción a las reglas generales en materia de obligaciones y por lo tanto, si es cosa mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador (deudor en ese momento de la cosa) y si es cosa inmueble, en el lugar de su ubicación (a menos que otra cosa se desprenda de las circunstancias e de la naturaleza de la obligación), de acuerdo con los Artículos 2082 y 2083 de nuestro Código Civil.

MODO.- El arrendador debe entregar la cosa con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido por las partes e para aquél a que naturalmente está destinada de acuerdo con el Artículo 2412, fracción I de nuestro Código Civil.

SEGUNDA OBLIGACION.- Conservar la cosa en el mismo estado. Debe el arrendador conservar la cosa en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones necesarias, dispone el Artículo 2412, fracción II de nuestra legislación Civil.

TERCERA OBLIGACION.- No esterbar el uso de la cosa. El arrendador debe no esterbar ni impedir de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser per causa de reparaciones urgentes e indispensables, establece el Artículo 2412, fracción III del Código Civil.

CUARTA OBLIGACION.- Garantizar el uso. Debe también garantizar el uso e goce pacífico de la cosa per todo el tiempo del contrato, de acuerdo con el Artículo 2412, fracción IV del Código Civil.

QUINTA OBLIGACION.- Responder de los daños y perjuicios. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario como consecuencia de los defectos e vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento, dispone en los Artículos 2412 fracción V y 1910 del Código Civil.

OBLIGACIONES ACCESORIAS DEL ARRENDADOR.

Aparte de estas obligaciones, el arrendador tiene otras accesorias que corresponden a derechos también accesorios per parte del arrendatario. Recordemos cuando hablemos de derechos e obligaciones consideremos una misma relación jurídica, ya sea activa e pasiva.

Pago del impuesto del timbre. Independientemente de las obligaciones señaladas, también el arrendador tiene una obligación de carácter fiscal: pago del impuesto del timbre.

Reducción de las obligaciones del arrendador a tres.

Decía que la primera y fundamental obligación del arrendador era la de conceder el uso o el uso y goce temporal de la —

Cosa.

De esta obligación fundamental podemos derivar las otras cinco que ya enumeramos. "Planiol hace una enumeración muy semejante a la de nuestro Código; habla de esas seis obligaciones que señala el Artículo 2412 de nuestro Código Civil. Otros tratadistas franceses, como Colin-Capitant, reducen las obligaciones del arrendador a tres; conceder, garantizar y sanear.

Estas tres palabras están refiriéndose a las obligaciones del arrendador: Conceder el uso y goce; conservar la cosa, --- puesto que el arrendador está obligado a conceder ese uso, a mantener el arrendatario en ese uso y, finalmente, responder --- por los daños que sufra el arrendatario con el uso de la cosa por los vicios o defectos ocultos que ella tenga".(26)

LA OBLIGACION FUNDAMENTAL DEL ARRENDADOR EN DERECHO FRANCÉS.

En el Derecho Francés esta obligación fundamental del --- arrendador se considera como una obligación de hacer; dicen --- los tratadistas franceses que el arrendador debe hacer gozar --- al arrendatario de la cosa. "Esta obligación en Derecho Mexicano, no es de hacer; el Artículo 2011 del Código Civil en su --- fracción II señala que "la prestación de cosa puede consistir: II.- En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta". De manera es que la obligación fundamental del arrendador es --- de dar y en función de la cual se define el contrato de arrendamiento".(27)

Debe siempre precisarse si se trata de una obligación de ---

26. Lozano Noriega, Francisco. Derecho Civil "Contratos". 4a. ed. Editorial Asociación del Notariado. México, D.F., 1986. Pág. 297.

dar o de hacer, porque las reglas de ejecución de las obligaciones de dar son distintas a las de hacer, aun cuando vamos a ver que en alguna ejecución por ejemplo, dentro de las obligaciones de entregar la cosa y que tiene el arrendador, encontremos una derogación a las reglas de la teoría general de obligaciones en materia de ejecución de obligaciones de dar y en vez de adoptar esa regla se adopta la de hacer.

Tratándose de las obligaciones de dar, cuando no hay plazo establecido para que la obligación sea exigible, el que tiene el derecho no puede exigir el cumplimiento de la obligación, en los términos del Artículo 2080 del Código Civil, "sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos..." En cambio, tratándose de obligaciones de hacer, de acuerdo con el mismo Artículo "el pago debe efectuarse cuando le exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación.

En materia de arrendamiento, a pesar de que el arrendador tiene la obligación de dar, el arrendatario, cuando no se ha estipulado plazo para la entrega, puede exigirla de inmediato. De todos modos, la obligación del arrendador es de dar.

Problemas alrededor de la obligación que tiene el arrendador de entregar la cosa.

Establece la fracción I del Artículo 2412, que el arrendador está obligado, aunque no haya pacto exprese, "a entregar al arrendatario la finca arrendada..."

De esta obligación del arrendador se plantean varios pro-

blemas; Tiempo de la entrega. A esta obligación se refiere el Artículo 2413 de la legislación Civil que dispone: La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiera convenido, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

Aquí está la derogación a que me refería hace un momento; la regla para la ejecución de las obligaciones de dar es que el obligado no puede ser constreñido al cumplimiento de la obligación sino después de que transcurran treinta días a la interpección. Si se cambió la regla era absolutamente indispensable - el Artículo 2413 del Código Civil, porque de otra manera, como el arrendador contrajo una obligación de dar, no podría ser --- constreñido a su cumplimiento.

Lugar de la entrega. No tiene nuestro Código Civil, en materia de arrendamiento, ningún Artículo que se refiere al lugar pero como hemos clasificado la obligación del arrendador como - una obligación de dar, en materia de pago, dentro de la teoría general de obligación, encontramos las reglas de ejecución respecto del lugar, Artículo 2082 del Código Civil: Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieran otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o - de la Ley. Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquier de ellos. "Artículo 2083 del Código Civil; si el pago consiste en la tradición de un --- inmueble o en prestaciones relativas al inmueble, deberán ha--

GASTOS DE LA ENTREGA.- Tampoco en materia de arrendamiento en contramos ninguna disposición especial; tenemos que acudir a las reglas generales de nuestra teoría de obligaciones, Artículo 2086: "Los gastos de entrega serán de cuenta del deudor, si no se hubiere estipulado otra cosa", de acuerdo con la legislación Civil.

¿Que debe entregar el arrendador?

La cosa arrendada, la cosa convenida con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubiere convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviera destinada.

Esta solución nos la da el propio Código Civil en la fracción I del Artículo 2412 ya citada.

Segunda obligación del arrendador: Conservar la cosa.

A esta obligación se refieren los siguientes Artículos del Código Civil: Artículo 2412 fracción II; 2444, 2445, 2415, 2416 y -- 2417 del Código citada.

Artículo 2414: "El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salve el caso designado en la fracción III del Artículo 2412 ya citada". La obligación la hemos caracterizado como una obligación de conservar la cosa; fíjense ustedes que esta obligación no es sino una consecuencia de la obligación fundamental que tiene de transmitir el uso o el uso y goce temporal de la cosa al arrendatario.

Clasificamos al contrato de arrendamiento como un contrato de tracto sucesivo, un contrato en el cual no cesa la obligación del arrendador sino hasta que el contrato termina. ¿Cuándo el arrendador ya no estará obligado a proporcionar el uso de la cosa? Hasta que el contrato ya no esté vigente, hasta que se termina; mientras esté vigente, el arrendador tiene, momento a momento, la obligación de estar proporcionando al arrendatario ese uso y goce.

Pero para que el arrendatario pueda efectivamente usar y gozar de la cosa, necesita ella conservarse en el mismo estado; de ahí las prohibiciones para el arrendador, primero, de variar la forma de la cosa; segundo, debe el arrendador hacer las reparaciones, todas, necesarias para mantener la cosa en el mismo estado, puesto que la obligación no se agota hasta que termina el contrato.

Pero encontramos un conflicto; así como el arrendador --- tiene la obligación de conservar la cosa, veremos que también - el arrendatario tiene la obligación de conservarla. ¿Por qué? - Porque debe restituir, a la terminación del arrendamiento, esa cosa al arrendador.

Encontramos que los dos contratantes tienen esa obliga--- ción; como saber entonces, en un momento dado y en un caso concreto, a quien debe exigirse esa obligación de conservar la --- cosa. Por eso el Código Civil distingue: El arrendador debe hacer las reparaciones necesarias para mantener la cosa en estado de servir al arrendatario. Pero distingue entre reparaciones -- que sean extraordinarias y reparaciones que sean más usuales, -

de poca importancia, como lo llama el Artículo 2444, pone estas últimas a cargo del arrendatario. El arrendador está obligado - a hacer las reparaciones de importancia; debe reparar los deterioros que pongan en peligro la cosa misma; las reparaciones -- que debe hacer son urgentes. Las reparaciones de poca importancia, esas que regularmente son causadas por el mismo uso de la cosa, quedan a cargo del arrendatario.

Pero como el arrendatario es el que está en la posesión - material, el que tiene la tenencia de la cosa, el arrendador no está en condiciones de saber cuando la cosa arrendada necesita reparaciones porque fíjense ustedes que el arrendador nisiquiera puede estar vigilando la cosa, puesto que no puede intervenir en el uso legítimo que hace el arrendatario. El Código --- Civil establece, entonces, la obligación de notificar al arrendador tal necesidad; si no lo hace el arrendatario, dicha omisión le produce una sanción por la falta de aviso oportuno; es causa de pago de daños y perjuicios.

El arrendatario notificará al arrendador la necesidad de las reparaciones; el arrendador no las lleva a cabo; a esto se refiere los Artículos 2416, 2417 y 2445 del Código Civil.

Si el arrendador no cumple con la obligación de hacer las reparaciones, el arrendatario tiene dos caminos: Se trata de un contrato bilateral y que, de acuerdo con el Artículo 1949 del - Código Civil, la facultad de resolver las obligaciones va implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe; el perjudicado, añade el -- precepto, podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la ----

resolución, con resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

A primera vista, el Artículo 2416 parece inútil, porque no hace sino repetir, aparentemente, lo mismo que establece el Artículo 1949 del Código Civil; acción de rescisión y acción de ejecución forzada. (Artículo 2416 señala: Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que establece en el Código de Procedimientos Civiles).

Este Artículo está quitando algo al Artículo 1949 del Código Civil; el pago de daños y perjuicios en las acciones de rescisión y de cumplimiento forzado. No da el Artículo 2416 el pago de daños y perjuicios.

En este caso el procedimiento rápido es el juicio sumario. En caso de incumplimiento de la obligación del arrendador de hacer las reparaciones, no podemos aplicar el Artículo 1949 del Código citado, porque éste está modificado por un Artículo exprese en materia de arrendamiento y en consecuencia, no es aplicable.

Pero el Artículo 2417 añade algo de daños y perjuicios: El juez establece, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones. Si nes

fijamos en este: Los daños y perjuicios no se dan por la falta de reparación; esto tiene la sanción ya señalada: rescisión — del contrato o el cumplimiento forzado.

Si lo vemos de esta manera diremos que es una pena que se impone al arrendador, pero una pena moratoria, una pena por el retardo, por la falta puntual en el cumplimiento de su obligación; ese pago de daños y perjuicios queda al arbitrio judicial, por lo que establece expresamente el Artículo 2417 de la legislación citada.

Se añade el Artículo 2445 del Código Civil: El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos. Ya no hay rescisión; simplemente el arrendatario, podría— me decir, se exceptuara respecto al pago de la renta con la — excepción de contrato no cumplido; además, el arrendador tampoco podrá exigir el pago de la renta. Una aplicación concreta de esa excepción de contrato no cumplido a que nos referimos cuando analizamos la clasificación de los contratos en bilaterales y unilaterales.

Este Artículo señala en su parte final "... a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses, en sus respectivos casos..." — por lo que nos da tres opciones:

A) Reducir la renta, en caso de pérdida parcial del uso;

- B) No pagar la renta, si la pérdida del uso es total; y
- C) Rescindir el contrato si la pérdida del uso (parcial o total) dura más de dos meses.

TERCERA OBLIGACION DEL ARRENDADOR: No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada.

Analizando las obligaciones del arrendador; ésta señalada expresamente que no debe de estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser, por causa de reparaciones urgentes e indispensables. Si nos damos cuenta en este Artículo 2412 fracción III del Código Civil nos permite, hasta cierto punto, establecer un criterio respecto a cargo de quién son las reparaciones. Las del arrendador están aquí catalogadas por la propia fracción III como urgentes e indispensables.

El Artículo 2414 del Código Civil: "El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada..."

CUARTA OBLIGACION DEL ARRENDADOR: Garantizar el uso pacifico de la cosa.

El arrendador, debe de garantizar el uso o goce pacifico de la cosa por todo el tiempo del contrato, de acuerdo con el Artículo 2412 fracción IV de la legislación Civil. Con esta obligación se relacionan los siguientes Artículos:

Artículo. 2418.- "Lo dispuesto en la fracción IV del Artículo 2412 no comprende las vías de hecho de tercero 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".

Comentario: EL arrendador debe de garantizar el uso e goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

Artículo. 2419.- "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, - en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, se pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este Artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento".

Comentario: Este Artículo le da la posibilidad al arrendatario de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.

Artículo. 2420.- "Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del --

contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra".

Comentario: Si el arrendatario gana el juicio va exigir una --
disminución en la renta o la rescisión del contra-
te y el pago de daños y perjuicios.

Artículo. 2434.- "Si la privación del uso
proviene de la evicción de predio, se obse-
vará lo dispuesto en el Artículo 2431, y si
el arrendador procedió con mala fe, respon-
derá también de los daños y perjuicios".

Comentario: Si el arrendador procedió con mala fé, y esta obli-
gado a responder por los daños y perjuicios causa-
dos.

Artículo. 2431.- "Si por caso fortuito e --
fuerza mayor se impide totalmente al arrenda-
tario el uso de la cosa arrendada, no se --
causará renta mientras dure el impedimento,
y si éste dura más de dos meses, podrá pe-
dir la rescisión del contrato".

Comentario: Este Artículo nos señala cuando hay fuerza mayor e
caso fortuito e impide ocupar la cosa arrendada.

Artículo. 2432.- "Si sólo se impide en parte
el uso de la cosa, podrá el arrendatario pe-
dir la reducción parcial de la renta, a jui-
cio de peritos, a no ser que las partes op-
ten por la rescisión del contrato, si el imp-
dimento dura el tiempo fijado en el Artículo

anterior".

Esta obligación, como todas las que están a cargo del arrendador, no es sino una aplicación, una ampliación de esa obligación fundamental a cargo del arrendador, que consiste en transmitir el uso e el uso y goce temporal de la cosa al arrendatario.

PERTURBACIONES QUE PUEDE SUPRIR EL ARRENDATARIO
POR UN TERCERO.

El arrendatario puede verse molestado o perturbado en el uso y goce por un tercero, en cualquiera de las tres siguientes hipótesis:

1.- Un tercero que moleste o que trata de impedir el uso y goce por parte del arrendatario por las vías de hecho; no alega ningún derecho; es un abuso de fuerza.

2.- Puede el tercero estorbar el uso por parte del arrendatario, por las vías de hecho, pero alegando un derecho.

3.- Puede, por último, el tercero, estorbar el uso por parte del arrendatario mediante un procedimiento judicial.

¿Cuál de todas estas perturbaciones del uso de la cosa por parte del arrendatario se refiere la fracción IV del Artículo 2412 de la legislación Civil?

El Artículo 2418, ya citade, aclara la situación perfectamente. El embarazo, el esterbe que sufre el arrendatario — por parte de un tercero, para que produzca la responsabilidad del arrendador de garantizar el uso y goce pacífico, debe estar originado en una causa jurídica; puede ser por una perturbación de hecho en que se alegue algún derecho sobre la cosa; por ejemplo, un acreedor hipotecario que pretende tomar posesión material de la cosa porque tiene a su favor un derecho — real de hipoteca. Aquí si el arrendador está obligado a garantizar el uso y goce pacífico de la cosa al arrendatario. O se puede tratar de un procedimiento judicial; Un tercero está ejerciendo una acción plenaria de posesión o una acción reivindicatoria y endereza su acción contra el arrendatario, que tiene la tenencia de la cosa (tenencia material); también aquí está obligado el arrendador a garantizar el uso y goce pacífico de la — cosa.

Però si un tercero, "matue proprie" trata de impedir por — la fuerza el uso al arrendatario, éste no tiene ninguna acción contra el arrendador, porque éste, no puede garantizar que todo el mundo respete el derecho del arrendatario. Además el Artículo 2419 concede al arrendatario el derecho a defender la posesión de la cosa, teniendo para élle los interdictos posesorios; retener la posesión, recuperarla, etc.

QUINTA OBLIGACION DEL ARRENDADOR: Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos e vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

El comentario que haremos sobre el Artículo 2420 en relación con el 2434 de la legislación citada. En el caso del Artículo primeramente citado, se trata de una evicción sobre una parte de la cosa arrendada. Este Artículo difiere del 2434 del Código Civil que se refiere a la evicción total; que el primer Artículo se refiere al caso de evicción parcial; el arrendador ha sido vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada y concede estos derechos al arrendatario: Reclamar una disminución de la renta y continuar vigente el contrato e pedir la rescisión y los daños y perjuicios; esta son las dos acciones que se le dan al arrendatario cuando hay evicción parcial, sin necesidad de que el impedimento del uso dure más de dos meses.

En cambio, los Artículos 2431 y 2434, cuyas disposiciones no son renunciables, según establece el Artículo 2433 de la legislación citada, se refiere a la evicción total, al caso fortuito o fuerza mayor que impiden totalmente el uso, y que exigen para pedir la rescisión que el impedimento dure más de dos meses y añade el Artículo 2434, en su parte relativa: "...y si el arrendador procedió con mala fe..." Luego si procede de buena fe, no está obligado a pagar daños y perjuicios. En cambio, tratándose de evicción parcial, el arrendador siempre está obligado al pago de los daños y perjuicios.

Dispone el Artículo 2431 del Código Civil: "Si por caso - fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario - el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, hay en beneficio del arrendatario una excepción de contrato no cumplido; no paga renta mientras dure el impedimento y, si este dura más de dos meses, pedirá la rescisión del contrato.

Si sólo se impide el uso parcial de la cosa, podrá pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, (Artículo 2432 del Código Civil) a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato si el impedimento dura el tiempo fijado en el Artículo 2431 del Código Citado".(28)

Las partes tendrán que pedir la rescisión del contrato, - pero si están de acuerdo, no tienen por qué pedirla, simplemente procede la rescisión; no son éstos los que la piden, es el arrendatario, que es el perjudicado.

Estos Artículos están mal redactados. Debemos, entonces, existiendo una contradicción entre ellos, hacer una interpretación congruente. Estos Artículos se refieren a dos cosas: Pérdida de uso por parte del arrendatario que provenga:

- a) De evicción total; y
- b) De evicción parcial.

Si proviene de evicción total, el arrendatario tiene derecho a que no se le cobre renta mientras dura el impedimento de uso, a pedir la rescisión del contrato; pero sólo cuando el impedimento de uso dure más de dos meses. ¿Y los daños y perjuicios

28. Lozano Noriega, Francisco. Derecho Civil "Contratos". 4a. ed. Editorial Asociación del Notariado. México, D.F., 1986. Pág. 306.

cuándo? Cuando el arrendador procede de mala fe.

Pero si se trata de evicción parcial, entonces puede uno, fundándose en el Artículo 2420 del Código Civil, pedir la reducción de la renta, que también da el 2432 del citado ordenamiento. Pero para pedir la rescisión del contrato con daños y perjuicios, entonces el arrendatario se basará en el Artículo --- 2420, olvidándose de los Artículos 2431 y 2432 del Código Civil.

¿Qué hará el juez? ¿Procederá la rescisión del contrato cuando el impedimento no ha durado dos meses? ¿Procederá el pago de daños y perjuicios cuando el arrendador ha sido de buena fe? No hay manera de armonizar estas disposiciones. Lo único --- que establece el Artículo 2420, si el arrendador ha sido vencido en juicio. Si se produjo una evicción parcial, entonces, --- producida ésta, no hace falta que haya el impedimento de usar --- la cosa para el arrendatario; éste, simplemente con que el ---- arrendador haya sido vencido en juicio, puede pedir la rescisión y el pago de daños y perjuicios. Pero si por la evicción que sufre el arrendatario de la cosa sólo pierde el uso parcial, entonces tiene perfecta aplicación el Artículo 2432 del Código --- Civil.

Un ejemplo aclarará esto:

El arrendador arrienda la casa X al arrendatario. Esa casa X --- supongamos que tiene dos salidas; una a la calle Y y otra a la calle Z, opuesta; el arrendador ha sido vencido en juicio, ha --- sufrido evicción respecto de una porción de esa casa, la que --- tiene salida a la calle Y; se produjo entonces una evicción --- parcial; no se ha impedido al arrendatario usar de la cosa. ---

Siempre, fundado en el Artículo 2420 del Código Civil, puede -- pedir la reducción de la renta y también la rescisión del con-- trate más daños y perjuicios.

Segunda hipótesis: En el mismo ejemplo, vencido el arren-- dador, el que triunfa en el pleito de evicción le dice al arren-- datario: "Saca tus cosas de esta parte porque esto no es del -- arrendador, es mío"; se está impidiendo el uso al arrendatario de una parte de la cosa arrendada. Entonces, tiene la acción -- que le da el Artículo 2432: Pide la rescisión del contrato. Respecto a los daños y perjuicios sólo procederá su pago si hu-- be mala fe del arrendador.

Con la quinta obligación del arrendador, señala en la -- fracción V del Artículo 2412. Con ella está relacionado el Artí-- culo 2421 que dispone: "El arrendador responde de los vicios e defectos ocultos de la cosa arrendada que impidan el uso de -- ella, aunque él no le hubiese conocido e hubiesen sobrevenido -- en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del con-- trato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de cele-- brar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrenda-- da".

¿Qué teoría sigue nuestro Código Civil en materia de ---- arrendamiento? El Artículo 2142, que está colocado dentro del capítulo de la evicción y saneamiento dispone: En los contratos conmutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por -- los defectos ocultos de la cosa enajenada que la haga impropia para los usos a que se le destina, e que disminuyan de tal modo este uso, que al haberlo conocido el adquirente no hubiere ----

hecho la adquisición habría dado menos precio por la cosa."

Este Artículo no es aplicable al arrendamiento porque no hay una enajenación, una transmisión de propiedad.

La teoría que sigue el Código Civil es objetiva, por lo que hemos visto que señala el Artículo 2421, o sea que el arrendador responde de los vicios ocultos aun cuando él no los hubiese conocido.

ANALISIS DEL ARTICULO 2421 EN RELACION CON LA FRACCION V DEL 2412 DEL CODIGO CIVIL.

Necesitamos analizar el Artículo 2421 en relación con la fracción V del Artículo 2412 para señalar los requisitos que deben satisfacer los vicios.

Notamos que hay una contradicción entre los dos Artículos; la fracción V establece que está obligado el arrendador a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los vicios o defectos ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento. En cambio, el Artículo 2421 dispone que el arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa aunque, hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento. Luego, ya no son anteriores a él. Debemos armonizar ambas disposiciones:

1.- Requisitos para que proceda la responsabilidad del arrendador.

Debe tratarse de vicios o defectos ocultos, como señala el artículo 2412 o simplemente vicios o defectos que impidan el uso de la cosa.

La fracción V del Artículo 2412 expresa defectos o vicios ocultos de la cosa. ¿A cuál de las dos disposiciones debemos -- atender? ¿Será un requisito para que proceda la responsabilidad que los vicios o defectos sean ocultos? Sí es un requisito, --- porque el mismo Artículo 2421 establece, salvo que se pruebe -- que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los -- vicios o defectos de la cosa arrendada. En el caso de que los - vicios sean aparentes, no procede la responsabilidad porque fal- ta el requisito de que los vicios sean ocultos o que, siendo -- ocultos, hubiese sido advertido el arrendatario por el arrenda- der; en este caso se considera que el vicio es aparente porque aun cuando está oculto es conocido por el arrendatario.

2.- El vicio debe ser tal naturaleza que impida el uso de la cosa.

No basta que el vicio tenga relación con la cosa en cuanto al placer que ella pueda producir. Para serlo, se necesita - que sea de tal naturaleza, del arrendatario.

3.- Los vicios deben ser anteriores al arrendamiento.

Los vicios, además, deben ser anteriores al arrendamiento y en este caso procede el pago de daños y perjuicios siempre, o deben haber sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Acciones que tiene el arrendatario.- Las acciones que se dan al arrendatario son las mismas que tiene el comprador; pedir una disminución en la renta e pedir la rescisión del contrato. El Código Civil sigue la teoría objetiva.

"Las obligaciones del arrendatario.- Ahora las obligaciones del arrendatario, dejando para el final la explicación de esos derechos accesorios en que el arrendador tiene, correlativamente, obligaciones accesorias".(29)

El arrendatario está obligado:

- I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;
- II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;
- III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido e conforme a la naturaleza y destino de ella.

PRIMERA OBLIGACION.- Pagar el precio (pago de la renta). Esta es la obligación fundamental del arrendatario; a ella se refiere los siguientes artículos: 2398, 2399, 2425, 2426, 2427 y 2430 del Código Civil.

29. Muñoz, Luis. Derecho Civil Mexicano "Obligaciones y Contratos". T:III Editorial Modelo. México, D.F., 1971. Pág. 359.

Artículo. 2398.- "Hay arrendamiento cuando de 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...

Comentario: Definen que es el arrendamiento.

Artículo. 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".

Comentario: El contrato de arrendamiento es oneroso, porque el arrendador al conceder el uso y goce de un bien, siempre debe de ser a cambio de un precio, ya que si falta este último elemento, no podría jurídicamente referirse a un arrendamiento; podría tratarse de un comodato, o de otra figura, pero no de un arrendamiento.

Artículo. 2425.- "El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, y a falta de convenio, de acuerdo con las reglas que el Código contiene".

Comentario: La renta es un beneficio que en un determinado periodo de tiempo (semana, mes, año, etc.) produce la transmisión del goce o disfrute de una cosa o de una cantidad de dinero.

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

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

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

Al respecto la Suprema Corte de Justicia en materia de arrendamiento ha establecido lo siguiente:

Arrendamiento. Lugar de pago de las rentas.- "Cuando la renta debe ser pagada en el domicilio del arrendatario, según lo establecido por el Artículo 2427 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, si no hay constancia del cobro al arrendatario, éste no incurre en mora".

(Época: 6a. Cuarta parte. Vol: I Tesis: 78 Pág. 254).

Arrendamiento. Pago de rentas.- "Si en el contrato de arrendamiento se estipula que el arrendador debe acudir al domicilio del arrendatario a determinado lugar a exigir el pago de la renta o prestación debida, esto solo significa que el arrendador no podrá reclamar la rescisión del contrato de arrendamiento por incumplimiento del arrendatario, si no satisface ese requisito previo, para poder poner en mora al arrendatario; pero ello no afecta el derecho del arrendador para reclamar el pago de las rentas, puesto que el inquilino es deudor de rentas y debe pagarlas, una vez vencidas, en cualquier tiempo que se presente el arrendador a reclamarlas, siempre que no esten prescritas".

(Epoca: 6a. Cuarta parte. Vol: LXIV Tesis: 58 Pág. 11).

Comentario: La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en jurisprudencia definida, aclara las dudas respecto del pago de rentas.

DEBEMOS CITAR LOS ARTICULOS QUE SOLO TIENEN APLICACION
RESPECTO DE ARRENDAMIENTOS DE FINCAS URBANAS:

Artículo. 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 quincena vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos."

Preceptos que sólo tienen aplicación en arrendamiento de fincas rústicas y a propósito de renta.

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

¿Cómo debe pagarse la renta respecto del arrendamiento de bienes muebles?

Artículo. 2461.- "Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas e días, la renta, se pagara al vencimiento de cada uno de esos términos, salvo convenio en contrario."

Como consecuencia de la bilateralidad y onerosidad de este contrato, las obligaciones y los gravámenes de las partes deben de ser correlativos y por lo tanto, el arrendatario sólo está obligado a pagar el precio desde el día que reciba la cosa arrendada (salvo pacto en contrario) y hasta el día en que la entregue de acuerdo con el Artículo 2429 del Código Civil y no estará obligado a pagarle durante el arrendamiento si por caso fortuito o fuerza mayor se le impide totalmente el uso de la cosa y por último, si sólo se impide en parte el uso tiene derecho a una reducción del precio a juicio de peritos (Artículos 2431 y 2432 del Código Civil).

En el arrendamiento de finca rústica, si por causas fortuitas extraordinarias que no pueden ser previstas razonablemente (incendio, guerra, peste, langosta, terremoto, etc.), se pierde más de la mitad de los frutos, el arrendatario tiene derecho a una reducción del precio, proporcional al monto de las pérdidas sufridas. Estas disposiciones no son renunciables de acuerdo con el Artículo 2455 del Código Citado.

El arrendatario debe pagar el precio (que recibe el nombre de renta) en el lugar, tiempo y modo convenido y sólo si no hubo pacto expreso, se aplicaran las reglas siguientes:

Lugar.- La casa habitación o despacho del arrendatario.

Tiempo.- Respecto de bienes muebles, si el contrato se celebró por término fijo, al vencimiento del plazo; y si se celebró por lapsos (años, meses, días, etc.) al vencimiento de cada uno de los términos (Artículos 2461 y 2462 del Código Civil).

Respecto de bienes inmuebles urbanos, 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 vencidas si la renta es inferior a sesenta pesos (Artículo 2452 del Código Civil).

Modo.- Debe pagarse en dinero y si hay pacto expreso, en otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada y en caso de que deba pagarse en frutos y no se hiciere en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuviera esos frutos dentro del tiempo convenido, de ----

acuerdo con los Artículos 2430 y 2399 del Código ya Citado.

En los arrendamientos de fincas urbanas para la habitación, la renta sólo puede estipularse en moneda nacional de acuerdo con el Artículo 2448-D. del Código Civil.

Además el arrendatario no puede hacer pagos parciales, Artículo 2078 de la legislación Citada.

"La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en jurisprudencia definida, ha establecido que si en el contrato de arrendamiento no se expresa el lugar del pago de las rentas, y no se acredita el requerimiento del mismo en la casa arrendada, el inquilino no incurre en mora, y que ésta debe computarse a partir de la fecha siguiente a la señalada para el cumplimiento de la obligación, pero tomando en consideración al respecto el tiempo prudente de diez días para hacer el pago".(30)

30. Pina Vara, Rafael de. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Vol: IV. 6a. ed. Editorial Porrúa. México, D.F., 1986. --- Pág. 105.

SEGUNDA OBLIGACION.- Conservar la cosa. Esta obligación - primaria de conservar la cosa, implica las siguientes obligaciones secundarias:

Debe usar la cosa sólo conforme a lo convenido o a lo que naturalmente está destinada, Artículo 2425, fracción III del Código Civil.

Debe realizar las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan en el inmueble, y las pequeñas reparaciones que exige el uso normal de la cosa (Artículo 2444 y 2467 ya citados).

No puede variar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador y si lo hace, debe restablecerla al estado en que la recibió cuando la devuelva, siendo responsable además de los daños y perjuicios que origine, según el Artículo 2441 del Código Civil.

Debe poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones que le corresponda hacer, de acuerdo con el 2415 así como cualquier novedad dañosa o usurpación del Artículo 2419 del Código Civil, bajo la sanción de pagar daños y perjuicios en caso de contravención.

Si establece en el inmueble una industria peligrosa, debe asegurarse contra el riesgo probable que pueda originarse al bien por el ejercicio de esa industria, Artículo 2440 del Código Civil.

Debe de indemnizar al arrendador por los perjuicios que - sufra la cosa arrendada por su culpa e negligencia, la de sus - familiares, sirvientes e subarrendatarios, Artículo 2425, frac- ción II e por su dolo Artículo 1910 del Código Civil. La pérdi- da de la cosa en su poder se presume por su culpa, mientras no pruebe lo contrario, Artículo 2018 de la legislación Civil.

Debe devolver la cosa al término del contrato tal como la recibí salve que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo e por causa inevitable y se presume que la recibí en buen estado, salve prueba en contrario (Artículo 2442 y 2430 — del Código Citado).

Como no existe disposición derogatoria en esta materia en relación al lugar de la restitución, deben aplicarse las reglas generales en materia de obligaciones; esto es, si se trata de - bienes muebles, en el domicilio del arrendatario (deudor) Artí- culo 2082 del Código Civil y si de inmuebles, el lugar de su — ubicación Artículo 2083 ya citado.

La responsabilidad que el Código Civil establece para el inquilino en los casos de incendio originado en la habitación e local arrendado, puede resultar gravosa en extremo para él dada la rigidez de los preceptos que el legislador ha dedicado a es- ta materia.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

LA TÁCITA RECONDUCCION.

En el Derecho Romano existia la *relocatio tácita* figura especial que se daba cuando terminaba el plazo previsto en el contrato de arrendamiento, y las partes continuaban comportándose se como si el contrato estuviere en vigor todavía, en este el contrato se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado hasta que una de las partes manifestase su deseo de dar por terminado el arrendamiento.

En el Derecho Alemán, también contemplan la figura jurídica de la Tácita reconducción.

Un brillante exponente es J.W Hedemann que "habla sobre - la Tácita reconducción (la llamada "*relocatio tácita*"). Es frecuente que los contratantes hayan concertado una relación arrendaticia con la intención de que concluya una vez transcurrido un plazo determinado, o pueden haber establecido, a título de prueba un lapso de tiempo provisional, o que dicho lapso se entendería solamente como el plazo máximo de una obligación preliminar. Pero puede ocurrir que transcurridos plazos no piensan, sin embargo, en la extinción del contrato; ni el arrendatario desaloja la casa ni el arrendador lo exige".(31)

¿Debe entonces el contrato seguir su curso por tiempo indefinido, de modo que cada una de las partes pueda declarar más tarde, en el momento que le plazca, la extinción de la relación? ¿O bien tiene lugar una nueva obligación con nuevo plazo de duración? Posiblemente esta hipótesis haya sido prevista en el contrato de arrendamiento; pero sino se ha estipulado —

nada, rige una norma legal supletoria: la relación arrendaticia se entenderá prorrogada, y ello con los plazos ordinarios de rescisión.

Para los tratadistas Argentinos como Mateo Goldstem y -- Manuel Ossornio y Florit hablan al respecto de la Tácita reconducción.

"La Tácita reconducción significa la renovación de un contrato por mutuo consentimiento tácito de las partes, es decir, por hechos o situaciones en que la voluntad se manifiesta sin necesidad de comunicaciones expresas verbales o por escrito. -- Ejemplo típico es la continuidad de la locación cuando, vencido el plazo previsto en el contrato respectivo, el locatario -- continúa usando la cosa y el locador percibiendo el precio periódico".(32)

"Para Rojina Villegas, Rafael la Tácita reconducción es -- lo siguiente: La Tácita reconducción está regulada por los --- Artículos 2486 a 2488 del Código Civil que dispone: Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico se entenderá renovado el contrato por otro -- año.

Si el predio fuere urbano el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que

31. J.W Hedemann. Derecho de Obligaciones. Vol: III Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid España 1958. Pág. 312.

32. Garrone, José Alberto. Diccionario Jurídico. Tomo: III -- Buenos Aires Argentina, 1987. Pág. 483.

corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba".(33)

Lo que en la doctrina se denomina Tácita reconducción, es decir, la prórroga por manifestación tácita de la voluntad, -- cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa y acepta el pago de la renta. En la Tácita reconducción existe, pues, un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y en el arrendador, de permitir que se continúe en esa situación. Tiene lugar la Tácita reconducción, cuando se vence el contrato de arrendamiento.

El maestro Ricardo Treviño establece al respecto de la -- Tácita reconducción.

"Cuando el arrendatario, una vez que han terminado el --- arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa en el uso o goce de la cosa, y el arrendador acepta el pago de la renta, - tiene lugar la Tácita reconducción, es decir la prórroga del - contrato de arrendamiento, por la manifestación tácita de la - voluntad. En el caso anterior, si el predio fuere rústico, se entenderá renovado el contrato por un año; pero si fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido y el --- arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo - que exceda al contrato, con arreglo a lo que pagaba".(34)

33. Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo: IV
5a. ed. Editorial Porrúa. México, D.F., 1985. Pág. 248.

34. Treviño García, Ricardo. Contratos Civiles y sus Generali-
dades. Tomo: I 4a. ed. Editorial Font, S.A. Guadalajara, Jg
lisco, 1982. Pág. 242.

Rafael de Pina escribe, refiriéndose a la Tácita reconducción "como el efecto producido por la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada, una vez que el plazo del arrendamiento terminó, y que consiste en que se tenga - por celebrado un nuevo contrato sobre la misma cosa y en idénticas condiciones que el anterior".(35)

"La Suprema Corte de Justicia de la Nación establece al - respecto, sobre la Tácita reconducción.- La Tácita reconduc---ción sólo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los -- indefinidos".

(Epoca; 5a. Vol; IV. Tesis: 74. Pág. 181).

La Tácita reconducción. Si después de terminado el plazo establecido en el contrato y su prórroga si la hubo, el arrendatario continúa sin oposición en el uso o goce de la cosa se entenderá prorrogado o renovado por un año si el predio es rúg tico, o continuará por tiempo indefinido si fuere urbano y el arrendatario enterará la renta con arreglo a lo que pagaba.

De conformidad con la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, "La Tácita reconducción sólo opera - en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos" y para que opere se requiere que el inquilino continúe en el uso y disfrute de la cosa arrendada después del vencimiento del plazo señalado en el contrato y que no existe oposición por parte del arrendador y la oposición debe llevarse a cabo para que no opere la Tácita reconducción, en el plazo de diez días contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

35. Pina, Rafael de. Diccionario de Derecho. 15a. ed. Editorial Porrúa. México, D.F., 1988. Pág. 454.

LAS CAUSAS DE TERMINACION.

El contrato de arrendamiento puede terminar, según el Artículo 2483 del Código Civil, por las causas siguientes:

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

II. Por convenio exprese;

III. Por nulidad;

IV. Por rescisión;

V. Por confusión;

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

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

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

I.- Cumplimiento del termino. Este término, de acuerdo con la fracción I del Artículo 2483 encontramos relacionados los Artículos 2484, 2485, 2486, 2487, 2488 del Código Civil. La regla general la establece el primero de los Artículos señalados: Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observara lo que disponen los Artículos 2478 y 2479. Es decir, nuestro Código Civil adopta, como regla general, respecto a arrendamientos celebrados por tiempo determinado, la regla de que el tiempo del vencimiento interpela por el hombre; no hay necesidad de que el arrendador e el arrendatario interpielen al otro contratante o le notifiquen acerca de la ter

minación del contrato; basta con que el día determinado, que — fue fijado por los contratantes para que concluya el contrato, llegue, para que el arrendamiento automáticamente termine.

II.—Convenio expreso.— La segunda manera de terminar el arrendamiento; no es un caso específico de terminación del contrato de arrendamiento, sino que lo es de cualquier contrato.

Lo que el acuerdo de voluntades puede crear, también lo puede — destruir; no es, un caso específico.

III.—Por nulidad.— Es una causa de terminación de cualquier — obligación no sólo de un contrato; no es, luego, una causa específica. Sin embargo tiene interés porque tratándose de un contrato de ejecución sucesiva no produce efectos retroactivos — sino sólo cesación de efectos.

IV.— Rescisión.— Es otra forma de terminación del arrendamiento que tiene lugar en el caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendador o del arrendatario, de tal suerte que todas las obligaciones que hemos estudiado para ambas partes, son base para la rescisión en los casos de incumplimiento (falta de — pago de la renta, por el subarriendo y por usar la cosa en contravención a lo dispuesto).

V.— Por confusión.— ¿Qué debemos entender por confusión en nuestro caso? Que el arrendatario llegue a ser dueño de la cosa. En realidad, tampoco la confusión es una causa específica de — terminación del contrato de arrendamiento, sino de cualquier — obligación.

VI.— Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.— Puede intervenir el hombre o la

naturaleza.

VII.- Per expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.- El Artículo 2410 que dispone: "Si la transmisión de la propiedad se hiciera por causa de utilidad pública el contrato se rescindiré; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva.

VIII.- Per evicción de la cosa dada en arrendamiento.- Pues --- bien, cuando este motivo que exige el Artículo 2409, ha sido la evicción, no subsiste el contrato de arrendamiento. Pero, en --- realidad, esa causa de terminación está mal expresada, porque --- hay ciertos casos que no quedan comprendidas en esta fracción. Si la fracción hubiese dicho: por resolverse el derecho del --- arrendador se termina el contrato, entonces sí podríamos explicar una serie de situaciones.

CAPITULO CUARTO

**LA PROBLEMATICA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DE CASA-HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL
EN CUANTO AL DERECHO DEL TANTO.**

EL OTORGAMIENTO DEL DERECHO DEL TANTO.

El Artículo 2448- I del Código Civil para el Distrito Federal, confiere a los arrendatarios de inmuebles destinados a habitación, si están al corriente en el pago de sus rentas, el Derecho del Tanto para el caso de que el propietario quiera -- vender la finca arrendada.

Por su parte, el Artículo 2448-J establece las bases a -- las que se sujetará ese Derecho del Tanto:

A) El propietario debe dar un aviso al arrendatario en -- forma indubitable, de su deseo de vender el inmueble, precisando de el precio y todas las circunstancias y características de -- la compraventa.

B) Los arrendatarios gozan del plazo de quince días para notificar al propietario, también en forma indubitable, su voluntad de ejercitar su Derecho del Tanto, en los términos de -- la oferta. Si no lo hacen precluye su Derecho.

C) Los Notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de -- esas disposiciones previamente a la autorización de la escritura de compraventa.

D) La compraventa y su escrituración realizadas en contra vención a lo dispuesto en ese precepto, serán "nulas de plene derecho" y los Notarios incurrirán en las sanciones que determina la Ley del Notariado. Esta acción de nulidad prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tenga conocimiento de la celebración del contrato.

CONCEPTO DEL DERECHO DEL TANTO.

España tiene una nutrida legislación en materia inquilina, la intervención del Estado en esta rama es patente, signifi-
ficada con éllo la importancia que se le concede en ese país -
al problema de la vivienda y a la regulación de los alquileres
tanto para habitación cuando el ejercicio del comercio y de la
industria.

Tiene el propio inquilino el Derecho al Tanto o Retrato,
en caso de venta del inmueble por su propietario.

El jurista Español "Castán Tobeñas en el sentido de que -
el tanto es el derecho de preferencia que una persona tiene -
para la adquisición de una cosa, en el caso de que el dueño -
quiera enajenarla; y el retrato "el derecho de preferencia -
que uno tiene para la adquisición de una cosa cuando el dueño
la ha enajenado, subrogándose en el lugar del comprador median-
te abono al mismo del precio que entregó y gastos de contrato
que se le pudieran ocasionar".

El Derecho de Tanto, en España, aparece ya regulado en -
las leyes de partidas y es anterior al de Retrato, reconocida
en las leyes de Toro". (36)

En el Derecho Argentino, este antecedente ofrece interés
para la Argentina porque en la legislación de este país la Ley
16.739 en su Artículo 20, ha establecido un verdadero Derecho
de Tanto a favor del inquilino para comprar el departamento -

36. Enciclopedia Jurídica OMEBA. Tomo: XXV. Buenos Aires, ---
Argentina. 1968. Pág. 1033.

que ocupa por el mismo precio que un tercero ofreciera al propietario.

Puede decirse que en la Argentina es ese el único caso legal que se ha establecido, ya que el Código Civil no señala ningún otro.

Derecho del Tante para "José Alberto Garrene, se designa como Derecho de Tanteo la facultad que por Ley e costumbre Jurídica tiene una persona para adquirir algo, con preferencia a otros compradores y por el mismo precio.

En el Tanteo, quien quiera enajenar una cosa no puede hacerlo sin ofrecerla previamente, en iguales condiciones, quien tiene el Derecho de Tanteo".(37)

Para la legislación Alemana el Derecho de Tanteo. La vida da lugar no pocas veces a situaciones en que una persona compraría gustosamente la cosa de otro, e llega a esta idea mientras al propietario no se le ha ocurrido todavía desprenderse de la cosa.

Una persona ocupa, mediante arrendamiento de uso, la quinta de otro. Por el momento, el propietario no ha puesto en venta el inmueble. O a la inversa, puede ocurrir que el arrendatario no se decidiese, al pronto, a comprarle si se le ofreciese. Pero vería con mucho desagrado que la finca pasase a manos de un tercero, pues en este caso querría a todo trance asegurarse una preferencia.

37. Garrene, José Alberto. Diccionario Jurídico. Temo: III ---
Buenos Aires Argentina, 1987. Pág. 485.

Para estas situaciones está previsto el derecho de tanteo. No concede éste a su titular (a diferencia del derecho de retracto) la posibilidad de adquirir en todo momento para sí la cosa, sino que, sólo en el supuesto de que la otra parte trate de enajenar la cosa a un tercero podrá intervenir — el titular de este derecho y declarar: si la cosa ha sido — vendida, la adquiero para mí (derecho de expectativa). Es — evidente que estas situaciones pueden dar lugar a sorpresas desagradables para los terceros deseosos de comprar, que — quizá hubieran hecho ya preparativos adecuados o costosas — evaluaciones, y cuando se disponen a realizar la adquisición se interpone otra persona que afirma tener un "derecho de — tanteo".

Por ello, uno de los más importantes problemas que plantea este derecho es si también vincula al tercero que no haya tomado parte en su génesis. A este respecto el Código Civil Alemán, ha considerado necesaria una doble reglamentación. En primer lugar, regula esta materia en el Derecho de obligaciones, produciendo entonces efectos "inter partes", es decir, sin que pueda perjudicar a terceros, quedándole únicamente al titular del derecho de tanteo la pretensión de indemnización de daños contra el vendedor desleal. Pero, además, y sólo para los inmuebles, recoge un tipo de derecho real de tanteo — que es inscribible en el Registro inmobiliario, y entonces ha de ser tenido en cuenta por todo el mundo y, en consecuencia, también por el tercero que desee adquirir la cosa.

Para "J.W Hedemann el derecho de tanteo pueden distinguirse tres momentos:

1) El primero se caracteriza por la existencia de una simple posibilidad de tanteo (expectativa), posibilidad que en este momento no tiene vida. El titular del tanteo no puede forzar la realización de una venta que provocaría el ejercicio de su derecho, sino que ha de esperar pasivamente. No puede tampoco fundamentalmente ceder su titularidad a otro, e igualmente, en caso de duda, este derecho tampoco es transmisible a título hereditario, de modo que quizá puede extinguirse antes de haber llegado la oportunidad de ejercitarlo.

Sin embargo, esta expectativa jurídica vincula ya en este momento a la otra parte y queda establecida para el futuro. Tratándose de inmuebles, esa eficacia es particularmente importante, ya que en estos bienes toda vinculación que haya de producir sus efectos en el futuro está sujeta a la forma exigida por el Artículo 313. En efecto, una resolución del pleno, declaró que incluso la creación con simples efectos jurídicos personales de un derecho de tanteo sobre inmuebles, precisa ser documentada notarial o judicialmente.

2) Un profundo cambio sobreviene cuando el obligado contrata con un tercero.

Este contrato con el tercero ha de ser concluido, especialmente en caso de inmuebles, en la forma que prescribe el Artículo 313. Ello da lugar a entorpecimientos: el tercero, amenazado por el derecho de tanteo, estará poco inclinado a

soportar molestias y gastos. Por ello la experiencia enseña -- que la mera existencia de un derecho de tanteo retrae al -- tercero de concertar una compraventa, sobre todo cuando aquí -- tiene asegurada eficacia real por medio de su inscripción en el Registro inmobiliario.

El obligado ha de comunicar al titular del derecho la -- conclusión del contrato, concediendo la ley al segundo un -- plazo para decidir si ejercita o no su derecho (dos meses, -- para las fincas; una semana, cuando se trata de otros objetos).

3) El último momento se caracteriza por la decisión del titular. Si este resuelve hacer uso de su derecho, ello -- implica su intervención en el contrato de compraventa en las mismas condiciones pactadas con el tercero, que quedará ex-- cluído del contrato.

Por tanto, el tercero tiene a su alcance la posibilidad de hacer desistir del ejercicio de su derecho al titular del tanteo, mediante el ofrecimiento de un precio extraordinaria-- mente elevado. Existe entonces el riesgo del precio simulado. El Artículo 506 pretende garantizar al titular contra los en-- sayos hábiles encaminados a hacer fracasar su derecho median-- te estipulaciones contractuales. La nueva política de coloni-- zación (reforma del suelo), se inclina a liberar a los even-- tuales derechos de tanteo que correspondan a empresas de uti-- lidad pública de la vinculación al precio señalado por el ter-- cer adquirente, limitándose éste al precio normal, que se ha de averiguar en cada caso. Con ello se quieren impedir eleva-- ciones especulativas del precio. Sin embargo, este procedi-- miento tiene carácter unilateral y, por lo tanto, peligroso,

pues el Derecho de Tanteo se aproximará entonces a una expropiación. Per el momento no cabe predecir la posición que adoptará en definitiva la futura legislación Alemana".(38)

COMENTARIO: El Derecho de Tanteo es también considerado en España como un derecho real.

Para la Doctrina Mexicana el Derecho del Tanteo es la posibilidad jurídica que le da la Ley a un copropietario para adquirir, en igualdad de circunstancias, respecto de cualquier tercero, la parte indivisa del bien sobre el que recae la copropiedad, que pretenda vender entre copropietarios.

El Derecho del Tanteo se caracteriza porque es recíproco en sí mismo, es decir, quien es deudor del derecho por pretender vender a un tercero su parte alícuota, puede ser, en cualquier momento, acreedor del mismo derecho, si entre copropietarios es el que pretende enajenar.

Además, el Derecho del Tanteo se da entre personas que son titulares de iguales o similares derechos respecto del objeto sobre el que recae y nunca debe extenderse técnicamente entre personas que no tengan entre sí esa categoría porque se rompe el equilibrio jurídico.

38. J.W Hedemann. Derecho de Obligaciones. Vol: III. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid España, 1958. Pag. 279.

DIFERENCIA ENTRE LA PRORROGA Y EL DERECHO DEL TANTO.

Prórrega del contrato de arrendamiento. Una vez vencido el contrato de arrendamiento, el inquilino que esté al corriente - en el pago de las rentas, tiene derechos a que se le prorregue - hasta por un año. El arrendador puede aumentar hasta un diez - por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

No están obligados a prorregar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

DERECHO DE PRORROGA ANUAL ARTICULO 2485, CODIGO CIVIL.

- | | | |
|---|---|--------------------------|
| 1) Vencido el contrato. | } | 10% Aumenta la
renta. |
| 2) Al corriente en el
pago de las rentas | | |
| 3) Prorregue hasta por un
año el contrato. | | |

ANTES DE VENCIDO EL CONTRATO.

Derecho del Tanto. Para los efectos de este capítulo, el arrendamiento 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. Así mismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

JUSTIFICACION DEL DERECHO DEL TANTO.

El Derecho del Tanto, siguiendo una tradición jurídica ya centenaria sólo se otorga a quien tenga un derecho real sobre el bien que se pretende vender o un derecho similar que por su importancia, el legislador trata de preservar y evitar conflictos por el ejercicio que de él puedan llegar a hacer varias personas.

Cuando una persona es propietaria de un bien o es única heredera en una sucesión no hay posibilidad de que crea conflictos sociales respecto al ejercicio de sus derechos y utilización del bien o de los que integran el acervo hereditario. No sucede en cambio lo mismo, cuando esos derechos son compartidos por dos o más personas; ya que el ejercicio de los derechos de uno o varios, pueden perjudicar e incomodar a los otros.

Para tratar de evitar esos conflictos, la ley establece un sistema sencillo para procurar la concentración de esos derechos compartidos, en una sola persona.

Tal sistema es el Derecho del Tanto. Mientras los diversos titulares de esos derechos estén conformes en mantener esa comunidad, la ley les reconoce y protege esa situación; pero, cuando uno de ellos pretende enajenar sus derechos a quien no forma parte de la comunidad, para evitar, hasta donde sea factible, la posibilidad de conflictos entre los restantes derechohabientes y un nuevo titular, la ley da a los primeros el derecho de adquirir, en igualdad de circunstancias, los derechos que pretende enajenar el otro.

En la copropiedad, la ley da una solución aún en casos de conflicto declarado, a través de la actio comuni dividundo, que no establece en las otras figuras que originan la comunidad, porque, en la sucesión, el patrimonio o universalidad jurídica tiende natural y legalmente a liquidarse y por ello a terminar la comunidad.

En la sociedad civil, por no reconocer la ley a las sociedades unimembres, requiere por lo menos la existencia de dos socios y además tiende a proteger a los terceros con los que se haya relacionado la sociedad y esta acción daría por resultado la disolución de la sociedad y la inseguridad de los terceros.

En el usufructo, la ley establece mecanismos precisos para evitar o solucionar conflictos entre los nudos propietarios y los usufructuarios y además se pretende proteger en última instancia el derecho de propiedad que tiene, aunque limitado, el nudo propietario.

Con el derecho del tanto, se tiende a evitar conflictos entre los titulares de los derechos patrimoniales que la ley estima más importantes, como son los derechos reales y específicamente el de propiedad y el de usufructo y aquéllos que por su trascendencia social y económica podrían equipararse a ellos, por recaer con la fuerza de un derecho real, sobre una universalidad jurídica o de hecho, como es el caso de los herederos y de los socios.

El derecho del tanto, en última instancia, tiende a garantizar el pleno ejercicio del derecho de propiedad y evitar dentro de lo posible, conflictos que afecten a la colectividad.

El legislador proyecta el Derecho del Tante al campo de los derechos personales está elvidando esa tradición jurídica está desnaturalizando la figura y está originando la posibilidad de mayores conflictos que los que mal pretende evitar.

La protección a los derechos personales la debe establecer la Ley en vista de evitar conflictos patrimoniales pero -- sin alterar instituciones jurídicas fundamentales como el derecho de propiedad.

COMENTARIO: El Derecho del Tante se establece en la legislación mexicana, en el Código Civil de 1884 -- en el que su Artículo 2843 es igual al 973 -- del Código actual; el 892 consagra el Derecho del Tante, en términos similares al 1005 del Código actual, y los Artículos 3803 y 3804 -- establecen el Derecho del Tante entre los -- herederos, en forma similar al 1292 del Código Vigente.

EL SIGNIFICADO Y OPERATIVIDAD DEL DERECHO DEL TANTO.

Del tanto, significa igual, otro tanto igual. En igualdad de situaciones y circunstancias, no simplemente indica una igualdad en cuanto a cantidad, sino una igualdad en pleno sentido. En cantidad, en oportunidad, en lugar, en forma, en calidad.

El copropietario de un bien pretende vender su parte alícuota a persona que no sea su copropietario, primero debe tener tratos con el posible adquirente y en esos tratos previos, convenir sobre todas las situaciones y circunstancias que deban darse en caso de llegar a perfeccionar su contrato.

Después, deberá notificar a sus copropietarios que gozan del Derecho del Tanto, para darles la oportunidad de adquirir esa parte alícuota en igualdad de circunstancias y por último, si ninguno de los copropietarios hace uso del derecho, ya podrá concertar en definitiva su contrato con el tercero y si algún copropietario hace uso de su derecho, deberá concluir con él el contrato.

No se puede cumplir con la obligación correlativa al Derecho del Tanto e en otros términos no se puede respetar y dar oportunidad a su titular a ejercitarlo, sino se satisfacen plenamente las situaciones que le permitan dar "otro tanto igual" al tercero y por ello, primero debe existir esas situaciones e circunstancias que permite ser equiparadas.

La compraventa lisa y llana no siempre es verdad que ésta se perfecciona cuando las partes se han puesto de acuerdo en -

precio y cosa, ya que se dan supuestos en que existe tal acuerdo y no hay compraventa lisa y llana, como en el caso de una promesa de compraventa o cuando se ha condicionado la celebración del contrato a un hecho de realización incierta en cuyo caso habrá un contrato de compraventa sujeto a condición suspensiva, pero no un contrato de compraventa liso y llano.

Tal es lo que acontece en este último supuesto, de los tratos que deben tener un copropietario y un tercero y la calificación de esos tratos no pueden ser la de un contrato de compraventa liso y llano.

Cuando el deudor de un derecho del tanto pretenda enajenar el derecho que tiene en la comunidad a un tercero, debe hacerle saber indubitablemente cuál es su situación jurídica, para que ambos estén conscientes de que su contrato sólo se perfeccionará en definitiva, si ningún titular de aquel derecho lo ejercita y que, si lo hace, sus relaciones concluyen por no darse la condición de que el copropietario no ejercitara su derecho, y por ello, nunca culminarán con el contrato de compraventa plenamente efectivo respecto a la transmisión de la propiedad y entrega de la cosa entre ellos a cambio de un precio cierto y en dinero.

CONSECUENCIAS JURIDICAS SI NO ACATAN EL PRECEPTO.

El mencionado Derecho del Tanto conferido a los arrendatarios de casa-habitación es un disparate legislativo, tanto la población en general como los arrendadores-propietarios y los Notarios, en particular, deben acatar las disposiciones que le consagran, por ser Ley vigente en el Distrito Federal y así, mientras no tenga alguna persona el resguardo de una sentencia firme de amparo, deberá respetarle y no es válida en la práctica el argumento de que por no ser un auténtico Derecho del Tanto en términos de tradición jurídica, no hay por que hacerle.

LA FORMA DE EJERCICIO DEL DERECHO DEL TANTO.

Una vez que el propietario-arrendador y el tercero se han puesto de acuerdo en todos los aspectos necesarios para realizar la compraventa del inmueble, deben de notificar al arrendatario de casa habitación los términos e permanencia de su operación, para darle la oportunidad de que haga ejercicio de su Derecho del tanto. (Ver el anexo I).

NOTIFICACION INLUBITABLE.

La profesión del Notario es muy delicada, debe de hacerse con cautela y evitar hasta donde sea posible la actuación agresiva que comprometa su seguridad e tranquilidad. Por ello, al intervenir en una operación de compraventa en que se requiera el Notario, deberá exigir la comprobación judicial e notarial de que se cumplió con la notificación a los inquilinos de casa habitación.

La notificación de la compraventa concertada deberá hacerse en forma indubitable.

No obstante que una notificación hecha ante dos testigos puede considerarse desde un punto de vista estrictamente jurídico como indubitable según el criterio que se obtiene por analogía -- del contenido de los Artículos 1292 y 2080 del Código Civil, se recomienda para seguridad de la operación y certeza en la actuación notarial, que esa notificación se haga por vía judicial -- (con fundamentos en los Artículos 893 y relativos del Código -- de Procedimientos Civiles) o por vía notarial (con fundamento -- en los Artículos 84, 85 y 86 de la Ley del Notariado para el -- Distrito Federal).

La notificación debe de contener todas las bases, términos circunstancias y situaciones convenidas con el posible comprador y como le dispone la Ley precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa, para hacer posible que el arrendatario pueda dar otro tanto: al convenido con el -- tercero. El tanto no sólo significa dar otro tanto igual al precio convenido, sine igualar los términos convenidos en todos --

sus aspectos; pagar en el lugar, tiempo y modo ese precio y cumplir en igualdad de circunstancias todos los demás aspectos del contrato como son: contenido clausular, documentación relacionada con la operación y Notario ante quien se otorgue el contrato.

CONVENIO ENTRE ARENDADOR Y TERCERO.

Naturaleza jurídica del convenio entre el arrendador y el tercero, antes de la notificación al arrendatario. Se conviene entre el arrendador y un tercero la posible celebración de un contrato de compraventa, respecto de un inmueble arrendado para casa habitación, no se está perfeccionando entre ellos el contrato de compraventa lisa y llana; sino un contrato de compraventa sujeto a condición suspensiva, de que uno o varios terceros, arrendatarios del inmueble o de partes del inmueble para casa habitación, no deasen hacer uso de su derecho del tanto para adquirirlo y en el que además, sin sujetarse a la forma prevista en la ley, han convenido en perfeccionar el contrato en día, hora y ante Notario, determinados.

El arrendador y el tercero han de convenir no sólo respecto del precio y cosa, sino en todas las situaciones, circunstancias y pormenores que pudieran originar un contrato en el momento de perfeccionarse la operación con plenos efectos de transmisión de propiedad y entrega de prestaciones ya sea entre ellos, si ningún arrendatario hace uso de su derecho preferente para adquirir, o entre arrendador-propietario y el arrendatario que haga valer su derecho.

No obstante este acuerdo entre arrendador y el tercero, en los términos del Artículo 2449 la venta no se ha perfeccionado. El Artículo establece que por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes... y aquí se contempla una excepción a esa regla general que permiten y justifican los Artículos 1938, 1939 y 1947 del Código Civil.

En la práctica, este contrato de compraventa sujeto a condición suspensiva como no se otorga con las formalidades que la ley establece, este es en escritura pública por recaer sobre inmuebles, origina diversos problemas.

Si los arrendatarios a quienes se les notifica para que puedan hacer uso de su derecho del tanto no manifiestan su voluntad de ejercitarlo y la notifican legalmente o en su oportunidad no cumplen con la obligación de celebrar el contrato y efectuar el pago del precio en los términos de la notificación, y el tercero comprador no cumple con la celebración del contrato frente al arrendador, éste no tiene normalmente la posibilidad de exigir ese cumplimiento por falta de prueba.

En cambio, si el incumplido fuere el arrendador, el tercero comprador le serviría como prueba fehaciente la notificación hecha por aquél y podría exigir el cumplimiento forzoso demandando el otorgamiento y firma del contrato notarial de compraventa o la resolución del contrato y en ambos casos el pago de daños y perjuicios. Por ello es recomendable que el documento a notificar al arrendatario le firme de conformidad el tercero.

La notificación al arrendatario la hacen el arrendador y el tercero, para preconstituir una prueba fehaciente del contrato celebrado entre ellos y para que cualquiera de ambos puedan exigir a futuro la celebración del contrato si el tercero no hace uso de su derecho del tanto.

No obstante que en el fondo puede considerarse que el reconocimiento de tener prepalada o concertada una operación de compraventa respecto del inmueble equivale a un contrato de -

compraventa aunque sujeto a condición suspensiva entre el arrendador y el tercero, el Notario no tiene una responsabilidad personal por la falta de cumplimiento de obligaciones fiscales, porque la ley fiscal no grava estas operaciones sujetas a condición suspensiva y además, porque tal reconocimiento se hace en una notificación que se impone al Notario por un requerimiento de una ley de orden público, establece el Artículo 2448 del Código Civil vigente.

ACUERDOS PREVIOS.

Antes de celebrar un contrato, las partes tienen la posibilidad jurídica de hablar, pactar e convenir sobre los posibles términos definitivos del contrato y una vez que se han agotado las pláticas sobre todos los detalles del mismo, uno de ellos, necesariamente hará la propuesta e declaración a la otra, con los elementos esenciales del contrato en forma seria y con ánimo de cumplir en su oportunidad. Si el destinatario de esa propuesta la acepta sin modificaciones, se perfecciona el contrato.

En esta exposición se pueden distinguir con toda claridad los acuerdos previos e tratativas que son las pláticas e diálogos para ajustar los intereses de las partes antes de celebrar un contrato, de la policitación que es el momento previamente inmediato a la celebración del contrato.

Las expresiones tengo e tenemos propalada e concertada una operación de compraventa pueden considerarse como la fase precontractual, como los acuerdos previos para la celebración del contrato, pero en realidad, entre el arrendador y el tercero ya se agotaron esas pláticas y se llegó al acuerdo de celebrar el contrato, con la modalidad de que un arrendatario no ejercite su Derecho del Tanto y por ello, entre ellos, se ha celebrado ya un contrato de compraventa aunque no puro y simple, sino sujeto a condición suspensiva; y por lo tanto, si el arrendatario no hace uso de su derecho debe perfeccionarse entre aquéllos el contrato de compraventa, con efectos de entrega de prestaciones.

LA NATURALEZA JURIDICA DE LA NOTIFICACION.

Todo contrato se forma por la aceptación que en cierto momento, una persona hace de la propuesta de la otra, haya habido o no un cambio de impresiones y acuerdos previos. Para que exista acuerdo de voluntades como elemento constitutivo de todo contrato, se requiere, precisamente que una persona esté conforme con una propuesta definitiva y última de otra, ya que no es lógico que ambas al mismo tiempo propusieran y aceptaran. Necesariamente alguien debe hablar primero.

La notificación que hace el arrendador al inquilino de casa habitación, es precisamente esa propuesta seria y formal para la celebración de un contrato de compraventa, y como necesariamente debe contener todos los términos tratados y platicados con el tercero posible adquirente, para que el arrendatario pueda dar otro tanto igual, es una propuesta que reúne además de los elementos característicos del contrato de compraventa, los que son complementos para dar plenos efectos al contrato y evitar, hasta donde hayan previsto arrendador y tercero, la aplicación de normas supletorias del Código.

Por ello, la naturaleza jurídica de la notificación, es -- que es una oferta perfecta y plenamente válida para posibilitar la celebración de un contrato de compraventa, se llama petición u oferta.

Tras dos consecuencias fundamentales:

1) El momento en que el arrendatario, destinatario de la oferta la acepta sin condiciones, se perfecciona el contrato - sin más requisito legal y como el contrato es de compraventa, se producen plenamente todos sus efectos, tanto el traslativo de dominio respecto del inmueble, como el obligacional respecto a la entrega del precio y de la cosa, en el tiempo, lugar y forma establecidos en la notificación. Si el arrendador falleciere dentro del plazo de quince días que tiene el arrendatario para manifestar su aceptación, sus herederos quedan obligados a sostener el contrato, según lo dispone el Artículo --- 1809 del Código Civil vigente.

2) El arrendador no puede retractarse de su oferta ni variarla o modificarla, dentro del plazo legal de los quince --- días que se conceden al arrendatario para que pueda aceptarla.

Hay que recordar en los términos del Artículo 2448 las --- disposiciones relacionadas con el arrendamiento de inmuebles - para casa habitación son de orden público; y por lo tanto, una contravención a esa normas sería un hecho ilícito que originaría su nulidad absoluta y la responsabilidad de los daños y --- perjuicios. Por otra parte, el arrendatario podría demandar directamente el otorgamiento del contrato de compraventa con base en la primera notificación, ya que el arrendador debe sostener su oferta por el plazo señalado en la ley. Si el plazo convencional SEÑALADO en una oferta, obliga al oferente a sostenerla, en los términos del Artículo 1804 del Código Civil, con mayor razón, el plazo legal que establece el Artículo 2448-J - tanto porque es un imperativo de la ley, cuanto porque esa ---

ley, por disposición expresa es de orden público. Y es lo mismo retractarse de la oferta, que variar sus términos originales; y ambas posibilidades serían ilícitas.

El Código Civil de 1884, en su Artículo 1292 establecía la posibilidad de retractarse de una oferta, pagando los daños y perjuicios que pudieran resultar de su retractación, pero el cual Código Civil, cambió totalmente esa tendencia y ahora, en general no puede el oferente retractarse de su oferta si existe un plazo convencional conferido al destinatario, y en especial a mayoría de razón, no podrá retractarse si el plazo es establecido por la ley, y en este caso estas razones se agravan al considerar ese plazo establecido en una ley declarada expresamente de orden público.

La notificación mencionada surta los efectos de una policitación, sino que es una oferta, y como tal produce sus propios efectos.

Si después de la notificación, el arrendatario no notifica indubitadamente su deseo de hacer uso de su derecho del tanto y adquirir en igualdad de condiciones que el tercero el inmueble, o habiendo notificado no cumple con esa igualdad de situaciones y circunstancias, pierde su derecho y deja en libertad al arrendador y al tercero, para la celebración de su contrato de compraventa lisa y llana en la forma, términos y pormenores en que ya habían celebrado el contrato sujeto a condición suspensiva, pero siempre y cuando no modifiquen esos términos y pormenores; ya que si existe una variación, en cualquier aspecto, su contrato sería nulo y responsabilizaría al Notario con las sanciones que establece la ley si autoriza esa operación.

La única excepción que señala la ley, es la precisada en el Artículo 2448-J, fracción III en que permite variar sólo el precio de la compraventa, siempre que esa variación no exceda del diez por ciento del precio precisado en la notificación.

El mencionado Artículo 2448-J de ninguna manera autoriza al arrendador a retractarse de su oferta contenida en la notificación hecha al inquilino, dentro del plazo de los quince días, antes de que haya aceptado el inquilino y notifique que hará uso de su derecho del tanto, ni a modificar los términos de la oferta en el mismo plazo, ya que esa modificación equivale a una retractación, ya se indicó que esa actitud sería un hecho ilícito, independientemente de que el arrendatario podría en forma directa demandar el otorgamiento del contrato, si cumple con la notificación de aceptación.

Si se aceptara que el arrendador puede modificar los términos de la oferta dentro del plazo de los quince días antes de recibir notificación del inquilino en el sentido de aceptar hacer uso de su derecho del tanto, se estaría permitiendo una inseguridad jurídica, una falta de certeza en las relaciones respecto del inmueble y una falta de seriedad en los tratos patrimoniales. Pedría en las condiciones el arrendador notificar un número indefinido de propuestas y crear una gran confusión al arrendatario, con perjuicio de la seguridad jurídica que debe imperar en todo trato serio y formal. Además, haría nugatorio el plazo legal de quince días que tiene el arrendatario para aceptar esa oferta y no hay que olvidar, que ese plazo es un derecho concedido por la ley de orden público y que toda contravención es nula absoluta, en los términos del Artículo 2448:...

en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

RENUNCIA DEL DERECHO DEL TANTO.

En los términos del Artículo 2448 del Código Civil vigente al arrendatario no puede, en ningún momento, renunciar a su derecho del tanto. Por ello, el Notario no puede aceptar la comparecencia del arrendatario o inquilino en el momento en que se celebra ante él el contrato de compraventa liso y llano entre arrendador y el tercero ni antes ni después de que transcurran los quince días de plazo legal; ya que, en los términos de ese Artículo; "las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables."

Si el arrendatario compareciera ante el Notario, para que tal comparecencia sea válida, tendría que ser después de transcurrido el plazo (de quince días) y no para renunciar a su derecho del tanto, sino para manifestar que recibió la notificación fehaciente y declarar que no hizo uso de su derecho dentro del plazo que la ley le concede. En este caso, no será necesario probar que la notificación se le hizo al arrendatario por vía judicial o notarial, ya que su reconocimiento expreso de haber recibido la notificación, significa que se le hizo en forma indubitable; tan indubitable que se da por sabedor de todos los pormenores de la operación entre el arrendador y el tercero, al comparecer en el acto de la formalización del contrato de compraventa y declarar ahí que no hizo uso de su derecho, ---

dentro del plazo legal.

Cualquier otra forma de renuncia, sería nula, no produciría los efectos deseados y además de responsabilizar al Notario en los términos del Artículo 126, fracción III, inciso d) la Ley del Notariado para el Distrito Federal con suspensión - hasta por un año, podría el arrendatario demandar el estergamiento de la escritura de compraventa en los términos asentados entre arrendador y tercero, por considerar que su renuncia no produjo efectos. Esto daría una gran inseguridad jurídica a la operación por el plazo de seis meses, ya que transcurrido ese plazo, en los términos del Artículo 2448-J, fracción VI del Código Civil, la acción de nulidad prescribe a los seis meses.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, al respecto establece sobre la renuncia al Derecho del Tanto.

"Arrendamiento. Renuncia al Derecho del Tanto. Si en el último contrato de arrendamiento el arrendatario renuncia al Derecho del Tanto, es improcedente la acción de daños y perjuicios por haberse vendido el inmueble sin respetarse dicho derecho, pues renuncie al mismo y dicha renuncia es permisible por tratarse de un derecho privado que no afecta al interés público, ni perjudica derechos de terceros".

(Epoca: 7a. Vol: 187-192 Tesis: Pág. 51).

EL DERECHO DEL TANTO IMPOSIBLE DE CUMPLIR.

Los términos del Artículo 2250 del Código Civil, es posible convenir entre arrendador y tercero que el precio se pague parte en dinero y parte con el valor de otra cosa. Si así se hiciera, se podría convenir, por ejemplo, en que el precio es la cantidad de ochenta millones de pesos que se pagarán, con sesenta millones de pesos en dinero y el resto con el valor de un automóvil marca Ford mustang color negro, modelo 1986, en perfectas condiciones de funcionamiento, previo certificado — que expida el propietario del taller automotriz llamado Autos Mustang ubicado en Chiapas 49, Col. Roma, señor Felipe Montes García.

Como es prácticamente imposible que exista otro automóvil en esas condiciones y puede hacerse imposible que el maestro — Montes expida un certificado en esas situaciones, una notificación al arrendatario en esos términos, haría desde un punto de vista fáctico imposible el cumplimiento para pagar otro tanto igual y por lo tanto no podría de ninguna manera tener la posibilidad de adquirir el inmueble.

LA VENTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD.

Un copropietario desea vender su parte alícuota a otro copropietario, no tiene por qué notificar la operación a los restantes copropietarios, ya que el Artículo 973 del Código Civil sólo impone esa obligación, cuando se quiere enajenar a extraños esa parte alícuota. Ahora bien, si el copropietario desea enajenar su parte alícuota ya sea a otro copropietario o a un tercero y la copropiedad es respecto de un inmueble arrendado para casa habitación, con base en el Artículo 2448-I considera que no tiene por qué notificarse al arrendatario esa operación, ya que éste, no goza en tal caso del Derecho del Tante. Ese Artículo dispone que: "... tendrá el Derecho del Tante en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada".

El precepto indica que cuando se trate de vender el inmueble, no partes alícuotas del inmueble, se deberá dar el aviso, para que el arrendatario pueda hacer ejercicio de su Derecho del Tante; pero si no tiene tal derecho, no hay por qué dar el aviso. Es indiscutiblemente que no es lo mismo vender al inmueble, a vender parte alícuota del mismo.

Desarrollando este argumento, podría cometerse un fraude a la Ley, si un arrendador dueño de la totalidad de un inmueble arrendado para casa habitación, vendiera parte alícuota (ejemplo un 50% indiviso) a un tercero, y después, le vendiese la parte alícuota que hubiera reservado de la primera enajenación, y esto podría considerarse como una simulación, para burlar no a la Ley, sino al arrendatario de casa habitación.

Pero si el contrato de arrendamiento se celebró cuando el

inmueble ya pertenecía a varios en copropiedad, no podría ser ni una simulación ni un fraude a la Ley, la operación o las operaciones que se celebran con posterioridad respecto de las partes alícuotas.

ACEPTACION DE LA POLICITACION POR PARTE
DE VARIOS ARRENDATARIOS.

Las reformas al Código Civil contenidas en el Decreto publicado en el Diario Oficial del 7 de febrero de 1985 y que, entre otros aspectos contiene el Derecho del Tanto al arrendatario de casa habitación, se hicieron en forma atrepellada, con una falta absoluta de conocimiento jurídico y presumiblemente apoyadas en un proyecto de iniciativa legal que no fue formulado por abogados ni por licenciados en Derecho. De ahí que existían en esta materia tal cúmulo de errores y de lagunas. Precisamente, es una laguna en esta materia, el que no se haya señalado en la reforma, el procedimiento para dilucidar los problemas que acarrea la aceptación por parte de varios arrendatarios de la oferta hecha por el arrendador.

La Ley no concede el Derecho del Tanto sólo al arrendatario que ocupa para casa habitación la totalidad del inmueble, - sine a todos los que ocupan con esa finalidad el inmueble o parte de él, el arrendador que desea vender el inmueble a uno de los arrendatarios cuando son varios o a un tercero, deberá notificar a todos los demás esa operación para darle la oportunidad de adquirirlo en igualdad de condiciones.

Ya de por sí es un contrasentido el que se tenga que notificar a los demás arrendatarios o inquilinos, si la operación se concreta con uno de ellos. Pero el problema se complica, cuando varios o todos los arrendatarios desean adquirir y así contesten la notificación que se les hizo, dentro del término de ley.

La ley no da una solución específicamente en esta materia, hay que recurrir a los principios generales que se encuentran en el Código Civil vigente, para dilucidar ese problema.

En primer lugar, el Notario que tenga conocimientos de que dos o más arrendatarios notificaren al arrendador en el término de ley, que desean hacer uso de su derecho del tanto y adquirir el inmueble, debe de suspender toda actuación, hasta en tanto no exista una resolución judicial que determine a quien sea el comprador, para evitar la monstruosa sanción de una suspensión hasta por un año en el ejercicio de sus funciones. Ya esta suspensión de la actividad notarial, es un serio perjuicio para la economía del vendedor, pero es originada no por escrúpulos del Notario, sino por una mala actividad legislativa, que no dio una solución clara al respecto.

Se considera, como ya quedó asentado que la notificación hecha al arrendatario es una petición u oferta para la celebración del contrato de compraventa, en el momento en que cualquier arrendatario acepta sin condiciones, se perfecciona el contrato, ya que, en los términos del Artículo 2249 del Código Civil vigente, la venta es perfecta y obliga a las partes, cuando se han puesto de acuerdo en precio y cosa aunque

la segunda no haya sido entregada ni el primero satisfecho. En un riguroso orden lógico, el contrato se perfecciona cuando el primer arrendatario notifica indubitavelmente la aceptación de la oferta, manifestando que hará use de su Derecho del Tanto, y no es culpa del arrendador el haber notificado a los demás arrendatarios, por que tal actuación se la impone imperativamente la Ley, y tampoco es su responsabilidad el que la Ley haya concedido a todos los arrendatarios el plazo de quince días para aceptar, y que uno haya aceptado primero y otros después. Además, no está solicitando una venta en copropiedad, para considerar que todos los arrendatarios tengan el mismo derecho para adquirir el inmueble, o para adquirirlo en el porcentaje que pudiera corresponderles, tomando en cuenta el número de arrendatarios aceptaron y el valor proporcional de la vivienda ocupada por cada uno, dentro de la totalidad del inmueble.

Por ello se considera que la venta se perfeccionó con el primero que haya aceptado, que haya notificado indubitablemente esa aceptación y haya cumplido con presentarse a pagar en igualdad de circunstancias respecto a lo convenido con el tercero, - el día y horas señalados para la terminación de la operación y concertación del contrato.

Los Artículos 2264, 2265 y 2266 del Código Civil indican que, cuando una persona haya vendido dos veces la misma cosa a diversos compradores, si se trata de inmuebles, prevalecerá la venta que primero se haya registrado y si ninguna se registró, prevalecerá la primera en fecha. En el supuesto planteado, no se puede decir que el arrendador haya vendido a varios inquilinos por hecho de haberles notificado la operación y por el ---

hecho de que varios hayan aceptado, porque, en realidad, esas notificaciones por parte del arrendador se las impone la Ley, y las aceptaciones por parte de los arrendatarios, las hacen en ejercicio de un derecho dentro del plazo fijado en la Ley.

Toda la culpa y responsabilidad debe de ser del legislador que en este caso, se manifestó inepto y ligero, pero hay que tratar de dar una solución, y éste, por un principio obtiene analógicamente de los preceptos citados, puede ser la de declarar prevalente la operación de compraventa entre el arrendador y el arrendatario que pruebe que primeramente notificó al arrendador su aceptación, y como las notificaciones deben ser indubitables, es fácil probar quién fue ese primer aceptante.

En la práctica, es conveniente que el Notario que interviene en la operación no se precipite y primero esté pendiente de quién se presenta el día y hora señalados en la notificación, para hacer uso de su Derecho del tanto, porque podría darse el caso de que varios arrendatarios notificaran que aceptan y sólo se presentara uno, en cuyo caso, con éste se celebraría el contrato, o que ninguno se presentara, en cuyo caso, el contrato se celebraría con el tercero. Si asisten varios, es conveniente sugerirles que se levante una acta notarial de comparecencia de los arrendatarios que asistan para probar que estaban en disposición de cumplir el tanto y hacerles saber que no intervendrá ese día en ninguna operación de compraventa y que sólo actuará si un juez competente resuelve quién será el comprador.

Por su parte, el arrendador podría al día siguiente hábil, presentar demanda de otorgamiento y firma de escritura en contra del arrendatario que primero acepte, solicitando dar vista con la demanda a los demás arrendatarios aceptantes para que en el procedimiento, expresen lo que a su derecho convenga, y que el primer arrendatario aceptante, confiese lisa y llana la demanda.

El Juez deberá resolver y el Notario actuar en consecuencia.

INTERVENCION DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL
DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO EN CUANTO AL
DERECHO DEL TANTO.

La intervención del Tribunal Superior de Justicia en materia de arrendamiento inmobiliario y la legislación sobre esta materia ha sido objeto de cuidadosa atención por la trascendencia social que, fundadamente, se reconoce al problema de la vivienda.

El rápido crecimiento de la ciudad en las décadas de los sesentas y setentas generó una gran irregularidad en la tenencia del suelo que se fue urbanizando.

Al inicio de esta administración había cerca de 500 mil familias en el Distrito Federal que no contaban con la plena propiedad de sus viviendas.

Con la colaboración de la Secretaría de la Reforma Agraria, del infonavit y del Colegio de Notarios se han escriturado 100 mil inmuebles. Este proceso no solamente es justo para las familias que han esperado tantos años para consolidar su patrimonio, sino que también es un instrumento eficaz para el mejoramiento de la vivienda. Es necesario seguir concentrando esfuerzos en esta tarea.

El suelo ya es muy escaso y se compete por su aprovechamiento.

No podemos crecer sobre las zonas boscosas. La alta densidad de la población ha aumentado notablemente el costo de la vivienda.

La Ciudad de México tiene hoy un alto índice de propietarios ya que 65% de las familias poseen una vivienda propia, - mientras que en 1970 sólo el 37.5% de las familias poseían su vivienda. Aquí, en 1.8 millones de viviendas habitan 8.2 millones de personas. Este promedio de 4.6 personas por vivienda, constituye uno de los más bajos del país.

El tamaño de las viviendas ha aumentado. Mientras que en 1970 el número de cuartos promedio por casa era de 2.9, para 1990 era de 3.9 y las condiciones generales de las viviendas han mejorado; mientras que hace 20 años sólo el 78.5% de las viviendas contaban con drenaje, en 1990 esa proporción se elevó a más del 90%; en 1990 prácticamente todas las viviendas contaban con energía eléctrica.

Aunque la Ciudad ya no tiene las altas tasas de crecimiento demográfico que tuvo en los años sesentas y setentas, el problema de la falta de vivienda subsiste para las familias que habitan en vecindades ruinosas o están amenazadas - de desalojo, o para las parejas jóvenes que buscan un hogar.

Ahora pocos arrendatarios ejercitan el derecho del tanto, por qué no cuentan con los recursos económicos para poder adquirir el inmueble. Y por lo tanto no ejercitan ese derecho y lo pierden.

CRITICA AL DERECHO DEL TANTO DE ACUERDO CON LA REFORMA
DEL ARTICULO 2448-J DEL CODIGO CIVIL PUBLICADA
EL 7 DE FEBRERO DE 1985.

La gran necesidad de habitaciones que tienen los habitantes de la ciudad de México, la más poblada del mundo, que además se ve incrementada día a día, obliga a las autoridades y a los particulares a buscar soluciones a este problema, se han realizado a la fecha grandes avances. Por una parte, el sector público y el sector social han incrementado la producción de vivienda de interés social y de habitaciones populares y por la otra el poder Legislativo y las autoridades administrativas han tratado de crear un marco legal y reglamentario adecuado que permita la utilización máxima de los recursos materiales en esta área y evite, en lo posible los conflictos sociales que este problema lleva aparejados.

Significativos y muy relevantes en esta materia son los programas ejecutados a partir del macroaño que sufrió la Ciudad de México en septiembre de 1985: Programas Emergente de Renovación Habitacional (en donde los Notarios Públicos de la capital intervinieron en la titulación de aproximadamente cincuenta mil viviendas); Casa Propia y Autoconstrucción de Vivienda.

Por otra parte, existen y siempre han existido problemas sociales y económicos entre arrendadores y arrendatarios, ya que la relación es difícil

El arrendador pretende los mayores ingresos y por lo tanto una renta elevada y no hacer reparaciones, en tanto que el arrendatario

tario pretende a bajo precio una vivienda limpia y permanente.

El Decreto del Congreso de la Unión de fecha 28 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial del 7 de febrero de 1985, es un intento para solucionar algunos de los problemas que se originan por la celebración de contrato de arrendamiento de fincas-urbanas destinadas a la habitación.

Es una pena que el intento haya resultado fallido. Pero la explicación es lógica. La iniciativa del Decreto que se denomina Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones Relativas con Inmuebles en Arrendamiento se discutió y aprobó en el Congreso en forma apresurada y descuidada, y previamente los autores de la iniciativa cuidaron más los aspectos políticos de su propia seguridad burocrática, que los conceptos legales y su trascendencia jurídica y social, y la prueba de ello es que pidieron el asesoramiento de asociaciones de inquilinos de colonias proletarias, pero no de los estudiosos del derecho. Claro, por lo tanto el Decreto salió con deficiencias. Es un auténtico desatino jurídico y un desacierto social, porque si ya antes del Decreto los particulares no invertían en la construcción de edificios de vivienda para arrendar, ahora menos; y si antes ya eran muchos los juicios planteados en esta materia, ahora se han incrementado.

Los problemas fundamentales que se presentan entre arrendadores y inquilinos de casa habitación, son los relacionados con el monto o fijación de la renta, el plazo del contrato y la necesidad de reparaciones, y precisamente en estos aspectos el Decreto no apuntó soluciones y sólo en lo referente al plazo hizo algunos señalamientos que resultaron totalmente desafortunadas. (Ver el anexo 2).

C R I T I C A

El Derecho del Tanto es algo positivo, ya que trae un beneficio al arrendatario aunque hay que afinar e pulir el concepto por lo tanto prepongo que se legisle con una verdadera conciencia jurídica.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Se termine con la vieja concepción del arrendamiento de servicios, ya que actualmente sólo se pueden arrendar los bienes muebles e inmuebles, más no los servicios de una persona.

SEGUNDA.- El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador (propietario), -- concede a otra llamada arrendatario (inquilino), el uso y goce de una cosa, en forma temporal, mediante el pago de una -- renta, en dinero y que sea determinada.

TERCERA.- En el Derecho Mexicano Vigente los bienes inmuebles e muebles no se pueden arrendar por el tiempo indefinido como se hacía antiguamente, ya que se establece un plazo determinado que es de diez años para casa-habitación, quince años para el comercio y de veinte años para la industria.

CUARTO.- No existe objeción para poder admitir la validez del arrendamiento de cosas futuras, teniendo como limitación que los bienes del arrendamiento sean susceptibles de rendir una ventaja económica, una utilidad al arrendatario.

QUINTA.- Las reglas sobre capacidad de los contratantes y las consecuencias jurídicas de los contratos se encuentran en gran medida prefijada en la Ley, las partes conservan, sin embargo, amplio margen de libertad, dentro del cual pueden -- manifestar su voluntad en múltiples formas, con vista a la -- producción de efectos de Derecho.

SEXTA.- En materia de arrendamiento de fincas urbanas -- destinadas a la habitación, no puede haber pacto en contrario y por ello el arrendamiento sólo está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

SEPTIMA.- Una de las características del contrato de -- arrendamiento es la temporalidad. Si se establece una loca-- ción perpetua, deja de ser arrendamiento para convertirse en -- otro contrato.

OCTAVA.- El contrato de arrendamiento de finca urbanas -- destinadas a la habitación se consideran de orden público y de interés social, prohibiéndose cualquier renuncia a las disposi-- ciones que lo regulan.

NOVENA.- La gran necesidad de vivienda que tienen los ha-- bitantes de la ciudad de México.

DECIMA.- En cuanto a los planes y programas de organiza-- ción urbana, así como los Decretos de creación de Institucio-- nes Crediticias, dedicadas al Fomento de la Vivienda Popular, solo han sido proyectos que han solucionado el problema en -- forma momentanea, y otros jamás se han llevado a una plena -- ejecución que solucione la problemática a largo plazo.

DECIMAPRIMERA.- El Derecho del Tanto es un Derecho de -- Preferencia porque le da la oportunidad jurídica de adquirir -- un bien inmueble, en igualdad de circunstancias, respeto de -- cualquier tercero y por el mismo precio.

DECIMASEGUNDA.- El Derecho del Tanto es un beneficio -- positivo para el arrendatario que pedrá adquirir un bien determinado y formar un patrimonio que es la finalidad que se persigue.

DECIMATERCERA.- Los requisitos para que proceda el Derecho del Tanto, es que el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que se le prefiera y en segundo lugar esta la antigüedad del arrendatario.

DECIMACUARTA.- El Derecho del Tanto es bueno y pedrá -- ejercitarlo el arrendatario que tenga más antigüedad sobre -- el inmueble.

DECIMAQUINTA.- Las bases a las cuales se sujetará el -- Derecho del Tanto son: que el propietario debe dar un aviso al arrendatario en forma indubitable, de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio. Los arrendatarios gozan -- del plazo de quince días para notificar al propietario también en forma indubitable, su voluntad de ejercitar su Derecho del Tanto. Los Notarios deberán cerciarse del cumplimiento de esas disposiciones y la compraventa y su escritura -- ción realizadas en contravención a lo dispuesto en ese precepto, serán nulas de pleno Derecho.

DECIMASEXTA.- Es competente para conocer de los conflictos derivados del Derecho del Tanto el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y en particular los Juzgados -- de Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal

DECIMASEPTIMA.- Propende que se haga una verdadera legislación en materia de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal y que comprenda una adecuada regulación del Derecho -- del tante.

ANEXO NUMERO I

El contenido de la notificación es el siguiente:

Señor. Juan Olvera Vaca

Calle Palemas No. 5 Departamento. 6

Colemia: La Jeya.

07460 México, D.F.

Muy estimado Señor Olvera Vaca:

Con fundamento y para los efectos de los Artículos 2448-I, 2448-J y demás relativos del Código Civil vigente, hago de su conocimiento lo siguiente:

1.- Que tengo prepalada e concertada aún no concluida una operación de compraventa con el Señor José Pérez Gende, respecto del inmueble marcado con el número 5 de la calle Palemas, en la Colonia. La Jeya, c.p. 07460 en esta ciudad de México, D.F., y terreno que ocupa, inmueble del que forma parte el departamento número seis que usted ocupa como arrendatario para casa-habitación.

2.- Que el contrato de compraventa con el Señor Pérez, si se celebra porque ningún arrendatario del inmueble haga uso de su Derecho del Tanto, se sujetará a las siguientes bases:

A) El inmueble se enajena en las condiciones y en la situación física que tenga al momento de perfeccionarse el contrato por la firma de la escritura pública.

B) Se transmitirá al comprador con los contratos de arrendamiento celebrados respecto de las diversas localidades emancipados de esos contratos para el arrendador, tomando en consideración que el inmueble tiene diez departamentos habitacionales y un local comercial y que todos están arrendados. Un ejemplar de cada uno de esos contratos se entregará al adquirente en el momento de la firma de la escritura de compraventa.

C) El momento de la firma de la escritura pública de compraventa, el vendedor entregará al comprador la posesión jurídica del inmueble, por no poder hacer una entrega real en su totalidad, en virtud de los contratos de arrendamiento que tiene celebrados.

D) El inmueble se transmitirá al comprador libre de todo gravamen y responsabilidad aún fiscal, al corriente en el pago de sus contribuciones prediales y de sus derechos por servicio de agua y sin tener adeudo a la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, y si al momento de la firma de la escritura pública de compraventa apareciera en la constancia respectiva adeudos a la Tesorería, el vendedor sólo se obliga a exhibir en ese acto los recibos pagados que aparezcan como adeudos.

E) El precio de la compraventa es la cantidad de ochenta millones de pesos, moneda nacional, que el comprador deberá pagar en una sola exhibición en un cheque de caja a nombre del vendedor, señor Mauricio Ayala Fernandez, en el momento de la

firma y antes de que lo haga el vendedor, quien inmediatamente después de recibirlo a su satisfacción, firmará la escritura, después firmará el comprador y así se concluirá la celebración del contrato.

F) La firma de la escritura pública de compraventa se hará ante el Lic. Ignacio Borja Martínez, Notario Público núm. - 76 del D.F., en sus oficinas ubicadas en la casa marcada con - el núm. 322 de las calles de Colina, Col. Roma, en esta ciudad de México, D.F., el día 5 de octubre de 1989, a las 16:00 ho-- ras.

G) La escritura notarial de compraventa, se relacionará - un certificado del Registro Público de la Propiedad de liber-- tad de gravámenes, pero ese certificado no tendrá efectos de - primer aviso preventivo, en los términos del Artículo 3016 del Código Civil vigente, en favor del comprador.

H) Todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios que origine la operación serán por cuenta del comprador, a excep-- ción del impuesto sobre la renta por utilidades por enajena-- ción de bienes, que si se causa, será por cuenta del vendedor, quien podrá optar por el sistema de deducciones que estime per-- tinantes, en los términos de la ley.

3. Que por ser usted arrendatario de la localidad arriba precisada, se le notifica lo anterior para que haga uso de su derecho del tanto.

Primero.- Deberá usted hacerme saber, dentro del término que le concede la ley, su deseo de hacer ejercicio de su dere-- cho del tanto, para adquirir, en igualdad de términos y situa--

ciones que el señor Pérez Conde, el inmueble antes precisado; términos y situaciones que han quedado especificados arriba.

Segundo.- Dentro del término de ley me notifica usted su deseo de hacer uso de su derecho del tanto, deberá usted, con toda oportunidad, hacer del conocimiento esa situación al señor Lic. Ignacio Borja Martínez, Notario Público núm. 76 del D.F., anticiparle los gastos de la escritura en los términos del Artículo 34, fracción II de la Ley del Notariado, para que el día antes precisado, 5 de octubre de 1989, a las 16:00 horas pueda firmarse a su nombre esa escritura de compraventa y deberá usted presentarse el día y hora señalados en las oficinas del señor Notario, cuya ubicación ya quedó precisada, con el cheque de caja por los ochenta millones de pesos, m.n., — precio de la compraventa, para poder celebrar con usted el contrato.

Tercero.- Si no me notifica usted, dentro del término de ley su deseo de hacer uso de su derecho del tanto; si no anticipa usted los gastos al señor Notario; o habiéndome notificado no cumple usted, en los mismos términos y bases convenidos con el señor José Pérez Conde antes precisadas, con la celebración y conclusión del Contrato de compraventa, presentándose a pagar y firmar la escritura ante el Notario mencionado a las 16:00 horas del próximo 5 de octubre de 1989, el contrato lo celebraré como se tiene convenido con el señor Pérez Conde.

Lo anterior se le notifica a usted por ser arrendatario - para casa habitación del departamento seis del inmueble núm. 5 de la calle Palomas, en la Col. La Joya, en esta ciudad de --- México, 07460 D.F.

México, D.F., 8 de septiembre de 1989.

Sr. Mauricio Ayala Fernandez.

Conforma:

José Pérez Conde.

ANEXO 2

REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS
CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO.

ARTICULO PRIMERO.- Se reforma el Capítulo IV del Título -
Sexte de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil pa-
ra el Distrito Federal y el Artículo 3042 del mismo ordenamien-
te para quedar como sigue:

CAPITULO IV

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la Habi-
tación.

Artículo. 2448.- Las disposiciones de este capítulo son
de orden público e interés social. Por tanto son irrenuncia-
bles y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario -
se tendrá por no puesta.

Artículo. 2448 A.- No deberá darse en arrendamiento una
localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubri-
dad exigidas por la ley de la materia.

Artículo. 2448 B.- El arrendador que no haga las obras -
que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como neces-
rias para que una localidad sea habitable e higiénica, es res-
ponsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren
por esa causa.

Artículo. 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 per-- dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Artículo. 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 renueva o se prorrogue.

Artículo. 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.

Artículo. 2448 F.- Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la fal-- ta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos la 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.

Artículo. 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.

Artículo. 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 e 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 ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación pre-

Vista en este Artículo.

Artículo. 2448 I.- Para los efectos de este capítulo el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta - tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

Artículo. 2448 J.- El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.

II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercer el derecho 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 compraventa 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 refiere las fracciones II y III de este Artículo precluirá su derecho.

Artículo. 2448 K.- El prestatario no puede rehusar como fiador a una persona que reúne los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social estatutario para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Artículo. 2448 L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo.

El Artículo 2448-A es igual al antiguo Artículo 2448, y el 2448-B coincide con el 2449 que por no haberle mencionado el legislador en el Decreto que se comenta (por una falta de técnica legislativa), no se sabe si quedó o no derogado, porque la nueva disposición no contiene disposiciones incompatibles con la anterior, simplemente la repite, y no la deroga.

El Artículo 2448-C con el supuesto ánimo de proteger a -- los arrendatarios asegurándole una permanencia razonable en su casa habitación, daña a todas aquellas personas que no tienen porqué ni desean arrendar un inmueble para habitación por un año. piénsese en los turistas extranjeros que vienen a México por seis meses; a los novios que desean casarse y en cuatro e cinco meses les entregarán el departamento que adquirieron, e a quienes quieren hacer reparaciones en su casa y no soportar las molestias de la obra.

Al propio legislador les faltó creatividad e imaginación.

La primera es que la renta sólo pueda estipularse en moneda nacional, y la segunda, que en caso de prórroga por voluntad del arrendatario en los términos del Artículo anterior, la renta no pueda ser incrementada si no es en el porcentaje máximo ahí fijado.

Es lamentable el que los Tribunales y de los juristas no hayan interpretado con un criterio nacionalista y de solidaridad con las grandes masas de la población (que tienen un nivel socio-económico bajo) el Artículo octavo de la Ley Monetaria que expresamente establece que la moneda extranjera no tendrá curso legal en la República, sólo por que el mismo precepto establece, refiriéndose a las obligaciones ya contraídas con anterioridad a la vigencia de la ley, que se hubieran pactado en moneda extranjera, se solventarán al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el pago.

La seguridad y la confianza de un pueblo debe depender de su población, sus autoridades y de sus propias instituciones. La moneda nacional es un factor que garantiza la independencia

económica y la seguridad jurídica del pueblo. Tede contrato -- celebrado en moneda extranjera debiera entenderse celebrado en moneda nacional, haciendo la conversión al tipo de cambio vigente en el momento de la concertación.

La primera parte del Artículo 2448-E mantiene en su contenido el sentido del 2452 pero lo deroga tácitamente por contener disposiciones parcialmente incompatibles con las de éste. La falta de técnica legislativa es manifiesta al mantener en el ordenamiento el Artículo 2452. La segunda parte del Artículo 2448-E sólo suprime la posibilidad de pactar algo en contrario, que se contiene en el Artículo 2426 del Código Civil.

El contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación debe constar por escrito y la falta de esta formalidad es imputable al arrendador.

El Artículo 2448-F señala lo que debe contener el contrato cuando antes y después de leer las ocho fracciones siguientes, cabría una pregunta ¿Puede contener algo más?

El Artículo 2448-G establece para el arrendador el deber de registrar el contrato ante la autoridad competente. La incongruencia de este Artículo estriba en que ni en el propio Artículo, ni en el capítulo al que pertenece, ni en todo el Código, ni en ninguna otra ley u ordenamiento, existe un registro para estos contratos, ni la obligación de registrarlos y consecuente y lógicamente no hay ninguna autoridad competente.

Este es un Artículo increíble y menos creíble es que se refiere a la posibilidad de inscribir el contrato en el Regis-

tre Público de la Propiedad en los términos del Artículo 3042 porque difícilmente un contrato de arrendamiento de finca urbana para la habitación se pactaría con un plazo mayor de seis años o con anticipos de rentas por más de tres; y si así fuera su registre es potestative, le regulan otras disposiciones y - sen aplicables a todo tipo de contratos de arrendamiento y no sólo a los de habitación.

El Artículo 2448-H es repetitivo y confuso. Repetitive - porque ya el Artículo 2408 señala que el contrato de arrendamie nte no termina por la muerte del arrendador ni del arrendatario y sólo suprime en esta materia el pacto en contrario que es tan útil en muchos supuestos, que lógicamente el legislador ve. Confuso, porque no precisa la forma y el procedimiento para que las personas que ahí se indican se subroguen en los derechos y obligaciones del arrendatario difunto.

El comentario al Artículo 2448- J sobre el derecho del --- tante por parte de los arrendatarios de casa habitación es complicade y riesgese para el Notario que interviene en la operaci6n; es una molestia para el arrendador quien también tiene - una responsabilidad seria si no actúa con mesura, y es un inconveniente para el tráfico normal del comercio de inmuebles.

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

Aguilar Carvagal, Leopoldo.

Contratos Civiles. Edit. Hagtam, México, 1964.

Bañuelos Sánchez, Froilán.

De la interpretación de los contratos y de los testamentos.
Gárdenas, Edit. y Dist. México, 1975.

Borja Soriano, Manuel.

Teoría General de las obligaciones. Sexta Edic.
Edit. Porrúa, S.A. 2 tomos, México, 1970.

Enciclopedia jurídica OMEBA.

Tomo: 26 Buenos Aires Argentina, 1976.

Fleris Margadant, Guillermo.

El Derecho Privado Romano. Novena Edic.
Edit. Esfinge, S.A. México, 1979.

Galindo Garffas, Ignacio.

El Contrato Preliminar.
Edit. Porrúa, S.A. México, 1987.

García Lopez, Agustín.

Apuntes de Contratos. Dos Partes
Publicación Mimeografica. Facultad de Derecho.
U.N.A.M., México, D.F., sin fecha.

Golostem, Mateo et al.

Código Civil y Leyes complementarias. Tomo: II
OMBA Buenos Aires, Argentina. 1984.

Iglesias, Juan.

Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado.
Septima Edic. Edit. Ariel, S.A. Barcelona España, 1984.

J.W Hechemann.

Derecho de Obligaciones. Volumen: III. Edit.
Revista de Derecho Privado. Madrid España, 1979.

López de Zavalía, Fernando.

Teoría de los Contratos. Parte General.
Victor P. de Zavalía, Editor Buenos Aires Argentina, 1971.

Lezano Noriega, Francisco.

Derecho Civil "Contratos". Cuarta Edic.
Edit. Asociación del Notariado. México, D.F., 1986.

Mate Salazar, Efraín.

Elementos de Derecho. 24ª Edición. Edit. Porrúa, S.A.
México, D.F., 1987.

Muñoz, Luis.

Teoría General del Contrato. Primera Edición.
Cárdenas Editor y Distribuidor México, 1973.

Oropeza Aguirre, Diegocleiano.

Derecho Romano II. 3ª Edición U.N.A.M. 1988.

Pina Vara, Rafael de.

Diccionario de Derecho. Edit. Porrúa, S.A. México, 1988.

Pina, Rafael de.

Elementos de Derecho Civil Mexicano. Tome: IV.
Sexta Edic. Edit. Porrúa, S.A. México, D.F., 1986.

Sanchez Medal, Ramón.

Contratos Civiles. Decima Edición. Edit. Porrúa. S.A.
México, D.F., 1989.

Sete Alvares, Clemente.

Prentuario de introducción al estudio del derecho y nociones
de derecho civil. Edit. Limusa, México, 1984.

Treviño García, Ricardo.

Contratos Civiles y sus generalidades. Tome:I, Cuarta Edición
Edit. Font. S.A. Guadaluajara Jalisco, 1982.

Zamora Y Valencia, Miguel Angel.

Contratos Civiles. Tercera Edición. Edit. Porrúa, S.A.
México, D.F., 1989.

L E G I S L A C I O N

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley Federal de Vivienda.

Código Civil para el Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.