



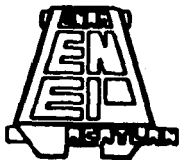
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"

"LA CUSAHABIENCIA EN EL
DERECHO CIVIL MEXICANO"

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
PEDRO RENE PEREZ SEGURA



ACATLAN, ESTADO DE MEXICO

1993

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



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.

INTRODUCCION.

Entiendo que en la elaboración de éste trabajo que presento, existen atrevimientos y defectos, todos ellos derivados de mi insuficiencia de conocimientos e inexperience -- cías, por lo que no pretendo ser original, así como tampoco -- mostrar nuevas ideas, ni mucho menos señalar nuevos derroteros que nos lleven a campos desconocidos por el derecho, únj -- camente mi trabajo es un estudio integral del contrato de -- arrendamiento, con el fin de compararlo con el contrato de -- adhesión y a la causahabencia como una situación que está -- regulada por el Código Civil para el Distrito Federal, pero -- que de manera extraña no se observa como práctica en las re -- laciones arrendador - arrendatario.

Soy el primero en darme cuenta de las omisiones y -- carencias que adolece el presente trabajo, más sin embargo -- ojalá que con el transcurso del tiempo, y si el honorable -- jurado así lo considera, en mi vida profesional adquiriera la -- suficiente madurez para poderlo corregir y perfeccionarlo.

Sólo me resta pedir benevolencia al honorable jur -- do, por no haber logrado satisfactoriamente plasmar las ---- ideas que me motivaron a abordar el presente tema, pero ante

todo se debe tener presente que no sólo me guió el cumplir -
con un ordenamiento universitario, sino también la certeza de
que con ello estaré dando un paso más hacia las metas que me-
he trazado.

I N D I C E .

Introducción. Pág.

CAPITULO PRIMERO.

INTRODUCCION.-

1.1.	Concepto de Contrato.	1
1.2.	Clasificación de los Contratos	6
1.3.	Concepto de Arrendamiento	16
1.4.	Concepto de Causahabencia	21
1.5.	Antecedentes del Contrato de Arrendamiento	28
1.6.	Antecedentes de la Causahabencia en el Derecho Romano	38
1.7.	Antecedentes de la Causahabencia en el Derecho Positivo Mexicano	38

CAPITULO SEGUNDO.

¿ ES EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PROTOTIPO DE LOS
CONTRATOS DE ADHESION ?.

2.1.	Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a Casa-habitación. . .	40
2.2.	Los elementos de Existencia de los Contratos.	48
2.3.	Elementos de Validez del Contrato	55
2.4.	Características Propias del Contrato de Adhesión. . .	71

2.5.	Diversos Contratos de Adhesión.	86
2.6.	Estudio Comparativo del Contrato de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Casa-habitación con los diversos Contatos de Adhesión.	89

CAPITULO TERCERO.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

3.1.	Antecedentes de las Obligaciones.	91
3.2.	En la Doctrina.	94
3.3.	En el Código Civil.	108

CAPITULO CUARTO

LA CAUSAHABIENCIA COMO PRERROGATIVA DE DERECHO DEL ARRENDATARIO.

4.1.	La Causahabienca y su naturaleza Jurídica. . . .	122
4.2.	Efectos Jurídicos de la Causahabienca en Materia de Arrendamiento.	123
4.3.	La Insuficiente Reglamentación de la Causahabienca en el Derecho Inquilinario.	156
4.4.	El Caso del Arrendador de Conformidad con el Artículo 2409 del Código Civil para el Distrito Federal. .	160
	Conclusiones.	164
	Bibliografía.	

CAPITULO I

INTRODUCCION

1.1 CONCEPTO DE CONTRATO.

El Diccionario de Derecho Usual, define al contrato de la siguiente manera:

"Es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto - de interés jurídico, y el contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser - productor de obligaciones". (1)

A continuación el Diccionario de Legislación y Jurisprudencia define en los siguientes términos al contrato:

"Es una convención por la cual una o más personas se - obligan, para con otra u otras a dar, hacer o dejar de hacer alguna cosa". (2)

Savigny, dice que el contrato "es el concierto de dos o

(1) Diccionario de Derecho Usual. Cabanellas, Guillermo. Editorial Heliasta. Buenos Aires, Argentina, 1974. Tomo I.8a.-- Edición. pág.497.

(2) Diccionario de Legislación y Jurisprudencia. Escriche, - Joaquín. Cárdenas Editores. México. 1975. pág. 506.

más voluntades sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos". (3)

Por otra parte, el contrato se define como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos; por lo tanto, el convenio tiene dos funciones: una positiva, que es crear o transmitir obligaciones y derechos, y otra negativa: modificarlos o extinguirlos.

Dentro de la terminología jurídica se ha hecho una distinción entre contratos y convenios en sentido estricto: al contrato se le ha dejado la función positiva, es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y al convenio en sentido estricto, le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones. (4)

Así, el artículo 1792 del Código Civil vigente en el Distrito Federal: "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transmitir, modificar o extinguir obligacio-

(3) Diccionario de Derecho Usual. Op. cit. pag.498.

(4) Cfr. Rogina Villegas, Rafael. Contratos. Editorial Porrúa. México, 1987. Tomo IV. 18a. Edición. Pag. 9.

nes". El artículo 1793 del citado código: "Convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

En la doctrina y en las legislaciones es frecuente descubrir cierta ambigüedad en cuanto al concepto y uso de convenio y contrato: "Todo lo claro -dice Ruggiero- que fué entre los romanos la distinción entre contrato, convenio, pacto (a pesar de las muchas controversias dogmáticas e históricas que se agitan en torno a estos conceptos) es imprecisa y confusa en la terminología moderna. Todo acuerdo entre dos o más personas que tengan por objeto una relación jurídica, puede ser designado indiferentemente, contrato o convenio y también pacto, ya que éstos términos perdieron el primitivo significado técnico y preciso que les atribuía el lenguaje jurídico romano". (5)

En realidad, la diferencia se pone de manifiesto en que el convenio en sentido amplio es el acuerdo de voluntades para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones. En cambio, el contrato es el acuerdo de voluntades entre dos o más personas para crear y transmitir derechos y obligaciones.

Nuestro Derecho Positivo en el Código Civil de 1928 pa-

(5) Ruggiero, Roberto. Instituciones de Derecho Civil/ Traducción de la 1ª. Edición Italiana. Editorial Reus. Madrid, - España, 1944. Tomo II. Volumen I.

ra el Distrito Federal, confirma lo que acabamos de decir anteriormente en sus artículos 1792 y 1793, ya mencionados.

Nuestros códigos anteriores sólo se ocuparon de determinar el alcance del término contrato. Así el código de 1870 en su artículo 1388 preceptuaba:

"Contrato es un convenio por el que dos o más personas se transfieren algún derecho o contraen alguna obligación" .

El código de 1884 se limitó solamente a reproducir la misma disposición en el artículo 1272. El maestro Manuel Borja Soriano (6) expresa que el origen de esta disposición se localizan en el artículo 641 del Código Portugués el cual dispone:

"Contrato es el acuerdo en cuya virtud dos o más personas transfieren entre sí algún derecho o se sujetan a alguna obligación".

Y que, además, dicho artículo coincide en esencia con el 1101 del Código de Napoleón, según el cual:

"El contrato es un convenio por el cual una o varias --

(6) Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa. México, 1974. 7a. Edición, pág. 130.

personas se obligan hacia una o varias otras a dar, a hacer o no hacer alguna cosa".

Añade el antiguo catedrático de la Facultad de Derecho que ni el Código de Napoleón, ni el Código de 1884, es claro, que ni el de 1870, expresan lo que debe entenderse por convenio; apuntando además, que la definición de contrato del Código de Napoleón es demasiado similar a la acuñada por Pothier, la cual dice: "Un convenio cuyo término sinónimo es pacto, es el consentimiento de dos o varias personas, habido para formar entre ellas alguna obligación o para destruir una precedente o para modificarla" . (7)

(7) Citado por Borja Soriano, Manuel. Op. cit. Tomo 1. Pág.130.

1.2 CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.

Existen varias clasificaciones de los contratos, de todas ellas nos inclinaremos por la que hace el maestro Zamora y Valencia, desde el punto de vista doctrinario tradicional y consecuentemente señalaremos cual es el orden en que nuestro Código Civil vigente ha clasificado a los contratos:

"I.- LOS CONTRATOS UNILATERALES Y BILATERALES.- Los -- contratos, desde el punto de vista de las obligaciones que generan, se clasifican en unilaterales o bilaterales. Si gene -- ra obligaciones para ambas partes es bilateral; si sólo gene -- ra obligaciones para una de las partes y derechos para la --- otra, es unilateral.

Para determinar la clasificación de un contrato en uni -- lateral o en bilateral, se debe analizar el contrato en el momento de su celebración; ya que existen contratos que en el -- momento de su celebración sólo engendran obligaciones para -- una de las partes y por circunstancias posteriores ajenas al -- contrato aunque relacionadas con él, pueden originarse obligaciones para la otra parte, tal como acontece con el contrato de comodato en la legislación de 1884 en que era un contrato -- real y por lo tanto, como se perfeccionaba por la entrega de -- la cosa, no existía obligación del comodante de entregarla -- y sólo generaba obligaciones para el comodatario, consisten --

tes principalmente en usar la cosa conforme a lo convenido, -
 conservarla y restituirla a la terminación del contrato.

Estos contratos son técnicamente unilaterales, aunque -
 la doctrina les ha llamado sinalagmáticos imperfectos; ya que
 a los contratos bilaterales también se les llama doctrinalmen
 te contratos sinalagmáticos.

"II. LOS CONTRATOS ONEROSOS Y GRATUITOS.- Los contra-
 tos, desde el punto de vista de los provechos y gravámenes
 que genera, se clasifican en onerosos o gratuitos. Si gene-
 ra provechos y gravámenes recíprocos es oneroso; si sólo ge-
 nera provechos para una de las partes y gravámenes para la -
 otra, es gratuito.

No deben de confundirse los contratos unilaterales con
 los gratuitos, ni los onerosos con los bilaterales. Una cla
 sificación es desde un punto de vista estrictamente jurídico
 y la otra es desde un punto de vista económico una atiende a
 las obligaciones y otra a los provechos y gravámenes que ge-
 nera.

La compraventa es un contrato oneroso pues genera prove-
 chos y gravámenes recíprocos para las partes: Para el vende-
 dos el provecho consiste en recibir el precio y el gravamen -
 consiste en desprenderse de la cosa, y para el comprador el -

provecho es recibir la cosa y el gravamen para el precio.

La donación es un contrato gratuito, pues sólo genera - provechos para el donatario consistentes en recibir la cosa y gravámenes para el donante consistentes en la cosa misma.

"III.- LOS CONTRATOS COMUTATIVOS Y ALEATORIOS.- Esta es una subclasificación de los contratos onerosos. Los contratos, desde el punto de vista de la certeza de los provechos y gravámenes que genera se clasifican en comutativos y aleatorios. Si los provechos y los gravámenes que genera para las partes son ciertos y conocidos desde la celebración misma del contrato, será comutativo; si esos provechos y gravámenes no son ciertos y conocidos al momento de celebrarse el contrato, sino que dependen de circunstancias o condiciones posteriores a su celebración, será aleatoria.

El código civil vigente regula como contratos aleatorios la renta vitalicia, la compra de esperanza y los contratos de juegos y apuestas permitidos. Son contratos comutativos, entre otros la compraventa, la permuta, arrendamiento, etc.

"IV. LOS CONTRATOS SOLEMNES, FORMALES Y CONSENSUALES.- Desde el punto de vista de la forma en que puede o debe manifestarse la voluntad y por ende el consentimiento, los contra

tos se clasifican en solemnes, formales o consensuales.

Ya se indicó que la forma como elemento del contrato es la manera de manifestarse o exteriorizarse la voluntad o el consentimiento como acuerdo en los términos de un supuesto -- de las voluntades de las partes; que no puede concebirse un acto jurídico y por tanto un contrato sin forma y que por lo tanto ésta es un elemento indispensable del acto jurídico y del contrato.

Cuando la Ley exige una forma determinada y no otra diferente para que se produzcan ciertas y determinadas consecuencias y prevé que si no se satisface esa forma, no se producirán esas consecuencias, el acto se califica de solemne. Si no se le da la forma impuesta al acto, pueden producirse -- y de hecho se producen otras consecuencias, pero no las previstas por la Ley para ese acto. El mutuo subrogatorio es -- un ejemplo en el Derecho Mexicano de contrato solemne. Dispone el artículo 1059, que "cuando la deuda fuere pagada por el -- deudor con dinero que un tercero le prestare con ese objeto, -- el prestamista quedará subrogado por ministerio de Ley en los derechos del acreedor, si el préstamo constare en título auténtico en que se declare que el dinero fué prestado para el pago de la misma deuda. Por falta de esta circunstancia, el -- que prestó sólo tendrá los derechos que exprese su respectivo contrato".

Cuando la ley no exige forma determinada para la validez de un contrato, sino que deja a las partes de libertad más absoluta para darle la forma que ellas determinen, el contrato es consensual. Sin que esto signifique que el contrato pueda celebrarse sin forma.

Son ejemplos de contratos consensuales, la compraventa de bienes muebles (2316) la permuta de muebles (2331), el mutuo (1832), el arrendamiento cuando la renta no pase de cien pesos anuales (2406), etc.

El interés práctico de esta distinción, es: Primero, - determinar qué efectos producen un contrato. Segundo, determinar cuándo es válido o nulo un contrato por falta de forma, y Tercero, determinar cuándo se puede confirmar un contrato al que no se le ha dado la forma prevista por la ley, en los términos expuestos arriba.

"V. LOS CONTRATOS REALES Y CONSENSUALES.- Desde el punto de vista de la entrega de la cosa como un elemento constitutivo del contrato o como una obligación nacida del contrato, se pueden clasificar en reales y consensuales.

Cuando la entrega de la cosa en los contratos en los -- que el contenido de la prestación de alguna de las partes sea transmitir el dominio o el uso o goce de un bien, sea indis--

pensable para el perfeccionamiento del contrato, se clasifica como real.

Si la entrega no es un elemento constitutivo del contrato, sino que es una obligación que nace del mismo, se entiende que el contrato se perfeccionó por el simple acuerdo de voluntades y se clasifica como consensual.

En otras palabras, si la entrega o tradición de la cosa es indispensable para la existencia del contrato, éste es real; si la entrega no es indispensable para el perfeccionamiento del contrato, sino que éste se perfecciona por el acuerdo de las partes, el contrato será consensual y como consecuencia del mismo, nace la obligación de la entrega.

"VI. LOS CONTRATOS PRINCIPALES Y ACCESORIOS.- Desde el punto de vista de la dependencia o no de la existencia de una obligación, los contratos se clasifican en principales accesorios.

Los contratos principales son aquellos que su existencia y validez no dependen de la existencia o validez de una obligación preexistente o de un contrato previamente celebrado; es decir, son contratos que tienen existencia por sí mismos.

Los contratos accesorios son los que no tienen existencia por sí mismos, sino que su existencia y validez dependen de la existencia o de la posibilidad de que exista una obligación o de un contrato previamente celebrado y en atención a esa obligación se celebra el contrato. Estos contratos -- también reciben el nombre de contratos de garantías, dado -- que se celebran para garantizar la obligación de la cual depende su existencia o validez. Los contratos accesorios en derecho mexicano actual son los de fianza, prenda e hipoteca.

Son contratos principales todos los demás contratos reglamentados por el Código Civil.

El interés práctico de esta clasificación es determinar precisamente la existencia o validez de los contratos -- cuando dependen de una obligación preexistente y determinar los casos de terminación o extinción del contrato, cuando se efectúan por vía de consecuencia, por la terminación o extinción de la obligación garantizada de la cual dependen.

"VI. LOS CONTRATOS INSTANTANEOS Y DE TRACTO SUCESIVO.- Desde el punto de vista del cumplimiento en un solo acto o -- en un plazo determinado, de las obligaciones de las partes, los contratos se clasifican en instantáneos o de ejecución sucesiva también llamados de tracto sucesivo o de ejecución escalonada.

Son contratos de ejecución instantánea o instantáneos, aquellos en que las prestaciones de las partes se ejecutan o se cumplen en un solo acto, como en la compraventa lisa y llana.

Los contratos de tracto sucesivo, son aquellos en que las prestaciones de las partes o las de una de ellas se ejecutan o cumplen en un lapso determinado, como en el arrendamiento.

"VIII. LOS CONTRATOS DE MEDIOS Y DE RESULTADOS. Desde el punto de vista de la satisfacción de la intención de las partes en la celebración de un contrato, se clasifican en -- contratos de medios o de resultados.

Si la intención de las partes no se ve satisfecha o colmada por la simple celebración del contrato, sino que, para satisfacer la intención de las partes se requiere el cumplimiento de las obligaciones que genera el contrato y de la conducta realizada como consecuencia de ese cumplimiento, se dice que éste será de medios. Ejemplo de estos contratos lo son el de prestación de servicios profesionales, mandato, de obra a precio alzado, etc..

Si como consecuencia de los efectos del contrato, la intención de las partes se ve satisfecha o colmada con la simple celebración del contrato, se dice que el contrato es

de resultados. Así, una persona desea ser propietaria de un inmueble; por el efecto de un contrato de compraventa se puede transmitir la propiedad de ese bien; al celebrar esa persona el contrato de compraventa respecto de ese bien como -- comprador, por el simple efecto de la celebración del contrato, se convierte en propietario del inmueble y por lo tanto -- su intención se ve satisfecha o colmada con la simple celebración del contrato. Por lo tanto, el contrato de compraventa, como el de permuta, de donación, etc., serán contratos de resultados.

"IX. LOS CONTRATOS NOMINADOS E INOMINADOS.- Desde el punto de vista de la reglamentación que haga o deje de hacer un determinado ordenamiento de los contratos, se clasifican en nominados e inominados.

Si la ley reglamenta un contrato conceptuándolo y señalando sus elementos y determinando sus consecuencias y en su caso sus causas de terminación, se dice que el contrato es nominado.

El que un contrato tenga un nombre no le da categoría de contrato nominado, así en el artículo octavo transitorio del Código Civil, se refiere a los contratos de censo y de anticresis por falta de reglamentación. La doctrina también puede dar un nombre a un contrato, pero si la ley no lo regula, será un contrato inominado, como los de lactancia, cochera, claque, etc., etc..

X. LA CLASIFICACION DEL CODIGO MEXICANO.- Por último señalaremos cual es el orden en que el Código civil vigente en el Distrito Federal ha clasificado los contratos que -- regula:

- 1.- El contrato preparatorio o promesa de contrato.
- 2.- Los contratos traslativos de dominio: La compraventa, la permuta, la donación y el mutuo.
- 3.- Los contratos traslativos de uso: El arrendamiento y el comodato.
- 4.- Los contratos de prestación de servicios: El depósito, el de prestación de servicios profesionales, - el de obra a precio alzado - el de portadores y alquiladores - y el de hospedaje.
- 5.- Los contratos asociativos: La asociación civil, la sociedad civil y la aparcería.
- 6.- Los contratos aleatorios: El juego y la apuesta, la renta vitalicia y la compra de esperanza.
- 7.- Los contratos de garantía: La fianza, la prenda y - la hipoteca; y
- 8.- El contrato de transacción ".

1.3 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código, y por su constante aplicación en la práctica.

El arrendamiento, tal como está reglamentado en el derecho moderno y también como lo fue desde el Derecho Romano, ha merecido la atención preferente del legislador, y así encontramos en los Códigos Civiles, reglamentados los principales problemas que la doctrina ha planteado a propósito de este contrato.

"La tradición ofrece al derecho moderno una noción tan amplia del arrendamiento, que en ella se comprenden múltiples y diversísimas figuras contractuales. Objeto del arrendamiento puede ser una cosa (corporal o incorporal, mueble o inmueble), los servicios de una persona (manuales o mecánicos e intelectuales) o la actividad de una persona encaminada a producir un cierto trabajo que se suele distinguir (como distinguían ya los romanos) en arrendamiento de casas (locatio conductio rerum) en que el arrendador concede a otro el uso de una cosa o el goce de un derecho y el conductor (arrendatario, inquilino, colono) promete en compensación una determinada suma de dinero (precio, merced, flete); un arrendamiento de ----

obras (locatio conductio operarum), en la que el artífice, el operario, el trabajador (arrendador) emplea durante un tiempo determinado una cierta energía de trabajo en favor de otro -- (conductor), a cambio de una cierta remuneración (salario, paga, honorarios); un arrendamiento de obra (locatio conductio operis), en la que una persona (arrendador, comitente) encarga a otro la ejecución de una obra, comprometiéndose a pagar a quien la ejecuta (conductor, empresario, contratista) un -- precio determinado.". (9)

En la actualidad se define el arrendamiento 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. Por tanto, son elementos de la definición del contrato, los siguientes: 1º - la concesión del uso o goce temporal de un bien. 2º El pago - de un precio, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce, y 3º La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce. Artículo: 2398 del Código Civil vigente para el Distrito Federal: " 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.".

"La función jurídica del arrendamiento consiste, por tanto, en transferir el uso o goce, porque en nuestro derecho ---

(9) Ruggiero, op. cit. Vol. 11. pág. 455 y 456.

se trata de una obligación de dar. A diferencia del Derecho francés, en que es de hacer. La doctrina francesa dominada-- por la terminología que emplea el Código de Napoleón, dice - que el arrendador está obligado a "hacer, gozar" al arrendatario de una cosa, y por esto se dice que la obligación del arrendador es ejecutar un hecho: hacer gozar la cosa.

En nuestra tradición jurídica, desde el Código de 1870 esta obligación se clasifica dentro de las obligaciones de-- dar. Han enumerado nuestros códigos como tales: 1º La Transmisión del dominio de cosa cierta. 2º La enajenación del uso o goce de cosa cierta. 3º La restitución de cosa ajena, / -- 4º El pago de cosa debida. En el capítulo referente a obligg ciones de dar o prestaciones de cosas, estatuye el artículo- 2011: " La prestación de cosa puede consistir: I. En la trans lación del dominio de cosa cierta. II. En la enajenación tem poral del uso o goce de cosa cierta. III. En la restitución- de cosa ajena o pago de cosa debida." (10)

"El contrato de arrendamiento se clasifica como princi pal por cuanto que tiene existencia independiente. Es bilate ral, porque genera derechos y obligaciones recíprocas, es -- decir, concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un- precio. Es oneroso, porque impone derechos y gravámenes pa -

(10) Cfr. Rojina Villegas, Rafael. Op. cit. pág. 549.

ra ambas partes, respectivamente. Su característica onerosa no depende de que sea bilateral.

"En el arrendamiento, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario tiene el derecho de gozar del uso o goce de la cosa, y el gravamen de pagar una renta. Se trata, además de un contrato generalmente formal, que requiere para su validéz constar por escrito. Excepcionalmente puede ser consensual.

"Por su naturaleza, el arrendamiento es un contrato conmutativo.

"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.

El arrendamiento es el contrato que se ha considerado como tipo de los llamados contratos de tracto sucesivo, por cuanto que necesita por su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia. El arrendamiento no es concebible con contrato instantáneo. Su naturaleza de contrato de tracto sucesivo, tiene efectos jurídicos interesantes en la nulidad y en la rescisión, ya que no existen -

consecuencias restitutorias. Hay un impedimento material-- para restituir el uso ya consumado y, por consiguiente la interdependencia de estas obligaciones recíprocas impedirá la restitución de la renta; en tanto que en los contratos instantáneos, la nulidad o la rescisión origina la restitución de prestaciones, en los de tracto sucesivo no puede - existir esa restitución. En los casos de lesión, podrán aumentarse o disminuir las rentas pasadas, si así se reclamó, tomando en cuenta la explotación indebida que hubiere su - frido el arrendador o el arrendatario. Si la nulidad se fundare en error, dolo, o violencia, estos vicios de la volun- tad pueden influir también en un aumento o disminución de - las rentas pasadas. (11)

(11) Rojina Villegas. Op. cit. pág. 551 y 552.

1.4 CONCEPTO DE CAUSAHABIENCIA.

La gran mayoría de autores no hablan de causahabienencia, mas bien tratan lo referente a la persona sobre quien recae la causahabienencia, es decir del casahabiente y de él hablaremos a continuación.

Para el Diccionario Jurídico Mexicano, esto debía entenderse por causahabiente.

"Persona que ha sucedido o se ha subrogado por cualquier otro título en el derecho de otra u otras. Junto a las partes, en determinados actos jurídicos, están aquellas personas que por un acontecimiento posterior a la realización del mismo, adquieren en forma derivada los derechos y obligaciones de quienes fueron sus autores. A aquéllos se les conoce con el nombre de causahabientes, a éstos con el de causantes."

(12)

En relación a la persona del causahabiente, Ignacio Galindo Garfias, explica que hay dos tipos, a saber:

a) a título universal y b) a título particular. La primera se presenta cuando el causahabiente sustituye al causante en todo su patrimonio o en una parte alícuota de él

(12) Diccionario Jurídico Mexicano, Editorial UNAM, México 1985 Tomo III p. 72.

(ejemplo el heredero). La segunda cuando la sustitución se - refiere únicamente a derechos u obligaciones determinadas en forma específica (ejemplo el legatario). (13)

Raúl Ortíz Urquidí, externa al respecto lo siguiente:

El causante a título universal puede serlo mortis causa o por transmisión inter vivos, como es el caso de la transmisión de todo el patrimonio de una persona moral. El causahabiente a título particular puede serlo por cesión de derechos y obligaciones o por surogación. (14)

La importante enciclopedia jurídica OMEBA, ofrece una amplia panorámica del causahabiente en estos términos:

"Es la persona que adquiere derechos en forma derivada de otra llamada causante o transmitente, por medio de un acto de transmisión o sucesión de esos derechos."

"Es una especie de género sucesor, y en las transmisiones mortis causa configura al heredero, o legatario."

La idea de causahabiente o derechohabiente enlaza lógicamente con la de causante, autor, representado, ya que es un-

(13) Cfr. Galindo Garfias, Ignacio. Derecho Civil. Editorial-Porrúa. México 1979. 3a. Edición pág. 146.

(14) Cfr. Ortíz Urquidí, Raúl. Derecho Civil. Editorial Porrúa. México 1977. 2a. Edición pág. 119.

sucesor. un representante, derivado por voluntad individual o legal, del transmitente.

La materia se engarza jurídicamente con la idea central de la adquisición de los derechos. Así, si este fenómeno jurídico se produce como un acto originario, en cuanto el sujeto titular del derecho lo adquiere por el propio acto adquisitivo (v.gr., ocupación), la adquisición del derecho es originaria.

Ahora bien, si en derecho adquirido ya ha existido en cabeza de su titular, la adquisición se considera derivada, y éste es el supuesto de la sucesión de derechos en el causahabiente.

En el fondo está la idea de un acto de traspaso, de transferencia de derechos al sujeto que lo recibe de su transmisor. Es la idea de una subrogación de sujetos y de una sucesión de derechos.

Las personas que intervienen en este acto de sucesión son las designadas comunmente como causante y causahabiente, y por los otros vocablos cuyo significado es equivalente, como ya se vió

En doctrina se discute si el derecho derivado pasa auto

máticamente al ámbito jurídico del causahabiente o se debe re-
construirse en cabeza de este último con el mismo contenido.-
Prácticamente el derecho del transmisor se transmite en gene-
ral, con todas las ventajas y defectos que tuviera en cabeza-
del causante o enajenante. Si el derecho es precario y reso-
luble en cabeza del causante, será de igual naturaleza en ca-
beza del sucesor etcétera.

En general, la idea de la transmisión de derechos entre-
los sujetos mencionados se realiza voluntariamente, pero pue-
de realizarse por voluntad de la Ley en razón de causas de in-
terés público (lazos de parentesco, presunciones de afectos, -
etc.) valoradas por el derecho público o privado positivo.

En forma correlativa a las especies de sucesión: uni-
versal o particular, se puede hablar de causahabientes unive-
rsales o particulares.

Estrictamente se emplea el vocablo para designar al he-
redero mortis causa. Pero tanto en las sucesiones de esta ca-
tegoría como en la sucesión inter vivos, puede haber causaha-
bientes universales y singulares.

En la sucesión inter vivos son causahabientes particu-
lares, verbigracia, los compradores, donatarios, etcétera, -
por oposición al vendedor, donante, etcétera. Pueden también

serlo universales en el caso de transmisión del pasivo y activo comercial, en el supuesto de una fusión de sociedades; o, en el caso de adjudicación de bienes a los acreedores en juicio de concurso, etcétera. En este caso, los acreedores o socios son causahabientes universales en actos inter vivos."

(15)

El reconocido Maestro Eduardo Pallares por su parte, - también trata la causabiciencia de ésta forma:

"Causahabiente.- El sucesor jurídico de una persona - o sea quien ha adquirido una propiedad o un derecho de otra - persona que a su vez se llama causante. Demolombe dice: --- "Los causahabientes de una persona, son de dos especies: los- unos a título universal y los otros a título particular. Los primeros son los que suceden a los derechos de su autor sobre la universalidad de sus bienes o una parte alcuota de la uni versalidad. Los segundos los que reciben derechos sobre éste o aquél bien determinado, considerados a título singular. De esa manera el comprador es el causahabiente del vendedor a ti tulo singular, y el legatario o donatario el causahabiente -- del testador con relación a la cosa legada". Marcadé expresa ideas análogas: "nuestros causahabientes, lato sensu, son --- aquellas personas que se encuentran puestas en nuestro lugar-

(15) Enciclopedia Jurídica OMEBA. Editorial Driskill. Buenos Aires, Argentina, 1979. Tomo IV. págs. 903 y 904

con respecto a nuestros derechos en general, o con relación a un derecho particular, OMNES CAUSAM NOSTRAM HABENTES, de manera que nuestros herederos son evidentemente nuestros causahabientes. Pero comúnmente no se les da este nombre, que se reserva de manera especial a los otros sucesores como los legatarios, donatarios, compradores, etc..".

En la doctrina francesa los causahabientes con sucesores a título singular, y por eso, en la definición se dice que la adquisición ha de ser de bienes determinados. Bonne--casse dice en su Precis de Droit Civil: "La noción de causahabientes ha sido situada por los civilistas franceses en el terreno de la transmisión de derechos; la han identificado -- con la noción de sucesor a título particular, opuesto a la de sucesor a título universal. Pero es conveniente notar que --- entre estos autores, el carácter específico de la noción de--causahabiente no se reduce íntegramente a la idea de una sucesión de un bien determinado por oposición al carácter específico de la noción de sucesor universal que implicaría la idea de una sucesión en un patrimonio o en una parte alcuota del mismo. Precisemos nuestro pensamiento a este respecto. El hecho de suceder en un bien particular es quizá menos importante para la Escuela de la Exégesis en lo que concierne a la--cualificación del causahabiente que el hecho de la ausencia--de todo lazo personal en el sentido estricto del término, entre éste y su autor: causahabiente y autor no entran en rela-

ciones sino en el terreno puramente pecuniario: las acciones relativas a determinado bien constituyen el único lazo existente entre ellos; sus personalidades quedan por completo distintas tanto después del nacimiento de la relación como antes. Al contrario, el sucesor universal por el hecho de recoger un conjunto de derechos, encarnará en lo sucesivo, en todo o en parte, la personalidad de su autor. La Escuela Exégesis, considera en su conjunto, se rehusa a hacer, con respecto a la noción de causahabientes, una distinción entre los sucesores universales que continúan la persona y los simples sucesores de los bienes: herederos por una parte y sucesores irregulares, legatarios universales, por otra. Todo sucesor universal es para ella, en un sentido, continuador de la persona; la relación jurídica de transmisión universal o a título universal trae consigo a la vez un carácter pecuniario y carácter personal; el sucesor universal, recoge un patrimonio y absorbe de golpe la personalidad del autor." (16)

(16) Fallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil Editorial Porrúa. México 1965. p. 137 y 138.

1.5 ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

A. DERECHO ROMANO.

Trataremos este contrato en el Derecho Romano, de una manera muy superficial, ya que el tiempo no nos permitiría - hacer un estudio amplio, además de no ser éste el tema que - abordaremos, y si se hace es únicamente por principio lógico de que el estudiar un tema, se debe principiar por sus antecedentes e historia.

El Derecho Romano, fuente de inspiración de muchos derechos y en especial del nuestro, dividía los contratos en cuatro clases a saber: Los contratos REALES, que se perfeccionaban con la entrega de la cosa y obligaban a las partes hasta ese momento; Los contratos VERBALES, por medio de los cuales las partes se obligaban por medio de fórmulas sacramentales, en forma de preguntas y respuestas que en forma solemne se hacían. Los contratos LITERALES, que eran aquellos que obligaban a las partes al dárseles la forma de vida y -- que por lo general se hacía mediante su inscripción en un libro de caja, en donde se anotaban los ingresos y egresos; -- contratos CONSENSUALES, dentro de los cuales se encuentra el contrato de arrendamiento y son aquellos en los cuales no se necesita ninguna formalidad y se perfecciona el contrato por el sólo consentimiento de las partes, sancionado por el dere

cho Civil.

CONCEPTO. En el Derecho Romano definían el contrato de -- arrendamiento de la siguiente manera: "El arrendamiento es un - contrato por el cual una persona se compromete con otra, a pro- curarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella --- cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada MER- CES". (17)

En el contrato, la persona obligada a entregar la cosa -- o a hacer el trabajo se le llama locator y su actividad se deno- mina locatio y tiene para exigir a la otra parte la acción lla- mada locati. La persona que debe pagar el precio del alquiler - por la cosa o el trabajo, se denomina conductor, su actividad - es una conductio y tiene el derecho de exigir de su contraparte el cumplimiento de la obligación pactada por medio de la acción conducti.

Existían dos clases de arrendamiento, el arrendamiento de cosas y el arrendamiento de servicios, el primero denominado LO CATIO REI y el segundo LOCATIO OPERARUM.

Arrendamiento de cosa. Como ya vimos, el contrato de arren- damiento en el Derecho Romano es un contrato de los llamados -- CONSENSUALES al igual que la compra-venta, la sociedad y el man- dato, confundándose en muchos aspectos especialmente con la -- compra-venta, el consentimiento de las partes debe recaer -----

(17) Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editio- rial Nacional. México 1970. 5a. Edición p. 376 y 377.

sobre la cosa objeto del arrendamiento y sobre el precio, que son los elementos esenciales del contrato.

El arrendamiento puede recaer sobre cualquier cosa que pueda ser susceptible de pertenecer al patrimonio de los particulares, con excepción de las servidumbres prediales que sólo pueden arrendarse junto con el terreno al que pertenecen y las cosas que son consumibles por el uso que se les dé, cosas que sólo pueden ser arrendadas como cuerpos ciertos y determinados, es decir, únicamente AD POMPAN ET OSTENTATIONEM.

El precio del alquiler, o sea las MERCES, debe ser cierto y en dinero, es decir, no debe ser fingido el hecho de pagar por el alquiler, siendo que en realidad no se pague. Asimismo, debe ser en dinero, ya que si es pagado de otra forma estaremos en presencia de un contrato INOMINADO; esta regla tiene su excepción cuando se trata del arrendamiento de un fundo o finca rústica, ya que en ese caso, la renta puede ser fijada en especie.

B. DERECHO ESPAÑOL.

Trataremos brevemente el contrato de arrendamiento en España, por ser en este país donde se encuentran los antecedentes más inmediatos que nos legaron al Derecho Mexicano, esa institución, que por muchos años tuvo vigor en nuestro país.

Gran similitud existe entre el contrato de arrendamiento del Derecho Romano y el derecho Español, ya que éste último tomó como fuente de inspiración el Derecho Romano.

El Derecho Español divide al contrato de arrendamiento de cosas y arrendamiento de obras y servicios. Así vemos que en el artículo 1543 del Código Civil Español, dice que el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto, de donde se desprende con claridad que se trata del arrendamiento de cosas, y para el arrendamiento de servicios, el artículo 1554 del mismo ordenamiento, dice: "En el arrendamiento de obras y servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra, un servicio por precio cierto, de donde vemos que también el trabajo personal es susceptible de arrendarse en cada legislación. (18)

Al igual que en el Derecho Romano y en el nuestro, en el Derecho Español no son susceptibles de arrendamiento las cosas que se consumen por su uso normal, circunstancia natural y lógica, toda vez que el arrendamiento por su naturaleza, es de carácter permanente y si estuviéramos en presencia del arrendamiento de una cosa que por su uso se acabara, el contrato de arrendamiento al terminarse la cosa, quedaría sin materia.

(18) Código Civil Español, en vigor del primero de mayo de 1889.

Asimismo, como requisitos del arrendamiento, se señalan los siguientes: El consentimiento de las partes, acuerdo sobre la cosa objeto del contrato, la dirección del mismo, - la formalidad, que debe ser dado el contrato por escrito y de be ser registrado en el Registro de la Propiedad, para que -- surta efectos contra tercero, precio, que debe ser cierto, -- verdadero y justo por lo que respecta al arrendamiento de o - bras o servicios deben ponerse de acuerdo las partes acerca - del salario o jornal que ha de pagarse por el trabajo arrenda do.

C. EL ARRENDAMIENTO EN MEXICO.

I. EPOCA COLONIAL.

Con la llegada de los españoles a conquistar lo que se llamó la Nueva España, trajeron consigo como es natural, su - legislación, costumbres, religión, etc., por lo que, durante - mucho tiempo y para ser más exactos desde su llegada hasta la época de la independencia, pasando por toda la época colonial, la legislación en materia de arrendamiento que estuvo vigente en México, fué la legislación española, salvo disposiciones - aisladas, contenidas en alguna ordenanza.

Sin embargo, gran confusión reinaba en la Nueva España - en torno de éste contrato, ya que por una parte, existían las Leyes de Indias, que trataban de proteger al aborigen y por -

otra, había ordenanzas que favorecían al español, creando con esto una situación caótica que redundaba en perjuicio de la administración de justicia, y de los principios del Derecho Civil.

II. CODIGO CIVIL DE 1870.

Ante ésta situación que duró hasta el año de 1870 en -- que se creó el Código Civil Mexicano que trató el contrato de arrendamiento en el título XX del libro III. Código que si -- bien no logró resolver el problema, satisfaciendo las necesidades de la época, si logró grandes adelantos para encausar -- en forma homogénea la legislación relativa al arrendamiento.

En su capítulo primero comprendía los temas relativos -- a las reglas generales del contrato de arrendamiento establecido como principio de los contratos cuyo valor excedería de trescientos pesos anuales, que debía otorgarse por escrito y -- si se trataba de un predio rústico, entonces el contrato de -- bía constar en escritura pública.

En el capítulo tercero se enumeran las obligaciones de -- arrendador y del arrendatario, siendo éstas las obligaciones -- lógicas y naturales para este contrato.

Con respecto a las obligaciones del arrendatario, pode-

mos decir que era causa para dar por rescindido el contrato-- la falta de pago de una sola mensualidad; así como la disposi- ción que se refiere a que la prestación convenida, o sea el-- pago de la renta, deberá hacerse en la moneda convenida y si- al momento de efectuar el pago no fuere posible, se hará al - tipo de cambio que corresponda, de acuerdo con el precio real de la moneda pactada.

Este pacto se efectuaba con el objeto de impedir los -- perjuicios que pudiera causar en un momento dado, la paridad-- existente entre el oro y la plata.

Tratándose del subarriendo, si éste se hacía sin el --- consentimiento del arrendador, existía la responsabilidad so- lidaria del arrendatario y del subarrendatario, para todos -- los casos en que tenían una obligación; si se hacía con su -- consentimiento expreso, entonces se consideraba que lo que -- existía era un nuevo arrendamiento.

También en éste Código, en su artículo 3135 se establece la supresión del desahucio, toda vez que se consideraba que -- éste se prestaba a grandes abusos.

Las causas por las que se daba por terminado el contra - to eran por haberse cumplido el plazo convenido, por haber sa- tisfecho el objeto para el que la cosa fué arrendada, por mu -

tuo consentimiento, por nulidad, por rescisión, por dársele a la cosa un destino distinto al pactado, por falta de pago de las mensualidades pactadas, por subarrendar la cosa sin consentimiento del arrendador, por pérdida de la cosa, etc. - - - Cuando el arrendamiento se rescindía por culpa de arrendatario, éste estaba obligado a pagar los daños y perjuicios que le ocasionaran al arrendador.

Una disposición muy especial y digna de tomarse en --- cuenta en este breve estudio, es la que se estipulaba en el artículo 3146 de ese Código y que a su letra decía: "El -- arrendador no puede rescindir del contrato, aunque alegue que quiere o necesite la cosa arrendada para su propio uso; a menos que se haya pactado lo contrario".

Como vemos, esta Legislación consagraba un derecho muy amplio para el arrendatario y aun en nuestros días con todo y las Leyes de emergencia, no se consagra este derecho tan trascendental para el inquilino.

Otras prerrogativas que ya se le concedían al inquilino en este Código de 1870 eran las relativas a que el contrato no se rescindía por la muerte del arrendador, ni el arrendatario, en caso de venta, a no ser que en este último caso hubiere pacto expreso en contrario.

En caso de expropiación, o por transmisión de la cosa-- por causa de utilidad pública, el contrato se rescinde pero los contratantes deben de ser indemnizados, en los términos que establezca la Constitución.

El capítulo cuarto de este ordenamiento contenía las -- disposiciones relativas a los contratos de arrendamiento por tiempo determinado y como una modalidad se establecía que solamente era obligatorio para el arrendador el plazo forzoso y éste se fijaba a tres años, asimismo, se estableció el derecho a la prórroga y la tácita reconducción.

III. CODIGO CIVIL DE 1884.

En el Código Civil de 1884 se conservan en general todas las disposiciones relativas al contrato de arrendamiento, que estaban consagradas en el Código de 1870, a excepción de la formalidad, ya que en éste Código se estableció que los -- contratos debían de hacerse por escrito si la renta pasaba de cien pesos anuales, en tanto en el Código de 1870 esa disposición alcanzaba sólo a los contratos, que excedían de trescientos pesos.

Otra disposición que varió en éste Código fué la relativa al término del arrendamiento, ya que suprime los tres -- años forzosos para el arrendador que marcaba el Código de ---

1970, para especificar que los contratos concluirían a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, con la única -- condición de que se notifique esta circunstancia a la otra -- parte con dos meses de anticipación, si se trata de un predio urbano y de un año si se trata de un predio rústico.

Otra disposición que diverge del Código de 1870, es la relativa a la del plazo a que están obligados los arrendatarios a pagar la renta, en caso de que no exista convenio expreso en ese sentido y esto sucederá por semestres, a diferencia del Código anterior que decía, que el pago debía hacerse por tercios, es decir, por trimestres vencidos.

Estas son las principales diferencias que encontramos entre los dos Códigos antes citados, en relación con las disposiciones relativas al Contrato de Arrendamiento de Bienes - Inmuebles.

1.6 ANTECEDENTES DE LA CAUSAHABIENCIA EN EL DERECHO ROMANO.

El Profesor Sabino Ventura Silva, explica que la palabra SUCCESSIO, tiene en el tecnicismo actual, y tenía en el lenguaje jurídico de los compiladores justinianos, un sentido amplio equivalente a traspaso de derechos: era la adquisición, por -- una persona, de los enajenados o abandonados derechos de otra; aquella - adquirente - sucede a ésta - enajenante o causante.- De este concepto nace la distinción entre sucesión particular- o a título universal, según se trate de la adquisición del conjunto o la totalidad de derechos correspondientes a una persona, de su patrimonio como un bloque, o del traspaso de derechos singulares, determinados y separados.

Dicho traspaso podía ser debido a la muerte del transmitente, o verificarse por diversos modos y causas viviendo este. En el primer término se habla de sucesión mortis causa y en el segundo término de sucesión inter vivos. (19)

1.7 ANTECEDENTES DE LA CAUSAHABIENCIA EN EL DERECHO POSITIVO-- MEXICANO.

Se distinguen dos clases de causahabientes: a título universal y a título particular. Los primeros son aquellos que --

(19) Cfr. Ventura Silva Sabino. Derecho Romano. Editorial Porrúa. México 1988. 9a. Edición pág. 209.

han adquirido la universalidad del patrimonio del autor o - una fracción de ella; éstos son en general, los sucesores de una persona muerta, puesto que no se ejecutan transmisiones a título universal entre vivos. Dice el mismo Lic. Trinidad -- García al respecto, "que cuando todo el patrimonio del causante o una parte alcuota de él pasa a un tercero, éste es causahabiente a título universal, como sucede por ejemplo, con los herederos de la persona muerta..". El causahabiente a título universal adquiere todos los derechos y contrae todas las obligaciones del patrimonio de su causante; se opera a cargo de él una transmisión de obligaciones ...Por eso el Código de 1884 estima al heredero casuahabiente a título universal, representante de la persona del autor de la herencia (artículo-3230) y el de 1928 declara que responde de las cargas de ésta, salvo las limitaciones legales (artículo 1284). En tal concepto, los efectos de los actos jurídicos que ligaban al causante, ligarán del mismo modo al causahabiente, y a: que constituyan derechos y obligaciones. Es que en este caso se opera una substitución radical del titular de un patrimonio; éste pasa del causante al causahabiente, en forma tal, que aquél no puede conservar ninguno de los derechos u obligaciones que le -- corresponden y éstos deben transmitirse en conjunto al nuevo-titular.

CAPITULO SEGUNDO

¿ES EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PROTOTIPO DE LOS CONTRATOS DE
ADHESION?2.1. NATURALEZA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBA -
NAS DESTINADAS A CASA HABITACION.

Una vez que nos hemos referido a las características de los contratos en general, haré un análisis somero acerca de la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, pues resulta vital para el trabajo, por lo que considero como elemento básico para el tratamiento del tema, analizar la naturaleza de la institución que estudio.

Nuestra Legislación en el Código Civil vigente, en su artículo 2398, define el arrendamiento de la siguiente manera: "Hay arrendamiento, cuando las dos partes contratantes se obligan re cí pro ca me nt e, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El Código Civil Francés en su artículo 1709, define el contrato de arrendamiento de cosas, en los siguientes términos: -- "El arrendamiento de cosas es un contrato por el cual, una de las partes se obliga a hacer que la otra goce de una cosa dur an te ci er t o t i e m p o, y mediante un cierto precio que ésta se obli ga a pa ga r l e".

Por su parte Mazeaud, en su Tratado de Derecho Civil - (1) define el contrato de arrendamiento de cosas, diciendo:- "El arrendamiento de cosas, es el contrato por el cual una - persona, el arrendador, pone temporalmente una cosa a disposición de otra, el arrendatario, contra una remuneración, el alquiler o la renta".

Como vemos, en esencia todas las definiciones coinciden, pues ellas hacen alusión a los elementos que forman la naturaleza misma del contrato de arrendamiento, los que analizaré a continuación. Desde luego nos encontramos en presencia de un:

A) CONTRATO CONSENSUAL.

Se dice que el contrato de arrendamiento es un contrato consensual, sin perjuicio de lo que se disponga sobre la formalidad de los contratos, éste contrato queda concluído para producir sus efectos propios, desde que las partes, recíprocamente manifiestan su consentimiento. Mas sin embargo la carencia de formalidad, si dificulta la prueba, no cambia la naturaleza de la categoría de consensual. De ahí, pues, que sea menester un acto formal.

(1) Citado por Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil. Editorial Porrúa. México. 8ª. Edición. Pág. 243.

En nuestra legislación se establece una excepción, apartándose del principio consensual, al concretar formalidades para la celebración del contrato de arrendamiento, según -- puede verse en los artículos siguientes del Código Civil: -- "2406. El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando -- la renta pase de cien pesos anuales". "2407. Si el predio -- fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, -- el contrato se otorgará en escritura pública".

No obstante, la falta de forma no altera la existencia del contrato, pues éste subsiste aún sin ella y lo más que sucedería, sería que estaría sujeto a que cualquiera de las partes, pudiera exigir se le diera las formalidades que establece la Ley.

En este aspecto, el contrato de arrendamiento presenta una semejanza con el de compra-venta, ya que ambos son consensuales.

También es un contrato consensual en oposición a real, ya que no necesita la entrega material del bien arrendado -- para que el contrato tenga existencia, pues basta que las -- partes se pongan de acuerdo, en los términos y sobre el bien que habrá de recaer.

B) CONTRATO A TITULO ONEROSO.

Como elemento esencial del contrato de arrendamiento - esta su naturaleza de oneroso, ya que presupone la estipulación de provechos y gravámenes recíprocos para las partes contratantes al establecerse un precio como obligación de dar , por la puesta de la cosa a disposición del arrendatario.

El precio en el arrendamiento es de tal manera esencial, que si no se fija el mismo, el contrato será inexistente por falta de precio. Es más, en el supuesto de que éste no se fijara o no se quisiera fijar, posiblemente estaríamos en presencia de un contrato de comodato.

Sin embargo, no es necesario que se determine en el contrato mismo el monto del precio, ya que basta que éste sea determinable y así, por ejemplo, las partes pueden remitirse a lo que establezcan las costumbres del lugar, o bien a otras series de reglas para poder determinar el precio, asimismo, pueden designar un perito para que éste determine el precio del alquiler. El precio del arrendamiento puede consistir en dinero o bien en alguna otra cosa equivalente y como lo señala el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2399 que a su letra dice: "La renta o precio del arrendamiento, pueden consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa, equivalente, con tal que sea cierta y determinada"..

Considero que al decirse que el precio debe ser cierto-- es porque en el contrato, en caso de que no se fije el precio, sí en cambio deben fijarse las bases para hacer efectiva y -- real la certidumbre de que el citado precio podrá ser fijado, ya que en caso contrario se desvirtuaría la naturaleza del -- arrendamiento.

Respecto a la cuantía y naturaleza del precio, éste tra-- dicionalmente se ha dejado al arbitrio de las partes, no obs-- tante, en tiempos actuales existe una tendencia a limitar el-- precio de los arrendamientos, sobre todo tratándose de loca-- les destinados a casa-habitación, creándose leyes que limitan la voluntad de las partes para contratar.

Opina Mazeaud, que en caso de que el precio que se fija-- en el contrato sea muy pequeño, de tal manera que no se le con-- sidere serio, se debe estimar que no se trata de un contrato - de arrendamiento, sino de uno de comodato.

El alquiler, por lo general, se fija en dinero, pero no-- es necesario que así sea, ya que se puede estipular como pre-- cio del mismo una cantidad determinada en especie, según el artículo del Código Civil anteriormente transcrito.

En general, el arrendamiento se estipula en fracciones - periódicas, ya sea mensual, trimestral, semestral, anual, etc.

Es posible convenir en que el precio sea pagado en una sola - exhibición en forma global, ya sea al inicio o a la expira -- ción del arrendamiento.

C) CONTRATO SINALAGMATICO, O BILATERAL.

Se dice que un contrato es sinalagmático, cuando exis - ten derechos y obligaciones para todas las partes contratan - tes.

El contrato de arrendamiento es un contrato sinalagmá - tico porque origina obligaciones a cargo de las dos partes, y como una de las obligaciones principales, el arrendador debe - poner la cosa a la disposición del arrendatario, así como a - mantenerla en buen estado de conservación, de tal manera que - sirva para el uso a que esta destinada, por su lado, el arren - datario, debe pagar los alquileres o rentas y usar la cosa pa - ra la que fué destinado como un buen "pater familias".

En nuestra legislación el artículo 2412 estipula concre - tamente cuales son los derechos y obligaciones del arrendador y dice: "El arrendador esta obligado, aunque no haya pacto -- expreso: I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, -- con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso - convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que -- por su misma naturaleza estuviere destinada; II. A conservar-

la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; --- III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento".

Por su parte, el artículo 2425 estipula los derechos y obligaciones del arrendatario en los siguientes términos: El arrendatario está obligado: I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido; 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 o conforme a la naturaleza y destino de ella".

D) CONTRATO DE TRACTO SUCESIVO.

El arrendamiento es un contrato de cumplimiento sucesivo es decir, que las obligaciones de las partes quedan sujetas a cumplimentarse en forma periódica.

En cuanto al precio, no es de esencia que se haga entrega al arrendador en períodos determinados, sino que, como ya-

ha quedado dicho anteriormente, se puede estipular el pago en forma global en una sola partida; por lo que respecta a las - otras prestaciones, éstas si son de cumplimiento sucesivo, - ya que el arrendador esta obligado a mantener la cosa a dispo sición del arrendatario, durante todo el periodo del arrenda miento y por su parte el arrendatario tiene la obligación de portarse como un buen "paterfamilias" durante todo el lapso de duración del mismo.

E) CONTRATO PRINCIPAL Y ACCESORIO.

El contrato de arrendamiento, es un contrato principal, ya que existe por sí mismo, es decir, es independiente de -- cualquier otro contrato u obligación; el contrato de arrenda miento puede dar origen (con el consentimiento del arrenda -- dor) a un contrato especial de subarriendo, configurando la - existencia y validez de un contrato accesorio, por lo que el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obli gaciones del arrendatario, salvo convenio en contrario.

F) CONTRATO BILATERAL O SINALAGMATICO.

El contrato de arrendamiento es un contrato bilateral - o sinalagmático ya que engendra obligaciones recíprocas para - ambas partes contratantes concediendo el uso o goce de la co - sa arrendada por parte del arrendador y la de pagar un precio cierto por parte del arrendatario. (Artículos 2412 y 2425, -- del Código Civil).

G) CONTRATO CONMUTATIVO.

- Asimismo, el contrato de arrendamiento es un contrato conmutativo, en virtud de que las prestaciones que se deben a las partes se pueden apreciar inmediatamente, ya que son ciertas desde que se celebra el contrato y en consecuencia, se puede determinar el beneficio o la pérdida que les cause éste.

H) CONTRATO TEMPORAL.

También el arrendamiento es un contrato temporal, ya que desde el momento de su celebración debe fijarse el tiempo de duración, para que terminen los derechos y obligaciones motivo del mismo. Así tenemos que el artículo 2398 del Código Civil, establece "que el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las destinadas a comercio y de veinte para las destinadas a una industria".

2.2 ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

El artículo 1794 del Código Civil para el Distrito Federal, explica lo siguiente:

"Artículo 1794.- Para la existencia del contrato se re-

quiera:

I. Consentimiento;

II. Objeto que puede ser materia del contrato".

Comenzaremos por citar las definiciones que dan algunos autores, respecto del consentimiento.

Rojina Villegas, dice: "el consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tienen por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones; todo consentimiento, por tanto implica la manifestación de dos o más voluntades y el acuerdo de esas voluntades sobre un punto de interés jurídico"; (y agrega el autor citado) "si existe la manifestación de voluntades pero no existe el acuerdo, no habrá consentimiento; además la manifestación de voluntades que llegan a un acuerdo, deben versar sobre un punto de interés jurídico, por que de no ser así, tampoco habrá consentimiento". (2)

Borja Soriano Manuel. Este autor define el consentimiento de la siguiente manera: "el consentimiento consiste en el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesario que estas voluntades tengan una manifestación exterior". (3)

(2) Rojina Villegas. Op. Cit. Pág. 310

(3) Borja Soriano Manuel. Teoría General de las Obligaciones Edit. Porrúa. México 1973. Tomo I. 6a. Edición Pág. 191.

Planiol y Ripert. Estos autores dicen al respecto: --
 "la palabra consentimiento, nos ofrece una doble acepción, en primer lugar en sentido etimológico, cum sentire, expresa, el acuerdo de las voluntades de las partes en cuanto al contrato proyectado; y la otra acepción más restringida, designa el --
 asentimiento dado por cada una de las partes, a las condiciones del contrato proyectado, con la voluntad de hacerle produ
cir, efectos; a fin de reunirse y de establecer entre ellos --
 la relación de derecho; debiendo expresar las partes su adhe
sión individual". (4)

Louis Josseland, al hablar de los contratos paritarios, arguye: "En el tipo tradicional y clásico del contrato, se --
 pesan, discuten y establecen en el momento del trato las clau
sulas y las condiciones, y a esta tarea ambas partes cooperan
 igual y libremente... no parece que una de las partes imponga
 su ley a la otra; el contrato es verdaderamente la obra de --
 dos voluntades; se prepara y se termina de igual a igual.... --
 (5)

Para la formación del consentimiento, es indispensable la exteriorización del acuerdo de voluntades, por medio de --
 una oferta o policitud, en la que un contratante propone a
 otro las condiciones en que ofrece celebrar el contrato; y --

(4) Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge. Tratado de Derecho Civil Francés. Traducción. Editorial Cultural. La Habana, Cuba, --
 1946. pág. 121.

(5) Josseland, Louis. Derecho Civil. Traducción. Editorial --
 Bosch y Cia. Buenos Aires, Argentina, 1950. Tomo II Vol. I --
 Pág. 31.

por su lado, la otra parte, manifiesta de una manera también-externa, su aceptación a la relación jurídica que se le propone. Se hace de manifiesto entonces, que cronológicamente una-voluntad se actualiza primeramente, esto es, la policitud; después la otra, o sea la respuesta que externará la acepta--ción o negativa a la propuesta.

En todo caso, para que se perfeccione el consentimien--to, es inevitable la concurrencia de un acto de voluntad inter-na y además un acto de voluntad externa que tenga por objeto-expresar objetivamente el consentimiento, en virtud de una de-claración o la ejecución de ciertos actos que lo presupongan-necesariamente. De otra manera no es posible crear una rela--ción jurídica, pues la voluntad, es la exteriorización del --consentimiento; de otro modo, no pueden nacer obligaciones pa-ra persona alguna desde el punto de vista que nos ocupa, es -decir, del derecho.

Precisemos ahora que significan los términos plicita--ción y aceptación, dice Ernesto Gutierrez y Gonzalez en su --obra "Derecho de las Obligaciones" es: "Una declaración de vo-luntad, recepticia, tácita o expresa, hecha a persona presen-te o no presente, detrmnada o indeterminada, con la expre --sión de los elementos esenciales de un contrato cuya celebra-ción pretende el proponente, sería y hecha con ánimo de cum--plir en su oportunidad". Y por aceptación entiende "una de --

claración unilateral de voluntad expresa o tácita, sería, lisa y llana, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta y que se reduce a un "sí". (6)

OBJETO

Analizaremos lo que es el objeto del contrato.

El objeto del contrato no es sino la creación o transmisión de los derechos y de las obligaciones. En cambio, el objeto de la obligación es la prestación positiva o negativa del obligado; en otros términos, la entrega de una cosa, el hecho que el deudor debe ejecutar o la abstención a que se ha sometido.

De lo anterior se deduce que el objeto del contrato, o sea la creación o transmisión de derechos y obligaciones, que son ni más ni menos, las obligaciones que nacen de él, vienen a ser el objeto directo del contrato; y el objeto de la obligación, o sea, la cosa o el hecho de la prestación o de la -- abstención, en fin, la determinada conducta que debe tener el obligado en la relación jurídica, constituye a su vez, el objeto indirecto o mediato del contrato. Para hacer más claro -- lo anterior, ha sido muy usual citar el ejemplo del contrato de compra-venta. En este caso, el objeto directo del contrato

(6) Gutiérrez y González, Ernesto, Derecho de las Obligaciones Edit. Cajica. México, 1971. 4a. Edición. Pág. 149 a 152.

es la transmisión del dominio de una cosa de una persona -- hacia otra, y a su vez, ésta última el de pagar un precio -- cierto y en dinero. El objeto indirecto o mediato, resultará entonces, la cosa y el precio, esto es, la entrega de la cosa y del precio respectivamente.

"Todo contrato debe tener un objeto, y si éste falla, aquel carece de valor; es objeto toda prestación consistente en dar hacer, o no hacer, ya sea simple o compleja, ya se realice por una sola de las partes (contratos unilaterales), ya por ambas (bilaterales)" (7)

Nuestro Código Civil de 1928 enumera en su artículo - 1824:

"Son objeto de los contratos:

- I. La cosa que el obligado debe dar;
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

En cuanto a los requisitos del objeto, en las obligaciones de dar, cuando el objeto consiste en la entrega de -- una cosa, ésta debe ser física y jurídicamente posible.

Por físicamente posible se entiende, por cuanto existe

(7) Rojina Villegas. Rafael. Op. Cit. Pág. 374.

en la naturaleza, de modo que todo aquello que no existe o no puede existir en la naturaleza, no es físicamente posible y - por ende no puede nacer a la vida jurídica una relación contractual sobre un objeto inexistente. Sin perjuicio de este requisito, la Ley permite y reglamenta la venta de cosas futuras, pese a que en un momento dado el objeto no exista, pero se tiene la certeza de que posteriormente si existirá; en virtud de que la imposibilidad física a que se refiere la Ley es absoluta y en la venta de cosas futuras no implica una imposibilidad absoluta.

Además , las cosas objeto de los contratos debe ser determinada o determinable, sobre todo en cuanto a su especie aunque no lo sea en la cantidad, con tal de que ésta pueda - determinarse, luego entonces, la cantidad se reputa determinable cuando su determinación se deja al arbitrio de tercero; pero si el tercero no quisiere, no pudiere o no llegare a determinarla el Juez podrá hacerlo por sí, o por medio de peritos si fuere necesario, a fin de que se cumpla la convención.

Por último, la cosa debe estar en el comercio.

2.3. ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO.

Señalaremos los elementos de validez del contrato, elementos cuya falta provoca la invalidez del contrato, originando nulidad del acto jurídico el cual puede ser absoluta o relativa.

La relativa es susceptible de convalidarse, puede prescribir o solamente puede prevalecerse de ella la persona afectada.

El vicio externo es la causa de la nulidad absoluta, mientras los vicios externos son la causa de la nulidad relativa.

CAPACIDAD

El primer elemento de validez es la capacidad jurídica. Se entiende como la aptitud que la Ley reconoce a una persona para ser titular de derechos y obligaciones, así como para ejercitarlos. Un acuerdo de voluntades solo puede ser perfecto -- cuando el consentimiento ha sido manifestado por personas capaces; por ello se dice que la capacidad es un atributo de la persona. La presencia de este elemento en el contrato no permite que pueda darse la incapacidad. Bajo este punto de vista la palabra incapacidad significa que determinadas personas se encuentran privadas de algunos derechos; este concepto es aplicable también a personas que aunque poseen todos sus derechos, la ley les impide libremente su ejercicio en razón de ciertas y determinadas circunstancias. Estas consideraciones nos conducen a exponer el apotema clásico de que en derecho, la capacidad es

la regla y la incapacidad la excepción.

La capacidad de goce y de ejercicio.- La capacidad de goce es la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones. La capacidad de ejercicio consiste en hacer valer personalmente esos derechos y contraer obligaciones. La persona por el solo hecho de serlo, tiene capacidad de goce, por lo que desde el momento en que es concebida es igualmente titular de derechos.

La capacidad de goce admite grados, en virtud de que puede ser parcial o total, razón por la cual en materia de obligaciones existen incapacidades generales, o mejor dicho, incapacidades más o menos extensas; así como también incapacidades - especiales aplicables únicamente a cierta clase de contratos.- Como necesaria consecuencia la incapacidad de goce puede ser - parcial pero nunca total, pues de otro modo sería tanto como - negarle valor a la persona y ésta quedaría prácticamente con - vertida en cosa; y no puede ser de otra manera, porque la capa - cidad de goce se adquiere desde el momento en que se es conce - bido. En el lenguaje jurídico el uso del término incapacidad, hace presumir que se trata de incapacidad de ejercicio y es a - esta incapacidad parcial o total de ejercicio de los derechos - y las obligaciones, a las que se refiere el código de la mate - ria al emplear en su articulado dicho vocablo.

Siendo que la incapacidad es una excepción, es de obser - varse que aquella no puede considerarse sino en mérito de una dis

posición de la Ley; por consiguiente debe estimarse que no hay incapacidad sin texto.

Este criterio se ha mantenido en toda nuestra legislación civil, así el código actual resume en su artículo 1798; que todas las personas no exceptuadas por la Ley son hábiles para con tratar.

No obstante que nuestra legislación civil positiva registra-incapacidades especiales para la creación de ciertos contratos,-- no creemos necesario señalarlas dado el plan que nos hemos pro-- puesto seguir; por ello, sólomente apuntaremos las incapacidades generales que pueden ser: a) de los menores de edad, los cuales-- aunque poseen voluntad, se encuentran privados de capacidad para contratar en virtud de que no pueden apreciar en razón precisa-- mente de su minoría de edad, las posibles consecuencias de celebrar un contrato; b) asimismo, se hallan incapacitados los mayores de edad que padecen de falta de raciocinio, ya sea por locura, idiotismo o imbecilidad, sin importar que su estado anormal sea transitorio, debido a que en su voluntad reina un desorden psíquico que provoca la falta absoluta de coherencia mental que destruye la posibilidad de consentir normalmente; c) también a los sordo mudos que no saben leer, ni escribir, la Ley no les re conoce capacidad para contratar, puesto que sus deficiencias orgánicas tienen la virtud de aislarlos del mundo exterior de tal manera que se hallan impedidos de concebir o entender la trascen

dencia de celebrar un contrato.

La sanción que debe aplicarse a la incapacidad varía según los casos; cuando se trata de un contrato en que una de -- las partes adolece de incapacidad de expresar voluntad, como en los casos de demencia o de infancia y que Josserand (8) denomina incapacidades naturales, produce la inexistencia misma del acto jurídico. En los casos en que la incapacidad no impide que el acto jurídico exista, sino sólomente afecta a su validez, a la que Josserand llama incapacidad civil, engendra la nulidad relativa de aquel.

AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO.

Un acuerdo de voluntades emitido con la finalidad de -- crear un contrato, puede, en ciertos casos, no producir los -- efectos correlativos. Esto acontece cuando el consentimiento -- expresado por las partes se encuentra viciado en virtud de -- que el consentimiento no se manifestó libremente; como necesaria consecuencia de las circunstancias en que éste se expresó. Los vicios del consentimiento, el error, el dolo, la violencia, y la lesión, son las causas por las cuales un contrato -- puede ser invalidado.

El ERROR: Es una creencia que no esta de acuerdo o en -- concordancia con la realidad; o bien, es una noción contraria

(8) Op. Cit. Pág. 81.

o no conforme con la verdad. La ausencia de todo conocimiento, o más claramente, la ignorancia, tiene los mismos efectos en Derecho que el error. En todo caso, cuando las partes con tratan sobre alguna cosa que es distinta a la realidad o la - verdad, su voluntad se encuentra viciada por error.

El error puede ser de cálculo, de hecho o de Derecho. El error de cálculo o aritmético, sólo da lugar a su rectificación o reparación. El error de hecho recorre sobre hechos materiales. El error de Derecho recae sobre una regla de Derecho o su interpretación. El error, a juzgar por su gravedad, puede presentarse en tres grados con arreglo a los cuales sus efectos varían: a) el error obstáculo; b) error nulidad, y - c) error indiferente.

El error obstáculo impide necesariamente la formación - del contrato, porque destruye la voluntad de los contratantes al no permitirles llegar a un acuerdo, ya sea en cuanto a la naturaleza del contrato, respecto a la identidad del objeto o respecto a la identidad de la persona en el caso de los contra tos intuitu personae que tienen por objeto prestación de servi cios. Este error es común a ambas partes, por lo que origina la inexistencia del contrato, dado que se trata en realidad, no de un vicio del consentimiento, sino aún más, es decir, de au sencia del consentimiento.

EL DOLO Y LA MALA FE.- Las diversas formas de error que precedentemente hemos enumerado, provienen de la ignorancia de la propia víctima, o mejor dicho, es un error natural o fortuito. A diferencia de éste, el dolo y la mala fe, pueden ser provocados por actos de la contraparte o por actos de un tercero, cuando la víctima es inducida a caer en el error por -- hechos u omisiones de los mismos para dejarle en una situa -- ción equívoca.

Nuestro Código Civil vigente, designa este concepto de la siguiente manera en su artículo 1815:

"Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que emplee para inducir a error o mantener -- en él a alguno de los contratantes . . ."

Y en segunda parte agrega:

". . . y por mala fe la disimulación del error de uno -- de los contratantes, una vez conocido".

El dolo y la mala fe participan de los mismos efectos -- jurídicos, pero aquel, es activo, en tanto que ésta es pasiva. Suponen invariablemente, premeditación, ánimo de engañar o de no desengañar. Es de advertirse ciertamente, que en realidad -- el dolo y la mala fe no son vicios del consentimiento, sino -- más bien, causa de error.

Para que el dolo y la mala fe, se constituyan en vicios del consentimiento y por tanto, provoquen la nulidad del contrato, es preciso que el error a que induzcan, deba ser determinante de la voluntad.

Los elementos constitutivos del dolo son: en primer lugar, la intencionalidad para inducir a error, o más claramente, las maniobras o maquinaciones que se emplean a sabiendas para inducir o mantener en el error a la víctima; el segundo elemento, que el dolo sea reprobable, o sea, que rebase los límites del "dolo bueno"; en tercer término, que el dolo tenga que ser determinante, es decir, que si no es por esas maniobras, la persona inducida no hubiera contratado; y por último, el dolo no sólo debe presumirse para que deba tenerse en cuenta al surgir alguna controversia, sino además, debe ser probado.

VIOLENCIA.- Nuestro Código Civil vigente regula este vicio del consentimiento en su artículo 1819, señalando:

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

En la esfera del Derecho de las obligaciones, el término violencia entraña la idea de una acción directa, de fuerza o -

poder y de carácter injusto, de una voluntad sobre otra, -- con el objeto de que ésta última otorgue su consentimiento para crear un acto jurídico cualquiera. Pero es evidente -- que el consentimiento cedido como resultado de un estado de necesidad y bajo circunstancias en las cuales la voluntad no puede optar por otra decisión que no sea la de dar su -- consentimiento; como se advierte en seguida, en realidad no hay tal.

Vista más de cerca la cuestión lo que verdaderamente altere la voluntad viciando en algunos casos y en otros destruyendo el consentimiento, no es la violencia misma sino -- más bien, su efecto ordinario, esto es el temor.

La violencia puede ejercitarse física o moralmente. -- La violencia física es aquella que de una manera directa el contratante sufre material y corporalmente, una acción derivada de la fuerza que lo impulsa a contratar en menoscabo de su libertad de obrar, pues de otra manera, en situaciones morales, la voluntad no habría sido otorgada. La violencia moral, es la limitación a la libertad de contratar, con motivo del temor producido por un acontecimiento inminente que amenaza al contratante o a uno de sus seres queridos, -- que lo obliga a dar una decisión en contra de su voluntad.

Ahora bien, nuestro Código Civil actual le reserva una sanción a éste vicio del consentimiento, al indicar en su artículo 1818 que los contratos serán nulos cuando fueren otorgados por violencia. La violencia cuando se convierte en una fuerza física irresistible, configura ya no un consentimiento viciado, sino una falta absoluta de él. La violencia en sí o el temor que nace de ella, vicia la voluntad del sujeto y origina una causa de nulidad relativa del acto, entendiendo a la violencia moral como intimidación y que en nuestro derecho mexicano ambos términos son prácticamente sinónimos. Así mismo, la violencia física existe cuando se ejerce mediante la ejecución de ciertos hechos con el deliberado propósito de producir dolor físico en la víctima, de la cual puede decirse que es difícil su práctica por su intensidad y gravedad excluyendo toda noción de consentimiento de la víctima, en virtud de la ejecución de ciertos actos de carácter inesperado, poderoso e inevitable que sufre la misma, desempeñando un papel decisivo y determinante a tal grado, que el consentimiento pretende formarse con una voluntad aparente, pero que no ha sido emitida al ser excluida por la violencia física.

Ahora bien, nuestro Código Civil vigente, le reserva una sanción a este vicio del consentimiento, al indicar en su artículo 1818, que los contratos serán nulos cuando fueren otorgados con violencia, ya provenga ésta de alguno de los - - -

contratantes, ya de un tercero, interesado o no en el contrato, como ya anteriormente lo hemos señalado.

En el artículo 1299 del Código Civil de 1884, se usaba la palabra "intimidación" para designar lo que el Código Civil vigente hace en el artículo 1819, con la palabra violencia; sólo que en el primero se colocaba en el punto de vista del paciente, es decir, de aquél cuyo consentimiento está viciado; y en el segundo, se coloca en el puesto del agente.

LA LESION

"La necesidad de cuidar de la mejor distribución de la riqueza; la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados... han hecho indispensable que el Estado, intervenga para regular -- las relaciones jurídico-económicas, relegando a segundo término mucho triunfante principio de que la voluntad de las partes es la suprema Ley de los contratos'.... En nombre de la libertad de contratación han sido inicuamente explotadas las clases humildes, y con una declaración teórica de igualdad, se quiso borrar las diferencias que la naturaleza, la educación, una desigual distribución de la riqueza, etc., mantienen entre los componentes de la sociedad"

Este elocuente párrafo que acabamos de citar, forma par

te de la exposición de motivos que el redactor del Código Civil vigente consideró conveniente extender para justificar la inclusión del último de los vicios de la voluntad: la lesión.

Es incuestionable que el legislador nos muestra en esta ocasión , una gran preocupación al tratar con mayor probidad y raciocinio, los citados conceptos de igualdad, equidad y -- justicia. Nos presenta así mismo, la evidente intención de -- normar las relaciones contractuales mediante un diferente y - razonable criterio que tenga la propiedad de desterrar, en lo posible los perjuicios que las clases económicamente podero - sas pudieran provocar en las clases patrimonialmente débiles; así como también entre los ilustrados y los ignoros cuando se trata de celebrar actos jurídicos convencionales.

Claro exponente de lo que acabamos de decir, es el texto del artículo 17 de nuestro Código Civil vigente, y que a su letra dice:

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

Por otra parte, no debe dejar de reconocerse el hecho -

de que la lesión considerada desde luego como un vicio de la voluntad, no aparezca considerada o comprendida dentro o al lado de las disposiciones legales que regulan los precitados vicios de la voluntad, como debiera ser si se hubiera querido -- llevar un orden lógico. Pero el legislador apartándose de la -- armonía, prefirió intercalar la lesión en los artículos preliminares del mismo ordenamiento, debido tal vez, al nuevo carácter que le atribuyó. Pero si para nuestra legislación la lesión constituye un vicio de la voluntad, es justo que deba formar parte del capítulo que comprende a los vicios del consentimiento con el recomendable propósito de evitar posibles confusiones.

LICITUD EN EL OBJETO; MOTIVO O FIN.

Al escribir sobre éste elemento del contrato, el rigor -- de la materia, nos obligará a tratar sobre la causa.

Para algunos autores, la causa representa un requisito -- para la formación del contrato, empero para otros, no lo es. Como consecuencia de ello, los códigos han sido clasificados en -- "causalistas" y "anticausalistas". Este calificativo les ha sido aplicado, en tanto que, entre sus requisitos, contengan o no a la causa como elemento del contrato. Este tema ha sido motivo de encendidas discusiones, de las que, desgraciadamente, no se ha podido llegar a un consenso para procurar determinar qué es la causa, y cual la función que desempeña en la formación de las --

relaciones contractuales. Pero en efecto, el verdadero problema consiste en poder determinar si es un elemento de esencia, o lo es de validez; o de que no sea un elemento necesario ni para la existencia, ni para la validez del contrato.

Nuestro Código civil vigente debe ser agregado a la lista de los códigos anticausalistas, porque entre las condiciones -- que exige el mismo para que el contrato sea válido, omite incluir a la causa como un elemento especial en la formación del contrato, para introducir la noción del "fin".

El Código Civil de 1928, en su artículo 1795 reza:

"El contrato puede ser invalidado,

III. Porque su objeto, o su motivo, o fin, sea ilícito;".....

En el mismo ordenamiento, los artículos 1830 y 1831, nos-- indican qué debe entenderse por ilícitos:

"Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres."

"El fin o motivo determinante de la voluntad de los que -- contratan, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público, ni a las buenas costumbres".

En éste punto, el profesor BORJA SORIANO, nos hace el si -

guiente comentario que por interesante, de inmediato transcribimos: "El Código nuevo ha obrado con acierto, agregando al objeto lícito el motivo también lícito, porque de ésta suerte no habrá que hacer esfuerzo alguno de interpretación para nulificar aquellos contratos cuya finalidad sea ilícita, no obstante que las prestaciones que constituyen su objeto, tomando ésta - expresión en sentido restringido, sean lícitos en sí mismas"-- (9).

La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición -- del acto trae como consecuencia la nulidad absoluta o relativa, según lo disponga la Ley; nuestros códigos anteriores de 1870, y de 1844, tampoco mencionan al establecer las condiciones para que el contrato sea válido, la causa; por lo que no la consideran como elemento del contrato, sino que ella queda incluida, ya en el objeto, ya en el consentimiento.

LA FORMA .

Para que un acuerdo de voluntades produzca un contrato - válido, es necesario que el consentimiento se manifieste exteriormente en los términos que para tal efecto la Ley ha señalado; de manera que la manifestación exterior del consentimiento es decir, la forma, constituye un elemento extrínseco del contrato; por consiguiente, para que la voluntad de las partes -- surta sus efectos, es indispensable que se exprese objetivamente. La forma es pues, la manera dispuesta o permitida por la -

(9) Borja Soriano, Manuel. Op. Cit. Pág. 197.

Ley con arreglo a la cual la voluntad de los que contratan se-externan.

La exteriorización del consentimiento puede llevarse a efecto por distintos medios, ya sea verbalmente, ya por medio de la escritura, ya con ciertos signos o señas que presupongan necesariamente la manifestación de la voluntad. Por lo demás, el consentimiento puede exteriorizarse en forma expresa o tácita. Sin embargo hay contratos cuyo consentimiento debe ser por disposición de la Ley precisamente expreso.

De conformidad con el artículo 1803 de nuestro Código Civil vigente 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, tal es el caso cuando introducimos el boleto de viaje en los torniquetes del Sistema de Transporte Colectivo Metro de la Ciudad de México.

El Derecho Romano eminentemente formalista, donde la omisión de ciertas formalidades hacía nugatorio el vínculo jurídico, concibió a la forma como un elemento de vital importancia; después y através del tiempo, éste elemento fué despojado de su valor a tal grado que el riguroso concepto que se tenía de la forma, ya sólo es materia de aplicación a ciertos y determinados casos.

Para el perfeccionamiento de los contratos, actualmente la forma es un elemento de validez y exclusivamente en los casos expresados en la Ley, y fuera de éstos casos, con el simple consentimiento según dispone el artículo 1832 del Código-Civil vigente:

"En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quizo obligarse, sin que para la validez del contrato se requiera formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la Ley".

2.4. CARACTERISTICAS PROPIAS DEL CONTRATO DE ADHESION.

En el Derecho Romano y todavía en la época de Justiniano, el acuerdo de voluntades, el simple pacto, no bastaba para crear una obligación civil. Para que el Derecho Civil les reconociese efecto, era necesario que aquellas convenciones - fuesen acompañadas de ciertas formalidades que tenían por objeto dar mayor fuerza y certidumbre al consentimiento emitido por las partes. "Los contratos en Derecho Romano son: pues -- unas convenciones que están destinadas a producir obligaciones y que han sido sancionadas y nombradas por el Derecho Civil". (10). De este modo, la voluntad se hallaba circunscrita en límites precisos de manera que disminuían los casos de litigio. Pero éstas reglas no permanecieron incólumes; posteriormente fueron derogadas en provecho de ciertas convenciones de uso frecuente y de importancia práctica considerable. De ahí que ya no fué preciso que fuesen sancionadas por el derecho civil, pues eran válidas por el sólo consentimiento de las partes sin precisar de solemnidad alguna.

Las convenciones destinadas a producir obligaciones y que habían sido sancionadas por el Derecho civil formaban un contrato. Fué así como en su proceso de desarrollo fueron apareciendo cada uno de los contratos que se clasificaron en diversos grupos, tales como: Los contratos verbis, los litteris, -- los re y los solo consensu; a su vez, éstos fueron objeto de

(10) Borja Soriano, Manuel. Op. Cit. Pág. 199

subdivisión en varias especies. Es en el Derecho Romano, particularmente civilista, en donde nació y se desarrolló el -- concepto de contrato; con éste nombre fueron denominadas todas aquellas convenciones en las cuales las partes tenían --- realmente la intención de obligarse. Ya en el desenvolvimiento de la civilización romana, hicieron su aparición nuevas re laciones jurídicas que ostentaban diferentes rasgos que, si - bien es cierto seguían ajustándose a las primitivas relaciones celebradas entre personas y con los elementos clásicos -- del contrato; también es verdad que participaban de nuevas -- características, a las cuales los juristas romanos no les die ron la debida importancia al no crear nuevas concepciones jurídicas adecuadas a los cambios que se experimentaban. Por el contrario, a éstos nuevos fenómenos se les siguió denominando tradicionalmente contratos; véase si no, en el caso de las so ciedades vectigalium, el estado tomaba parte activa en la relación jurídica pues intervenía no con el carácter de simple-observador, actitud que asumía en todas las demás convencio-- nes entre particulares, sino que intervenía con el papel de - parte en la relación mediante la aplicación de reglas especia les que la hacían distinta de las demás sociedades.

En éste sentido es de notarse que el generoso poder --- creativo de los juristas romanos, cuya abundante influencia - se advierte aún en nuestros días, se viera empeñado en éste - punto por la falta de una apreciación consecuente con las nug

vas relaciones que empezaban a gestarse.

De una manera análoga a la descrita con anterioridad -- sucedida entre los romanos, se ha venido manifestando muy a menudo el mismo fenómeno en otras épocas y en diversos lugares en donde la vida jurídica del hombre es una realidad. Como es de comprenderse, tal fenómeno no es sino el resultado lógico del ineludible proceso histórico que sufren las sociedades en su seno y cuyo desarrollo se traduce casi siempre en la formación de relaciones cada vez más complejas.

En su incesante evolucionar las comunidades incuban una serie de nuevas relaciones que, si en un principio fueron mediatizadas por la voluntad de los particulares formando así los contratos, actualmente resulta incongruente el contrato a figuras jurídicas como: el seguro, el suministro de energía eléctrica, el de transporte, el servicio telefónico, el servicio de agua o gas, etc.; esta lista desde luego varía según el tratadista que se consulte, debido fundamentalmente a que, como más adelante se analizará, aquellos les aplican o reconocen rasgos característicos diferentes.

Es palpable la transfiguración que experimenta la sociedad a consecuencia primordialmente de las modificaciones en sus estratos económicos, hecho que se refleja inevitablemente en los cambios que sufren las relaciones jurídicas. La comple

alidad de la vida moderna, y a medida que la civilización acrece, se presentan a cada paso múltiples necesidades en las relaciones de la colectividad; por lo que el derecho, eterno guardián de la sociedad, debe preservar y seguir una línea de conducta congruente con los intereses en juego de sus miembros, - ajustándose en lo posible y con la rapidez que la realidad lo permita, a los cambios sufridos por la economía social.

En este sentido es correcto hablar del caso del derecho público el cual se ha visto ante la necesidad de invadir cada vez más, los campos celosamente defendidos por el Derecho Privado ante la imposibilidad de éste de procurar una mejor distribución de la riqueza. El continente europeo del siglo pasado, fué testigo del nacimiento de una nueva disciplina jurídica, que con verdadero vigor, ha venido a enmendar sustancialmente los principios clásicos de la contratación, para dar protección y defensa a la clase social secularmente desposeída y explotada por quienes detentan la riqueza y la propiedad de -- los medios de producción.

El incremento de la gran industria, la proliferación de empresas comerciales y de distribución de gran poder, el desarrollo de las sociedades de todo tipo, han sido las causas comunes del característico fenómeno de la actividad productiva y económica que pervive en nuestro tiempo; han contribuido también a, que la producción sea preferentemente de artículos de -

consumo y de suministro de servicios a condición de que éstos sean uniformes y permanentes. Por lo demás, todas éstas circunstancias no son más que un fiel reflejo de la identidad de las necesidades humanas y como resultado lógico del régimen económico-social que nos rige.

El rasgo de necesidad y por lo mismo de satisfacer que poseen ciertos artículos y servicios, hacen que éstos se produzcan, o se procure que su producción sea uniforme en razón de la propia necesidad, para que las condiciones de uso y aprovechamiento sean también uniformes. De donde resulta decir, que las relaciones de cambio y la dinámica jurídica que los regule o controle deban ser asimismo, uniformes.

Ahora bien, en relación con nuestro problema, el uso y suministro de los servicios de carácter público de que ya hemos hablado, según el criterio de algunos tratadistas de prestigio bastante bien cimentado, se realiza mediante el contrato, con la peculiaridad de que las condiciones en que éste se celebre, son fijadas previamente, ya sea por quien va a prestar el servicio, es decir el proponente, o ya sea en combinación con el Estado; situación ésta última que es la más frecuente cuando se trata de la prestación de servicios públicos. En éstas condiciones, el que solicita el servicio recibe por ello el nombre de adherente, el cual tiene un papel en extremo limitado, pues no tienen más remedio que

ajustarse a las condiciones planteadas en el contrato tipo, - que por lo demás, dada su necesidad, tendrá que hacerlo a rechazar las condiciones ofrecidas y por consiguiente no poder disfrutar del servicio. La doctrina ha denominado a éste tipo de contratos "contratos de adhesión" o "por adhesión"; lo --- cual ha dado origen a innumerables discusiones respecto de su naturaleza jurídica y por lo tanto del nombre que se les debe aplicar.

No debe dejar de reconocerse que el Estado interviene - en la confección de los formularios que se llenan por ambas - contratantes con el encomiable propósito de vigilar y prote - ger, tanto los intereses del proponente y del adherente, como los generales intereses que representa la prestación en sí -- de los servicios públicos. En realidad creemos nosotros, los - contratos de adhesión ya no ostentan tal cual aparecen, todos y cada uno de los puntos con que los estudiosos al analizar - los los han caracterizado. El estado, y congruentes con lo - que apuntamos en el capítulo anterior, dentro de la clase de - actos jurídicos que ocupan nuestra atención, ha balanceado te - niendo en cuenta los intereses en pugna, procurando localizar un punto de equilibrio que tenga la virtud de beneficiar el - interés común de la sociedad y del Estado. Por lo mismo a --- nuestro modo de ver, los contratos de adhesión ya no tienen - todos los puntos característicos, o por lo menos si los tie-- nen, ya no ostentan esos rasgos distintivos de la manera tan - radical con que la doctrina insiste en encuadrarlos, con el --

objeto tal vez, de seguir manteniéndolos dentro de los cánones del derecho común. Además debe tomarse muy en cuenta, y en --- atención a la más elemental justicia, los tratadistas que inicialmente se ocuparon del estudio del contrato de adhesión, lo hicieron a principios de la presente centuria sin poder tener a su alcance los recursos y elementos precisos para estar en - condiciones de comprender y avizorar los cambios que se han -- operado en la estructura de los actos calificados de adhesión-- desde aquella época hasta nuestros días.

En seguida nos avocaremos a transcribir las características que según los civilistas más reputados le han reconocido - a los contratos de adhesión; Pero en la inteligencia de que dichos rasgos característicos ya no presentan tal y como los referidos autores los reconocieron, sino que, por lo menos, aquellos se han suavizado tomando por tanto un nuevo aspecto que - invita a reflexionar a quienes pretendamos a examinar dichos - actos jurídicos, tanto su estructura como la dinámica que la - anima. Hecha ésta advertencia, es tiempo de entrar en materia:

SUS CARACTERISTICAS .

Es a Saleilles a quién le debemos el nombre con que tradicionalmente se le conoce al contrato de adhesión: "hay pre-- tendidos contratos que no tienen de contratos sino el nombre-- y cuya construcción jurídica esta por hacer. . . a los que se--

podría llamar. . . los contratos de adhesión en los cuales -- hay el predominio exclusivo de una sola voluntad, obrando como voluntad unilateral, que dicta su ley, no ya a un individuo, sino a una colectividad indeterminada y que se obliga de antemano, unilateralmente, salvo la adhesión de los que quisiera aceptar la Ley del contrato y aprovecharse de ésta obligación ya creada sobre sí mismo ". (11)

Según la opinión de Salié, "parece que la preponderancia de la voluntad de uno de los contratantes, imponiéndose - hasta cierto punto a la otra, es lo que caracteriza verdaderamente al contrato de adhesión". (12) ; el mismo autor considera que en los contratos de adhesión se advierten las siguientes particularidades.

"La oferta se hace a una colectividad; el convenio es obra exclusiva de una de las partes; la reglamentación del -- contrato es compleja; la situación del que ofrece es preponderante; la oferta no puede ser discutida; el contrato oculta - un servicio privado de utilidad pública". (13)

(11) Citado por Rojina Villegas Rafael. Op. Cit. Pág. 296.

(12) Citado por Rojina Villegas Rafael. Op. Cit, Pág. 296.

(13) Citado por Rojina Villegas Rafael. Op. Cit. Pág. 300.

Pianol y Ripert por su parte sustentan el siguiente criterio: "la concertación de un contrato va generalmente -- precedida de una libre discusión entre las dos partes contra tantes. Sin embargo, a veces, la posición respectiva de éstas es tal que, valiéndonos de la frase consagrada, una de ellas impone la Ley del contrato. Ofrece e impone a la vez -- sus condiciones a la otra, a la cual solamente queda la elec ción entre someterse a las mismas o dejar de contratar. Sa-- leilles, dió a esos contratos de denominación gráfica, si -- bién en definitiva poco precisa, de contratos de adhesión";

"el elemento esencial que permitiría caracterizar jurf dicamente tales contratos es difícil de apreciar . . .".

"1º En todos los contratos de adhesión la oferta tiene un carácter general y permanente, yendo dirigida a persona -- indeterminada y siendo mantenida por tiempo ilimitado o por-- cierto tiempo.

2º La oferta emana de un contratante que tiene a su fa vor un monopolio de hecho o de derecho, o al menos, gran po-- der económico, bien sea por sus propias fuerzas o por la --- unión con otras empresas análogas.

3º El objeto del contrato es la prestación de un servi cio privado, con utilidad pública, pretendido por todo el --

mundo y que solamente una persona determinada puede proporcionar

4º La oferta aparece bajo la forma de contrato tipo cuyas condiciones generales, cuidadosamente estudiadas, forman un conjunto que se presenta en bloque a los adherentes particulares; generalmente esos contratos-tipos están impresos y comprenden numerosas cláusulas difíciles de comprender y aún de leer para los legos.

5º El contrato comprende una serie de cláusulas establecidas, todas ellas, en exclusivo interés del oferente; unas sancionan con severidad extremada el incumplimiento eventual del adherente; otras suprimen o limitan la responsabilidad contractual del oferente". (14)

Para Héctor Lafaille, con un mesurado y meditado razonamiento nos dice entre otras cosas: "así los llamados actos con condiciones, donde la voluntad del aceptante se limita a manifestar su asentimiento con todas y cada una de las cláusulas, o abstenerse de la operación, ya que no le es permitido discutir ni modificar. Este género de relaciones es frecuente en el derecho público y aún en el privado, donde reviste, entre otras, la forma conocida por contrato de adhesión".

(14) Planiol, Marcel y Ripert Jorge. Derecho Civil. Editorial Cultura. La Habana Cuba. 1948. Edición Pág. 394.

"La teoría clásica del acuerdo de voluntades, bajo el -- mismo pie de igualdad aparece por lo tanto, seriamente comprometida en nuestros tiempos. . . Es la crisis del principio sobre la autonomía de la voluntad, convertido en axioma por los individualistas, y que cada día cede terreno a la intervención de los poderes públicos al influjo de conceptos más sociales, -- que han venido a introducirse en el orden de las obligaciones. . . ". (15)

Este autor contempla también en cinco puntos los caracteres del llamado contrato:

- a) Simplificación en el modo de producirse el consentimiento.
- b) Desigualdad entre las partes.
- c) Intervención del Estado.
- d) Oferta pública, firme e irrevocable.
- e) Predominio del servicio público".

". . . los contratos de adhesión --añade-- no serían más que un caso especial de los contratos--reglamentos, criterios-- que nosotros hemos adoptado". (16). En seguida el mismo autor

(15) Lafaille, Hector. Derecho Civil. Depalma Buenos Aires, Argentina, 1970. 5a. Edición, Pág. 130.

(16) Lafaille, Héctor. Op. Cit. Pág. 131.

reconoce y prevé que en poco tiempo este contrato será reglamento con bases perfectamente ciertas de acuerdo con la experiencia diaria y las decisiones administrativas y judiciales.

Por otra parte, se encuentra tan generalizada la idea - de que esta figura es contrato, que hasta en los diccionarios jurídicos se le ha admitido como tal, como según veremos:

CONTRATOS DE ADHESION.-

Son aquellos en que una de las partes fija sus condiciones rígidas e inderogables (cláusulas) y se las impone a otra que no hacen sino aceptarlas, adheriéndose de esta manera el contrato. La aparición de los mismos responde a la imposibilidad de entrar en relación un industrial o comerciante con cada uno de los miles de individuos con quienes contrata cada día, - viéndose así obligado a redactar de antemano el contrato que les ha de proponer. En la adhesión hay dos voluntades: una -- constitutiva, y la otra simplemente adhesiva; una se impone, - la otra se acepta. Los tratadistas de Derecho Público niegan a esta operación el carácter contractual y pretenden ver en ella actos unilaterales, porque falta la igualdad económica; una de las partes emite una voluntad reglamentaria y se impone a la - otra que juega un papel pasivo. En la mayoría de las legislaciones, los contratos de adhesión no están previstos, debido a su modernidad... . ". (17)

(17) Diccionario Jurídico Mexicano, Editorial UNAM. México 1985. Tomo II Pág. 209.

Otro diccionario nos da también en el mismo sentido su opinión:

CONTRATOS DE ADHESION.-

Los que de antemano contienen establecidas cláusulas -- principales, debiendo ser aceptadas por una de las partes sin poder discutir las, excepto cuando se trate de algunas accidentales que no afecten a la esencia misma de la convención . . Para evitar abusos, el Estado interviene en las formulaciones de las cláusulas de estos contratos que él ha de aprobar". -- (18).

Concretando podría ser que las características propias del contrato de adhesión, se manifiestan primordialmente en la ausencia absoluta de discusiones preliminares, que hacen suponer que el consentimiento prestado por el sujeto que se adhiere a las condiciones preestablecidas, no existe o no se da, de acuerdo con la doctrina secular que estableció que toda convención creadora de normas particulares, debía estar -- precedida por una libre discusión de su contenido. El consentimiento prestado en estas circunstancias, aunque es suficien para perfeccionar la relación jurídica, en realidad es un punto muy discutible por cierto, puesto que es un consentimiento integrado en forma diversa, otorgado en función a la nece-

(18) Diccionario para Juristas. Ediciones Mayo. México 1981. Pág. 126.

sidad que el adherente tiene de gozar de los beneficios de que participan los servicios públicos.

La oferta general y permanente que se hace a la coleg tividad con motivo de un monopolio de hecho o de derecho, - trae como consecuencia inmediata una situación de desigualdad económica y jurídica de los sujetos que intervienen en la relación.

En la práctica, el oferente propone un servicio sujeto a una reglamentación particular ante el usuario, quien - por la razón no puede discutir ni el modo ni las condiciones en que el servicio va a ser prestado. La oferta presentada en formularios y sostenida durante un periodo más o menos largo, es de carácter irrevocable, pues quien acepta la oferta tiene facultades de exigir el cumplimiento de quien la ha formulado; de ahí que el oferente no puede retirar ni modificar a su arbitrio la propuesta. El formulario impreso señala los derechos y deberes de cada uno de los contratantes que regiran sus relaciones futuras.

Debe hacerse destacar el hecho de que esta clase de convenciones se refieren a los casos de prestación de servi cios públicos, o de interés público; aspecto muy importante que justifica la celeridad que se procura en la prestación-

de este tipo de servicios. Si bien es cierto, esto no es correcto suponerlo. El carácter distintivo de esta clase de actos, radica esencialmente, en la circunstancia de que tanto su contenido como sus modalidades, han sido formuladas previamente, hallándose reguladas por una reglamentación previa y especial; sin que ninguno de los sujetos que intervienen en la relación, tengan la facultad previa o posterior, ya no digamos de modificar las condiciones en que el servicio va a ser prestado, sino ni siquiera de discutir el contenido de las cláusulas del formulario.

Por lo demás y en términos generales, los contratos de adhesión tienen su origen en una concesión que otorga el Estado a los particulares para la prestación de un servicio -- privado de utilidad pública. En tales circunstancias, el concesionario en unión con el Estado, formulan la redacción del machote del llamado contrato a que estarán sujetos el concesionario y el usuario en sus relaciones jurídicas para la -- prestación del servicio.

2.5 DIVERSOS CONTRATOS DE ADHESION.

En principio se consideró como caso típico de contrato de adhesión, a todo aquel que se relacionaba con la prestación de un servicio público especializado, por ejemplo el contrato celebrado con la Compañía de Luz, con Teléfonos de México, entre otros casos, por ello acertadamente el Maestro Ernesto Gutierrez y Gonzalez, los denominó Guiones Administrativos, dando con ello a entender que el Estado de alguna forma, le señala al particular los parámetros necesarios y para la autoridad más convenientes para que aquél pueda prestar el servicio público, adheriéndose a ello el particular, quien a su vez elaborará el contrato con cláusulas establecidas de antemano para que quien desee gozar del servicio determinado se adhiera al contrato.

El Derecho que no evoluciona, no es adecuado para regular la conducta del hombre en sociedad, por ello tomando en consideración que la demanda, siempre será mejor que la oferta de satisfacción, es innegable que para el fin de cumplir cabalmente con las necesidades de la población en general, la gran mayoría de prestadores de servicios han elaborado sus propios contratos de adhesión, aprovechándose de una situación lógica, consistente en la imperiosa necesidad que tiene la población de cobrar todo aquello que resulta imprescindible y por ello observamos que el hombre necesita

(19) Gutierrez y Gonzalez, Ernesto. Op. Cit. Pág. 417.

de lavar su ropa y carece de tiempo para hacerlo, acude a la lavandería y bajo un contrato de adhesión, se somete a las -- condiciones del prestador del servicio respectivo, si la familia tiene deseos de ver películas en casa, se inscriben en un video-club con el contrato correspondiente, por supuesto elaborado por el prestador del servicio y por si los ejemplos anteriores fueran pocos, el servicio de estacionamiento público de vehículos, también está regido por un contrato de adhesión el cual como la gran mayoría de los casos nadie lee, para --- ilustrar lo anterior, redactaré copiando textualmente el boleto de estacionamiento obtenido señalando:

Nº 43889

CLIENTE

CONTRATO DE ADHESION REGISTRADO ANTE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR CON Nº DE OFICIO 31-III(26-X-84) - EXPEDIENTE 416/4006.

ESTE CONTRATO LIMITA NUESTRA RESPONSABILIDAD LEALO.

- I. El estacionamiento no se hace responsable por:
 - a) Objetos que no sean entregados en la caseta de cobro.
 - b) Por fallas mecánicas no imputables a nuestro personal en el manejo del vehículo durante su custodia.
 - c) Siniestros ocasionados por derrumbes a resultas de temblor o terremoto.
 - d) Daños ocasionados por alborotos populares o estudiantiles..
- II. En todos los casos de siniestros la reparación del vehículo será hecha en nuestros talleres.
- III. En cumplimiento a lo dispuesto por el Reglamento de estacionamientos, se ha contratado una póliza de responsabilidad civil general en la Cía. de Seguros "La Provincial" que ampara colisiones y robo, rigiéndose el pago para estos casos conforme a las disposiciones contenidas en la póliza de referencia. En todos los casos el deducible será objeto del propietario del vehículo.

IV. El vehículo se entregará únicamente a la persona que presente este boleto.

V. La recepción de este contrato de adhesión implica la aceptación de lo en él escrito.

ESTE BOLETO CADUCA A LOS TREINTA DIAS.

2.6 ESTUDIO COMPARATIVO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A CASA HABITACION, CON DIVERSOS CONTRATOS DE ADHESION.

Para nadie es un secreto, que la habitación se ha convertido en un gravísimo problema, muy difícil de resolver, - de ahí que los organismos oficiales, teóricamente encargados de la conflictiva situación que es tener habitación, han fracasado de manera estrepitosa, a eso debemos agregar que a pesar de las reformas a la Ley de la materia, la casa habitación es un artículo de verdadero lujo, no por su presentación sino por lo difícil que es obtener un sitio donde vivir, sin importar si el lugar a obtener un arrendamiento reúne los requisitos mínimos de higiene, por ello han proliferado diversos grupúsculos denominados Inmobiliarias encargadas del manejo - de bienes inmuebles susceptibles de dar en arrendamiento, los cuales lo único que logran es el encarecimiento de las rentas.

La respuesta a la interrogante que da nombre a este --- apartado, es que si se asemejan los contratos de arrendamiento a los contratos de adhesión, fundamentalmente porque el -- arrendador, que está plenamente consciente de la real necesidad que el presunto arrendatario tiene de vivienda, le somete a firmar a éste, un contrato de arrendamiento con una serie - de cláusulas leoninas, favorables obviamente al arrendador, - en virtud de que el arrendatario por su especialísima situa---

ción, no tiene otra alternativa más que firmar el contrato, - en el cual muy utópicamente se supone que hubo acuerdo de voluntades, es decir que efectivamente existió la posibilidad de discutir y valorar todas y cada una de las cláusulas tanto por parte del arrendador como por parte del arrendatario, no obstante la dolorosa realidad nos permite observar que el verdadero prototipo de contrato de adhesión, es el contrato de arrendamiento, fundamentalmente porque a pesar de que el Código Civil para el Distrito Federal, tiene sesenta y cuatro años de vigencia y en el mismo, al definir el arrendamiento como un acuerdo de voluntades de arrendador y arrendatario, - en la vida práctica es muy frecuente que el arrendador le entregue un contrato de arrendamiento al arrendatario con una leyenda entre líneas "lo tomas o lo dejas", imponiéndole --- aquél a éste, todas las condiciones a las cuales por verdadera necesidad se adhiere, aún cuando éste cabalmente consciente que las cláusulas en su inmensa mayoría le son francamente adversas, lo cual confirma nuestra postura: El contrato de arrendamiento es un contrato típico de adhesión en México.

CAPITULO TERCERO

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

3.1 ANTECEDENTES DE LAS OBLIGACIONES.

En el Derecho Romano, fueron las siguientes:

Obligaciones del Arrendador.- Muy similares son las obligaciones del arrendador en el Derecho Romano y en el nuestro - y éstas son en términos generales, las siguientes: Procurar al arrendatario el uso y disfrute de la cosa arrendada, durante - la - vigencia del arrendamiento; entregar la cosa para pro - curar al arrendatario su goce ; garantizar al arrendatario -- contra la evicción ; indemnizar al arrendatario en caso de --- enajenación del inmueble, esta indemnización se establece en el Derecho Romano cuando el arrendador vendía una casa arrendada, transmitía al comprador un derecho real, más poderoso que el - derecho puramente personal del arrendatario, por tanto el nue - vo dueño podía lanzar al inquilino y el inquilino podía recla - mar al arrendador daños y perjuicios, de modo que el vendedor debía arreglarse con el comprador para que éste no molestara - al inquilino durante la vigencia del contrato; garantizar al - arrendatario por razón de los defectos ocultos de la cosa arren - dada que disminuyan su utilidad. El arrendador es responsable de toda falta que cometa en obstrucción del arrendamiento, toda vez que es parte interesada en el contrato, pero no responde en caso fortuito.

Obligaciones del Arrendatario: Las principales obliga ---

ciones del arrendatario son las siguientes: Pagar el precio convenido o sean las MERCES, estas no consisten en un precio único, pagadero de una sola vez, por todo el tiempo -- que dure el arrendamiento, sino que se compone en varias -- obligaciones que en forma periódica deben cumplirse en los términos que se han pactado en el contrato y en el tiempo -- que se estipule en el mismo, cada una de estas prestaciones periódicas se llaman PENSIO.

Como las merces es el equivalente al disfrute de la cosa arrendada, cuando el disfrute de éstas, se hace imposible, cesa la obligación del arrendatario de cubrirlas, siempre y cuando no haya sido por su culpa en la pérdida de la cosa.

Cuando el arrendatario de un predio rural ha tenido mala cosecha por caso fortuito o fuerza mayor, tiene derecho a pedirle al arrendador, la reducción equitativa de la PENSIO del año respectivo, con la obligación de restituir la cantidad que fuere reducida, en caso de que en las siguientes cosechas obtenga resultados excelentes; el arrendatario está obligado a restituir la cosa arrendada al fenecer el plazo estipulado para el arriendo; asimismo, es responsable por el deterioro que sufra la cosa, a causa del dolo o culpa suyos, ya que tiene la obligación de usar la cosa como un buen pater-familias.

RIESGOS EN EL ARRENDAMIENTO.- Como principio general,

los riesgos corren a cargo del arrendador, pues éste soporta a su cargo la pérdida de la cosa, en caso fortuito o fuerza-mayor, ya sea en caso de pérdida total o parcial de la cosa, y el arrendatario sólo responde de la pérdida de la cosa, -- cuando ésta sea por su dolo o negligencia, pues ya vimos que tiene la obligación de cuidar de la cosa como un buen pater-familias." (1)

Las obligaciones según el Derecho Español, fueron las que a continuación se mencionan:

"Obligaciones del arrendador. El arrendador se encuentra obligado a entregar la cosa objeto del contrato; a efectuar las reparaciones necesarias durante la vigencia del arrendamiento, para conservarla en condiciones de servir para el uso a que fue destinada; a procurar al arrendatario el goce y disfrute de la cosa en forma pacífica.

Obligaciones del Arrendatario. Por su parte, el arrendatario está obligado en primer lugar, a pagar el precio convenido por el arrendamiento en el plazo fijado; a usar la cosa únicamente para los fines convenidos; asimismo, se encuentra obligado a pagar los gastos que ocasione la escritura - -

(1) Ventura Silva, op. cit. p. 186.

del contrato; a devolver la cosa cuando haya terminado el plazo fijado por los contratantes" (2)

3.2. EN LA DOCTRINA.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Como obligaciones del arrendador, pueden señalarse las siguientes:

1a) Transferir el uso o goce temporal de la cosa arrendada.

2a) Entregar al arrendatario la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; si no existiere pacto expreso a este último respecto, para aquel al que por su misma naturaleza estuviere destinada; la entrega deberá efectuarse en el tiempo estipulado; si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

3a) Conservar la cosa arrendada en el mismo estado que tenía en el momento de celebrar el contrato, debiendo en su caso realizar todas las reparaciones necesarias, a efecto de que pueda prestar al arrendatario el uso convenido o aquél que por

Ventura Silva. Op. Cit. Pág. 192.

su naturaleza este llamada la cosa a prestar", como lo -- afirma el Profesor Rojina Villegas (3)

A este respecto, el Profesor García López dice: "Son a cargo del arrendador las reparaciones que se requieren para la conservación de la cosa, siempre que correspondan a deterioros graves o extraordinarios; y a cargo del arrendatario, las que se efectuen por deterioros leves. En estos casos, corresponde al Juez, teniendo en cuenta la naturaleza de las cosas, las costumbres del lugar y otras circunstancias contingentes, determinar si un deterioro tiene la naturaleza de grave o de leve. . . Cuando a consecuencia de las reparaciones que tenga que hacer el arrendador de la cosa arrendada, el arrendatario se ve privado total o parcialmente del uso de la misma cosa, tiene derecho a no pagar el 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, según el artículo 2445" (4)

4a) Asegurar al inquilino el uso o goce pacífico de la cosa arrendada, por todo el tiempo de duración del contrato.

5a) Responder por los daños y perjuicios que el arren

(3) Rojina Villegas, Op. Cit. Pág. 201.

(4) García López, Agustín. Derecho Civil. Apuntes. Facultad de Derecho UNAM. México 1970 Pág. 126

datario padezca, debido a los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento; la fracción V del artículo 2412 del Código de 1928 preceptúa lo anterior. El licenciado López, refiriéndose a tal disposición, expresa lo siguiente:

"Para que tenga lugar la responsabilidad del arrendador, de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada, se requiere: 1o.- Que estos impidan el uso o goce, o a la vez, el uso o goce de la misma cosa: por lo tanto, no habrá lugar a la responsabilidad cuando los vicios o defectos de la cosa, únicamente disminuyen el placer, la comodidad o la satisfacción que pueda proporcionar; 2o.- que los vicios o defectos ocultos de la cosa, sean anteriores al contrato de arrendamiento, o que, produciéndose durante el curso de éste, no se registren por culpa del arrendatario; 3o.- que los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada sean desconocidos por el arrendatario. Si éste los conocía al celebrar el contrato de arrendamiento, se presume que en esas condiciones quiso recibir la cosa. No se requiere, para que exista la responsabilidad del arrendador, que tenga conocimiento de los vicios o defectos ocultos de la cosa; aun desconociendo su existencia, incurrirá en responsabilidad. Se trata pues, de un caso de responsabilidad objetiva". (5)

(5) García López. op. cit. p. 128.

4º.- Responder de los daños y perjuicios que se causan al arrendatario, en el caso de que el arrendador sufra la -- evicción de la cosa. Esta figura jurídica ocurre conforme al artículo 2119 del Código Civil. "Cuando el que adquirió alguna cosa, fuere privado de todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición". Pues bien, tratándose del contrato de ---- arrendamiento, si un tercero obtiene la restitución de la co sa arrendada, priva al inquilino del uso de ella; por lo tan to, la responsabilidad del arrendador, dice el Profesor Carlos Gonzalez Suárez, "dependerá de que haya conocido el me-- jor derecho de un tercero, o de que ignorase ese derecho"(6). Según el Profesor Rojina Villegas, "en uno y otro caso deberá indemnizar al arrendatario de los daños y perjuicios causa - dos por haber sido privado de la cosa antes del término de - expiración del contrato" (7)

5º No estorbar al inquilino el uso de la cosa arrendada, salvo el caso de reparaciones urgentes e indispensables. "Esta excepción expresa el Profesor Rojina Villegas, "es -- forzosa, porque de lo contrario el arrendador no podría cum plir con las obligaciones de mantener el bien en condicio-- nes de prestar el uso convenido o el conforme a su naturale za" (8).

(6) Gonzalez Suárez Carlos. Derecho Civil. Apuntes. ENEP - ACATLAN UNAM.- México 1980. Pág. 133.

(7) Rojina Villegas. Op. Cit. Pág. 204.

(8) Rojina Villegas. Op. Cit. Pág.206.

6º No alterar la forma de la cosa arrendada, pues - como sostiene el Profesor Rojina Villegas, "la cosa debe- ser gozada en el estado que tuvo al celebrarse el contra- to y por consiguiente, el arrendador está impedido para - alterar su forma o subsistencia" (9)

7º Devolver al arrendatario, al concluir el arrenda- miento, cualquier saldo que sobrare a favor de aquél, sal- vo que el arrendador tenga algún derecho que ejercitar -- contra el arrendatario, en opinión del Profesor González- Suárez, "por falta de pago de rentas o por cualquier otro concepto justificado". (10).

8º Pagar al arrendatario las mejoras que haya hecho en la cosa arrendada, según el parecer del autor señala- do, "siempre y cuando acontezcan los siguientes casos: si en el contrato, o posteriormente, el arrendador autoriza- al arrendatario para hacerlas y se obligó a pagarlas; si- se trata de mejoras útiles y por culpa del dueño se termi- nase el contrato; cuando el convenio se extienda por tiem- po determinado y el propietario haya autorizado al inquilino a hacer mejoras en la localidad y antes de que trans- curra el tiempo necesario para que el ocupante quede com- pensado con el uso de las mejoras efectuadas, el arrenda- dor da por concluído el negocio. Los dos últimos casos no

(9) Rojina Villegas. Op. Cit. Pág. 207.

(10) González Suárez . Op. Cit. Pág. 206.

pueden renunciarse por el inquilino y son de estricta observancia, encontrándose el arrendador que no acatare esas disposiciones, en el deber de restituir al arrendatario los gastos, daños y perjuicios que su incumplimiento produjere" (11).

9º "Cuando el contrato ha prevalecido por más de cinco años", apunta el Profesor González Suárez, "y el inquilino ha hecho mejoras en la finca y se encuentra al corriente en el pago de sus rentas, el arrendador está obligado en igualdad de condiciones, a preferirlo a otros en el momento de celebrarse nuevo contrato. Asimismo tendrá el deber de concederle el derecho al tanto en el supuesto de que desee vender la finca, esto es, deberá preferirlo, siempre que el inquilino manifieste el deseo de adquirir el bien que ha tenido en arrendamiento e iguale, por lo menos, la mejor oferta que haya recibido el propietario". (12)

10º El propio letrado añade que "el caso fortuito o la fuerza mayor causan, en ocasiones, nuevas obligaciones al propietario. Verbigracia: si por efecto de un fenómeno de la naturaleza, el arrendatario se ve impedido para utilizar el bien arrendado, el dueño no podrá hacer efectiva la renta causada mientras dure el impedimento y si éste continuara por --

(11) González Suárez Juan José. Op. Cit. Pág. 207.

(12) González Suárez Juan José. Op. Cit. Pág. 208.

más de dos meses, a petición del inquilino debe tener por rescindido el contrato; si el impedimento imposibilita el uso de parte de la cosa dada en arrendamiento, la obligación del arrendador es de limitar el monto de la renta en proporción, pudiéndose utilizar los servicios de peritos para que determinen hasta que grado deberá reducirse la pensión; también en este evento y a solicitud del arrendatario, el locador puede sufrir la rescisión del convenio". (13)

11º "Proporcionar el uso o goce de inmuebles", agrega el Profesor González Suárez, " que llenen las condiciones de higiene y salubridad que exige la Ley general de salud bajo pena de responder de los daños y perjuicios que el inquilino sufra con ese motivo, además de la sanción pecuniaria que, por concepto de multa deberá soportar. En este aspecto, la Ley no considera solamente el bienestar y la comodidad del arrendatario, sino el beneficio colectivo menoscabado con la existencia de fincas que no gozan de un mínimo de condiciones de salud e higiene." (14)

12º También el arrendador está obligado, en los contratos que requieran fiador, a admitir con éste carácter a quien reuna las exigencias establecidas por la Ley, para responder solidariamente con el arrendatario, de "las vio-

González Suárez. Op. Cit. Pág. 208. (13)

González Suárez. Op. Cit. Pág. 209. (14).

laciones e inobservancias por éste", como dice el Profesor González Suárez. (15)

13º Por último, manifiesta el autor de referencia que "el artículo 2409 del Código Civil, impone al nuevo propietario, que se ha subrogado en los derechos y obligaciones - del anterior arrendador o sea, quien le vendió, el deber de notificar judicial o extrajudicialmente (ya ante notario, - ya ante dos testigos), el hecho de que ha cambiado el título de propiedad del inmueble; en todo caso, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato". (16)

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

CORRESPONDE AL INQUILINO O ARRENDATARIO.

A) Pagar al arrendador un precio (renta) por el uso o goce de la cosa arrendada; tal obligación debe realizarse en forma, lugar y tiempo convenido y se deriva de la fracción I del artículo 2425 de la Ley Civil de 1928. La renta debe ser cierta y determinada; según el profesor Rojina Villegas, "no debe ser precisamente en dinero,; puede estipularse por concepto de renta el pago de frutos, con tal de que sean ciertos, determinados y en el lugar convenido; a falta de estipu

(15) González Suárez. Op. Ci. Pág. 210.

(16) González Suárez Op. Cit. Pág. 211.

lación al respecto, el pago se hará en la casa habitación o despacho del mismo arrendatario, quien está obligado a cubrir la renta que se vence hasta el día en que se entregue la cosa arrendada " (17) . El Profesor Rojina Villegas, sostiene que "puede convenirse que todo mes que comience, se hará exigible en su totalidad aunque el arrendatario desocupe antes de que transcurra el mes". (18)

Siguiendo con la misma obligación del arrendatario de pagar la renta, por lo que hace a la exactitud en cuanto al tiempo, el Código Civil modificó la regla general en materia de obligaciones de dar, consagrada en su artículo 2080; en efecto, éste precepto legal señala que "si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo, 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. . . ". Pues bien, tratándose del pago de la renta en materia de arrendamiento, la regla general indicada anteriormente, no se aplica, ya que en este contrato hay disposiciones expresas de la Ley, tanto para fincas urbanas como rústicas y bienes muebles. La realidad práctica desafortunadamente, nos demuestra que el arrendatario haciendo un uso indebido de la buena fe del arrendador, frecuentemente no solo deja de pagar en cuanto al tiem

(17) Rojina Villegas. Op. Cit. Pág. 202.

(18) Rojina Villegas. Op. Cit. Pág. 203.

po, sino que más aún lo que deja de hacer, es pagar la cantidad que como renta se comprometió a cubrir, toda vez que resulta indiscutible, que no hay conciencia alguna de la -- responsabilidad que contrae el arrendatario al firmar el -- respectivo contrato de arrendamiento.

Por último, "en cuanto a la exactitud en el modo". Comenta el Profesor Rojina villegas que "el arrendatario no - puede hacer pagos parciales . . . " (19)

b) Responder por los daños y perjuicios que ocasiona a la cosa arrendada por su negligencia o culpa, o por la de los miembros de su familia, de sus sirvientes y subarrendatarios. Explicando esta obligación, el tratadista que se -- acaba de nombrar indica que "para regular esta obligación - del arrendatario se aplican las reglas y principios clásicos -- de la teoría de la culpa, o sea, de la responsabilidad-subjetiva. Hay una presunción de culpa en todo daño causado a la cosa por el arrendatario, sus sirvientes o familiares. Como en toda obligación de custodiar y conservar cosa ajena el arrendatario debe responder de sus actos dolosos o culpables y en cuanto a los últimos, cabe hacer la distinción que formulamos para el comodato, fijando los tres grados de la culpa grave, leve y levísima. . . " . Como el arrendamiento "es un contrato bilateral y oneroso, no exige al arrendatario la diligencia máxima que según el derecho romano sólo - pueden observar los diligentísimos padres de familia, dado-

(19) Rojina Villegas. Op. Cit. Pág. 204.

que paga un precio por el uso de la cosa, no debe observar la diligencia estricta que la Ley exige al comodatario y, por consiguiente, no responde de la culpa levisima. Por -- ello, en los casos ajenos a su voluntad, que no supongan - culpa, no tiene responsabilidad alguna. . . " (20)

c) Servirse de la cosa solamente para el uso convenido, conforme a la naturaleza o destino de ella; "esta obligación puede desvirtuarse o desaparecer", dice el Profesor González Suárez, siempre que el propietario de la finca autorice de manera expresa al inquilino para que la utilice en forma distinta a la estipulada" (21)

d) El arrendatario, dice el Profesor González Suárez, "también es responsable de los daños y perjuicios que su-fra el inmueble en caso de incendio u otro fenómeno que deteriore la finca, a no ser que dichos daños provengan de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción. Este deber es interesante en los casos en que el fenómeno ha sucedido en casas habitadas por varios inquilinos, porque en estas circunstancias, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen según determinación pericial adecuada. Si se prueba que el siniestro comenzó en la localidad de -- uno de los inquilinos, será únicamente éste, el responsable

(20) Rojina Villegas. Op. Cit. Pág. 205.

(21) González Suárez. Op. Cit. Pág. 211.

y, si alguno de los arrendatarios demostrare que el fuego o la causa fundamental del daño se originó en lugar distinto al ocupado por él, quedará libre de responsabilidad. Esta comprenderá el pago de daños y perjuicios sufridos por el propietario como los que se hayan causado a otras personas, en tanto que provengan directamente de los efectos del siniestro." (22)

e) El mismo autor expresa que "tampoco podrá el inquilino salvo la autorización expresa del arrendador, subarrendar, ceder o traspasar la localidad o una parte de la cosa arrendada o las prerrogativas que le otorga el contrato. El desconocimiento de éste deber. . . produce consecuencias graves para la pervivencia del convenio" (23). -- Pues se sanciona con la rescisión del contrato, que puede solicitar el arrendador, según lo dispuesto por la fracción III del artículo 2489 del Código civil.

f) Asegurar la finca arrendada, cuando en ella el arrendatario establece una industria peligrosa, debido al posible riesgo que en ejercicio de la industria origina; el Profesor Agustín Gracia López, aclarando esta obligación, dice que "para que el seguro sea efectivo, es menester la póliza respectiva señale al dueño de la finca como beneficiario del seguro, pues de otro modo, al sobrevenir el si--

(22) González Suárez. Op. Cit. Pág. 212.

(23) González Suárez. Op. Cit. Pág. 214.

niestro, el arrendatario podría cobrar la indemnización correspondiente y al entrar a su patrimonio y por lo tanto sobre ella pueden irse los otros acreedores del arrendatario y si tal cosa sucede, pues el dueño de la cosa incendiada no podrá indemnizarse en la pérdida que haya sufrido con motivo del incendio. De manera que podemos -- afirmar, como obligación del arrendatario, no solo la de celebrar el contrato de seguro, sino la de señalar como beneficiario de la indemnización correspondiente, al dueño de la finca porque de otra manera sería nugatoria la obligación del citado precepto". (el mencionado autor se refiere al artículo 2440 del Código Civil que dice: El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de ésta industria.) (24).

g) No variar la forma de la cosa arrendada; si el inquilino, "con consentimiento expreso del arrendador efectúa obras que muden la cosa, esta obligado, cuando la devuelva a restablecer en el estado que aquella tenía y además, a resarcir al propietario por los daños y perjuicios sufridos por el inmueble con motivo de variación". (25).

h) Poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de hacer reparaciones en la cosa-

(24) García López. Op. Cit. Pág. 130.

(25) García López. Op. Cit. Pág. 132.

arrendada, conforme a lo dispuesto por el artículo 2415 del Código civil vigente.

i) Hacer las reparaciones de los deterioros de poca-- importancia, causados por el inquilino, su familia, servi-- dumbre, huéspedes, subarrendatarios, etc., a la cosa arren-- dada.

j) Poner en conocimiento del propietario de la cosa, - en el más breve término posible, toda usurpación o novedad-- dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la co-- sa arrendada, según lo preceptuado por el artículo 2419 del Código Civil vigente.

k) Devolver la cosa arrendada al concluir el arrenda-- miento; esta obligación es de "dar", pues el artículo 2011-- de la propia Ley, en su fracción III, estatuye que "la pres tación de cosa puede consistir: . . . III) en la restitui--- ción de cosa ajená. . . .". De ahí se desprende que el in-- quilino debe restituir la cosa, tal como la recibió, al ven-- cimiento del contrato, "salvo lo que hubiera perecido por - naturaleza o se hubiere menoscabado por el tiempo o por cau-- sa inevitable o no imputable a su conducta" . (26)

(26) García López. Op. Cit. Pág. 134.

3.3. EN EL CODIGO CIVIL.

A. Obligaciones cuyo cumplimiento incumbe al arrendador.

Cinco son las obligaciones principales que el Código-Civil vigente señala al arrendador, derivadas todas ellas - de su obligación general de procurar al arrendatario el goce de la cosa dada en arrendamiento y de una manera sucesiva, ya que esta obligación, se prolongara durante toda la - duración del contrato.

El Código Civil no establece ninguna distinción entre las diversas obligaciones que corresponden al arrendador y - se limita a prescribir que éste estará obligado, aunque no - haya pacto expreso, a entregar al arrendatario la cosa ---- arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir - para el uso que se hubiere convenido; a conservar la cosa - en el mismo estado durante el arrendamiento haciendo para - ello las reparaciones que fueren necesarias; a no estorbar - ni embarazar en modo alguno el uso o goce de la cosa; a ga - rantizar el uso pacifico de la misma, finalmente a respon - der de aquellos daños y perjuicios que sufra el arrendata - rio por los defectos o vicios ocultos que tuviere la cosa, - siempre y cuando estos defectos o vicios hayan sido anterio - res a la celebración del contrato y desconocidos para el -- arrendatario; aún más, esta garantía abarcará todos los vi - cios que aparezcan en el curso del arrendamiento si estos -

sobreviven sin culpa del arrendatario.

Acerca del uso a que se ha de destinar la cosa, la Exposición de Motivos del Código Civil de 1870 decía sobre el particular: "si no se ha convenido expresamente el uso a que se destina la cosa, deberá suponerse que la intención de los contratantes ha sido que la cosa se emplee de una manera conforme a su propia naturaleza, y por lo mismo el arrendador - en tal caso debe entregarla de modo que sirva a su objeto; - lo contrario sería desnaturalizar el contrato". La misma --- idea transcrita esta consagrada en el artículo 2412, frac--- ción I, de nuestro Código Civil ya que establece que si no - hubo convenio expreso acerca del uso a que se ha de destinar la cosa, ésta deberá usarse conforme a su naturaleza.

La obligación que corresponde al arrendador de conservar la cosa en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones necesarias, implica a su vez, la obligación para el arrendatario de poner en conocimiento del arrendador, y a la mayor brevedad posible , de todos aquellos desperfectos que sufra la cosa y que ameriten - una reparación bajo pena, si no lo hace, de pagar los daños- y perjuicios que su omisión causen. Ahora bien, si el dueño- de la cosa arrendada, una vez que tuviere conocimiento de -- esas reparaciones, se negare a hacerlas, tendrá facultad él-

arrendatario para elegir o la rescisión del contrato o bien recurrir a la vía judicial para que el juez en este caso, es treche al arrendador a cumplir - - - - con su obligación, - así como para que según las circunstancias del caso, decida sobre la indemnización por daños y perjuicios que se hubie-- ren causado al arrendatario por la no oportunidad de esas re paraciones.

En ciertos casos previstos por la ley, la necesidad de reparaciones urgentes da lugar o a la disminución de la - renta, o más radicalmente, a la rescisión del contrato, ya - que como veremos más adelante, existe la obligación de pagar el precio en tanto subsiste el uso y goce de la cosa; si de saparece una de ellas, desaparecerá la otra. La necesidad de estas reparaciones para la conservación de la cosa, inter rrumpe por lo tanto la obligación del arrendador de no estor bar ni embarazar en modo alguno el uso de la cosa y correla- tivamente, la obligación del arrendatario de pagar la renta. La ley, previendo todos los casos que pueden presentarse con este motivo dice que el arrendatario que por causa de repara ciones se ve privado de una manera total del uso de la cosa, tendrá derecho, a que no se le cobre renta mientras dura el impedimento; si la privación del uso es parcial podrá el --- arrendatario pedir una reducción de la renta, y aún más la - rescisión del contrato, si la privación siendo parcial dura más de dos meses.

La obligación del arrendador a garantizar el uso y goce pacífico de la cosa durante el tiempo del arrendamiento, comprenderá únicamente las vías de Derecho, es decir, aquellos casos en los que un tercero pretenda ejercer sobre la cosa arrendada un derecho real, como por ejemplo un derecho de propiedad, de servidumbre, etc. El Código Civil conforma lo dicho al establecer en su artículo 2418 que la garantía del uso y goce pacífico de la cosa, no comprenderá las vías de hecho de terceros, y que no aleguen un derecho sobre la cosa arrendada. El arrendatario en esos casos únicamente tendrá acción sobre los autores de los hechos pero nunca sobre la persona del arrendador. Igualmente no estarán comprendidos en la garantía que presta el arrendador los abusos a hecho de terceros.

Es lógico suponer, que a su vez el arrendatario tendrá la obligación de informar al arrendador, y a la mayor brevedad posible, de toda usurpación o novedad que provenga de un tercero, so pena de pagar los daños y perjuicios que se causen por su omisión.

El artículo 2421 del Código Civil dice acerca de la mencionada obligación: "el arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impida el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido, o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario. Este-

puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada". Esta obligación del arrendador abarca no solamente la garantía contra vicios o defectos de la cosa que sean anteriores al arrendamiento, sino los que sobrevengan en el curso del mismo ya que como vimos anteriormente, el arrendador tiene la obligación de "hacer gozar" al arrendatario de la cosa arrendada durante la duración del contrato, haciendo desaparecer todo obstáculo que se oponga a esta finalidad.

Para terminar con las obligaciones del arrendador, mencionaremos aquellas que consisten, la primera, en hacer la devolución, si lo hubiere, de saldo a favor del arrendatario una vez terminado el contrato, y la segunda, en pagar al arrendatario, las mejoras hechas por éste, ahora bien, los gastos que haga el arrendatario para la conservación de la cosa, pueden ser útiles, es decir, gastos que sin ser necesarios, sin embargo aumenta el precio de la cosa; necesarios, que son indispensables para la conservación de la cosa en buen estado; voluntarios, que son aquellos gastos que hace el arrendatario para su mayor comodidad pero que no son requeridos como indispensables. Para los dos primeros casos, considero que el inquilino debe devolver la cosa al término del contrato tal y como la recibió y si realizó gastos por las mejoras útiles y necesarias, estas quedarán en beneficio de la cosa arrendada; para el caso de que el arrendatario realice gastos por mejoras voluntarias pa-

ra su mayor comodidad, si éstas fueron autorizadas por el propietario, será justo que reciba el pago de las mismas. Nuestro Código Civil en su artículo 2423 expresa: si en el contrato, -- el arrendador autorizó al arrendatario para hacer las mejoras y se obligó a pagarlas; si las mismas fueren útiles y -- el contrato se rescindiese por culpa del arrendador; cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera las mejoras -- y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el -- último goce del uso de las mejoras, el arrendador da por -- concluido el contrato. Para los dos últimos casos, la Ley -- previene que, aún habiendo estipulación en contrario, el -- arrendador estará obligado a pagar esas mejoras.

B. Obligaciones que debe cumplir el arrendatario.

El arrendatario estará obligado en primer lugar, a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido; a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia de sus familiares, sirvientes o también en ciertos casos, por culpa de sus subarrendatarios,; finalmente --deberá servirse de la cosa sólomente para el uso convenido o confirme a la naturaleza o destino de ella.

Si bien es cierto, que estas tres obligaciones que consigna el Código Civil, son las principales, no son las únicas, puesto que el ordenamiento mencionado, obliga al arren-

datario a responder en caso de incendio, siempre y cuando - éste, no provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicios - de construcción; asimismo, también existe para el arrendatario la obligación de poner en conocimiento del arrendador - en el plazo más breve, de toda novedad dañosa o usurpación - que otro hubiere hecho o también que prepare en contra de - la cosa arrendada, bajo pena, de la correspondiente indemnización por daños y perjuicios; por último, aunque el Código-Civil no lo consigna expresamente en su artículo 2425, el -- arrendatario deberá hacer al arrendador, la restitución de - la cosa una vez terminado el contrato.

La primera de estas obligaciones cual es la de pagar - el precio convenido, es de las más importantes, ya que el - propietario consentirá en privarse del uso de la cosa, en - cuanto que el arrendatario paga el precio que se convino; - es pues, uno de los elementos esenciales del arrendamiento - y sin el cual no podría existir este. En consecuencia, pod~~o~~ mos establecer, que existe la obligación del arrendatario - de pagar el precio, en cuanto se halle en posesión de la co - sa arrendada y en aptitud de destinarla al uso para que la - arrendó; no existiendo tal obligación, sino desde el día en que el arrendatario recibe la cosa, no estando por lo tanto obligado a pagar la renta sino a contar desde el día antes - indicado.

Nuestra legislación positiva a partir del Código Civil

de 1870, consigna idénticos preceptos respecto a tiempo y lugar del pago del precio convenido. Dice el presente que el -- arrendatario no estará obligado a pagar la renta sino desde -- el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contra -- rio; Respecto al lugar del pago, la Ley ordena que se está a -- lo estipulado en el contrato, y a falta de ella, aquél deberá -- hacerse en la casa habitación, despacho del arrendatario. Por -- lo que toca al tiempo de hacer el pago, también se estará a -- lo estipulado por las partes en el contrato; ahora bien, si -- aquellas han omitido ésta cláusula, la Ley sustituyendo a la -- voluntad de los contratantes, señala para arrendamientos de -- fincas urbanas, que el pago deberá hacerse por meses vencidos -- si la renta excede de cien pesos, por quincenas también venci -- das, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas -- también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos. -- Tratándose de fincas rústicas, el pago deberá hacerse por se -- mestres vencidos.

Contrariamente al principio establecido en el Derecho -- Romano de que el precio únicamente podía consistir en dinero, -- el derecho moderno, en su constante evolución, admite el pago -- del precio en especie, y así tenemos la disposición de nues -- tro Código Vigente que obliga al arrendatario a pagar en din -- ro el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo -- convenido, si el precio del arrendameinto debiera de pagarse -- en especie y el arrendatario no lo hiciere en el tiempo debi -- do.

Hemos visto, cómo la obligación del arrendatario de pagar el precio existe en cuanto está en posesión de la cosa arrendada y en aptitud de disfrutarla. ¿Qué sucederá pues, si por caso fortuito o fuerza mayor, se impide al arrendatario el uso o goce de la cosa?, si el arrendamiento tiene por objeto - el uso o goce de la cosa arrendada mediante el pago de un precio convenido, es claro que si se impide al arrendatario aquel goce de la cosa, cesará la causa por la cual se obligó a pagar ese precio; ahora bien, el impedimento proveniente del caso -- fortuito o la fuerza mayor, pueda ser total o parcial, impedir el goce por un tiempo más o menos largo, etc. Nuestro Código da distintas soluciones a cada uno de estos casos, puesto que establece que si el impedimento es total no se causará renta mientras dure aquél, pero si ésta dura más de dos meses, podrá el arrendatario pedir la rescisión del contrato; si el impedimento es sólo parcial el arrendatario tendrá derecho a que se le reduzca, a juicio de peritos, la renta, si dura más de dos meses, procederá la rescisión. De la misma manera, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato, si el impedimento dura más de dos meses, o bien no pagar la renta, mientras no se halle en posesión de la cosa, en aquellos casos en que la - privación del uso provenga de la evicción del predio, debiendo además el arrendador, pagar daños y perjuicios si ha obrado -- con manifiesta mala fe.

Nosotros no nos adherimos a la opinión sustentada por -

el Código Civil vigente, antes bien creemos, que en todos estos casos el arrendatario deberá pedir la rescisión del contrato, - ya que el goce de la cosa no existe para él y por lo tanto cesa su obligación de pagar el precio.

Bajo la vigencia de los Códigos de 1870 y 1884, no encontramos disposiciones semejantes, puesto que en los casos precisados el arrendador únicamente tenía el derecho de no pagar la renta, si por caso fortuito o fuerza mayor se viere privado totalmente del uso de la cosa arrendada, existiendo tal derecho-- durante todo el tiempo que durara el impedimento; si este fuere parcial el arrendatario tenía derecho a pedir una reducción de la renta.

La segunda obligación del arrendatario consiste en responder por los perjuicios que la cosa sufra, sea por su culpa o negligencia, o bien, de la de sus familiares, sirvientes, o subarrendatarios. Dentro de ésta obligación un poco abstracta nosotros estudiaremos el caso concreto de incendio.

Dice el Código Civil en su artículo 2435 que el arrendatario es responsable del incendio a no ser que provenga de caso fortuito o vicio de construcción. Siempre se le considerará responsable mientras no pruebe lo contrario; es una presunción juris tantum, es decir, se crea una presunción de culpabilidad en su contra, ya que como sostienen algunos autores, si el arrendatario

tario está obligado a restituir la cosa una vez terminado - el arrendamiento, y no lo hace, estará obligado a probar que la destrucción de la misma se debe a una causa ajena a su voluntad o más bien, la ausencia de culpa de su parte.

El artículo antes citado señala el caso fortuito, la fuerza mayor y los vicios de construcción como hechos cuya prueba eximen de toda responsabilidad al arrendatario, tomándose las precauciones necesarias para evitarlo, aunque sin conseguirlo, con la prueba de este hecho bastará para quedar excluido de toda responsabilidad.

Como vimos anteriormente, se presumirá responsable del incendio al arrendatario a menos que pruebe que este provino de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción; ahora bien, algunos autores sostienen que esta enumeración de los hechos que eximen de responsabilidad al arrendatario son limitativos o restrictivos, otros en cambio sostienen la tesis contraria y afirman que estos hechos tienen un carácter enunciativo. Los que sostienen la primera de estas teorías, limitan el derecho del arrendatario a defenderse al admitir únicamente como excluyente de responsabilidad en caso de incendio, la prueba de este fué provocado por alguno de los hechos que señala el Código Civil en su artículo 2435. Los defensores del segundo punto de vista, se fundan en la libertad más absoluta de defensa para el demandado, toda vez, que

el incendio puede ser provocado por una causa extraña y de ningún modo imputable al arrendatario, así por ejemplo, si el incendio se verifica en la ausencia de éste o de cualquier persona a quien pudiera imputársele culpa o negligencia.

Finalmente, existe para el arrendatario la obligación de restituir la cosa al terminar el arrendamiento. ¿En que estado deberá hacerse la restitución? ; en el estado en que se recibió la cosa, haciendo para ello las reparaciones de los daños causados por el arrendatario y si éstos son mayores será responsable de los daños y perjuicios. El Código Civil, no consigna disposición alguna acerca de esta obligación, sin embargo de la definición que da del contrato aludido el artículo 2398, diciendo que el arrendamiento es un contrato por el que una persona concede a otra el uso o goce temporal de una cosa, se infiere la obligación del arrendatario de restituir la cosa una vez que haya vencido el plazo convenido para la duración del contrato; si el arrendatario no tuviere tal deber, el contrato cambiaría de naturaleza y se transformaría en una venta.

Los códigos anteriores, tanto el del setenta como el de ochenta y cuatro, eran más explícitos sobre el particular, puesto que consignaban en sus artículos 3125 y 2994 respectivamente, la obligación para el arrendatario de restituir la cosa al terminar el arrendamiento. Como dijimos, tal obliga-

ción trae consigo la de hacer esa restitución en el mismo estado en que la cosa se recibió, salvo aquel demérito natural que haya sufrido. En cuanto a la época de la restitución, esta deberá hacerse el día de la terminación del arrendamiento o más bien, el día prefijado si el contrato ha sido celebrado por tiempo determinado; si el contrato se celebró por tiempo indeterminado, este concluirá el día que previamente fijen -- las partes, ya que la Ley establece para estos contratos, que terminaran a voluntad de cualquiera de los contratantes previo aviso con dos meses de anticipación si el predio es urbano, con un año si se trata de un predio rústico; generalmente y para los efectos de la restitución, que como vimos deberá hacerse en el estado en que la cosa se recibió, se acostumbra hacer constar en el contrato una descripción de las partes de que se compone al finca arrendada, si esta se omite, se presumirá que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo --- prueba en contrario.

Si el arrendatario, una vez terminado el contrato, se -- rehusa a devolver la cosa, el arrendador podrá exigirla mediante la acción llamada reivindicatoria, pues como establece el -- Código de Procedimientos Civiles, puede ser demandado en reivindicación "el que está obligado a restituír la cosa". Ahora bien la Ley concede al arrendatario un derecho de preferencia sobre cualquier otro interesado en el nuevo arrendamiento, éste haya durado más de cinco años si el arrendatario hizo en la finca mejoras de alguna importancia y también, si esta al co--

rriente en el pago de las rentas. Igualmente tendrá el arrendatario el derecho de preferencia por el tanto a otro interesado en el arrendamiento de la finca o en caso de venta del bien arrendado.

En el caso de inmuebles destinados a la habitación - se consagra el derecho del tanto, en el artículo 2448 I. del Código Civil del Distrito Federal.

CAPITULO CUARTO

LA CAUSAHABIENCIA COMO PRERROGATIVA DE
DERECHO DEL ARRENDATARIO.

4.1. LA CAUSAHABIENCIA Y SU NATURALEZA JURÍDICA.

Los llamados "causahabientes" equivalen a las personas que han intervenido en el acto jurídico. La causahabiente opera bajo una idea de transmisión, de una persona a otra, es decir, quien cede o transmite alguna cosa es denominado "autor" o "causante" y quien adquiere y obtiene de él es el "causahabiente". El causahabiente es el que substituye al autor o a las partes y queda ligado por los efectos del acto jurídico, como si este hubiere emanado de él. El autor y las partes adquieren derechos y contraen obligaciones al celebrar el acto; cuando los transmiten a terceros, éstos se substituyen a aquéllos y pueden ejercer los derechos adquiridos y deben cumplir las obligaciones contraídas, como si hubiesen concurrido directamente al acto. Esta transmisión de derechos y obligaciones supone un hecho posterior al acto, por el cual el autor o la parte, llamada en el caso autor o causante y cede su lugar al causahabiente.

4.2. EFECTOS JURIDICOS DE LA CAUSAHABIENCIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

Conforme al artículo 1281 del Código Civil, "la herencia es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen con la muerte? Quedó también establecido que los derechos y obligaciones de los contratantes de arrendamiento, pueden transmitirse por sucesión, ya que de acuerdo con el artículo 2408 del mismo ordenamiento "el contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido".

El último de los preceptos legales que acabo de mencionar, tiene como antecedentes los artículos 3156 del Código Civil de 1870 y 3022 del de 1884, respectivamente, sólo en estas últimas leyes, los preceptos estaban contenidos en el capítulo titulado "del modo de terminar el arrendamiento" y en el Código Vigente, la disposición relativa se encuentra contenida en las reglas generales que rigen el contrato de arrendamiento; sin embargo, en los tres ordenamientos, la redacción del precepto es idéntica.

Ahora bien, creo conveniente señalar que, tanto en los--- textos de los ordenamientos legales derogados, como en la norma del código actual, debió emplearse un vocablo diferente al---

verbo "rescindir" que se usan en tiempo presente, pues esta última palabra tiene en la ciencia del derecho un significado diverso. En efecto, cuando me referí a los modos como puede terminar el arrendamiento, de acuerdo con la Ley civil vigente, indicé que concluye entre otros, por "rescisión". Esta tiene lugar, en opinión del Profesor Luis F. Uribe, "cuando un contrato se ha perfeccionado y alguna de las partes no cumple, es decir, tiene lugar siempre en el caso de obligaciones recíprocas. . . El propio Código habla de rescisión concretamente en contratos en que existen obligaciones recíprocas y una de las partes no cumple" (1). Por su parte - el Profesor Juan Gonzalez Suárez sostiene que "la rescisión supone el desacato a alguna de las cláusulas fundamentales del contrato, que permite, no obstante, la continuación del negocio, mientras no sea reclamada la violación" (2).

En materia de arrendamiento, la rescisión supone igualmente que el contrato se celebró válidamente, pero que alguna de las partes incurrió en alguna violación a él, dando lugar así a que éste pueda concluir por aquella causa. "a ella dan lugar -- los actos, tanto del propietario como del inquilino" (3). Así, por ejemplo, en los casos señalados por los artículos 2416 y -- 2489 del Código Civil Vigente, "se ve claramente que al arrenda

(1) Uribe, Luis F. Sucesiones en el Derecho Mexicano. Edición del Autor. Unica. México 1942. Pág. 340.

(2) González Suárez, Juan José. La Ley, el inquilino y el Propietario. Ediciones Galera. México 1962. Pág. 47.

(3) González Suárez. Op. Cit. Pág. 48.

tario, el derecho de pedir esta cuando la contraparte no ha cumplido" (4)

Claramente se desprende de lo anterior, que la redacción del artículo 2408 de la Ley civil en vigor, así como - la de los códigos anteriores, resulta defectuosa al decir - que el contrato de arrendamiento "no se rescinde". La muerte del arrendador y la del arrendatario son completamente - naturales, que en manera alguna implican una violación al - contrato celebrado. Por tanto, hubiera sido preferible que, tanto en las leyes abrogadas como en la vigente, el precepto correspondiente se hubiera redactado en el sentido de es tatur que "el contrato de arrendamiento NO TERMINA por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio-- en otro sentido".

EFFECTOS PRODUCIDOS POR EL FALLECIMIENTO DE LOS CONTRATANTES EN LOS ARRENDAMIENTOS QUE SE RIGEN POR EL ORDENAMIENTO CIVIL DE 1928.

Se hizo con anterioridad la distinción entre los arrendamientos celebrados antes de 1948 y los otorgados del prime ro de enero de 1949 en adelante, indicándose que aquéllos - se encuentran tutelados por el decreto de 24 de Diciembre - de 1948 (derogado), no así los segundos, para los cuales - únicamente tiene aplicación el Código civil de 1928.

(4) Uriel, Luis. Op. Cit. Pág. 343.

En razón de ésta distinción, se hace necesario estudiar por separado cada grupo de contratos, por lo que hace a los efectos que el deceso de las partes, puede producir; por razón de método, me ocuparé primeramente de los arrendamientos que se rigen por la legislación común.

Es regla general que la muerte del arrendador y la del arrendatario no extinguen el convenio, salvo pacto en contrario (artículo 2408 del Código civil); por consiguiente, si no hay estipulación en otro sentido, el arrendamiento continúa.-- Esta transmisión de los derechos y obligaciones de las partes esta además confirmada por la ley civil, cuando al hablar de la herencia en el artículo 1281, la define como "la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y --- obligaciones que no se extinguen por la muerte".

Ocurrido pues, el fallecimiento de cualquiera de los -- contratantes, debe tramitarse por los presuntos herederos el juicio sucesorio correspondiente, para que una vez terminado éste, se adjudiquen a los que legalmente hubieren sido reconocidos con ese carácter los derechos y obligaciones que corresponden al arrendamiento; mientras tanto, es la sucesión del - difunto quien primeramente debe hacerse cargo de unos y otras, hasta que se haga la adjudicación correspondiente a quienes -

fueren reconocidos como herederos del de-cujus. Tal idea encuentra su apoyo en la tesis de la "doble causahabencia" que sostiene el Profesor Luis F. Uribe en su obra sobre "Sucesiones en el Derecho Mexicano";

"A la muerte del autor de la sucesión nace y tiene principio la persona moral, el ente, "la sucesión de", el que termina al hacerse la partición y adjudicación a cada uno de los herederos y legatarios de los bienes que a cada uno corresponde. Por esta razón, en realidad la persona moral "sucesión de" es la primera causahabiente del autor de la sucesión y a su vez, el heredero o los herederos que han sido titulares de los derechos a la masa hereditaria a título universal, tienen a ser, cuando se concluye la adjudicación de bienes, causahabientes universales directos o inmediatos de la persona moral "sucesión de" y causahabientes universales indirectos o mediatos del autor de la sucesión. . . ." (5)

El autor antes citado, en otras páginas de su obra, señala que el heredero sólo adquiere a la muerte del autor de la sucesión un derecho "sui generis" que entra en su patrimonio y subsiste el patrimonio del de-cujus independientemente, como la persona moral "sucesión de"; todos los bienes (derechos y cosas) y las obligaciones del autor de la sucesión que no se extinguieren por la muerte, al morir éste constituye un patrimonio indudablemente; forman un conjunto de vínculos ju-

(5) Uribe. Op. Cit. Pág. 73.

rídicos que convergen a un solo y único centro de referencia: "la sucesión de" . . . "la sucesión de" es la propietaria de los bienes y la única responsable de las obligaciones que subsisten a la muerte del autor de la sucesión, es decir, bienes y obligaciones que forman el patrimonio de "la sucesión de". . . . Conforme al artículo 1288 del Código civil, "la sucesión de" es una persona moral que es la propietaria del patrimonio formado por los bienes y obligaciones que constituyen la masa hereditaria. . . El heredero es el titular de un derecho sobre esa masa. . . El heredero adquiere a título universal . . . pero no adquiere la propiedad, el dominio de los bienes que forman la masa o de alguno o algunos de ellos, sino un derecho que tratándose del heredero es un derecho sobre la totalidad de los bienes que forman la masa, en la parte -- alícuota que le corresponda según el número de herederos. . . Tanto el o los herederos son los titulares de los derechos a la masa; de los derechos a la "sucesión de" . . . A la muerte del autor de la sucesión nace y tiene principio la persona moral, el ente, "la sucesión de", el que termina al hacerse la partición y adjudicación a cada uno de los herederos de los bienes que a cada uno corresponde. . . " (6)

En conclusión: si fallece el arrendador o el arrendatario, en principio el contrato no se extingue, pues subsiste -

(6) Uribe, Op. Cit. Pág. 82 a 84.

con la sucesión del difunto, como causahabiente inmediata del de-cujus y posteriormente con quien adquiera el carácter de adjudicatario de los bienes del autor de la herencia. Aquel, o sea el difunto, sería el causante inmediato de "la sucesión de" y a su vez, ésta última sería la causahabiente inmediata del autor de la propia sucesión; a la vez, éste último sería el causante mediato del heredero o herederos que han sido titulares de los derechos a la masa a título universal y los mismos herederos, con relación al de-cujus, una vez concluida la adjudicación de bienes, tendría el carácter de causahabientes indirectos, empleando la terminología del Profesor Uribe.

Considero pertinente agregar que es el juicio sucesorio donde se legitiman los derechos y capacidad de los que se presenten alegando tener derechos hereditarios y en donde se adjudique el caudal hereditario a los legítimos herederos en la parte que les corresponda.

Puede suceder que en el contrato se hubiese pactado una estipulación contraria a la regla general señalada por el artículo 2408 del Código Civil, o sea, que el arrendamiento podría concluir a la muerte del arrendador o del arrendatario. En ambos casos considero que la parte que sobrevive, puede reclamar la extinción del arriendo por haberse realizado el deceso de su co-contratante, debiendo enderezar la acción correspondiente en contra del causahabiente inmediato del autor

de la herencia, que de acuerdo con el punto de vista sostenido en páginas anteriores, lo es la persona moral denominada-- "sucesión de" .

RESULTADOS QUE ORIGINA EL DECESO DEL ARRENDADOR EN LOS CONTRATOS REGIDOS POR EL DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

El decreto de fecha 24 de diciembre de 1948 rige, como ya se dijo con anterioridad, únicamente a los arrendamientos que se celebraron hasta el 31 de diciembre del mismo año, criterio que en diferentes ejecutorias que también ya señalé, ha sido sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Cabe pues, examinar en éste grupo de contratos, cuales son las consecuencias que se producen por la muerte de las -- partes.

Con relación al fallecimiento del arrendador estimo -- que el contrato respectivo continua primeramente con la sucesión del mismo y posteriormente, con quienes se adjudiquen -- los bienes del autor de la herencia que hubiese dejado, entre los cuales, desde luego, entran los derechos y obligaciones -- del arrendamiento, por tener un contenido patrimonial, ya que desde luego, los frutos civiles o sea la renta producida por -- la localidad arrendada, se estiman en dinero. Tal afirmación -- se desprende del propio artículo 2408 del Código Civil rela--

cionado con el artículo 1281 del mismo ordenamiento legal ; pero tanto la sucesión del arrendador, como causahabiente - inmediata de él, como los herederos que se adjudiquen en definitiva el patrimonio del de-cujus, deberán respetar el arrendamiento, por todo el tiempo de duración, de la prórrroga consagrada por el artículo primero del decreto mencionado, ya que los contratos de arrendamiento destinados exclusivamente a casa-habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él, se encuentren prorrogados por ministerio de Ley, sin alteración ninguna de sus cláusulas.

Considero igualmente que si en el contrato existe el pacto en contrario al que alude el artículo 2408 del Código Civil, tal estipulación no surtiría ningún efecto, pues el arrendatario no podría judicialmente exigir, basado en el fallecimiento del arrendador la extinción del arrendamiento por virtud de la prórrroga indicada y además, porque la cláusula en contrario sería contraria al contenido de los artículos 3º y 9º, transitorio del ordenamiento del 24 de diciembre de 1948, ya que la primera de dichas disposiciones señala la que "serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento con -- contravención de las disposiciones de ésta Ley. . .", y la segunda, que "se derogan los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de la presente Ley".

CONSECUENCIAS PRODUCIDAS POR LA MUERTE DEL INQUILINO EN LAS CONVENIONES PROTEGIDAS POR EL DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948. CRITERIO DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA Y OBSERVACIONES AL MISMO.

En cuanto a la muerte del inquilino, a la luz del decreto de 1948, se llega a conclusiones insospechadas y que a mi modo de ver contradicen nuestra tradición jurídica. Aclaro -- que si menciono tales conclusiones, es porque corresponden al resultado de la interpretación hecha al decreto señalado; -- pero ello no implica que esté de acuerdo con ellas, por los motivos que más adelante expondré.

Ya dije que la muerte de alguna de las partes en el ---- arrendamiento no hace que éste se extinga, lo cual se desprende de la regla general contenida en el artículo 2408 del Código Civil, relacionado con el 1281 del mismo ordenamiento jurídico. También sostuve que la sucesión del de-cujus, como causa habiente inmediata de éste y posteriormente los herederos que llegan a ser los adjudicatarios de los bienes del difunto, son los que adquieren los derechos y obligaciones del contrato -- y por consiguiente quienes deben seguirlo cumpliendo.

Pues bien, tal criterio, tratándose del fallecimiento -- del inquilino en los contratos protegidos por el decreto de 24 de Diciembre de 1948, no podrá aplicarse ; no es la sucesión -

del inquilino a quien se transmiten primeramente los derechos y obligaciones del arrendamiento, ni tampoco son después los herederos legalmente reconocidos, que más adelante se convierten en adjudicatarios, quienes adquieren esos derechos y obligaciones. Son los miembros de la familia que viven con el arrendatario, los que en vida de éste, y pienso que también a su deceso, aunque no lo diga expresamente el ordenamiento en cuestión adquieren las obligaciones y derechos que el inquilino, durante su existencia, contrajo con el arrendador. Esto se desprende del referido artículo de 2408 del Código Civil, en relación con el artículo primero del propio decreto de 1948, al sostener la primera de tales disposiciones, que el contrato de arrendamiento no se extingue a la muerte del arrendador ni del arrendatario, y la segunda, que "se prorrogan por ministerio de Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas. . . los contratos de arrendamiento de los siguientes locales o cosas: a) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él. . . ". Como se ve, no se alude para nada a los herederos; tal parece que este último concepto ha sido substituido por el de "grupo familiar".

Existe una ejecutoria de la Suprema Corte de Justicia, de reciente resolución, que tiene relación con el comentario anterior y que cito a continuación:

". . . También es fundado el concepto de violación, para confirmar el fallo del Juez, en el sentido de que el decreto -- de prórroga de arrendamientos y congelación de rentas, sóloamente es aplicable, en favor del inquilino y de los miembros de su familia legítimos, por no corresponder el razonamiento a una co rrecta interpretación jurídica, toda vez que la disposición legal (artículo 1º del decreto de 1848), no tiene esa taxativa, -- pues dice que se prorrogan, por ministerio de Ley sin altera--- ción de ninguna de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento de las casas destinadas exclusivamente a habitación que ocu pen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él. -- Claramente se entiende que se refiere, como familiares, a las - personas que conviven con el inquilino, en la casa arrendada, - sean ascendientes, descendientes, legítimos o naturales, colate rales, esposos o concubinos; tanto puede ser familiar, un esposo o esposa, como un concubino; y la Ley protege a unos y otros, pues no puede desconocer que "hay entre nosotros una manera peculiar de formar la familia, el concubinato. . . Hasta ahora, se habfan quedado al margen de la Ley, los que en tal estado vivían, pero el legislador no debe cerrar los ojos, para no darse - cuenta de un modo de ser muy generalizado, en algunas clases so ciales, y por eso se reconoce que produce algunos efectos jurídicos el concubinato, ya en bien de los hijos, ya en favor de - la concubina, que al mismo tiempo que es madre, ha vivido por - mucho tiempo con el jefe de la familia". Si bien se considera - al matrimonio como la forma legal y moral de constituir la fami

lia, se conceden efectos al concubinato, porque se encuentra muy generalizado, y aunque no se apruebe ni fomente, el legislador no lo debe ignorar. . . " (7)

En el problema que me ocupa, la misma corte sostuvo -- primeramente un criterio que en mi concepto es correcto; pero después, ya tratándose sobre todo de cuestiones relacionadas con el decreto de Diciembre de 1948, ha dictado algunos fallos que francamente distan de estar apegados a la Ley, -- pues se encuentran influidos por el factor político que Georges Ripert, en su obra "El Régimen Democrático y el derecho-Civil moderno", menciona como creador de un nuevo Derecho Civil, factor al que tendré ocasión de referirme posteriormente.

CRITERIO DE LA SUPREMA CORTE DE LA NACION.-

En la ejecutoria "Ortega Zavalla Epigmento ", la Corte -- sostuvo lo siguiente:

". . .La ejecutoria, materia de éste amparo, es violatoria de garantías en cuanto declaró la improcedencia de la -- acción reivindicatoria por falta de pruebas de la posesión de -- la casa por la demandada. En efecto es inexacto que Magdalena-Carrasco poseyera, a título precario, como inquilina. Es --

(7) Amparo D-8091/60. Quejoso: Angel Robledo Sánchez; Resuelto el 1º de abril de 1963. Por unanimidad de cuatro votos, siendo-relator el C. Ministro Mariano Ramirez Vázquez.

te carácter sólomente podría derivarlo, en la especie, de un contrato de arrendamiento, y de autos no consta que hubiera celebrado contrato de tal naturaleza. El padre ocupó el inmueble como inquilino; pero no aparece comprobado en autos - que sus hijos lo hayan substituído y la sola filiación no los convirtió en causahabientes de su padre. Causahabiente - es el heredero y los autos no acreditan que Magdalena ni --- otra alguna de las personas que habitaban la casa al morir - el arrendatario, sean en efecto sucesores a título universal o particular, del padre. No se conoce tampoco la existencia de algún otro hecho o acto jurídico por donde Magdalena Carrasco hubiere adquirido el carácter de causahabiente, en -- cuanto a los derechos y obligaciones generales por el contra to de locación, con respecto al primitivo ordenamiento. . . "

(8)

En la ejecutoria "Escoto de Insunza Josefina", la Corte sostuvo la siguiente opinión:

". . . Son fundados en parte los anteriores conceptos de violación. En efecto, la quejosa aduce en el primero de - ellos que la transmisión de los derechos derivados de un con trato de arrendamiento, por causa de muerte del arrendatario sólo puede operarse a favor de los herederos y no de cual--- quiera otra persona. A este respecto, la responsable asentó-

(8) Amparo D-7383/42. Quejoso: Ortega Zavalla Epigmenio. Tomo LXXXIII. Nº 13, del Semanario Judicial de la Federación. Páginas 3178, a 3185. 1945.

en el fallo reclamado, que el señor Enrique Massague se subrogó en los derechos de la arrendataria al fallecer ésta,-- por haber quedado acreditado que vivió en su compañía y que además dicha arrendataria dependía económicamente de él. El artículo 2408 del Código Civil dispone que el contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido y como en la especie no se provó que entre los contratantes hubiere habido convenio para dar por rescindido el arrendamiento a la muerte de uno de ellos, se estima aplicable el texto legal de referencia; pero para determinar su alcance, estos, para saber quienes pueden considerarse como los futuros titulares del contrato, conviene tomar en cuenta las opiniones doctrinales vertidas en torno al tema. el tratadista mexicano Manuel Mateos Alarcón, al comentar el artículo relativo del Código civil para el Distrito federal de 1870, dice lo siguiente: "Pero las personas del arrendador y del arrendatario no se toman en consideración para la extinción del contrato de arrendamiento; y por lo mismo, aún cuando muera uno u otro, el contrato subsistirá quedando obligados a cumplirlo en todas sus partes sus herederos. Así lo declara expresamente el artículo 3156 del Código Civil que dice que el contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni el arrendatario, salvo convenio en otro sentido. Este precepto es una consecuencia de los artículos 1442 y 1536 del mismo código, según los cuales, la obligación personal liga a la persona que la contrae y a --

sus herederos, y los derechos y obligaciones que resultan de los contratos, pueden transmitirse entre vivos y por sucesión, que se fundan en el principio que estima a los herederos sucesores de todos los derechos y obligaciones del testador y conformando una misma persona con él, por cuyo motivo se dice que el contrato lo hace por sí y por sus herederos".

Por su parte, Francisco Ricci se pronuncia también en el mismo sentido, según puede apreciarse en su obra sobre Derecho civil, Teórico y Práctico: "El contrato de arrendamiento, según el artículo 1396, no se resuelve por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario. Esta disposición, que alguna vez en la práctica se encontrará en oposición con la equidad, en cuanto obliga a la viuda o hijos -- del arrendatario a continuar un contrato que no puede cumplir, no es sino la aplicación de un principio general. por que las obligaciones y derechos derivados del contrato de arrendamiento no tienen nada de personal en el sentido de -- que no pueden satisfacerse sino directamente por el arrendatario y arrendador, sino que, como todas las demás obligaciones y derechos que aumentan o disminuyen nuestro patrimonio, son transmisibles a los herederos. por otra parte, el que adquiere un derecho o contrae una obligación lo hace para sí y para sus herederos; por lo que es lógico que los -- del arrendatario y arrendador pasen a sus herederos".

Otros autores, como Enneccerus y Josseland, también se refieren a la posesión precaria del arrendatario y en su defecto, de sus herederos. Debe advertirse que por tratarse de una transmisión de derechos y obligaciones "mortis causa", - se opera en favor de los herederos, sin que valga tratar de justificar el citado artículo mediante la subrogación a que alude el artículo 2058 del Código civil, puesto que para subrogarse por ministerio de Ley, sería necesario que el que para tuviere interés jurídico en el cumplimiento de la obligación y en el presente caso el señor Massague, en su carácter de simple ocupante del inmueble arrendado, no tenía ese interés jurídico para hacer el pago de las rentas, porque para ello era necesario que hubiere sido reconocido como heredero de la arrendataria, declaración que no justificó haberla obtenido a su favor, a pesar de decirse hijo de la propia arrendataria; esto es, que si bien es cierto que el artículo 2408 del Código Civil preceptúa la continuidad de los contratos de arrendamiento, no obstante el fallecimiento de alguno de los contratantes, también no es menos evidente que no --- cualquier persona puede prevalerse de esa situación haciendo suyos los derechos y obligaciones emanados del contrato, --- pues teniendo éstos últimos un contenido patrimonial, se --- transmiten a través del juicio correspondiente. . . " (9)

(9) Amparo D-4882/53.-Quejosa: Josefina Escoto de Insunza. Resuelto el 29 de marzo de 1954, por unanimidad de cinco -- votos, siendo relator el C. ministro Rafael Rojina Villegas.

En la ejecutoria "Alvarez Victor Manuel y Coag." la -
 Suprema Corte de Justicia se limita a reproducir la argumen-
 tación que hizo valer en el amparo directo 4882/53 promovi-
 do por Josefina Escoto de Isunza y que antes cité, estable-
 ciendo a ese respecto que " si bién es cierto que el artícu-
 lo 2408 del Código Civil preceptua la continuidad de los --
 contratos de arrendamiento, no obstante el fallecimiento de
 alguno de los contratantes, también no es menos evidente --
 que no cualquier persona pueda prevalerse de ésta situación
 haciendo suyos los derechos y obligaciones emanados del con-
 trato, pues teniendo éste un contenido patrimonial, se ----
 transmite a través del juicio sucesorio correspondiente. . -
 . .Y para seguir ocupando la finca es necesario justificar-
 el carácter de herederos" (10)

Todavía en la ejecutoria "Jasso María del Carmen", la
 Corte aceptó que "cuando muere el arrendador o el arrendata-
 rio . . . el mismo arrendamiento debe continuar entre los -
 causahabientes de dichos contratantes. . . Que como en la -
 especie existe contrato escrito de arrendamiento cuya vigen-
 cia no ha terminado. . . ni por la muerte del arrendatario-
 . . . y como las obligaciones y derechos derivados del ----
 arrendamiento se transmiten a la muerte del arrendatario a -
 sus herederos, cualquier acción que se funde en el contrato
 actual en vigor debe dirigirse contra la albacea de la suce-

(10) Amparo D-3669/54. Quejosos: Victor M. y Enrique Alvarez
 Resuelto el 24 de febrero de 1955. Por unanimidad de 4
 votos, siendo relator el Ministro José Castro Estrada.

sión de la señorita Mercedes Jasso (primitiva arrendataria), - de donde la acción intentada contra uno de los herederos en - lo personal resulta improcedente. . . (11)

En las ejecutorias que anteceden, nada puede objetarse a nuestro más alto Tribunal, ya que el criterio sostenido en esas resoluciones es el que admito en los incisos "b) y c)" - del presente capítulo. En cambio a partir de la ejecutoria -- "R" Vda. de Shaderman Etel y Coags.", la Suprema Corte de Justicia ha venido sosteniendo un criterio completamente diferente al sustentado en las precedentes, como puede verse a continuación.

". . . La demandada Emma Palafox Vda. de Cortés presentó el contrato de arrendamiento celebrado el primero de marzo de 1942 entre el primitivo propietario. . . y Carlos Cortés, - su esposo; también presentó el acta de matrimonio respectiva y el acta de defunción de Carlos Cortés. . . Con estos elementos probatorios se demostró no sólo la existencia del contrato de arrendamiento sino su --persistencia después de la muertedel citado inquilino de conformidad con el artículo 2408 - del Código Civil. . . pues habiéndole fallecido Carlos Cortés - el cinco de julio de 1953, a partir de esa fecha siguió ocu-pando la casa la demandada en su carácter de conyuge supérsigte. . . Cabe advertir además que según los artículos 1288 y - 1704 del Código Civil, a la muerte del autor de la herencia, -

(11) Amparo D-397/59. Quejosa:Ma. del Carmen Jasso. Resuelto el 26 de Noviembre de 1959. Por unanimidad de 5 votos-- el relator fué el Ministro Manuel Rivera Silva.

los herederos adquieren derecho a la masa hereditaria como un patrimonio común, mientras no se hace la división; y el derecho a la posesión de los bienes hereditarios se transmite, por ministerio de ley, a los herederos, desde el momento de la muerte del autor de la herencia, salvo el caso de la cónyuge supérstite, que continuará en la posesión del fondo social. . . En el caso, no se rindió prueba alguna de que exista testamento o que hubiese iniciado algún juicio testamentario - o intestamentario; pero la demandada, justificó con el acta de matrimonio su calidad de heredera. . . Debe estimarse, según los preceptos citados, que por Ministerio de Ley adquirió derechos a la masa hereditaria como a un patrimonio común, así como la posesión de los bienes hereditarios, en los que se encuentra indudablemente los derechos del mencionado contrato de arrendamiento de conformidad con el precitado artículo 2408 del mismo ordenamiento. . . Debe estimarse que la única interesada, por lo que se refiere al referido contrato de arrendamiento, es la mencionada cónyuge en su calidad de jefe de familia. . . Con fundamento en el artículo 15 del Código de Procedimientos civiles, la demanda en el presente caso está legitimada para hacer valer la vigencia del contrato de arrendamiento celebrado por su esposo como arrendatario, aunque sólo sea en su carácter de co-heredera. . . No es óbice a lo anterior la circunstancia de que no se haya seguido el juicio sucesorio correspondiente ni se ha hecho declaración de herederos a favor de la enjuiciada, ---

pues ello no la priva de su carácter de heredera legítima, - en los términos de los artículos 1607, 1608, y 1624 y demás- relativos a la sucesión de los descendientes del cónyuge que sobreviviera, pues de lo contrario se hará nugatoria la disposi- ción establecida en el mencionado artículo 2408 del Código - Civil. . . " (12)

En la ejecutoria "Mena Brito Bernardino" opina la pro-- pía Corte lo siguiente:

". . . El artículo 2408 del Código Civil establece que- que el contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro-- sentido, lo cual es consecuencia legal y justa de que la obli- gación personal liga a la persona que la contrae y a sus hera- deros y de que, los derechos y obligaciones que resultan de - los contratos, pueden transmitirse entre vivos y por sucesión. Si bién de lo anterior se sigue que la cónyuge supérstite tie- ne derecho a seguir usando la cosa arrendada al igual que sus hijos como heredera del arrendatario o causahabiente, también debe desprenderse que como tal, es poseedora de los derechos- hereditarios que forman un patrimonio común, transmitido des- de el momento de la muerte del autor de la herencia, respecto del cual, como causahabiente y comunera, puede deducir y ha--

(12) Amparo D-7251/58. Quejoso: Etel R. Vda. de Shaderman y- Coags. Resuelto el 7 de enero de 1960. Por unanimidad-- de 4 votos. El relator fué el Ministro Gabriel García R.

cer valer acciones y derechos y naturalmente entre estos, los que se deriven de un contrato de arrendamiento. Es así como resulta, legalmente legitimada, tanto activa como pasivamente, en juicio. Y para esto no es óbice que no se haya seguido el juicio sucesorio correspondiente, y se haya hecho declaración de heredera en favor de la demandada, ni se le haya discernido el cargo de albacea, porque exigirlo, equivaldría por un lado a desconocer o hacer nugatorio lo que previene el citado artículo 2408 del Código Civil, en el sentido de que si durante la vigencia del arrendamiento muere el arrendatario, el contrato subsiste y por consiguiente, la conyugue y los hijos podrán seguir ocupando la cosa rentada, lo cual en lo procesal significa que al advenir arrendataria, tiene que reconocérsele capacidad para defender y accionar en juicio, en defensa de los derechos que deriven del arrendamiento subsistente, y por otro lado, también equivaldría a desconocer que a la muerte del autor de la sucesión, los herederos adquieren derecho a la masa hereditaria, como patrimonio común, mientras no se haga la división; que por ministerio de ley, el derecho a la posesión de los bienes hereditarios se transmite a los herederos, desde el momento de la muerte del autor de la herencia; y muerto uno de los cónyuges, continuará el que sobreviva, en la posesión y administración de ese patrimonio o fondo común y que legalmente son herederos el conyugue que sobrevive y los hijos, así como no habiendo albacea nombrado, cada uno de los herederos puede, sino ha sido instituido her

dero de bienes determinados, reclamar la totalidad de la herencia, que le corresponda conjuntamente con otros, todo lo cual se desprende de los artículos 1288, 1704, 205, 1608, y 1650, - del Código Civil para el Distrito Federal, y por último que si en una sucesión no se ha nombrado interventor ni albacea, cualquiera de los herederos puede ejecutar las acciones mancomunadas, por título de herencia, sean reales o personales, al tenor de lo que dispone el artículo 28 fracción I, del Código de Procedimientos Civiles. . . " (13)

Merecen algún comentario las dos últimas ejecutorias que se acaban de citar, pues contrarían en mi opinión, el pensamiento anterior del juzgador sobre la materia. Dice la Corte - en la primera de dichas resoluciones (ejecutoria "R. Vda. de - Shaderman Etel y Coags. "), que no se probó que existiera testamento del inquilino o que se hubiere iniciado algún juicio sucesorio, intestamentario o testamentario; pero que la demandada justificó con el acta de matrimonio, su calidad de heredera y de que está legitimada para hacer valer la vigencia del - contrato de arrendamiento celebrado por su esposo (ya fallecido) como arrendatario, aunque sólo sea en su carácter de co-heredera; que no es óbice a lo anterior la circunstancia de que no se haya seguido el juicio sucesorio correspondiente, ni me--

(13) Amparo D-4552/59. Quejoso: Bernardino Brito. Resuelto el 20 de junio de 1960 Unanimidad de 4 votos. Relator Ministro Mariano Ramírez Vázquez.

nos se ha declarado legalmente heredera a la cónyuge supérstite. El Profesor José Becerra Bautista, en su "Tratado sobre - El Proceso Civil en México", dice que "los procesos sucesorios según Guasp, pueden ser ordenados a tres finalidades fundamentales: la atribución de la herencia a sus titulares, su administración y la adjudicación del caudal sucesorio". Agrega dicho autor que "para poder lograr la finalidad de que los bienes y derechos del difunto pasen a título universal a sus herederos, es necesario determinar quiénes son los herederos; que bienes constituyen el acervo hereditario y, finalmente,-- cómo deben distribuirse esos bienes, derechos y obligaciones, entre los herederos". Más adelante añade que " si la herencia se defiere, como dice el artículo 1282 del Código Civil, por la voluntad del testador o por disposición de la Ley, el ---- "iter procedendi" es saber quienes son los herederos, bien -- sea por la voluntad del testador o por disposición de la Ley y reconocer los derechos que derivan en su favor. Tratándose de la herencia que se defiere por voluntad del testador, lo - primero que debe hacer el interesado es presentar al Juez junto con el acta de defunción o documento o prueba bastante, el testamento del difunto (arts. 776 y 779 del Código de Procedimientos Civiles. . . Cuando no hay testamento y se denuncia - el intestado, el Juez debe mandar citar a las personas que el denunciante haya mencionado como descendientes, ascendientes, cónyuge supérstite y en su defecto, a los parientes colaterales dentro del cuarto grado, a fin de que justifiquen sus derechos, el Juez dictará auto haciendo la declaración de here-

deros ab-intestado (art. 803). . . El trámite inicial de todo juicio es comprobar la defunción del autor de la sucesión y DETERMINAR QUIENES SON SUS HEREDEROS PARA EL EFECTO DE RECONOCERLES SUS DERECHOS. La resolución judicial mediante la cual se reconocen esos derechos, en ambos casos, es un auto que tiene efectos declarativos, basado o en el texto del testamento o en las pruebas aportadas para justificar el entroncamiento con el autor de la sucesión". (14)

Si se aceptara el criterio sustentado por la Corte en la ejecutoria de referencia, ello equivaldría a desconocer los principios más elementales del Derecho hereditario, tanto en su aspecto sustantivo como procesal, ya que se otorgaría un alcance que no tiene al documento consistente en una acta de matrimonio, pues éste solo servirá para aprobar la unión legal entre el hombre y la mujer, sino también a la muerte de uno y otra, para demostrar que el que sobrevive al difunto, es su heredero, sin necesidad de que éste último carácter tuviera que ser reconocido en el juicio sucesorio, como lo marca la Ley. Tal consecuencia ocasionaría un desquiciamiento tanto en el orden social como en el jurídico, pues tendría que aceptarse un mero reconocimiento de hecho de una persona como heredera de otra y estarían de más las normas que señalan que,-

(14) El Proceso en México. José Becerra Bautista. Libro Segundo Págs. 273 a 275. Editorial Jus. S.A. México, 1963.

bien sea que se trate de juicio testamentario o intestado, - es el Juez quien hará el reconocimiento de los herederos, -- que en primer caso hubieren sido nombrados por el testador - en el testamento, y en el segundo, que hubieren comprobado, - conforme a la Ley, ser los legítimos sucesores del finado -- (arts. 797 y 803, del Código de Procedimientos Civiles).

Por lo que hace a la segunda de las ejecutorias de referencia, es oportuno dar a conocer el comentario del Profesor Juan José González Suárez, que hace en su obra "La Ley-- el Inquilino y El Propietario":

"La H. Suprema Corte de Justicia de la Nación ha re---uelto en reciente ejecutoria (se refiere al autor al amparo D-4552/59, en el que fué quejoso Bernardino Mena Brito) que el arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendatario su cónyuge e hijos se subrogan en los derechos del titular, como también en sus obligaciones; al ejercitar acciones con base en ese arrendamiento no es preciso enderezarlas en contra del inquilino fallecido. Se afirma en ésta tesis que no es óbice para el ejercicio de los derechos del arrendatario, por parte de la cónyuge o de los hijos, el que no se ha ya seguido juicio sucesorio previo, porque se desconocería la prevención del artículo 2408 del Código Civil, y el hecho de que a la muerte del autor de la sucesión los herederos -- tienen derecho a la masa hereditaria como patrimonio común -

mientras no se haga la división, lo que conjuntamente con -- otras argumentaciones derivadas de los artículos 1288, 1704, 1608, y 1650, de Código citado, conduce a concluir que si en una sucesión no se ha nombrado interventor, ni albacea, cualquiera de los herederos puede ejercitar las acciones mancomunadas por título de herencia, sean reales o personales, al tenor de lo que dispone el artículo 28, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles. El autor discrepa de ésta opinión porque para el ejercicio de la acción personal derivada del contrato de arrendamiento, es necesaria la idoneidad de las partes en el proceso, que esta condicionada a que sean las mismas que hayan sido contratantes, dado que el arrendamiento es un contrato que se celebra "intuitu personae" y los de rechos y obligaciones a que da lugar son de carácter estrictamente personal, de tal manera que en nexo procesal necesita establecerse entre los primitivos pactantes como requisito indispensable para el perfeccionamiento formal de la contienda; existe un conjunto de presupuestos procesales marcados por la Ley y la doctrina que, como el término lo indica, se presumen cumplidos con antelación a la demanda y si tales presupuestos no se satisfacen, el fondo de la acción, o sea el derecho que contiene (aspecto material o sustantivo de la acción), no puede ser llevado al pleito porque el vehículo utilizado (aspecto formal o adjetivo de la acción) no está perfeccionado.

Pueden aún hacerse una importante observación al criterio sustentado por la misma Corte en las ejecutorias a las que me he venido refiriendo y en las que se sostiene que a la muerte del autor de la herencia, el derecho a la posesión de los bienes hereditarios se transmite por ministerio de la Ley a los herederos desde el momento del fallecimiento del autor de la herencia; que la conyuge supérstite, por ministerio de Ley adquiere la posesión de los bienes hereditarios, en los que se encuentran indudablemente los derechos del mencionado contrato de arrendamiento, es decir, que la cónyuge supérstite es poseedora de los derechos hereditarios que forman un patrimonio común, transmitido desde el momento de la muerte del de-cujus, respecto del cual como causahabiente y comunera puede deducir y hacer valer acciones y derechos y naturalmente entre éstos, los que se deriven de un contrato de arrendamiento.

A este respecto, el Profesor Luis F. Uribe manifiesta en su obra "Sucesiones en el Derecho Mexicano", refiriéndose a la posesión hereditaria en nuestro derecho, que Savigny es el sostenedor de la Teoría Subjetiva de la Posesión; sus elementos son el "corpus" y el "animus"; que "el corpus es elemento externo y visible, que revela la existencia de un poder de hecho sobre la cosa, pero sin que sea necesario llegar a esa aprehensión de la misma; sólo que deben reunir las siguientes condiciones: 1a) La disponibilidad de la cosa; 2a) La posibilidad directa e inmediata de someterla a su poder físico; 3a) La posibili-

dad de excluir una intromisión de extraños . . . Según éste mismo tratadista, el animus también es un elemento indispensable, pero a su vez distingue, precisamente en atención a la diferente intención que se puede tener en la posesión propiamente cuatro clases . . . La originaria que es la que corresponde al propietario precisamente en virtud del dominio - que tiene sobre la cosa. La derivada es aquella en la que se transmite al poseedor el derecho de usar la cosa para sí, pero respetando el derecho de propiedad en favor de quien tiene el dominio y por lo tanto, sólo existe en virtud de un vínculo jurídico entre el poseedor originario y el poseedor derivado; así por ejemplo, el arrendatario que recibe el uso y goce de una cosa por virtud de un contrato que celebra con el propietario y que por lo tanto permite el uso y goce de la cosa mediante el pago del precio de la renta, e implica el reconocimiento absoluto de la propiedad en favor del poseedor originario y mediante un vínculo jurídico consistente en ese contrato. La precaria, que existe cuando también por virtud de un vínculo jurídico se entrega la tenencia material de la cosa a otra persona, exclusivamente para su guarda, sin que, -- por lo tanto, tenga derecho ninguno para usar o disfrutar de la cosa, sino sólomente para conservarla en su poder. . . ; -- así por ejemplo, el depósito, en cuyo caso el depositario recibe efectivamente la tenencia material de la cosa, tiene el derecho de conservarla y guardarla, pero sin poder gozar ni usar de esa cosa entregada en depósito. Por último, la pose--

sión propiamente dicha o posesión jurídica, que consiste, -- como lo dice su propio nombre, en tener la posesión de una cosa sin tener la propiedad, es decir, en tener el corpus -- con los elementos ya dichos de la disponibilidad de la cosa; la posibilidad directa e inmediata de someterla a su poder físico; la de excluir toda intromisión de extraños y el "anímus domine", o sea la intención de obrar como dueño respecto de ese bien, pero sin que se tenga el dominio. Esta clase de posesión es la propiamente dicha con la jurídica, porque --- existe en forma independiente y no como en la primera clase de posesión ya mencionada, o sea la originaria que es la que se tiene como consecuencia de tener la propiedad de la cosa. En esta clase de posesión, es pues, esencial, que no tenga el poseedor el derecho de propiedad y en esto consiste realmente la posesión. . . A nuestro parecer y contrariamente a lo que muchos abogados litigante y autores dicen, nuestro código sigue fundamentalmente la teoría del Profesor Savigny y además con acierto, salvo alguna contradicción, en que incurrir el legislador, pero que no altera la doctrina fundamentalmente. Efectivamente, el artículo 791 emplea expresamente los términos de posesión originaria y derivada, que son los clásicos empleados por el Profesor Savigny y en el conjunto del capítulo único del título segundo del libro segundo del Código civil se sigue, a nuestro juicio, fundamentalmente la doctrina Savignyana. . . Decimos que efectivamente incurre en algún error porque en el artículo 791 citado, al referirse a la posesión derivada y mencionar correctamente -

al arrendatario incluye al acreedor pignoraticio y al depositario, que según la exposición del Profesor Savigny que - hemos hecho más arriba, no tienen éste carácter, sino el de poseedores precarios. De todas maneras en términos generales se admite la teoría subjetiva, puesto que en el artículo 826 exige expresamente, para que pueda producirse la --- prescripción, que exista la intención de obrar como dueño; - el mismo principio terminante y categóricamente sigue nuestro código para que se realice la prescripción positiva. . . En materia hereditaria, a nuestro juicio, el legislador ha - confundido lamentablemente las ideas relacionadas con la po sesión al haber incluido en nuestro Código Civil el artículo 1704, que se refiere a esta materia, lo que se explica sólo como un resabio de las legislaciones pasadas. A nuestro juicio el artículo 1704 mencionado, en el que se habla de - la posesión en el derecho hereditario, está equivocado totalmente. . . Ya que si se considera a la sucesión como -- una persona moral. . . . conguentemente debemos concluir -- que corresponde a la "sucesión de" la posesión originaria, - pero de ninguna manera se puede decir que la posesión la -- tengan los herederos Este artículo está equivocado de todas maneras, porque en ningún caso puede explicarse, -- tomando sobre todo en cuenta que nuestro código en materia de posesión indiscutiblemente como hemos visto, sigue la -- doctrina subjetiva. De suerte que nosotros concluimos que, - independientemente de que ésta crítica tiene naturalmente - por objeto hacer notar esa incongruencia y pugnar naturalmente porque se modifique tal precepto. . . . De todas mane-

ras, según la realidad del conjunto de toda la doctrina sobre posesión en nuestro derecho hereditario, debe concluirse que la posesión originaria corresponde "a la sucesión de" como -- persona. . .

Al principiar el inciso d) de éste capítulo, señalé que por lo que hace al fallecimiento del arrendatario, tratándose de los contratos protegidos por el decreto de 24 de Diciembre de 1948 se llegaba a conclusiones insospechadas, contrarias a nuestra tradición jurídica; que dichas conclusiones saltaban a la vista por corresponder al resultado de la interpretación que pudiese hacerse al referido decreto; pero que ello no implicaba que estuviere yo de acuerdo con ellas. En mi opinión -- tratándose de ese grupo de contratos, son los miembros de -- la familia que vivían con el arrendatario o sea los que en -- vida de éste hacían vida en común, quienes deben adquirir -- las obligaciones y derechos que el inquilino, en vida, con -- trajo con el arrendador, tal y como lo manifiesta el artículo 1º del decreto de 30 de diciembre de 1948.

Sin embargo los resultados a los que se llegan son muy diferentes y no coinciden con el criterio anterior; a mi modo de ver, ellos se deben a que el legislador quiso proteger, -- tanto al arrendatario como a su familia y la Suprema Corte no tuvo más remedio que acatar el texto legal, aún a costa de con -- trariar su sentir inicial.

En efecto, el artículo 1º del decreto de 24 de Diciembre de 1948, preceptúa que "se prorrogan por ministerio de Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas. . . : los contratos de arrendamiento. . . destinados exclusivamente a habitación, que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él. . . ". Es claro que en tal hipótesis, la ocupación de la localidad se realiza en vida del inquilino: ". . . locales o casas. . . destinadas exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino. . . ", según el texto mismo del decreto.

Pero, ¿Que sucede si fallece el arrendatario?, conforme al artículo 2408 del Código Civil, el contrato no se extingue; luego eso significa que hay una transmisión de los derechos y obligaciones del mismo. Sin embargo, tal transferencia, no es a favor de la sucesión, ni serán los herederos quienes en definitiva, al convertirse más adelante en adjudicatarios, los adquieran. El arrendamiento se encuentra prorrogado; por consiguiente, viviendo el inquilino, éste y los miembros de su familia se benefician con la prórroga legal; ahora bien, si fallece el arrendatario, es claro que encontrándose prorrogado el respectivo contrato, el beneficio de la prórroga lo siguen disfrutando los miembros de la familia, pudiendo seguir ocupando la localidad arrendada y siempre -- que en vida de éste hubieren habitado en su compañía. No puede ser otra la conclusión y la misma Corte se encarga de confirmarla en las Ejecutorias "Robledo Sánchez Angel", "R. Vda. de Shaderman Etel" y "Mena Brito Bernardino" a las que ya --

hice referencia.

4.3. LA INSUFICIENTE REGLAMENTACION DE LA CAUSAHABIENCIA EN EL DERECHO INQUILINARIO.

El artículo 2408 del Código Civil para el distrito Federal dispone lo siguiente: "el contrato de arrendamiento, no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido".

Esta disposición es muy lógica, en virtud de que si la muerte de cualquiera de los contratantes diese lugar a la rescisión del contrato dejaría a cualquiera de los dos en estado de indefensión, ésto es lógicamente por lo que se refiere a la situación que guardarían los derecho-habientes del arrendador o del arrendatario si ocurriese la muerte de cualquiera de ellos al estar vigente el contrato de arrendamiento.

El artículo 2448-"H", del mismo ordenamiento, establece: "el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina con 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 ascendentes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del --

contrato, siempre y cuando habitado real y permanente
mente 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 cualquier otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo".

Para los efectos de este trabajo el segundo párrafo -- del numeral de referencia es el que analizaremos a continuación.

En cuanto al parentesco, el artículo 292 del Código Civil para el Distrito federal, dice que la Ley no reconoce -- más parentesco que los de consanguinidad, afinidad y el civil.

El artículo 293 del código sustantivo, establece que -- el parentesco de consanguinidad es el que existe entre personas que descienden de un mismo progenitor.

El artículo 294 del código civil, establece que el parentesco de afinidad es el que se contrae por el matrimonio, entre el varón y los parientes de la mujer, y entre la mujer y los parientes del varón.

Los ascendientes en línea consanguínea serán los abue-

los y tíos tanto maternos, como paternos del marido y/o la -
mujer según sea el caso.

El artículo 2448-"H" fué producto de unas reformas al-
Código Civil para el Distrito Federal, llevadas a cabo en el
año de 1985 y para nadie es un secreto que se trataron de re
formar con carácter político y sentimental y no técnico emi
nentemente. Ello lo observamos al analizar el numeral en co
mento, el cual junto con el artículo 2408 del referido códi
go sustantivo, forman la base total de este trabajo recepcio
nal.

Lo anterior lo consideramos de esta forma, toda vez --
que el legislador en aras de un afán populista y utópico, --
fuera de toda lógica jurídica incluye a descendientes, con--
sanguíneos y por afinidad del arrendatario, parentesco éste-
último de dudosa esencia para hacerlo valer dentro de una re
lación contractual como es la del arrendamiento; por lo an--
tes dicho, sostenemos en principio que debió de constreñirse
el derecho de la causahabencia, en relación con el contrato
de arrendamiento a la esposa, (o); concubina (o); hijos y pa
dres del arrendatario única y exclusivamente.

Es sabido que la construcción de casas para darlas en a-
rrendamiento tiene más de una década que ha disminuido consi-
derablemente y dicha disminución tiene mucho de fundamento -

en las disposiciones jurídicas que regulan este contrato, -- las cuales son más protectoras del arrendatario, agrediendo jurídicamente al arrendador y esto lo observaremos a continuación:

Ubiquémonos en el hecho siguiente, el señor Jose Luis -- Prado Zamora en carácter de arrendador, entrega en arrendamiento al señor Ricardo Pérez Seras, como arrendatario, el -- bién inmueble ubicado en Avenida Jalisco 310 Tacubaya Distrito Federal, cuya fecha de inicio es el veinte de enero de -- 1992, el arrendatario que vive con sus cuatro hijos y su esposa, eventualmente es visitado por sus padres y suegros; el contrato tiene vigencia de un año y el arrendatario fallece el quince de marzo de mil novecientos noventa y dos. Del fallecimiento del arrendatario, se entera el arrendador ocho -- meses después, es decir, el quince de noviembre de mil novecientos noventa y dos; denuncia el intestado la persona interesada en este caso el arrendador y para que lo designen interventor, transcurren aproximadamente tres meses y ya hablamos de Febrero de mil novecientos noventa y tres, posteriormente fijarán las condiciones para la subrogación del contrato base de la controversia con el o la persona que legalmente tenga derecho para hacerlo, por lo que hasta ese momento se establecerá la litis de la controversia de -- arrendamiento y ambas partes podrán deducir sus derechos -- para dar por terminado el multicitado contrato de arrendamiento.

En mi opinión, propondría que a la muerte del arrendatario, - el derecho a la causahabencia debe constreñirse, en relación con el contrato de arrendamiento única y exclusivamente: a la esposa, al esposo, a los padres del arrendatario, a sus hijos, a la concubina, y al concubinario. Esto obedece a que considero que estas - personas son las más idóneas para conformar el concepto de "grupo familiar" del arrendatario sobre quienes debe recaer la causahabencia dentro de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación regidos por nuestro Código Civil - vigente.

A mayor abundamiento, considero que podría operar la subrogación únicamente, a excepción de las señaladas en el párrafo que - antecede, en favor de la persona que realiza el pago de la rentado el interés jurídico notorio que demuestra para el cumplimiento de la obligación de pago por el uso y disfrute del inmueble en donde vive.

EL CASO DEL ARRENDADOR DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 2409 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Antecedentes Históricos.-

El artículo 2409 del Código Civil expresa que si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado subsistirá en sus términos el contrato de arrendamiento. Esta disposición es producto de la evolución que sobre este punto ha tenido el derecho y como esta disposición reproduce sustancialmente la - contenida en los ar -

títulos 3023 y 3024 del Código Civil de 1884 que a su vez las tomó del Código Civil Francés, conviene recordar lo que sobre esta cuestión dice el ilustre tratadista MARCEL PLANIOL "En el derecho romano, la enajenación del inmueble por el arrendador ponía fin a la ejecución del arrendamiento. La "locatio conductio", simple contrato, no hacía nacer en provecho del arrendador más que un crédito y no le confería sobre la cosa un "jus in re aliena" oponible a todos. Por otra parte, el comprador del inmueble no es el heredero del arrendador, no le sucede en sus obligaciones, por consiguiente, el nuevo dueño de la cosa puede expulsar inmediatamente al arrendatario y tomar posesión de su bien, sin preocuparse de las obligaciones contraídas con él por el antiguo propietario. No está obligado a mantener el arrendamiento y la posesión del arrendatario. El antiguo derecho francés conserva el principio romano con una doble modificación; primero el adquirente a título gratuito fué privado completamente del derecho de expulsar al arrendatario; segundo, el adquirente a título oneroso fue también privado del derecho de expulsar inmediatamente al arrendatario y obligado a darle un tiempo para que desocupe. El derecho intermedio hacía distinciones: para los bienes rurales, el derecho de expulsar al arrendatario quedó reducido casi completamente; si el arrendamiento tenía menos de seis años de haber comenzado debería ser respetado, si tenía más de seis años podía ser desconocido por el comprador a condición de que se obligara a cultivarlo él mismo. Para las casas subsistía el derecho anterior. Por último, el Código Civil suprime completamente el derecho de expulsión ya sea que la enajenación se haga a título gratuito o a título oneroso, que el bien sea rural o urbano, que -

el arrendamiento sea largo o corto, el adquirente no puede expulsar al arrendatario siempre que el arrendamiento sea de fecha cierta anterior a la enajenación.

En el derecho francés moderno el adquirente es de pleno derecho subrogatorio del vendedor y está obligado a continuar el arrendamiento y no conserva más que excepcionalmente el derecho de expulsar al arrendatario. La condición de fecha cierta que exige el artículo 1743 no es más que la aplicación del derecho común; para que el arrendamiento sea oponible al adquirente, es necesario que sea auténtico o registrado o que haya adquirido de otra manera - una fecha cierta anterior al cambio de propietario; la fecha cierta prueba que el acto no es fraudulento o hecho con posterioridad al cambio de propietario. Pero un arrendamiento cierto puede tener una duración excesiva y causar un perjuicio al adquirente que espera hallar arrendamientos de duración normal. Para evitar toda sorpresa, la Ley del 25 de marzo de 1855, ha ordenado la inscripción de arrendamientos de más de 18 años. Por falta de inscripción el arrendamiento no podrá ser opuesto al adquirente más que por 18 años. Así la Ley, después de haber protegido al arrendatario proteje a su vez al adquirente del inmueble" (1).

Como el artículo 2409 del Código Civil establece que, 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; debe aplicarse esta disposición legal en forma que proteja --

(1) Planiol Marcel "Tratado Elemental de Derecho Civil
Tomo II pags. 586 y-587 Edición de 1923. Editorial Cultura.

tanto al arrendatario como al adquirente del inmueble, pues la incertidumbre de las condiciones reales de los contratos de arrendamiento que afecten a un inmueble sería contrario al principio de seguridad jurídica y redundaría en perjuicio de la economía ya - que estancaría las transacciones sobre inmuebles, si se admitiera que un contrato de arrendamiento que debe constar en forma escrita por la cuantía de su renta, pudiera modificarse en el monto de ésta o en un plazo de duración por simples acuerdos verbales. Si bien es cierto que conforme al criterio sustentado por la H. Su prema Corte de Justicia de la Nación, las modificaciones sobre el monto de la renta y el plazo de los contratos no constituyen una novación del contrato original y que pueden probarse por cualquier medio legal, esto es con relación a quienes convinieron tales modificaciones, pero no pueden oponerse a quienes han sido ajenos - a ellas, no obstante que sean causahabientes a título particular, porque resultaría contrario al principio de seguridad jurídica y por lo tanto, para que tales modificaciones puedan oponerse al adquirente del inmueble arrendado es necesario que la modificación conste en documentos de fecha cierta, esto es, que debe constar - por escrito y cuando el plazo sea mayor de seis años deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio conforme a lo ordenado en la fracción III del Artículo 3002 del Código Civil, pues de lo contrario sólo surtirá efectos ante quienes lo otorguen y no podrán producir perjuicio a tercero.

CONCLUSIONES.

- PRIMERA:** El contrato de arrendamiento es un contrato que se ha desvirtuado en su esencia por el arrendador y el arrendatario, fundamentalmente porque cada una de las partes vela única y exclusivamente por sus intereses.
- SEGUNDA:** El contrato de arrendamiento cumple una importante función social, que consiste en dotar a los necesitados de vivienda, tomando en consideración que en México, un alto índice de la población no cuenta -- con lugar de su propiedad para vivir en él.
- TERCERA:** El contrato de arrendamiento, debe estar regido por normas jurídicas lógicas y coherentes, pues de lo contrario se cae en la utopía o en la injusticia, - situaciones que generan problemas para las partes - que intervienen en el acuerdo de voluntades.
- CUARTA:** El contrato de arrendamiento, por la urgente necesidad del arrendatario se ha transformado en México, - en un contrato típico de adhesión, toda vez que el arrendador sabe que si el arrendatario no se adhiere a lo establecido en el contrato elaborado por el arrendador, habría otro sujeto igual, o más necesitado que sí firmara el contrato.

QUINTA: Aunque no es el tema central del presente trabajo -receptonal, pienso que en los contratos de adhesión como los de prestación de servicios de Luz y -Energía Eléctrica, o Teléfono, por ejemplo, se lleva a cabo la causahabencia de manera muy frecuente pues para ello basta un principio, que se continúa pagando el servicio sin importar quien es el titular del contrato.

SEXTA: La causahabencia en materia de arrendamiento está regulada de manera deficiente por el Código Civil -vigente. Considero que tuvo su apogeo durante la vigencia del decreto de prórroga de arrendamientos y congelación de rentas de fecha 24 de diciembre de -1948, mismo que a la fecha se encuentra abrogado mediante decreto de descongelamiento de rentas de fecha 28 de diciembre de 1992, mismo que durante su -vigencia, en su artículo 1º inciso a), declaró prorrogados los contratos de arrendamiento de las casas y locales destinados a habitación que ocuparen el inquilino y los miembros de su familia que vivieran -con él. Consecuentemente al fallecer el arrendatario, serían causahabientes cualquier miembro del --"grupo familiar" que viniera habitando el inmueble arrendado, desde época anterior al abandono o muerte del titular del contrato. Considerando como grupo familiar a las personas que sean ascendientes, -

descendientes, legítimos, naturales, colaterales, esposos, concubinas, concubenarios, etc.

SEPTIMA: Considero que el decreto de prorroga de contratos de arrendamiento y congelación de rentas inspirado en el artículo 2448 H producto de las reformas -- efectuadas en el año de 1985 a nuestro Código Civil vigente, ya que el mismo señala que con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado "real y permanentemente" el inmueble en vida del arrendatario. Obviamente tratándose de arrendamientos de fincas destinadas a la habitación.

OCTAVA: El artículo 2448 H del Código Civil vigente engendra una protección de lo que es "la vivienda familiar"-- por lo que los causahabientes del arrendatario necesariamente han de ser: el cónyuge, el concubino, (a), los hijos, o sus ascendientes tanto por consanguinidad como por afinidad y por ende esta subrogación -- surtirá sus efectos siempre y cuando el familiar de que se trate haya habitado "real y permanentemente" el inmueble en vida del arrendatario.

NOVENA: Consecuentemente, el artículo 2448 H, expresa erróneamente los tipos de parentesco, al señalar en la expresión ". . . , los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad. . . ", la afinidad y la consanguinidad no son líneas de parentesco, sino tipos de parentesco, las líneas son recta y colateral, -- por lo que debería de decir: ", los ascendientes en línea recta, ya sea por consanguinidad o por afinidad.".

DECIMA: De continuar regulada de esta forma la causahabien-
cia en materia de arrendamiento, propondría: que el derecho se limitara únicamente al esposo, (a), concubina, concubinario, a los hijos del inquilino fallecido, y al familiar que independientemente, de -- que tenga un tipo de parentesco con el arrendatario fallecido, realice el pago de la renta, dado el interés jurídico que tiene para el cumplimiento de la obligación derivada al arrendamiento por el uso y -- disfrute del bien arrendado, lógicamente, siempre y cuando haya habitado "real y permanentemente" el in-
mueble arrendado en vida del arrendatario.

DECIMA PRIMERA: La inadecuada regulación del arrendamiento en el -- Distrito Federal, con normas jurídicas utópicas y -- populistas, ha contribuido al conflicto en materia-
de arrendamiento inmobiliario, pues la construcción

de viviendas para arrendamiento ha disminuido considerablemente y los inmuebles dados en arrendamiento han aumentado en su precio haciéndolos inalcanzables para el grueso de la población.

DECIMA SEGUNDA: Debe llevarse a cabo una revisión integral del capítulo de arrendamiento en el Código Civil para el -- Distrito Federal, de manera tal que intervengan en la creación de una legislación inquilinaria, litigantes, estudiantes de derecho, público en general, y jurisconsultos en la materia, para el efecto de -- que la relación arrendador-arrendatario, sea más -- justa y equitativa, abatiéndose con ello en lo posible el alto costo del precio del arrendamiento.

DECIMA TERCERA: Como causahabiente del arrendador, tenemos exclusivamente al adquirente del inmueble arrendado, dado que se trata de un derecho personal, quien tendrá -- como obligación inmediata notificar fehacientemente al arrendatario, el haberse otorgado a su favor el correspondiente título de propiedad sustituyéndose -- en los derechos y obligaciones del arrendador, como efecto específico de un acto traslativo de dominio, relacionando esta conclusión con el artículo 2409 -- del Código Civil vigente.

BIBLIOGRAFIA.

- 1.- BECERRA BAUTISTA, JOSE. LIBRO SEGUNDO. EDITORIAL JUS. S.A. MEXICO 1963.
- 2.- BORJA SORIANO, MANUEL. TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. EDITORIAL. PORRUA. MEXICO. 1974, SEPTIMA EDICION.
- 3.- GALINDO GARFIAS, IGNACIO. DERECHO CIVIL. EDITORIAL PORRUA. MEXICO 1979, 3a. EDICION.
- 4.- GARCIA LOPEZ, AGUSTIN. DERECHO CIVIL. APUNTES E.N.E.P. --- ACATLAN. U.N.A.M. MEXICO 1980.
- 5.- GONZALEZ SUAREZ, CARLOS. DERECHO CIVIL. APUNTES, FACULTAD- DE DERECHO. U.N.A.M. MEXICO 1970.
- 6.- GONZALEZ SUAREZ, JUAN JOSE. LA LEY, EL INQUILINO Y EL PRO- PIETARIO. EDICIONES GALERA. MEXICO 1962.
- 7.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES EDITORIAL CAJICA. MEXICO 1971, 4a. EDICION.
- 8.- JOSSERAND, LOUIS. DERECHO CIVIL. TRADUCCION EDITORIAL - -- BOSCH Y CIA. BUENOS AIRES, ARGENTINA 1950. TOMO II, VOL.I.
- 9.- LAFAILLE, HECTOR. DERECHO CIVIL. EDITORIAL DEPALMA, BUENOS AIRES ARGENTINA 1970. 5a. EDICION.
10. ORTIZ URQUIDI, RAUL. DERECHO CIVIL. EDITORIAL PORRUA.- - - MEXICO 1977. 2a. EDICION.
11. PETIT, EUGENE. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO. EDITO- RIAL NACIONAL. MEXICO 1970, 5a. EDICION.
12. PLANIOL, MARCEL Y RIPERT, JORGE. TRATADO DE DERECHO CIVIL- FRANCES. TRADUCCION. EDITORIAL CULTURA. LA HABANA, CUBA --- 1946.

- 13.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. DERECHO CIVIL. EDITORIAL ___
PORRUA. MEXICO. 1980, 8a. EDICION.
- 14.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. CONTRATOS. EDITORIAL PORRUA.
MEXICO. 1987. TOMO IV. 18a. EDICION.
- 15.- RUGGIERO, ROBERTO. INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL. TRA
DUCCION DE LA 4a. EDICION ITALIANA. EDITORIAL REUS.--
MADRID ESPAÑA 1944. TOMO II. VOL. I.
- 16.- URIBE, LUIS F. SUCESIONES EN EL DERECHO MEXICANO. _ _
EDICION DEL AUTOR. MEXICO 1942.
- 17.- VENTURA SILVA, SABINO. DERECHO ROMANO. EDITORIAL PO--
RRUA. MEXICO 1988. 9a. EDICION.

DICCIONARIOS ESPECIALIZADOS.

- 1.- DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL. PALLARES, EDUARDO. EDITORIAL PORRUA. MEXICO 1965.
- 2.- DICCIONARIO DE DERECHO USUAL. CABANELLAS, GUILLERMO. EDITORIAL HELIASTA. BUENOS AIRES, ARGENTINA, 1974. TOMO I, 8a. EDICION.
- 3.- DICCIONARIO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA. ESCRICHE, JOAQUIN. CARDENAS EDITORES. 1975.
- 4.- DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. EDITORIAL U.N.A.M. MEXICO-1985. TOMO III.
- 5.- DICCIONARIO PARA JURISTAS. EDICIONES MAYO. MEXICO. 1981.
- 6.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. EDITORIAL DRISKILL. BUENOS AIRES, ARGENTINA. 1979. TOMO IV.

LEGISLACION.

- I.- CODIGO CIVIL ESPAÑOL.
- II.- CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.