



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Escuela Nacional de Estudios Profesionales
ACATLAN

Análisis Jurídico del Contrato de Arrendamiento en General.

T E S I S:

Que para obtener el Título de

LICENCIADO EN DERECHO

Presenta

JAIME LUGO MEJIA



México, D.F.

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.

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

El objetivo de este trabajo es el de aportar el estudio de la materia de arrendamiento, que en virtud de que se encuentran en desventaja la clase trabajadora, que por regla general son los que están en calidad de arrendatarios, casi por lo regular y muchas veces se encuentran en desventajas debido a su situación económica, social, política y cultural, también respecto a esto nos envuelve a una situación de carácter jurídico, que nos llevó a las reformas del Código Civil en su artículo 2448 y sus respectivas letras, fracciones e incisos en el año de 1985 respecto del Código Civil del Distrito Federal y no dejando así en desventaja o en estado de indefensión a los propietarios o arrendadores, pretendiendo también su estudio y la manera de ejercerlo en la materia que nos ocupa, aclarando que la materia de arrendamiento se manejaba en los juzgados de lo civil, y es por eso que debido a las manifestaciones se debió a la separación de esta materia, llamándose: o Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario en la cual investigo la problemática de este derecho.

Y así mismo la relación contractual que existe entre las partes para efecto de dirimir los conflictos ante dicho Tribunal, disciplinándose las partes mediante la ejecución

de las sentencias en primera y segunda instancia y en materia de amparo.

I N D I C E

CAPITULO PRIMERO

Antecedentes Históricos	1
En El Derecho Romano.	5
En El Derecho Mexicano.....	17
El Código Civil de 1870	23
El Código Civil de 1928	34

CAPITULO SEGUNDO

Etimología y Concepto del Arrendamiento	44
Prórroga en el Contrato de Arrendamiento	69
Derechos y Obligaciones del Arrendador	84
Derechos y Obligaciones del Arrendatario	92
Arrendamiento de Bienes Muebles.....	103
Arrendamiento de Fincas Urbanas y Rústicas.....	106
Subarrendamiento y Cesión de Derechos	115

CAPITULO TERCERO

Por Cumplimiento del Plazo Fijado.....	129
Por Convenio Expreso.....	132
Por Nulidad.....	135
Por Rescisión	138
Por Confusión	141
Por Pérdida Total de la Casa Arrendada, Destrucción - Total, Caso Fortuito o Fuerza Mayor.....	142
Por Expropiación de la Cosa Arrendada	147
Por Evicción	149

CAPITULO CUARTO

Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, del Poder Judicial de la Federación, y de los Tribunales Colegiados de Cir- cuito, respecto al análisis general jurídico al Contra- to de Arrendamiento.....	153
Conclusiones	188
Bibliografía	192

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS

Para realizar el estudio del título de esta Tesis, - es necesario como casi en todo tema de Derecho, recurrir a los antecedentes históricos. Por tal motivo es indispensable iniciar este estudio en el Derecho Romano, en -- consecuencia hay que acudir, como sus fuentes del Derecho Romano, que son las que hacen consistir en las manifestaciones del Derecho a través de la Ley.. La Costumbre, la Jurisprudencia, etc. Así las fuentes históricas del Derecho, o sea, donde se encuentra inscrita la documentación que contiene Antecedentes Históricos del Derecho como son: El manuscrito de las Instituciones de Gayo, El Manuscrito de Florencia, del Digesto, etc. De la misma manera se encuentran las Fuentes Reales del Derecho, o sea, las situaciones o acontecimientos psicológicos que han dado lugar a determinadas medidas de carácter jurídico.

Nos sigue señalando, que es necesario recurrir a la - costumbre, pero sí a la costumbre jurídica, o sea, aquella que se dan con cierta uniformidad, en los actos positivos y negativos del Pueblo de la realización de los integrantes de un grupo social, en determinadas circunstancias debiendo ser éstos realizados desde hace largo tiempo, siem-

pre que esta circunstancia uniforme se base en una opinión necesaria, y debiendo ser también de un carácter general.

Veamos pues el porqué el motivo de estudiar la Legislación Romana, útil todavía a nuestro derecho. En consecuencia dicha Legislación tiene desde luego utilidad histórica, el derecho actual tiene sobre todo por orígenes las Costumbres y el Derecho Romano, lo cual está contenida en nuestros Códigos, entonces para comprender el estudio que realizamos al tema presente, es necesario analizar sus disposiciones, conocer las leyes antiguas de donde ellas nacen, luego éste será el medio más eficaz, para poder apreciar el verdadero espíritu y apreciar el valor que todavía existe en nuestra Legislación.

Nos hacen hincapié los autores, que es por eso que el Derecho Romano en su duración y extensión recoge y refleja en su evolución grandes y profundas crisis que han cambiado el curso de la historia antigua, además el Derecho Romano se nos presenta como un derecho común del cual pueden hacer uso los juristas del mundo, es por tal motivo la importancia que reviste el estudio de dicha disciplina independientemente de que el estudio del Derecho Romano es importante por este antecedente de nuestro derecho.

Lo que indica que no tan solo nuestro derecho sino ca si todo derecho, tiene que partir de una de las fuentes -- históricas más remotas, como lo es en este caso, lo que mo tiva el estudio histórico del tema que se estudia en vir-- tud de ser casi en todo el antecedente de la Legislación - Occidental y en especial de la nuestra que se tocará en el punto número dos de este capítulo.

También desde otro punto de vista que el conocimiento del Derecho Romano, para este estudio es un poderoso auxiliar, ya que constituye el fondo de muchas legislaciones, luego entonces se relaciona toda vez que como se manifiesta que los Romanos fueron elaborando su derecho con sencillez resolviendo con ellos los problemas prácticos que se les iban presentando con mayor simplicidad desde luego sin nunca dejar de contemplar la costumbre que prevalecía y -- que prevalece en toda época, en consecuencia, originan estas normas obligatorias y de quitar fuerza a las mismas, - (ya que hacía y deshacía la Ley); pero la costumbre no decía nada sobre el particular y que no podrá prevalecer la costumbre sobre las disposiciones explícitas o implícitas de la Ley, entonces la costumbre está relacionada con todo aquello que no se encuentre implícito en la Ley.

Por lo que a continuación creo necesario hacer un es-

tudio muy somero de lo que fue en sí el Sistema Procesal - Civil Romano, toda vez que él mismo es un antecedente muy importante de lo que ahora es nuestra Legislación Mexicana respecto al Derecho; y es ahí precisamente, en el Sistema Procesal Romano en donde encontramos por primera vez los - antecedentes del Análisis Jurídico del Contrato de Arrendamiento en general.

Por eso creo necesario hacer un análisis aunque sea - muy breve de todas y cada una de las partes que comprenden todo el Sistema Procesal Romano, ya que es un beneficio -- que obtiene toda persona a través del tiempo como resultado con la terminación de un Contrato de Arrendamiento y en virtud de no existir oposición para seguir gozando de los derechos que derivan de la celebración de un contrato de - arrendamiento. Situación que debe tratar para llegar a -- comprender la figura del tema del que se ocupa este trabajo.^{1/}

El derecho de obtener el beneficio de la figura del - arrendamiento, opera por el simple transcurso del tiempo - que determine la procedencia de la misma, es hecho por medio de los Tribunales competentes. En toda sociedad civilizada, hay Tribunales organizados encargados de examinar las pretensiones de las partes y dirimir la contienda, ---

pues solo era en los tiempos de la Ley del Tali6n cuando se podfa hacer justicia por uno mismo. Con los avances de la civilizaci6n ha ido desapareciendo la justicia por propia mano, la venganza privada, para dar paso a la intervenci6n de los 6rganos del Poder P6blico con el pasar del tiempo, como instrumentos de la impartici6n de justicia; surgen asf Los Magistrados, Jueces, Arbitros, Recuperadores y; los Tribunales Permanentes. La facultad de recurrir a los suscritos, est6n regulados por el Derecho Civil y constituye la sanci6n de los derechos, es decir; la Acci6n, esto se puede definir como todo recurso a la autoridad judicial para hacer consagrar un Derecho Desconocido, o la persecuci6n de un Derecho de Justicia.^{2/}.

I. EN EL DERECHO ROMANO.

En el Derecho Romano, la forma de gobierno era similar a la del Artfculo 40 Constitucional y se describe en los siguientes t6rminos:

"Es voluntad del pueblo Romano constituirse en una Rep6blica Representativa, Federal y Democr6tica, compuesta de Estados Libres y Soberanos en todo lo concerniente a su r6gimen interior, pero unidos en una Federaci6n establecida, seg6n los principios de la Ley Fundamental".

En la forma de gobierno denominada Republicana, el de

positario del Poder Público es elegido periódicamente por los ciudadanos; es decir; no desempeña su cargo en forma vitalicia y se toma en cuenta por la voluntad del pueblo para su elección.

Dicha esta voluntad es expresada mediante el voto o el sufragio en las elecciones correspondientes.

La Democracia.

Según Aristóteles, es el poder que puede rescindir en un individuo, en una minoría o en una mayoría, y en ella misma, degeneran respectivamente; la Tiranía, si el poder se ejecuta en beneficio propio de unos cuantos, si se hace uso del poder en beneficio de pocos, que lo detentan, y en la Demagogia, si se inclinan en beneficio de los desposeídos únicamente, que constituyen lo que Aristóteles llamó -- "las formas puras de gobierno", por encontrarse o estar en caminada a buscar el bienestar del pueblo.

La Constitución Romana es similar a la del Derecho Mexicano en virtud de que la forma pura de gobierno denominada la Democracia, en la que el poder proviene del pueblo y se ejercita para el beneficio del mismo en un bienestar común. Con las directrices generales que señala a la mino

ría de los ciudadanos que el sistema representativo ejerce sobre los mismos.

Considerando desde el punto de vista de la Historia, del tema que se habla, en el Derecho Romano, mientras que debe procurar, en el Arrendamiento que el Arrendador solo está destinado a suministrar al Arrendatario, y éste solo podrá disfrutar y gozar, temporalmente de la casa arrendada.

Este contrato, por tanto, tiene necesariamente su duración será limitada, y por virtud de que cuando termina se agota la fuente de las obligaciones que emana de él,

Pero las que han nacido no han sido aún ejecutadas, - subsisten aunque hayan nacido de un contrato temporal, y solo se extinguen por los modos que consagra el Código Civil, con base en las causas que ponen fin al arrendamiento son las siguientes:

En el Derecho Romano se contemplan: a) La expiración del tiempo convenido; b) la duración ordinaria del arrendado, un fundo rústico entre los Romanos era de cinco --- años.

Si al cabo del tiempo, el arrendatario continúa gozando de la casa arrendada sin oposición del arrendador, se forma un nuevo arriendo por acuerdo tácito de las partes, a condición de que el arrendador sea siempre capaz. Se dice; que entonces hay Tácita Reconducción: si al término del contrato y no hay oposición se hace un nuevo arriendo por acuerdo tácito, ésta es otra de las figuras del arrendamiento en donde puede durar un poco más el arriendo o en un conflicto posteriormente hablaremos de un bosquejo pequeño en tema posterior.

El contrato es validero por un año si se trata de arriendo de un fundode tierra, y puede renovarse. La pérdida de la casa arrendada, el mutuo disentiimiento, es decir el acuerdo de las partes para resolverle el contrato. La anulación obtenida por el arrendador, cuando exista abuso por la otra parte, hacer cesar el arriendo cuando el arrendatario abusa del disfrute o queda dos años sin pagar las merces y; cuando quiere recuperar la casa arrendada para habitarla él mismo en los contratos consensuales es cuando las partes a la llegada del término del contrato de arrendamiento se siguen comportando como si el contrato estuviera en vigor, este se entiende por prorrogado a las mismas condiciones pero sin plazo determinado hasta que una de las partes desee terminar el contrato, -

excepto en los que los predios rurales en las que la Relocatio Tácita se hacía año por año para no perturbar el arriendo.

De acuerdo con el derecho privado Romano como introducción a la Cultura Jurídica Locatio Conductio los contratos y otras fuentes de las obligaciones nos manifiestan que la Locatio Conductio Romana no tiene un equivalente exacto al Derecho Moderno, pero sí una similitud es una figura que dentro del derecho romano actual comprende la base esencial en el positivo mexicano, lo cual se subdivide en ciertas ramas.

LOCATIO CONDUCTIO. CONCEPTO.

Es un alquiler o contrato consensual en virtud del cual una persona llamada Locator se obliga a procurar a la otra llamada Conductio o Conductor el uso, goce, disfrute de una cosa cierta y material. la ejecución de una determinada obra o la prestación de sus servicios mediante el pago de una remuneración llamada Merces o Renta^{3/}

En el Derecho Romano había cuatro tipos o clases de alquiler o de Locatio Conductio a saber:

4 TIPOS DE
LOCATIO CONDUCTIO
O
ALQUILERES

- a) Locatio Conductio Operis.
- b) Locatio Conductio REI; o
Alquiler de cosas.
- c) Locatio Conductio Operarum o
Alquiler de servicios.
- d) Locatio Conductio Rerum.

a) Locatio Conductio Operis.- El denominador común - de estos contratos era proporcionar temporalmente y mediante remuneración objetos de energía humana, la unión entre el arrendamiento y el contrato de trabajo quizá no encuentra sus raíces en la consideración, "da en arrendamiento" su fuerza física, sino en la posición del cliens persona libre pero subordinada y una gran familia, que -- trabaja para éste y recibe, como parte de la compensación respectiva el derecho de vivir en una casa perteneciente a la familia en cuestión. Oficiosa inversión terminológica que señalaremos con este punto demuestra que los clásicos ya habían comenzado a aceptar la dispersión de este contrato.

En el transcurso de los próximos casi dos milenios - del mismo modo que los hermanos nacidos en un mismo hogar pueden seguir carreras distintas y perderse finalmente de vista, unos a otros con los demás contratos de Locatio --

Conductio que menciono y se desarrollará por separado, en virtud de que esta desintegración comenzó en la Epoca Clásica, dentro del contrato en general comenzaban a divulgarse las ramas que mencioné, con sus propias reglas particulares, aclarando que en la actualidad, la independencia de estos contratos es absoluta.

Por tanto en el Derecho Romano no en el moderno, el nuevo dueño podía salvo acuerdo en contrario, lanzar al arrendatario. Esta reclusión es documentalmente correcta, y en consecuencia, existía la Actio Locatio, a favor del arrendador.

b) Locatio Conductio REI. El arrendador tenía como obligaciones hacer la entrega de la casa y que la disfrutara el arrendatario, (Conductor) o a su vez, el Locator o Locatario debía pagar la suma debida (Merces); y -- disfrutar de la cosa pero conservándola y tratándola, como un buen Padre de Familia, y al término del contrato és te debía restituirla, aquí se da la figura del Contrato de Alquiler porque están las partes otorgando su consentimiento (Consensual); toda vez, de que se procuran a ciertas obligaciones contractuales. En comparación, la Locatio Conductio REI con el derecho positivo mexicano, en su Artículo 2398 que dice y es similar al antecedente Romano

o fuente histórica, hay arrendamiento cuando dos partes - se obligan recíprocamente una a conceder el uso y goce -- temporal de una cosa, y la otra llamada Arrendatario a pa gar un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de 10 años para ca sa habitación y de quince destinados al comercio y de 20 destinados a usos industriales. "Locatio Conductio Operis Fasciendi" o Alquiler de cosas.

Postnumerando según la Dogmática Romana, en el caso de una promesa, de prestación de servicios o de entrega - de un objeto a cambio de una remuneración en dinero, di- cha prestación o dicha entrega debía de proceder a la de dinero si las partes no habían convenido lo contrario. En otras palabras al que debía el objeto o los servicios le correspondían el primero a la ejecución del contrato, co- mo se debe, de servirse de acuerdo y con el objeto de su destino normal.

c) Locatio Conductio Operarúm. En tercer lugar el - contrato de trabajo o Locatio Conductio Operarum.

Concepto. Es el contrato por el cual el Locator se - obliga a proporcionar, a un patrón, a el Conductor sus --

servicios personales durante algún tiempo, a cambio de --
cierta remuneración periódica en dinero, o mediante un pa
go cierto o determinado.

El denominador común de estos contratos era propor--
cionar, temporalmente y mediante remuneración, objetos de
energía humana.^{4/}

La unión entre el arrendamiento y el contrato de tra
bajo quizá no encuentra sus raíces en la consideración, -
"Da en arrendamiento" su fuerza física, sino la posición
del cliens, persona libre pero subordinada a una gran fa-
milia que trabaja para éste y recibe como parte la compen
sación respectiva al derecho de vivir en una casa pertene
ciente a la familia en cuestión.

La figura que analizamos corresponde al moderno con-
trato de trabajo operarum o causa del fenómeno de la es--
clavitud y no era muy frecuente este contrato en la anti-
gua Roma, por lo cual el Digesto más presenta otros pro-
blemas en relación con éste se deben también a la circuns
tancia de que la línea divisoriana no era siempre muy ---
afuera, por lo cual de que muchas relaciones que hoy con-
sidero, como el Contrato de Trabajo eran para el Jurista
Romano contratos de obra, los Pápiros Egipcios, nos repre

sentaban unos cuantos contratos de trabajo especialmente de la nodriza y el del aprendiz, en donde las normas para el contrato de precio alzado referido al de obra no se refiere a nada para la Reglamentación del Arrendamiento, y el Contrato de Trabajo no corresponde al Código Civil, si no que reclama solo para sí la extensa Ley Federal del -- Trabajo, pondremos rápidamente la siguiente fundamenta--- ción a la Legislación Romana, de estas cuatro ramificacio nes comparando los fundamentos de Derecho anterior históri co y como al actual en el Derecho Moderno Art. 111, Ro mano al Código Civil 2739-2763.

Art. 112, Romano al Código Civil 2616-2465.

Art. 113, Romano al Código Civil 2398-2486.

De los artículos 111 al 113, hay una gran similitud, en consecuencia de que es un derecho de base en donde se fundamenta nuestra Legislación Mexicana.

d). **Locatio Conducto Rerum.** Este contrato que desde hace 2000 años se encuentra en el cuarto contrato de los servicios sociales, ya que era muy frecuente en especie - Imperial, (en el siglo primero de nuestra Era, Roma conta ba con unas cincuenta mil vecindades objeto de arrenda--- miento y solo dos mil casas aisladas.

Sin embargo, la protección del Arrendatario se muestra por primera vez a fines de la Epoca Clásica. Si son materia de arrendamiento con la Remmicio Merces. La Locatio Conductio Retum, no podía tener sin objeto sino bienes no consumibles. Aquellos cuyo destino normal fuera de ser consumidos, no podrían constituir, lógicamente, objeto material de un contrato, pero no permitía más que un goce temporal, otro requisito era que el objeto material de un contrato, darse en comercio, el hombre libre no podía darse en Locatio Conductio; lo que si podía en arrendamiento era su energía, según se aclara en este asunto, en el cual habló de todas las características a la que se asimilaban las cuatro clases de Locatio Conductio en el cual enumero.

CARACTERES DE CONTRATOS DE LOCATIO CONDUCTIO, EN SUS CUATRO CLASES SIMILARES, EN PARTICULAR.

Las características del alquiler en sus tres variedades son:

- a. De el Contrato Consensual
- b. En un Contrato Silanagmático Perfecto
- c. Es un Contrato de Buena Fé
- d. Es un Contrato de Derecho de Gentes

Terminología del Contrato.-

En el Alquiler de Casas o Servicios:

Locator es el que procura el goce de la cosa o preste del Servicio.

Conductor es la persona que pagaba la "merces" o renta

Por el contrario en el alquiler de obras:

Conductor es el que suministraba el trabajo.

Locator la persona que pagaba la renta "Mercedes". (5)

II. EN EL DERECHO MEXICANO.

En el Derecho Positivo Mexicano, más realista, más social y menos dogmático he decidido que en el caso que se refiere al Contrato de Arrendamiento al antiguo principio sustituido en casi todos los países del Derecho Romano por el Moderno Adagio, ("La compraventa no invalida el Arrendamiento"); salvo acuerdo en contrario, de servirse de objeto, de acuerdo con su destino normal era el deber que implicaba que el Arrendatario debía cultivar el terreno aplicando una suma técnica agrícola debiendo agotar la tierra, a diferencia del Derecho Mexicano, la responsabilidad del Arrendatario por este deber es bastante delicado en virtud de que es responsable por dolo o culpa grave, pero también de culpa leve, ya que ambas partes se aprovechan de este contrato encontrándose también que el Arrendatario debe responder inclusive de las personas que habitan ahí y así devolver la cosa con el objeto de que cuando terminara el Contrato de Arrendamiento hubiese de regresarla en el estado en que se encuentra, para su mayor garantía, del mobiliario arrendado.

Sin embargo, si se tratara de un predio que se renta, actualmente se hace siempre año por año a causa del círculo anual que caracteriza el Derecho Mexicano implican

do una relación contractual entre ambas partes, que hoy en día tiene por objeto en cuanto a la terminación de este -- contrato se señalan en el Capítulo Tercero de esta tesis.

La necesidad que tuviera el mismo propietario en --- usar el objeto en cuestión en el arrendamiento mexicano es una necesidad fuerte ya que la población ha aumentado fuertemente y dicho este contrato es para el Derecho Mexicano una forma de que va a juzgar por el lugar del Código donde figura este Contrato lo considera más bien una especie de sociedad para que se habite el interés social obteniendo - los principales efectos prácticos de un bienestar común. - Sin embargo, los efectos secundarios son diferentes en estas dos soluciones, en cuanto a su extinción, de los Con-- tratantes ya que es un Contrato de Intuiti Personae, según vemos, en cambio el arrendamiento para sus arrendadores se transmite a sus herederos y a los arrendatarios se subra-- yan los mismos de las partes de Conformidad con los principios del Arrendamiento.

También en el Derecho Mexicano sabemos que falta --- aún la Dependencia Económica y sujeción a la dirección técnica según iremos viendo en el desarrollo que nos ocupa, - fijando el plazo y la buena fé de las partes.

El aspecto general del Contrato de Arrendamiento en la reglamentación bajo la Legislación del Código Civil de 1870, que el motivo de que parece un atentado a la dignidad humana llaman alquiler a la prestación de servicios - personales por tanto a la fecha que menciono se separaron el Contrato de Trabajo y el Contrato de Arrendamiento. -- Sin embargo, el Contrato de Arrendamiento, de Trabajo y de obra deben de quedar por separado.

A consecuencia de la Revolución Mexicana, el concepto de trabajo salió finalmente del Código Civil, de este modo se separaron en el Derecho Mexicano en dos etapas, -- tres contratos que durante dos milenios habían sido compañeros de viaje.

Posteriormente se hace un principio de que el dueño responde en tal caso en el Derecho Mexicano tiende de nuevo hacia el Perículo Conductoris Art. 2617; del Código Civil litigado por los Artículos 2638, 2639, el Art. 2665, surgen de este contrato del que se habla este Capítulo el alquiler que se perfecciona, por el mero consentimiento de las partes tan pronto se ha determinado el precio refiriéndose el mismo a cosas respecto a los arriendos.

También existe en el Derecho Mexicano tornando al --

arrendamiento en los contratos en particular pertenecien--
tes al Derecho Civil Mexicano en las obligaciones y Contra
tos de Arrendamiento que dan origen al mismo frente al ---
acreedor únicamente y no frente a terceros, es por eso que
la finca arrendada estaba obligada a respetar el mismo al
igual que en el Derecho Francés y las Legislaciones Moder-
nas de México, como se puede ver en el Art. 1743, si el --
arrendador vende la casa no puede el adquiriente expulsar
al inquilino que tenga arrendamiento auténtico, de fecha -
cierta, a menos que no se hubiera reservado este derecho,
en el Contrato este precepto del Código Francés, hizo pen-
sar a algunos tratadistas que el Derecho del arrendatario
sobre la cosa arrendada era real, puesto que los terceros
estaban obligados a respetarlos.

Dentro de mi humilde concepto personal al estudiar el
Derecho positivo Mexicano, considero que empero coincido -
con otros tratadistas, que el arrendamiento no es un verda
dero derecho real porque el arrendatario no tiene acción -
contra cualquier tercero, si no únicamente con el adquiren
te y su acción es consecuencia de la subrogación legal, -
del comprador, en las obligaciones y derechos del arrenda-
dor, en los contratos en particular de arrendamiento de --
servicios reglamentados por el Derecho Civil, es la forma
adecuada que se requiere.

Pero además solamente se necesita la protección del mismo con el objeto de ayudar al arrendatario, y al arrendador y éste es de interés social, toda vez de que son --- irrenunciables los derechos del mismo, cuyo examen nos llevaría muy lejos viendo que del contrato de referencia, reside en la Doctrina Científica Moderna incluso en todo tipo de legislaciones de acuerdo a la reglamentación del tipo de relación contractual. Es evidente que jurídicamente el medio además cuando para normar en el Derecho Mexicano, se produce por un contrato que trae como consecuencia una sumisión jurídica personal a la comunidad social, entendiéndose la bilateralidad naciendo relaciones recíprocas - a las partes, obteniéndose un objeto común auténtico de Derecho Privado discutido a la naturaleza jurídica por lo -- justo, que incluso además cuando se habla del Derecho Civil Mexicano y a la vez normativo a la vez constitucional, haciendo una relación que se desenvuelve en obligaciones y deberes, haciendo valer los arrendadores sus escrituras de propiedad, en lo absoluto encima de la colectividad, o mejor aún en la necesidad de que los organismos en un conjunto de normas del obrar humano.

En el aspecto subjetivo, el arriendo presupone protección que la norma el derecho objetivo y subjetivo que se - imparten a las partes, que merecen la consideración de los

derechos positivos que surgen para quienes se personifi---
quen a quienes lo merecen que deben de gozar y disfrutar -
en locación de servicios, en virtud del cual tiene el ante
cedente. Todo lo que se acaba de mencionar hablando ya --
del Derecho Mexicano, como lo mencionaré y desarrollaré en
el Capítulo Tercero del obrar humano que dice los modos de
terminación del arrendamiento, tiene una gran similitud re
lacionándolo con lo antes mencionado y expuesto de acuerdo
con los autores en todas mis fichas bibliográficas, donde
se desprende de que si bien es cierto, la relación del ---
arrendamiento con la relación con el Derecho del Trabajo,
empezaré el análisis jurídicos a realizar del Contrato de
Arrendamiento en general:

Primero.- El Locator era una persona que se obligaba
a prestar sus servicios de obra, y el Conductor quedó su--
bordinado a la segunda.

Segundo.- En la Locatio Conductio Operarum el servi--
cio constituía el objeto de la relación en la Locatio Con-
ductio Operis, el resultado del trabajo en la primera el -
Locator estaban obligado a obedecer al Conductor en la se-
gunda el Locator tenía la libertad, al cabo la obra que --
comprendió y comprometió a realizar, los actos jurídicos -
garantizando las libertades consagradas.

Desde mi punto de vista personal, voy a dar la noción de Contrato de Derecho de Arrendamiento: Este existe cuando las partes se obligan recíprocamente; una a ceder el uso, goce, disfrute, temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce y disfrute temporal, un precio cierto y determinado.

a) El Código Civil de 1870 .

Toca hablar del Derecho Mexicano en este caso en el aspecto en el cual mencionaré algunos artículos en virtud de que hay una gran similitud porque es la base esencial de este tema, para un pequeño bosquejo transcribiré algunos artículos, debido a su reglamentación adecuada.

Artículo 282.- Las partes: El Arrendador y el Arrendatario son las partes, el derecho de dar en arrendamiento - corresponde primordialmente al propietario, pero quien no es dueño no puede arrendar también en virtud de la autorización de quien lo sea por disposición de la Ley (Art.2401).

Los copropietarios de cosa indivisa no pueden arrendarla sin consentimiento de los demás copropietarios (Art. 2402, 2408).

Tienen prohibición especial, los Magistrados, los Jue

ces y cualquier otro empleado público, para tomar en arrendamiento los bienes que deben arrendar en los negocios en que intervengan, así como encargados de los establecimientos públicos en relación con los bienes que con los expresados caracteres administren. (Arts. 2404, 2405).

Artículo 283.- Los objetos del arrendamiento son: La cosa y el precio, son objetos de arrendamiento los que son susceptibles del mismo. Todos los bienes muebles e inmuebles que puedan usarse sin consumirse. (Art. 2400).

La renta o precio pueden consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada. (Art. 2399).

Artículo 284.- De la Reforma. El Código exige la forma escrita, cuando la renta estipulada en el Contrato excede de cien pesos anuales. (Art. 2400).

ARRENDAMIENTO.- Definición: Artículo 3068. Se llama arrendamiento al contrato por el que una persona cede a otra, - el uso o goce de una cosa, por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador al que da la cosa en arrendamiento y arrendatario al que recibe.

Hablaremos de las formas de terminar el arrendamiento de acuerdo a lo que manifiesta el código civil de 1870, -- que se encuentra en el congreso de la Unión, de la Ciudad de México y en su Artículo -3134-. El arrendamiento puede terminar: Fracción I.- Por haber cumplido el plazo fijado en el contrato o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada; Fracción II.- Por convenio expreso; Frac---ción III.- Por nulidad; Fracción IV. Por rescisión.

Artículo 3136: Si después de terminado el arrenda---miento continúa el arrendatario sin oposición en el goce - o uso del precio y éste es rústico, se entenderá por reno---vado el contrato por otro año labrador.

Artículo 3137: Se llama año labrador el espacio de - tiempo necesario, según las circunstancias del terreno y - las condiciones de la siembra, para cosechar los frutos, - ya sea ese tiempo menor o sea mayor que el año civil.

Artículo 3139: En caso del artículo 3136 si el pre--dio fuere urbano, el arrendamiento no se tendrá por renovado; pero el arrendatario deberá pagar la renta que corres--ponde al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba.

CAPITULO IV. Disposiciones generales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado:

Artículo 3168: Todos los arrendamientos, sean predios rústicos, sean de urbanos que no se hayan celebrado por -- tiempo indeterminado durará tres años a cuyo vencimiento - terminarán, sin necesidad de previo desahucio.

Artículo 3169: Los tres años serán obligatorios para el arrendador.

Artículo 3170: Si terminado el plazo de tres años, - no se convinieron nuevamente las partes, en continuar el - contrato y el predio fuere urbano, para desocuparse la fin ca tendrá el inquilino el plazo de 30 días durante los cu les está obligado a poner cédulas y a poner en el interior de la casa a los que pretendan verlo.

Artículo 3171: Si el precio arrendado fuere rústico, el arrendatario deberá: antes de levantar la cosecha del - tercer año, ocurrir al arrendador para prorrogar el contra to, y si no lo hace el arrendador exige aumento de rentas o desocupación de la finca, disfrutará el arrendatario del derecho que le concede, el Artículo 3130, y nunca lo ten drá para pedir indemnización de los gastos que haya para -

la nueva siembra.

Artículo 3172: El arrendatario por finca rústica por tiempo indeterminado que no quiera continuar el arrendamiento, deberá dar dentro de los primeros años, aviso al arrendador 70 días antes de que termine el año del arrendador antes de que termine el año agrícola; y si no lo hiciera: estará obligado a sostener el contrato por el año agrícola el año siguiente.

Artículo 3173: Así pasados los tres años, obligatorios para el arrendador del predio rústico no se hace innovación del contrato, y el arrendatario continúa en el predio, se entenderá por prorrogado el contrato por otro año agrícola.^{6/}

B. CODIGO CIVIL DE 1884
DEL ARRENDAMIENTO.

Artículo 2936: Se llama arrendamiento al contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo indeterminado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe. (Art. 3668 a).

Artículo 2947: El arrendamiento que se le otorgase por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales ---

(Art. 3679).

Parte expositiva del Código de 1884.

El Capítulo I comprende las reglas generales de este contrato; y sólo llaman la atención entre ellos los que se contienen en los Artículos 3079 y 3080. La comisión en todo el proyecto ha establecido como principio casi in variable; que todo contrato cuyo valor pase de 300 pesos o se otorgue por escrito.

El arrendamiento no debía quedar excluido por lo mismo se presume; que cuando la renta pase de aquella suma se otorgue el contrato por escrito, y si el predio es rústico y la renta pasa de 1000 pesos; se reduzcan a escritura pública.

La razón es obvia cuando una renta no pasa de 300 pesos anuales, sería molesto demasiado exigente el otorgamiento por escrito que no queda prohibido y que los interesados pueden libremente celebrar.

Como los arrendamientos de predios rústicos son generalmente de largo tiempo y requieren por su propia naturaleza, el más minucioso cuidado. Se exige la escritura pú

blica, a fin de darles más seguridad y evitar así que los grandes conflictos de ordinario se suscitan.

DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

Artículo 3002: El arrendamiento puede terminar:

I.- Por haberse cumplido en el plazo fijado en el contrato; II.- Por convenio expreso; III. Por nulidad; IV. Por rescisión. (Art. 3134 a).

Artículo 5135a: Si no se ha señalado tiempo, se observará. Si después de terminado en el arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico se entenderá por renovado el contrato por otro año (Art. 136 a.r.).

Artículo 3191a: En los casos de que hablan los dos artículos anteriores cesan las obligaciones otorgadas por un terreno para la seguridad del arrendamiento; salvo convenio en contrario.

Artículo 3140a: En un convenio se aplicará en cuanto no perjudique derechos de terceros.

Artículo 3141a, 3142a y 3143a: Habla de los casos de rescisión en que el arrendador puede exigir la rescisión.

sión del contrato por falta de pago de la renta en términos prevenidos. (Art. 3144a). Rescisión por el subarriendo de la casa conforme al contrato.

Artículo 3145a: Siempre que se rescinda el contrato por falta de arrendamiento, tendrá éste obligación de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corra hasta que pueda celebrarse otro, además de los daños y perjuicios que se hayan causado al propietario

Artículo 3146a: El arrendador no puede rescindir el contrato, aunque alegue que quiere o necesita la casa arrendada, para su propio uso, a menos que se haya pactado lo contrario.

Artículo 3147a: Si el dueño no entrega la casa en los términos prevenidos, el arrendatario podrá rescindir el contrato y demandar al arrendador los daños y perjuicios.

Artículo 3150a: Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada la casa, a la elección del arrendatario rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total y aún cuando fuere parcial, y la reparación durante más de dos

meses.

Artículo 3151a: Si el arrendatario no hiciere el uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparación continuará en uso de la casa, pagando la renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.

Artículo 3152a: El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato en caso del artículo anterior.

Artículo 3153a: Si la casa se destruye totalmente -- por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendamiento se rescindirá salvo convenio en contrario.

Artículo 3155a: Si la destrucción de la casa fuere -- parcial, ya sea que la preferencia del arrendador o arrendatario puedan rescindir el contrato.

Artículo 3156a: El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido.

Artículo 3157a: Tampoco se rescinde el arrendamiento por transmisión de la casa a título universal, sino en ca-

so de convenio en contrario.

Artículo 3158a: Cuando la transmisión fuere a título singular como donación o venta, el arrendatario subsistirá en los términos del contrato salvo convenio en contrario.

Artículo 3166a.r.: Si la transmisión se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario; deberán ser indemnizados por el expropiador conforme a las reglas que establezca la Ley respectiva.

Hablando claro, estas disposiciones contienen una --- equitativa, porque en efecto si la reparación priva del -- uso de la cosa por más de dos meses, puede el arrendatario sufrir tales perjuicios, que sea menos morosa la rescisión del contrato; quedando éste al arbitrio que pueda obrar co mo mejor convenga a sus intereses.

Hablemos de los principios anteriores que resuelven - la subsistencia en los casos de muerte de los contratantes y de la transmisión de la cosa a título universal; a mayor abundamiento si bien es cierto puede producir algún cambio que resulte las personas sobre la rescisión, además el heredero del dueño está obligado a recibir la cosa que here-

da con todas sus cargas y el arrendatario sucede a éste - con todos y cada uno de los derechos debiendo ambas partes respetar la Ley.

Por lo tanto y en consecuencia, no puede por lo mismo sostenerse en justicia, que sea transferible un derecho cuyo ejercicio está en suspenso a virtud de su pacto anterior, porque ese principio sería subversivo, de los que establecen que nadie puede dar lo que no tiene, ni disponer de lo que otro disfruta legalmente, así como la relación de los artículos 3168 ar. y 3169 ar. que existe. Todos los arrendamientos sean, urbanos que no se hayan por tiempo expresamente determinado, concluirán a cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación, si el predio es urbano y un año si es rústico.

Artículo 3170 ar. Hecha la notificación a que se refieren los artículos anteriores sintetizados, el arrendatario de predio urbano no está obligado a poner cédulas - y a mostrar el interior de la casa a los que pretenden verlo. Respecto con el Artículo 3169 ar. si el predio es rústico se observará lo dispuesto al artículo anterior.

Aunque después de la nacionalización de los predios

eclesiásticos, no es fácil que sea tan frecuente el arrendamiento por tiempo indefinido establecido en la ley del 25 de junio de 1856, había señalado para estos casos el término de 3 años forzosos solo para el arrendador porque éste es sólo omiso y debe por mismo ser responsable de su propio techo, asegurando por objeto los intereses de ambas partes y requiriendo explicación especial, para el caso de que se terminara o se renovara el contrato.

c) Código Civil de 1928.

Hasta la Legislación actual.

Hablaremos del Código Civil de 1928 y corresponde a nuestra legislación actual éste nos lleva a un panorama -- más amplio y extenso en el tema que nos ocupa con sus reformas después de los sismos de los días 18 y 19 de septiembre de 1985, en el cual transcribiré más adelante protegiendo los intereses sociales, debido a un crecimiento demográfico, se han protegido mas los derechos del Arrendatario en donde también que los conflictos, en la Relación Contractual, se dirimen en los Tribunales Superiores de Justicia, mediante procedimiento judicial, por razones de justicia y de equidad, cabe mencionar algunos artículos del Código Civil.

Artículo 2398. Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes, se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce temporal de una cosa un precio -- cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a la habitación, de quince para destinadas al comercio y ejercicio de una industria.

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

Artículo 2400. Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse excepto - aquellos que la Ley prohíbe arrendar los derechos estrictamente personales.

Artículo 2401. El que no fuere dueño de una casa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya que en virtud de autorización y en el segundo a -- los que la Ley haya fijado, a los administradores de los

bienes ajenos.

Artículo 2403. No puede arrendar el copropietario de casas indivisas, sin consentimiento de los otros copropietarios.

Artículo 2404. Se prohíbe a los Magistrados y a los Jueces y a cualquiera otro empleado público, tener en arrendamiento por sí o por interpósita persona los bienes que deban arrendarse en los negocios que intervengan.

Artículo 2405. Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios públicos y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administrativos.

Artículo 2406. El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos mensuales.

Artículo 2408. El Contrato de Arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni la del arrendatario salvo convenio en otro sentido.

Artículo 2410. Si la transmisión de propiedad se hiciera por causa de utilidad pública, el contrato se res-

cindirá pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la Ley respectiva

Artículo 2425. El arrendatario está obligado a:

I.- A satisfacer la renta en forma y tiempo convenidos.

II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra, por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

III. A servirse de la cosa que solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

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

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

DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA CASA HABITACION.

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

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

Artículo 2448B. El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria, correspondiente como ne cesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilini-- nos sufran por esa causa.

Artículo 2448C. La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habi-- tación, será de un año forzoso para arrendador y arrenda-- tario que sería prorrogable a voluntad del arrendatario -- hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al -- corriente con el pago de las rentas. (La Tácita Reconduc-- ción).

Artículo 2448D. Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en Moneda Nacional.

La renta solo podrá ser incrementada anualmente en su caso el aumento no podrá exceder de 85% del incremento porcentual fijado al Salario Mínimo General del Distrito Federal en el año calendario en el que el Contrato se renueve o se prorrogue.

Artículo 2448E. La renta debe pagarse por plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.

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

Artículo 2448F. Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento deberá de otorgarse por escrito, y a falta de esta formalidad se imputará al arrendador. Para abreviar este capítulo será de la siguiente manera en -- las formalidades de un contrato.

Este contrato en el mencionado Artículo contiene to-- das las características que contiene el suscrito. Ej: ---- Fracc. I. Nombres del Arrendador y Arrendatario.

El Artículo 2448G. Manifiesta el Registro del Contra-- to ante las Autoridades Competentes, así como las acciones

que tienen cada uno de los contratantes.

El Artículo 2448I. Para los efectos de este Capítulo, es una prórroga, de un año, así como el Derecho del Tanto.

Artículo 2448J. El Derecho del tanto habla este artículo como el aviso al arrendatario, con sus modalidades y términos fatales, ej: Los 15 días, y ante los Notarios Públicos, como las sanciones también de la acción de nulidad, así como de la preclusión del mismo.

Artículo 2448K. Este habla del Fiador y de la garantía

Artículo 2448L. Este es en relación con el Art. 2448 letra F; deberán de transcribirse todas las disposiciones de este capítulo.

NOTAS DE PIE DE PAGINA DEL CAPITULO I.

- 1/ EUGENE PETIT. Tratado Elemental del Derecho Romano. Capítulo I. págs. 402, 403 y 404, Edit. Saturnino Calleja Fundada en el año de 1876, Madrid.

- 2/ BIALOSTOSKY SARA. Panorama del Derecho Romano, Capítulo I. pág. 176 y 184, Editorial UNAM, 1935-1985.

- 3/ GUILLERMO FLORIS MARGADANT S. El Derecho Privado Romano como Introducción a la Cultura Jurídica Contemporánea. Capítulo VIII. Págs.410 a 416. Editorial Esfinge, año - 1982. Undécima Edición corregida y aumentada.

- 4/ LEMUS GARCIA RAUL. Derecho Romano. Libro Quinto, de las Obligaciones y contratos. Editorial Limusa, México, D.F págs. 265, 266 y 267.

- 5/ MORALES IGNACIO JOSE. Derecho Romano. Segunda Edición - Editorial Trillas, año 1987, pág. 240.

- 6/ D. LUIS MUÑOZ. Derecho Civil Mexicano. Tomo III. Obligaciones y Contratos, pagés. 340, 341A, 357, Editorial Modelo, México, D.F. 1971.

7/ Código Civil de 1870, Libro de Tercero de los Contratos págs. 481, 482 y 487, H. Congreso de la Unión y Territorios Federales y Baja California, Imprenta dirigida por José Batista. Don Benito Juárez, 8 de diciembre de 1870 República Mexicana.

8.- Legislación. Código Civil de 1884. Cap. I. págs. 569 a la 586. Librería de la Vda. de CH Bouret, cinco de mayo No. 14, Antonio de J. Lozano, Colección Códigos Mexicanos vigentes, para territorio de Tepic y Baja California. Promulgado el 31 de marzo de 1884.

9/ Legislación. Códigos Civiles de 1928, 1987 Título Sexto Editorial Porrúa, S.A., Leyes y Códigos de México.

CAPITULO SEGUNDO

I. ASPECTO GENERAL DEL ARRENDAMIENTO

1. ETIMOLOGIA Y CONCEPTO DEL ARRENDAMIENTO

Aspecto General del Arrendamiento

Etimología.-Origen y derivación de las palabras, de la Ciencia que lo estudia o tema del que se habla.

I. Etimología y Concepto del Arrendamiento.-Hablemos de la importancia general del arrendamiento en tratarse de organizar el proceso de determinar dichas actividades y pues to que existen dentro del Código Civil para el Distrito Federal, ya que es el reglamento que rige varias situaciones, jurídicas y que de una de ellas hablaremos que del Capítulo que se menciona, en forma general en el cual los Tribunales competentes de arrendamiento Inmobiliario manifiestan estipulando su importancia mediante el ejercicio profesional de la vida cotidiana.

El Arrendamiento tiene una gran importancia en su mayoría como los otros Contratos de igual demanda, tanto como teórica como práctico por los problemas que se suscitan por su reglamentación minuciosa y por su importante aplicación en la práctica. El arrendamiento de acuerdo a la Reglamentación Romana, y como menciono en el Capítulo Primero, y también como lo es en el Derecho Moderno, ha merecido, la atención preferente del Legislador y así encontramos principalmente, en la Doctrina se ha planteado el propósito de este Contrato.

Nuestro Código Civil vigente, solo comprende dentro - del Contrato de Arrendamiento una de las formas que reguló el Derecho Romano, o sea, El Arrendamiento de cosas Locatio Conductio Rei.

Por consiguiente ya no incluimos bajo la denominación general de arrendamiento la prestación de servicios, como aconteció en las fuentes históricas, y como sigue ocurriendo en el Derecho Romano, Italiano, Francés y Español.

La tradición Romanística ofrece al Derecho Moderno, - una relación tan amplia del arrendamiento que en ella se comprenden muchas y diversísimas figuras contractuales.

En este caso el objeto del Arrendamiento, puede ser una cosa (incorporal Mueble o Inmueble); los servicios de una persona, (manuales, mecánicos o intelectuales); o la actividad de una persona encaminada a producir, un cierto trabajo que suelo distinguir (como lo hacían) los Romanos; en arrendamiento de cosas (Locatio Conductio Rerum); en el que el Arrendamiento para el Arrendador, concede el uso, de una cosa o el goce de un derecho, y el conductor, arrendatario, inquilino, o; colono; promete una compensación o una determinada suma de dinero (precio, merced, o; flete; un trato jurídico, que se consumara mediante el transcurso del tiempo).

Definición o Concepto del Arrendamiento.-En Derecho Romano.-Es el contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario el uso, goce disfrute, temporal de una cosa cierta y determinada, mediante el pago de una merced, o precio cierto.

En virtud del Contrato de Arrendamiento de uso el arrendador se obliga a garantizar el uso de una cosa de un local durante el tiempo del arriendo, y el arrendatario de una cosa; o de un local durante el tiempo del arriendo y el arrendatario de una contraprestación de cualquier clase.

El arrendador no promete proporcionar un derecho real al arrendatario, solo simplemente, garantizarle el uso, esto es hacer que la cosa esté en disposición para que la cosa esté arrendada, o usada efectivamente.

La extinción del uso garantizado puede ser muy diversa, las obligaciones secundarias, como por ejemplo: la obligación de una vivienda o habitación, a la concesión del uso se aumentan otras prestaciones principales el disfrute, goce y uso de la cosa, con un objeto determinado.

Tres puntos que caracterizan el arrendamiento; el tiempo, su localización, en el Derecho Antiguo y Moderno se --

habla actualmente, y el precio.

En el Derecho Contemporáneo arrendamientos temporales y en el antiguo los perpetuos por ser éste oneroso son respecto al uso o goce temporal de las cosas.

El precio que ponían en el Antiguo era la Merced y en el Contemporáneo es en dinero, según era su duración aumentaba el precio total, la cual era la función jurídica del Arriendo, a la cual era la de una prestación de un Servicio.

Los Arrendamientos normalmente cumplen su función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas aún cuando se puede llegar al aprovechamiento a través de los derechos de habitación mediante contrato, ya sea la forma normal de aprovechamiento de la cosa ajena.

Esto comprende por consiguiente la prestación de servicios que marca nuestro Derecho su caracterización, y clasificándolo como principal por cuanto a su existencia correspondiente en su independencia.

También es Bilateral; porque engendra, Derechos y Obligaciones recíprocas es decir, consentían del uso o goce del pago de una cosa y el pago de un precio cierto.

Es oneroso.- Porque impone derechos y gravámenes para ambas partes respectivamente, su característica es Onerosa no depende también de que sea bilateral ya que he demostrado, que existe la reciprocidad en derechos y gravámenes, en virtud de que el arrendatario tiene el uso, el provecho de la renta, y el gravámen de conceder al Arrendador al anterior el uso o goce de la cosa y el Arrendatario tiene la obligación de Pagar la Renta.

Se trata también además de un Contrato generalmente -- formal; que requiere para su validez constar por escrito.

Excepcionalmente puede ser Consensual; cuando el valor de la renta anual sea inferior a \$ 100.00 (cien pesos) y excepcionalmente también en Fincas Rústicas, se exige la escritura pública como formalidad, cuando el monto de las rentas exceda de \$ 500.00 (quinientos pesos) anuales.

Por su naturaleza el arrendamiento es un contrato -- conmutativo; insistiendo una vez más que no depende del Dato Económico de la ganancia o pérdida de la operación celebrada sino que de los provechos y gravámenes de que se habla sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato ; éste que se ha considerado como los contratos de Tracto Sucesivo; por cuánto necesite por su naturaleza misma de una

duración determinada, para que pueda tener vigencia.

El Arrendamiento no es concebible como contrato instantáneo, por la naturaleza de que se habla en virtud de ser un Contrato de Tracto Sucesivo. Tiene efectos jurídicos interesantes en la nulidad y en la rescisión, ya no existiendo consecuencias restitutorias, habiendo un impedimento natural para restituir el uso consumado, y; por consiguiente, la interdependencia de estas obligaciones recíprocas, impedirá la restitución de la renta, en tanto que procede la Nulidad o Rescisión originaria, de prestaciones en virtud de ser de Tracto Sucesivo. En los casos de Lesión (Art. 17 del Código Civil); podrán aumentarse o disminuirse las rentas; pasadas, sí así lo reclaman tomando en cuenta la explotación INDEBIDA que hubieren sufrido Arrendador y Arrendatario si la nulidad se basa en el error, dolo, o violencia, estos vicios de la voluntad pueden influir en la disminución de rentas futuras y pasadas.

Toca ahora hablar de los arrendamientos Civiles, Mercantiles o Administrativos en estas tres clasificaciones que nos ocupan, hablaremos primordialmente del carácter se determinó por exclusión: cuando no sea Mercantil o Administrativo será Civil, es Mercantil cuando recae sobre bienes muebles, existiendo según el Artículo 75 y sus Fracciones

respectivas del Código de Comercio, debido a su propósito de especulación Comercial que dice: La Ley Reputa como Actos de Comercio: Todas las adquisiciones, enajena alquileres verificados con el propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles y mercaderías, o sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados.

No puede haber en nuestra Legislación vigente, Civil; Arrendamiento Mercantil de Bienes Inmuebles a pesar del propósito de especulación comercial, el arrendamiento de Bienes Inmuebles es civil, y ésto porque el Art. 75 expresamente citado, se refiere a los arrendamientos o alquileres expresamente citados realizados con el propósito de Especulación Comercial (Lucro)., por ejemplo: Muestras Comerciales "Casas de interés Social". Se estima que el arrendamiento es Administrativo en atención a la naturaleza de los bienes cuando pertenecen a la Federación, a los Estados, o Municipios, es decir; cuando se trate de Bienes propios del Estado.

Arrendamientos Civiles Especiales.- El Código Civil - distingue dos tipos de Arrendamientos fundamentales: De Muebles e Inmuebles. Toca ahora hablar del Arrendamiento de Inmuebles en virtud de que el de Muebles hablaremos en --

este capítulo pero en adelante tocaremos un pequeño bosquejo para no abundar el tema.

A su vez el de Inmuebles; distingue por razón de su destino las casas habitación, los comerciantes, la industria, y la agricultura; y para estos últimos contiene un capítulo denominado de Fincas Rústicas es objeto de varias divisiones que por razón de su naturaleza, de la cosa sobre que recaé.

Puede en efecto a referirse a cosas corporales y las incorporales o derechos y; en el primer caso puede afectar a muebles e inmuebles.

El Arrendamiento de inmuebles tiene como finalidad el de fincas urbanas; que recibe el nombre de inquilinato o alquiler, el de fincas rústicas llamadas colonato; y el de minas que suele llamarse en las regiones mineras Partido, el arrendamiento de cosas muebles tiene como el de variedades el arrendamiento mismo propiamente dichos, que se califica también como Alquiler o Semovientes y el de semovientes que no recibe nombre especial.

Artículo 2465. En los casos del artículo 2465 si se arriendan un aposento o un edificio amueblados se entenderá que

el arrendamiento de los muebles es por el mismo tiempo, que el edificio o aposento a menos de que se estipule lo contrario.

En el Artículo 2448 anterior decía. No podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario. Hablaremos de este capítulo en el arrendamiento de Bienes Inmuebles con sus respectivas letras e incisos reformado, en el año de 1985. Después de los terremotos del 19 y 20 de septiembre de que se menciona.

Fundamentamos lo anterior hablado: El artículo 2449 el arrendador que no haga las obras que ordene el Departamento de Salubridad Pública como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica es responsable de los daños y perjuicios que el inquilino sufra por esa causa.

El Artículo 2450. El propietario no puede rehusar como fiadora que no reúna los requisitos exigidos por la Ley; para que sea Fiadora. Si la renta no excede de \$ 22.00 veintidos pesos; mensuales es potestativo, para el arrendatario dar fianza, substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Fundamentando lo rústico Artículo 2476. Siempre que el arrendatario de un predio rústico, si el labrado, o de ganado está a los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario pero no ha de dar fianza.

Para los bienes destinados a la casa habitación es de 10, para los destinados al comercio de 15 y de 20 destinados al ejercicio de una industria. Por último los artículos que con posterioridad mencionaremos en este Capítulo son 2459 y 2477 que regulan el arrendamiento de Bienes Muebles.

Sobre todo tratándose de bienes INCORPORALES o de DERECHOS como se advierte la necesidad de dar una ventaja al arrendatario. En los derechos desde luego, deben ser excluidos todos aquellos que son estrictamente personales, pues no son susceptibles de darse en Arrendamiento.

Los Derechos de Crédito que no son estrictamente personalísimos sí son susceptibles al arrendamiento; de acuerdo en el Artículo 2400 que reconoce esta posibilidad de dar en arrendamiento los BIENES INCORPORALES o DERECHOS.

Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan darse o usarse sin consumirse excepto, que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Entre los derechos estrictamente personales deben incluirse además los Patrimoniales, llamados en la Doctrina Personalísima, los Extra patrimoniales como son el Estado Civil, los Derechos Públicos subjetivos públicos en estricto sentido, que contruyan las garantías individuales. Este conjunto de derechos no es susceptible de Arrendamientos. Entre los derechos estrictamente personales deben de incluir además los patrimoniales el arrendamiento puede comprender los Bienes Fungibles siempre y cuando no sean consumibles. En este aspecto comprobamos que ya el Legislador no incurra en la confusión.

También en el Artículo 2400 se prohíbe dar en Arrendamiento determinadas cosas exceptuadas expresamente por la Ley. Por ejemplo: los bienes que sustituyen en el patrimonio no son susceptibles de arrendamiento, o bien pueden establecerse prohibiciones respecto de ciertas personas. Los bienes del Estado no pueden darse en arrendamiento a los funcionarios públicos o a los empleados que los administran; los bienes del incapáz, no pueden darse en arrendamiento al tutor, o su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales.

También dentro de esta prohibición de la Ley están los casos determinados y determinables, y las que se hayan --

fuera del comercio, es decir los bienes del uso común, y los destinados al servicio público. Para esta clase de bienes el contrato sería INEXISTENTE, por cuanto ya hemos dicho, que la imposibilidad jurídica porque la cosa esté fuera del comercio o no sea determinable originan la INEXISTENCIA. En cambio los Arrendamientos concertados violando las prohibiciones impuestas de ciertas personas o cosas están afectados de nulidad absoluta conforme al Artículo 2225, ya que el Contrato tendrá un objeto Ilícito.

Art. 2403.-No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa, sin consentimiento de los otros copropietarios.

Art. 2404.-Se prohíbe a los Magistrados, a los Jueces, y cualesquiera otros empleados públicos tomar en arrendamientos que con los expresados caracteres administren, o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en el negocio con el que intervengan.

Elementos de validez.- La capacidad. en cuanto a los elementos de validez la capacidad es entendida previamente por la Doctrina y por el Código, para reglamentar en los casos en que se pueda dar en arrendamiento, podemos decir en términos generales que tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena facultad de conceder el uso o

goce de los bienes ajenos, también ésta autorización puede ser conferida por el Mandato, como consecuencia de un Contrato o de un Derecho real, o por autorización expresa por la Ley. O en otras palabras, las personas que pueden arrendar supuesta su capacidad de ejercicio son:

1. Los propietarios.
2. Los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien facultados por la naturaleza del Contrato para transmitir ese uso o goce.
3. Los que por virtud de un derecho real, pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos, y los expresamente autorizados por la Ley, en calidad de Administradores de Bienes ajenos para celebrar arrendamientos.

Analizando estas diversas categorías por lo que se refiere a la primera, únicamente se exige, a los que tengan en plena propiedad, (se excluye a los nudopropietarios); de la capacidad para contratar. El arrendamiento no se reputa como un acto de administración, y por lo tanto no se requiere el principio de la capacidad para ejecutar actos de dominio. Los menores emancipados que no estén capacitados para ejecutar actos de Dominio o de Administración respecto de los Muebles e Inmuebles, también lo estarán para

dar en arrendamiento; en relación al Artículo 435, del mismo ordenamiento dice: cuando por la ley, o por voluntad del padre, el hijo tenga la administración de los bienes, se le considerará respecto de la Administración, como emancipado con la restricción que establece la Ley, para enajenar gravar e hipotecar bienes y raíces.

Art. 436.-Los que ejerzan la Patria Potestad no pueden enajenar, ni gravar, de ningún modo los Bienes Muebles e Inmuebles preciosos, que correspondan a los hijos sino por - causa de la absoluta necesidad, o evidente beneficio y previa autorización del Juez competente, tampoco podrán celebrar Contratos de Arrendamiento por más de cinco años, ni recibir renta anticipada por más de dos años, vender valores comerciales, frutos o ganados por menos del valor en que se coticen en la plaza, el día de la venta, hacer donación de los bienes de los hijos, o de omisión voluntaria de los derechos, de estos ni dar fianza en representación de los hijos.

El mandato puede ser general o especial.-Son generales los contenidos en los tres primeros párrafos del Artículo 2454; cualquier otro mandato tendría el carácter especial; en todos los poderes generales de pleitos y cobranzas bastará que le digan que se otorgan con todos los --

poderes generales y especiales, que requieran cláusula especial conforme a la Ley para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. En los poderes generales para administrar bienes bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

Los poderes generales para ejercer Actos de Dominio bastará que se de con ese carácter, para que el Apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quiera limitar, los tres casos antes mencionados, las facultades de los poderes se consignarán y los poderes serán especiales. Los Notarios insertarán en este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.

Hay tres clases de Mandato: Judicial para pleitos y cobranza, y el General para ejercer Actos de Dominio, el código nos autoriza a concluir, que el Mandato general para Administrar permite la concentración de arrendamientos para INMUEBLES INDEPENDIENTEMENTE DEL PLAZO, y que no se consigna UNA LIMITACION expresa, el mandatario podrá estipular los plazos que estipula la Ley, para fincas urbanas rústicas, negociaciones mercantiles e industriales, cuando --

hayan Mandatos Especiales, las facultades del Mandatario - para concertar arrendamientos se sujetarán a las limitaciones especiales del poder.

La capacidad para ser Arrendatario: es la general, para contratar, puesto que el código, no establece regla general alguna.

Hablaré de la forma, es otro requisito de validez del contrato de arrendamiento, este generalmente es un contrato formal y excepcionalmente consensual cuando el monto de la renta anual no pasa de cien pesos y cuyo caso bastará la manifestación verbal del consentimiento, cuando excede de esa cantidad, el contrato es formal, y; es suficiente en otorgarlo en documento privado.

Por tratarse de Fincas Rústicas cuando el monto de la renta anual pasa de cinco mil pesos, debe otorgarse en Escritura pública. Artículos 2406 y 2407.

Artículo 3002.-Se inscribirán en el Registro: Fracción III.- Los contratos de arrendamiento de bienes INMUEBLES por un período mayor de seis años, y aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres.

Art. 2409.-Si durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad, del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del Contrato. Respecto al pago de las rentas el arrendatario, tendrá la obligación de pagar al arrendador la renta estipulada en el Contrato, desde la fecha que se le notifique judicialmente o extrajudicialmente, ante Notario o ante dos testigos haberse otorgado correspondiente Título de propiedad, aún cuando, alegue haber pagado al primer propietario, a, no ser que el adelanto aparezca estipulado en el mismo.

Art. 2410.-Si la transmisión de propiedad se hiciera por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador conforme a lo que establezca la Ley respectiva.

Art. 2411.-Los arrendamientos de bienes Municipales - Nacionales, o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del Derecho Administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título. Ciertos Códigos Modernos y otro muy cueradamente, como el Alemán y el Ruso, el concepto que nuestro Código que el nuestro menciona del respectivo Contrato, o locación de

cosas (Art. 2398); deducimos que es un contrato Principal, Bilateral, Conmutativo, Temporal y; generalmente Formal.

En Roma el Derecho del Arrendatario era personal, y el titular podría hacerlo valer contra el arrendador pero no contra terceros. El Comprador de una finca no estaba obligado a respetar el arrendamiento, podía expulsar al arrendatario a no ser que en Contrato se estipulara lo contrario en el pacto. (EMPTORI QUIDEMFUNDI NESSE NON EST STARE -- COLONUM CUI PRIORT DOMINUS, LOCAVIT NISIEA LEGGEMIT); in - vestigando el Código de Napoléon e Italiano, se apartaron del Derecho Romano al establecer, que el arrendatario no podía ser expulsado al nuevo Arrendador que adquiriera la cosa vendida, cuando éste tiene un contrato auténtico de fecha cierta, salvo que se estuviere reservado este derecho en el Contrato. Considero que estoy de acuerdo con estas Legislaciones que sancionaban al Derecho Romano, en virtud de que los derechos del Arrendador incluso para los terceros, estimo que tales derechos son de carácter civil sobre la cosa objeto del arrendamiento.

Hablaremos de la Definición del Arrendamiento en concreto; que dice: Es el contrato por el cual el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal, de una cosa al Arrendatario a cambio de un precio cierto. (2398).

Su clasificación a las Reformas del Código Civil vigente:

Es un contrato de caracter:

- a. Bilateral
- b. Oneroso
- c. Conmutativo
- d. Principal
- e. Tracto Sucesivo
- f. De ejecución duradera y de INTUITI personal

Este contrato no termina con la muerte del Arrendador ni del Arrendatario salvo pacto en contrario, además es consensual cuando el arrendamiento recaé sobre bienes muebles, de orden público y de interés social, sus derechos son irrenunciables, su duración de estos contratos es mínima de un año forzoso para ambas partes; su venta debe de ser en moneda nacional, el arrendamiento civil debe ser sobre bienes Inmuebles, y respecto al tema de este segundo Capítulo lo ahondaré en el de Arrendamiento de Bienes Inmuebles.

Sus elementos personales son dos: Arrendador y Arrendatario.

Elementos Reales son tres: La cosa, el precio y; el tiempo

Primer Elemento Real.-La Cosa.- En cuanto a la cosa no es necesario que sea un bien CORPOREO, ya que pueden darse en arrendamiento también los Derechos. (2400, a contrario Senu).

Segundo Elemento Real.-El Precio.-Por regla general el precio en el Contrato de Arrendamiento no debe por fuerza precisamente consistir en dinero sino que puede ser otra cosa igualmente o equivalente, pero por excepción puede o debe ser en moneda nacional, cuando se trata de arrendamiento destinadas a casa habitación.

Tercer Elemento Real.-El Tiempo.-Por su naturaleza es por el transcurso de éste mismo que debe de ser de un año FORZOSO para ambas partes.

En nuestra Legislación se encuentra en una situación análoga al caso de los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación en las que se permite expresamente al arrendador aumentar la renta del segundo y del tercer año, a base del 85 % del incremento porcentual fijado al salario mínimo general, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año del calendario que se remueve o se prorroga (2448D) debiéndose entenderse este incremento solo por el Decretado al principio del año, es favor

DEBITORIS.

En este caso del Tercer elemento Real del Tiempo, como lo indica su carácter general, en la Definición (2398); es esencial; a diferencia del Derecho Romano que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el Derecho Moderno lo rechaza, o lo sanciona, por estimar que valdría identificarlos como una renta, ya que una propiedad que nunca pudiera recuperarse, sería ilógica y desvalorizaría, la propiedad INMOBILIARIA.

Sobre este particular, la comisión reductora del Código Civil de 1928, expresó: Se fijó al máximo la duración, Contrato de Arrendamiento para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguísimos plazos al quedar prácticamente fuera del comercio porque nadie tiene interés que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro.

Esta determinación concreta y expresa a la libertad contractual que no existía en el Código Civil de 1870.

Dicho tope Legal, no impide el otorgamiento de una promesa de arrendamiento celebrada al mismo tiempo para darse a obligar un plazo posterior al pactado el primero que -

exceda en esa forma al tipo Legal o su límite ya que la -
promesa del arrendamiento no produce el Demérito de la pro-
piedad a que se refiere la exposición de motivos mencionada
y no hay, por tanto ni fraude a la Ley, en virtud de que
el caso de enajenación de la cosa al adquirente de ella -
queda obligado a respetar el arrendamiento 2409, pero no a
cumplir la promesa de arrendamiento 2409, otorgada por el
enajenante 2242.

Tampoco existe finalmente impedimento para que el arren-
dador se obligue a conceder un derecho de preferencia a fa-
vor del arrendatario, para preferirlo en igualdad de con-
diciones a otra persona al finalizar el arrendamiento para
darle un nuevo arriendo. Para asegurar el cumplimiento de
esta obligación al arrendador, al igual que la promesa an-
tes mencionada suele incluirse la estipulación de una pena
convencional muy elevada.

Solo por razones políticas electorales no puede apli-
car la Suprema Corte de Justicia de la Nación esta limita-
ción temporal a los arrendamientos sujetos, al Decreto de
congelación de rentas de 1948, cuando al vencerse los diez
años siguientes a la fecha de celebración, de tales arren-
damientos se planteó esta cuestión concreta ante nuestro
más alto Tribunal Federal, en virtud de que los Tribunales
comunes para oír los arrendamientos, perpetuos habían -

decidido con muy buen juicio que tal limitación era jurídicamente aplicable también a los contratos congelados y además era realmente ante el camino prudente para una descongelación gradual y a través de resoluciones judiciales del obsoleto e inconveniente Decreto descongelación de rentas. (Foro de México, Números 11 y 13 de febrero y abril de 1954.)

2. PRORROGA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Abordando el tema, del aspecto general del arrendamiento es patente seguir analizando desde el punto de vista jurídico la figura del contrato de arrendamiento ya que han quedado analizadas en el Capítulo primero sus antecedentes o Fuentes Históricas del Derecho Romano, hasta la Legislación actual y formas que derivan del arrendamiento en general, así como investigando las diferencias entre las mismas, como en este caso analizaremos el tema que nos ocupa en el punto número dos.

2. PRORROGA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La prórroga en el Contrato de Arrendamiento.-Es fundamentalmente el objeto de determinar, si el arrendatario tiene un derecho real o personal, o si el arrendador, lo tiene para efecto de otorgarle la prórroga al arrendatario, respecto del bien arrendado.

Las características especiales del arrendamiento han hecho pensar, que el arrendatario tiene un derecho Real, o si realmente constituye un derecho de naturaleza Mixta, con características de Naturaleza real o personal, o bien un derecho Real como realmente se sostuvo desde el Derecho Romano o finalmente desde mi punto de vista personal, es de carácter mixto, o sea real o personal.

Manifestaremos lo que es el Derecho Real, estas características que tanto nos preocupan a nosotros los de Leyes, han sido estudiadas por las situaciones del tiempo:

12. En los casos de enajenación el arrendamiento subsiste por consiguiente es oponible el Derecho del Arrendatario al nuevo adquirente o propietario, así mismo éste se subroga a los derechos del arrendador (Art. 2409). Si durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad de cualquier predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas el arrendatario, tendrá la obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada, en el Contrato de la fecha en que se le notifique judicialmente o extrajudicialmente, o ante Notario, o ante dos testigos, o haberse otorgado el correspondiente Título de Propiedad, aún cuando alegue haber pagado al primer propietario a no ser que el adelanto de Rentas aparezca estipulado en el Contrato mismo de Arrendamiento.

Se deroga la regla fundamental de que los contratos sólo surten sus efectos entre las partes que los otorgan el adquirente como tercero no debería de respetar ese Contrato de arrendamiento sin embargo la Ley dispone las mismas

obligaciones del arrendador y también este efecto del Contrato pone a prueba la regla fundamental de los derechos personales, en el sentido de que estos son relativos y nunca absolutos.

El carácter relativo de los derechos personales significa que solo son oponibles al deudor, en tanto; que la naturaleza absoluta de los reales, quiere decir que son posibles a todo el mundo que existe. Una obligación general de respeto es decir una obligación pasiva Universal a cargo de todos los terceros para no violar el Derecho real.

En el caso del arrendamiento el arrendatario opone su derecho al nuevo adquirente. En los derechos reales existen dos principales: La oponibilidad del Derecho, y la acción persecutoria de la cosa.

No solo el arrendatario opone su derecho al adquirente, sino, que también éste por virtud de la enajenación se subroga en los derechos y obligaciones del Arrendador y pone por consiguiente su derecho para exigir el pago de las rentas y el cumplimiento de todas las demás obligaciones que el contrato impone al arrendatario.

Nuevamente hablamos de los principios clásicos que --

regulan la transición de los derechos de crédito. En arrendamiento hay una transferencia no solo de derechos, sino - también de obligaciones sin el consentimiento del acreedor; en tanto en la cesión de derechos no existe nada anormal el acreedor puede ceder sus derechos sin consentimiento del deudor, y por tanto el arrendador al vender la finca, o bien, materia del contrato puede ceder sus derechos o a - exigir el cobro de las rentas y demás prestaciones a cargo del arrendatario, pero, puede ceder sus obligaciones, la regla que consagra el código vigente y todos aquellos que aceptan la cesión de obligaciones al cedente, deudor, en la relación jurídica la obligación de obtener, el consentimiento o tácito de su acreedor.

Es lógico que no pueda sustituirse el deudor sin obtenerse la conformidad del acreedor. La solvencia patrimonial del deudor es esencial en la obligación jurídica.

En el arrendamiento, por virtud de la enajenación el arrendador cede sus obligaciones sin consentimiento del arrendatario que es su acreedor.

El Código Civil, impone al arrendador un conjunto de obligaciones no solo de carácter negativo, sino también positivo, estimable en dinero, patrimoniales que en - - -

principio no podían ser cedidas si el arrendatario, no diese su conformidad. Sin embargo basta la voluntad del arrendador para enajenar, y sin consultar al arrendatario, para que sustituya al adquirente como nuevo deudor, en esas obligaciones.

En tal virtud el arrendamiento cuando pasa de cierto plazo, para inmuebles debe inscribirse como los derechos reales. Así como la competencia respecto de los bienes inmuebles se finca tomando en cuenta la obligación de la cosa; es decir, se sigue las demás reglas para los derechos reales de inmuebles, se finca tomando en cuenta la ubicación de la cosa.

En cambio para los derechos personales la competencia se determina por regla general, por el domicilio del deudor. Ya que analicé estas características en función del derecho real o el personal veremos sucesivamente esas características para ver si es posible explicarlas, en función de esos derechos personales o si constituyen como atributos propios de los derechos reales.

Mencionaremos para entrar en abundamiento al tema que nos referimos respecto al punto número dos que relacionamos sobre la prórroga en el Contrato de Arrendamiento

hablando desde su origen en la oponibilidad del derecho del arrendatario, es el derecho que tiene frente al nuevo adquirente no podría explicarse si no admitiendo, o su carácter real, o bien una subrogación legal al nuevo adquirente o propietario o al anterior propietario por lógica. Es el caso de la subrogación Legal al nuevo propietario nos permite afirmar que el Derecho del arrendatario es posible al nuevo dueño, conservando su naturaleza de derecho de crédito, en cambio esta oponibilidad a favor del arrendatario respecto a la prórroga en el contrato de arrendamiento, nos permite que el Derecho es real, si además demuestro que le otorga la acción persecutoria de la cosa. Esta se manifiesta en los Derechos de preferencia, y además en los casos de perturbación de la acción persecutoria de la cosa. Esta acción persecutoria de la cosa es otra manifestación de carácter absoluto, del derecho real y está indisolublemente unida a la oponibilidad de tal manera que el titular de un derecho real tiene la acción persecutoria de la cosa y además el carácter oponible a terceros, este es el caso del arrendador en oponerse a los Derechos de la prórroga del contrato de arrendamiento que le opone su arrendatario, aclarando que es el caso de que el arrendador se opone absolutamente.

Y tal es la situación del Arrendatario no existe una

oponibilidad absoluta, es una oponibilidad referida a un Tercero, y al adquirente de la cosa, y su carácter de Arrendatario en la prórroga es relativa y absoluta, dada su naturaleza, temporal.

En cambio los derechos reales de oponibilidad, otorga una preferencia para que los derechos de igual grado sea preferido el primero en tiempo y en derecho en este caso el arrendatario por tal virtud dicha prórroga de contrato se le debe de conceder, dada su naturaleza y jerarquía de calidades, la Ley, estima de mayor importancia la oponibilidad en los derechos reales del arrendatario hacia su arrendador, que fundamentalmente y principalmente que por otorgar ese derecho hacia un conflicto, haciéndonos pensar que tomando el término, que la Ley concede para obtener el respeto de las partes y hacia terceros o a nuevos adquirentes; sin que se perturbe al titular del contrato, teniendo por objeto evitar un acto ilícito, que ataque la propiedad, y a otros derechos reales.

La oportunidad del Derecho de la prórroga en el contrato de arrendamiento en el arrendatario tiene un contenido esencialmente de carácter positivo que el Contrato continúe con fundamento a los Artículos 2480 y 2448 y respectivas Fracciones del Código Civil hacia las obligaciones del

Arrendador, sino simplemente, continuar una relación Contractual Jurídica preestablecida para que ésta sea respetada.

En cuanto a la acción persecutoria de la cosa, el arrendatario no goza de una acción real aclarando diversa de la cosa, no cómo de propietario sino como de poseedor simplemente en el uso goce y disfrute de la cosa provisional que tiene también por objeto la protección del Arrendador, ya que he analizado al arrendatario en la prórroga del Contrato de Arrendamiento, analizaremos la segunda característica del arrendador, consistente en las obligaciones que el arrendador debe de conceder, por parte del arrendador sin consentimiento del arrendatario puede ser explicado sin recurrir a la naturaleza real del Derecho, es el caso, de aceptar la tesis de la subrogación legal, esta nos permite colocarnos en la Hipótesis del arrendamiento de la creación de un derecho personal, y además, que como consecuencia de serlo no solo los de crédito, la subrogación Legal es una forma de crédito para nuestras deudas o en otras palabras para los derechos personales existen tres formas de transmisión: CESION DE DERECHOS, CESION DE DEUDAS Y SUBROGACION.

"Por lo consiguiente he logrado demostrar que el caso

del arrendamiento es la subrogación legal, estaremos dentro de la técnica propia de los derechos de crédito para explicar una situación aparentemente la naturaleza de esos derechos". Desde luego debo observar que no existe una simple cesión de créditos en el caso del bien inmueble arrendado porque la misma sería suficiente para transferir los derechos del arrendador, es decir; no se podría fundar jurídicamente a través de ese medio reporte todos los deberes del arrendador, es decir; no se podría fundar jurídicamente a través de ese medio reporte todos los deberes del arrendador también debo de reconocer que no hay cesión de deudas en virtud de que la enajenación sola sin el consentimiento del arrendatario no puede operar un cambio del deudor en cuanto al imponerle al inquilino un nuevo sujeto obligado.

Sin embargo, así ocurre que de tal manera que el arrendatario tiene acción solo contra el adquirente y para su acción queda extinguida en virtud de la nueva enajenación. Ante esta situación no puedo afirmar que haya una cesión de deudas, ya que su esencia, de que el acreedor consiente expresa o tácitamente en el cambio de sujeto pasivo y en el caso de ese cambio se opera sin el consentimiento del arrendatario, es decir, el acreedor frente a las obligaciones del arrendador que pasan el nuevo dueño.

El Derecho Civil admite dentro del terreno propio los derechos de crédito que consiste en la Subrogación Legal, y por regla general de los derechos de prórroga del Contrato de arrendamiento observando que esta acción se funda en la acción del ejercicio de las partes que tienen para dirimir ante los Tribunales o por acuerdo entre las partes por escrito o por la oponibilidad de las mismas en caso de incumplimiento de las obligaciones y el Juez pueda conocer de los CONFLICTOS LITIGIOSOS tomando en cuenta su ubicación de los INMUEBLES ya sea que independientemente las acciones sean real y personal de las prórrogas.

Es decir hasta ahora he demostrado que el derecho del arrendatario debe ser por objeto un Acto de Conducta de pedir la prórroga que el mismo tiene derecho.

Lógico, solo me queda que ese cambio que el deudor can

biando la última solución que admite el derecho civil dentro del terreno propio de los derechos de crédito que consiste en la subrogación legal.

Cuando una persona tiene interés jurídico en el cumplimiento de la obligación no tiene que consultar ni al acreedor ni al deudor, tiene el derecho de pagar para subrogarse en los derechos del acreedor, aún cuando éste no quiera recibir el pago, y aún cuando el deudor o arrendador se opongá al mismo.

En cuanto a la competencia que según se dice en materia de arrendamiento, sigue la regla general de los derechos de prórroga del contrato de arrendamiento real, cabe observar que esta acción si se funda en la naturaleza real de la acción, si no en razones de economía procesal por acuerdo entre las partes, o en caso como se manifiesta en la oponibilidad de las partes en caso de conflicto para dirimir en cualquiera de estas dos la utilidad práctica, para que el juez pueda conocer de los litigios que por su pura naturaleza, caigan en su jurisdicción, tomando en cuenta la ubicación de la cosa, para los inmuebles y el domicilio del deudor independientemente de que las acciones de prórroga sean real o personal. Es decir hasta ahora he demostrado que el derecho del arrendatario de

be ser objeto un acto de conducta de pedir la prórroga que el mismo tiene derecho en contra del arrendador obteniendo un aprovechamiento parcial o temporal respecto a la prórroga en cuanto al uso, goce y disfrute de la cosa, que evidentemente se demuestra en base a la Ley, que desde el punto de vista de la relación jurídica la estructura del mecanismo de los derechos reales y personales, es la misma.

Es decir: que dicha estructura toda relación jurídica supone dos sujetos como activo y otro pasivo y un objeto, que por implicar, tanto los derechos reales como los de crédito, necesariamente suponen la existencia que da como consecuencia la subjetividad, entre los que se mencionan. Como se ha desprendido de la existencia de los sujetos mencionados, considerando los extremos que se hayan en el contrato de prórroga de arrendamiento, siguiendo la conducta de una relación contractual o un acto obligatorio de dar traslativas de dominio y uso; goce y disfrute después de vencido el contrato de arrendamiento o de la restitución de la cosa debida.

Fundamentalmente, estas obligaciones de dar, el arrendador debe entregar una cosa cierta, al arrendatario después de vencido el contrato o la prórroga posterior con los aumentos de ley, como consecuencia de un acto presta-

blecido que se conceda ese uso o goce del bien arrendado - para su disfrute, de la cosa misma. Por virtud, de las -- obligaciones ya ejecutadas, como actos de conducta nacen - derechos reales en las obligaciones traslativas de dominio, de las obligaciones creadas por la entrega de la obliga--- ción de la cosa, que jurídicamente se llama al cumplimien- to de la prestación; sino cumplimiento voluntario, también puede hacerlo forzado, pero en otro caso debe colaborar -- las actividades del acreedor o arrendatario al interés tam bién del arrendador.

Cuando se trata de poderes jurídicos parciales, es evi dente que dos personas ejerzan respecto de la misma cosa - un poder jurídico, desde distinto punto de vista, desde el momento, que hablamos de un poder parcial suponemos que -- otro sujeto, ejerce también respecto del mismo bien otro - dominio o señorío en distinto aspecto del jus abutendi y - puedo decir que las características genéricas de la prórroga del arrendamiento son las siguientes:

a) Se trata de relaciones jurídicas concretas.

b) Las mismas se originan entre sujetos determinados; aclarando el siguiente inciso tiene por objeto algo impor- tante en la manifestada prórroga de arrendamiento como en todos los contratos.

c) Tiene por objeto las obligaciones de hacer y de no hacer, así como las de no dar.

d) La naturaleza de estas obligaciones es patrimonial.

Al lado de estas semejanzas de carácter general, existen diferencias específicas y ellas radican diferencias entre el arrendador y arrendatario sobre la prórroga, es la función de este sujeto, es garantizar el cumplimiento efectivo en el Derecho Real.

Desde el punto de vista tal parece entonces que el arrendatario no necesita recurrir al arrendador, para que a través del contrato de arrendamiento, se prorrogue dicho contrato, ya sea que a través de las prestaciones que éste demande y se oponga aún en contra de su voluntad las prestaciones, de manera automática sin que intervenga el arrendador, después de vencido el contrato.

Cabe señalar que podrá creer identificar que los derechos reales con los personales, por el solo hecho de que permite el sujeto pasivo, y aún sin su consentimiento o sea el arrendador, que permite la relación jurídica inmediata directa y ante los tribunales superiores de justicia en su competencia ya descrita, con el objeto de la propia prestación estando en todo momento mantener la cosa en estado de que pueda servir al uso que se destina la rela-

ción jurídica.

El Artículo 2409.- "Si durante vigencia del contrato de arrendamiento por cualquier motivo se verificare la propiedad del predio arrendado, al arrendamiento subsistirá en los términos del contrato.

El Artículo 2485.- Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, hasta que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres de la zona, de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios de quien habitan la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

Artículo 2486.- Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.

Artículo 2487.- En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por -- tiempo indefinido, y el arrendatario, deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba.

Artículo 2488.- Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento, y en los casos de que hablan los artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario.

3.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

La función de los derechos y obligaciones del arrendador en doctrina y en nuestra legislación actual como ya se ha mencionado en esta tesis, una de las primordiales y fundamentales de que se hablan es transmitir el uso o goce temporal de la cosa.

Esto nos lleva a la consistencia en conceder el uso o goce temporal que el arrendatario recibe como consecuencia del arriendo, temporal como un derecho a la obligación de dar, teniendo las partes interés mediante el pago de una remuneración en pago en dinero y así se produce la obliga-

ción de hacer toda vez que se va a hacer gozar al arrendatario de la cosa y tal importancia para derivar la naturaleza por virtud de ciertos términos empleados en la ley, - como traslativos de dominio, de uso, prevaleciendo para - resolver una cuestión estrictamente científica, es decir, con relación al artículo 2011 de las obligaciones de dar: se dice que la prestación de las cosas puede conseguir en la enajenación temporal de uso o goce de cosa cierta. Es to indica que el arrendador está obligado a acceder, es de cir para el primero se definía que el arrendamiento par--- tiendo de la obligación ejecutada y para el segundo se --- crea simplemente la obligación a cargo del arrendador de ceder el uso o goce temporal para efectos de su disfrute. El arrendamiento se ha caracterizado como un contrato temporal ya que si hubiese una enajenación perpetua, del uso o goce habría un verdadero desmembramiento definitivo del dominio, además de una contradicción en los propios términos porque la concesión indicada por su naturaleza del acto debe ser temporal por las manifestaciones que expongo. Y fundamentos constituidos, en sentido estricto al finalizar el plazo concedido entre las partes tiene acción para exigir cualquiera de ellas por regla general, en virtud de ser propietario, por lo regular casi siempre lo hace el -- arrendador para exigir, la terminación, la rescisión del - contrato, como reacción política externa porque el plazo -

dado era demasiado breve, para motivar, es por eso que expongo la oponibilidad en la prórroga en el contrato de arrendamiento del punto número dos anterior de este capítulo, también a favor del arrendador existe la duración del tiempo de los derechos del arrendador, que el código actual ha reglamentado, ya esta temporalidad en el contrato referido en su artículo 2398 que lo define válidamente, limitando un plazo máximo.

Otra de las situaciones de las obligaciones del arrendador, es entregar la cosa arrendada; fundamentándolos en los artículos 2412 fracción primera, y 2413 de nuestro código vigente que dicen:

Artículo 2412.- El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso: Fracción "I". A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir al uso convenido expreso para aquel, que por su misma naturaleza la disfruta.

Artículo 2413.- La entrega de la cosa se hará en tiempo convenido; y si no hubiere convenio luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

Más claro estas obligaciones se rigen en cuanto su cum-

plimiento también manifestadas a los derechos por las normas generales que se han explicado estatuyendo haciendo de dar y hacer en tanto a la ubicación del lugar evidentemente ahora bien, el pago implica también las obligaciones de dar para que éste pueda dar la transmisión del inmueble en el lugar donde se encuentra.

Hablemos ahora de la reparación de la cosa arrendada, esta es otra obligación del arrendador ya que tiene una importancia dada su naturaleza en el contrato sucesivo consistiendo en reparar la cosa ejecutando el arrendador todas las obras necesarias reparables, para que pueda prestar un buen arrendamiento al inquilino, cual fuere el uso convenido dada al tracto sucesivo, entregando el arrendador la cosa, con todos sus accesorios y en el estado de servir evidentemente esta obligación se mantiene durante el tiempo de su vigencia del mismo, en virtud de que podía explicarse éste como una serie de prestaciones de servicios que el arrendador ejecuta en favor del arrendatario y así como en el momento inicial el arrendador debe entregar la cosa en estado de servir para uso convenido y éste dada su naturaleza de tracto sucesivo debe mantenerla en estado de la misma suerte que el arrendatario a través de prestaciones de servicios va cumpliendo periódicamente su obligación de dar un equivalente, por el uso o goce de la cosa convenida.

Los Artículos 2412 Fracción Segunda, y 2415 a 2417, regían esta obligación de reparar en la siguiente forma: el arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso: --- Fracción II: a conservar la cosa arrendada, en el mismo estado, durante el arrendamiento haciendo para ello, todas -- las reparaciones necesarias.

Artículo 2415.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible las -- reparaciones necesarias. (Bajo pena de pagar los daños y -- perjuicios que su omisión cause).

Artículo 2416.- Si el arrendador no cumpliera con ha-- cer las reparaciones necesarias para el uso a que esté des-- tinada la cosa quedará a elección del arrendatario, u ocu-- rrir al juez para que estreche el arrendador su cumplimien-- to de la obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el código de procedimientos civiles.

Artículo 2417.- El juez según las circunstancias del -- caso, decidirá de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.

Artículo 2444.- El arrendatario debe hacer las repa-- raciones de aquellos deterioros de poca importancia que re--

gularmente son daños causados por las personas que habiten el edificio.

Sistemáticamente hablaré de garantizar el uso de la cosa arrendada, esta es una de las obligaciones muy importantes sumamente que tiene el arrendador y son de carácter positivo en virtud de que tiene la obligación de garantizar el goce, uso, disfrute, o en su defecto la transmisión de dominio desde luego consensual, pacífico de la cosa arrendada y también contra actos jurídicos de tercero. Esta obligación del arrendador no se refiere a los actos materiales de tercero, es decir a los ataques de hecho que un tercero llevase a cabo. El arrendatario tiene expeditas sus acciones en su calidad de tal si se trata de bienes inmuebles -- puede intentar los interdictos para defender la posesión derivada que le concede el contrato sin perjuicio de que es tá obligado a poner su conocimiento del arrendador toda novedad dañosa para que ésta a su vez pueda defender la cosa.

Otra responsabilidad del arrendador por la perturbación en el uso pacífico y goce disfrute de la cosa, solo existe cuando los terceros fundándose en un derecho adquirido dado su derecho real, oponible a tercero para perseguir la cosa desposeyendo al arrendatario.

También los actos jurídicos de terceros, que originan una perturbación, puede mencionarse la existencia de un embargo, esta responsabilidad es objetiva, no depende de que el arrendador haya conocido los defectos o vicios ocultos - procede aún en el caso de buena fé, por parte del arrendador, aún las obligaciones recíprocas y no imparta que el arrendador desconozca los vicios ocultos o que los mismos - se deban a causas ajenas a su voluntad, fundamentalmente -- falta al cumplimiento de su contrato, si no entrega un valor equivalente al beneficio que resulte, y existe responsabilidad cuando hay hechos ilícitos, es decir deben hacer la cosa para el uso convenido o natural de tal manera que de haberlas conocido no se hubiere celebrado el contrato y que si están a la vista en esas condiciones, se acepta la cosa y se fija la renta para ser éste de Tracto Sucesivo, el arrendador debe de responder por los vicios o defectos ocultos que sobrevengan durante su vigencia, esto origina, la rescisión del contrato, o la acción estimatoria de Quanti Minoris. Los artículos 2412 Fracc. V y 2421, regulan la obligación de que tratamos de estatuir: El arrendador no está obligado aunque no haya pacto expreso; a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento, o respondiendo este por su evicción del arrendatario del uso de la misma. La responsabilidad del arrendador

dependerá de que se haya conocido el mejor derecho o el que tenga la razón en juicio.

En uno y otro caso deberá indemnizar al arrendatario de los daños y perjuicios causados por haber sido privado de la cosa del término a la expiración del contrato.

Esto hace del Artículo 2412, de la obligación de garantizar el uso, goce, disfrute, útil, de la cosa arrendada y de los otros que ya hemos analizado.

Si por caso fortuito, o por fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario, la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento y si este dura más de dos meses podrá éste pedir la rescisión del contrato. Estimó que el arrendatario si tiene derecho de exigir al arrendador el pago de las mejoras voluntarias que se hubiere hecho en la cosa arrendada, confiando que podría disfrutar de las mismas durante todo el término estipulado en el contrato.

Demostrando de manera directa también en los arrendamientos para casa habitación es posible en no alterar también la cosa arrendada, ni estorbar el uso de la misma, además estas obligaciones de hacer y de dar, y de no hacer el

código impone al arrendador el contenido de carácter patrimonial, que impide al arrendador a no estorbar el uso de la misma, otra de las cosas de que según las circunstancias -- del caso el Juez según las mismas decidirá si al terminar -- el arrendamiento hubiere un saldo a favor al arrendatario -- el arrendador, deberá devolverlo inmediatamente a no ser que tenga algún derecho de ejercitar contra aquél; en éste depositará el saldo referido.

Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por su inquilino, aclarando que si en el contrato posteriormente lo autorizó para hacerlas y éste se obligó a pagarlas; y si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinda el contrato.

4.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

En este punto trataremos de los derechos y obligaciones del arrendatario como primera obligación es pagar la renta que fundamentalmente que esto consiste en satisfacer la forma de la renta, en los tiempos convenidos y a falta de acuerdo conforme a las reglas que el Código impone que veré a -- continuación:

El Artículo 2425, Fracc. I. dispone: El arrendatario es-

tá obligado; I.- A satisfacer la renta en forma y tiempo --
convenidos. Esta debe de consistir en un precio cierto y -
determinado o en una suma de dinero o en cualquier otra co-
sa equivalente, con tal de que sea cierta. La precisión --
equivalente a la precisión de elementos que vaya aportando
el contrato, cuando es de tracto sucesivo, en el momento de
que se celebra el acto, aunque la ley permite que la renta
se pague en dinero o en otra cosa equivalente que constitu-
yen el monto de la renta, y la cosa, para efecto proporcio-
nado el uso o goce.

Conforme a lo anterior, aún cuando el precio del arren-
damiento fuese injusto, es decir; notoriamente desproporci-
onado en más o menos con relación al disfrute, uso, goce, de
la cosa el arrendatario o el arrendador, respectivamente no
podrán pedir la rescisión del contrato por lesión.

Procede la lesión, cuando en el contrato conmutativo -
haya desproporción notoria, en el valor de las prestacio-
nes de acuerdo al Artículo 17 del Código civil.

Esto da lugar a que es un elemento esencial del acto
jurídico, constituye el objeto directo de la obligación del
arrendatario, y el objeto indirecto del contrato, de tal ma-
nera que si en el arrendamiento no se determina el precio -

del contrato, es inexistente como arrendamiento. Este objeto de la obligación del arrendatario e indirecto del contrato debe guardar, además de la relación de proporcionalidad con el uso o goce. También existe la interdisciplina con los mismos, es decir, no se causa el precio y por tanto el arrendatario no está obligado a pagar la renta, si no se -- concede día a día, momento a momento, toda perturbación en ese caso deberá el arrendatario del pago de la renta correspondiente, por el pago del tiempo que dure la perturbación. Si ésta es parcial, la renta deberá reducirse al uso concedido. Si es total el arrendatario no está obligado a pagar las rentas, y si se impide el uso de la cosa al inquilino, por más de dos meses, habrá una causa para pedir la rescisión del contrato aunque el impedimento provenga del caso fortuito o fuerza mayor, incluso cuando el arrendador impide el uso de la cosa para efectuar reparaciones en la misma.

La interdependencia entre el uso y la renta está reglamentada debidamente en los Artículos 2426, 2429, 2431, 2432, y 2445: dice así el 2426.- El arrendatario no está obligado a pagar la renta, siendo en que reciba la cosa arrendada, - salvo pacto en contrario.

El Artículo 2429.- El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza el día que la cosa arrendada, éste ar

título se entiende salvo pacto en contrario.

El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio -- del arrendamiento a pedir la reducción de ese precio o la - restitución del contrato y si la pérdida del uso dura dos - meses 2431.

Entre el precio del uso y la cosa se considera de interés público, de tal manera que aún cuando sea un derecho pa trimonial, y la persona capaz, está facultada para renunciar anticipadamente a sus derechos patrimoniales y a pesar de - ésto el Legislador, a pesar de la voluntad o la reciprocidad de las partes ésta la impone el Legislador, entre la renta y uso.

Se consagra el principio en general de que cualquiera - puede renunciar a sus derechos, excepto en los que casos -- que prohíbe la Ley, está prohibida la renuncia unilateral y bilateral, de los derechos, en aquellas circunstancias en que hay un interés público, digno de protección por ejemplo como en materia de alimentos, en las indemnizaciones por do lo o culpa futuras y en este caso de la materia que estoy - desarrollando, no puede renunciar el derecho de no pagar la renta, cuando no goce de la cosa, pero si puede renunciar a

posteriori como un derecho que definitivamente entró a su patrimonio, de tal manera que si quiere pagar la renta, --- actualmente la Ley es reformada en el Artículo 2448 y Le--- tras, a pesar de no haber disfrutado del uso o goce, y se obliga por contrato especial a pagarla, si éste contrato no es cumplido voluntariamente por el arrendatario, el arrendador tendrá derecho, si tiene acción para exigir el pago que proviene de una renuncia lícita, puesto que no es anticipada.

Respecto a la irrenunciabilidad, no puede renunciarse anticipadamente por analogía puedo decir que el arrendatario puede hacer la citada renuncia. La teoría de la causa, ha querido hablar de un argumento más para sostener que los contratos bilaterales, la prestación de una de las partes tiene como causa la contraprestación de la otra que de tal modo que si desaparece una prestación, la otra pierde la -- causa y; por tanto, no es exigible. El contrato sirve de -- tipo para demostrar esta interdependencia, entre las presta-- ciones y por ello, en éste se ha sostenido que la obliga--- ción de una de las prestaciones como causa de la obligación de la otra, y por ello se ha sostenido que la obligación de una de las partes tiene como causa de una obligación de la otra; por ejemplo: en las obligaciones cuando no se entrega la cosa, por caso fortuito o fuerza mayor no debe causarse

precio, observando un argumento a favor de la teoría de la causa, y ésto en consecuencia de la naturaleza bilateral, y por consiguiente de la reciprocidad del contrato y por consiguiente a la reglamentación del Código Civil, y el arrendamiento es de tracto sucesivo, en virtud de la exactitud del tiempo.

La renta debe de pagarse en los plazos y a falta de este por convenios por meses o semestres vencidos, Artículo - 2454, si la cosa se arrendó meses, semanas, días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de estos términos salvo convenio en contrario. Artículo 2461.- Si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo salvo convenio en contrario. Artículo 2462.- Si el arrendatario devuelve la cosa antes de tiempo convenido, cuando se ajuste por un solo precio está obligado a pagar - lo íntegro, pero si el arrendamiento se ajusta por períodos de tiempo, solo estará obligado a pagarlos por períodos corridos hasta la entrega. Artículo 2463.- El arrendatario - está obligado a pagar el precio de la totalidad del precio, cuando se hizo, por el tiempo fijo, y los períodos solo se pusieron como plazo para el pago, (Art. 2464), la misma deberá de pagarse salvo pacto en contrario en el domicilio -- del arrendatario.

Artículo 2447.- La renta será pagada en el lugar convenido, en la casa habitación o despacho del arrendatario, es te precepto no es una aplicación, sino al caso de la regla general, contenida en el Artículo 2082, y debe de hacerse - el pago en el domicilio del deudor, o de lo contrario se -- desprendan de las circunstancias de la naturaleza de la --- obligación de la Ley. Si se han designado, varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.

En cuanto a la exactitud en el modo el arrendatario no pueden hacer los pagos parciales, y respecto a la substan-- cia el arrendatario debe entregar el precio convenido sea - en dinero o equivalente, y si el arrendatario no los entregare en el tiempo debido esfa obligado a pagar en dinero al tiempo convenido, esta es una de las obligaciones del arrendatario.

Conservar la cosa arrendada.- Esta obligación está regu- lada respectivamente por los Artículos 2425, Fracc. III; -- 2415, 2419, 2440, 2444, 2467 a 2470 que transcribo:

Artículo 2425.- Fracc. III. El arrendatario está obliga- do a: III.- A servirse de la cosa, en los usos convenidos o conforme a la naturaleza y destino de ella.

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

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

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

Artículo 2440.- El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene la obligación de asegurar dicha finca, contra el riesgo de que origine el ejercicio de esa industria.

Artículo 2444.- El arrendatario debe de hacer las repa-

raciones de aquellos deterioros de poca importancia. Que regularmente son causados por ellos las personas que habitan el edificio.

Artículo 2467.- El arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento.

Artículo 2468.- La pérdida o deterioro de la cosa alquilada se presume siempre a cargo del arrendatario a menos -- que se pruebe de que vino sin culpa suya en cuyo caso será el arrendador.

Artículo 2469.- Aún cuando la pérdida o deterioro sobrevengan por caso fortuito, serán a cargo del arrendatario si este usó la cosa de un modo no conforme cuyo contrato y sin uso no habría sobrevenido el caso fortuito.

Artículo 2470.- El arrendatario está obligado de dar de comer y beber al animal durante el tiempo que lo tiene en su poder, de modo que no se desmejore, y acuerde las enfermedades ligeras. Sin poder cobrar nada al dueño.

Existe la responsabilidad del Juristantum queda desvirtuada como el arrendatario demuestre el caso fortuito, o --

fuerza mayor, vicios de construcción, o hecho imputable a tercero. En el caso en que no se justifiquen esas excepciones la responsabilidad del arrendatario no implica una negligencia, también existe en la conservación de la cosa la culpa grave y leve, como obligaciones al contrato oneroso, como lo manifiesta el Código en casos de incendio, el Legislador impone en los casos en que vayan a destinar la cosa, o finca de una industria peligrosa el deber de asegurarla, el seguro llamado del locatario, para que sea eficaz deba tomarse a nombre del arrendador, pues de lo contrario el arrendador podrá cobrar su importe o disponer del mismo.

Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación - de uno de los inquilinos solamente éste será el responsable.

Si éste fue en mancomunidad o solidaridad y para esa y bajo la Legislación el arrendador podrá exigir la totalidad de la responsabilidad a cualquiera de los arrendatarios respondiendo cada uno proporcionalmente del monto de las rentas, y a diferencia del Artículo 2437, si el arrendador ocupa parte de la finca también responderá proporcionalmente a la deuda, que esa parte fijen los peritos.

Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes que se compone debe devolverla al --

concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiese recibido o se hubiese menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. Como contrato de tracto sucesivo su forma de extinción, está expresamente regulada por la Ley, y comprende en los casos de extinción legal, normalmente, por cumplimiento del plazo, sino también los de rescisión y de nulidad. A esta materia, consagra el Código un capítulo especial en sus artículos 2483, a 2496, regulando esta situación que desarrollaré en el capítulo tercero de acuerdo a mi proyecto de tesis.

Otro de los derechos del arrendatario que también gozará del Derecho del Tanto aplicándose los Artículos 2304 y - 2305.

5.- ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES.

Empecemos también que la obligación de conservar y custodiar el contrato bilateral y consensual, comprende la responsabilidad del arrendatario cuando consiste en el arrendamiento de bienes muebles o semovientes, ésto nos lleva al estudio o pequeño bosquejo a desarrollar claro poniendo o transcribiendo algunos artículos del Código Civil que dicen:

Artículo 2459.- Son aplicables al arrendamiento de bienes

muebles las disposiciones de este título que sean compatibles con la naturaleza de esos bienes.

Artículo 2460.- Si en el contrato no se hubiese fijado plazo, ni se hubiese expresado el uso a que la cosa se destina, el arrendatario será libre, para devolverla cuando quiera y el arrendador no podrá pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato.

Artículo 2461.- Si la cosa se arrendó por años, meses, semestres o días, se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos.

Artículo 2462.- Si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario.

Artículo 2463.- Si el arrendatario devuelve la cosa antes de tiempo, cuando se ajuste por un solo precio, está obligado a pagarlo íntegro, pero si el arrendamiento se ajusta por periodos de tiempo sólo está obligado a pagar los periodos corridos hasta la entrega.

Artículo 2464.- El arrendatario está obligado a pagar la totalidad del precio, cuando se hizo el arrendamiento --

por tiempo fijo y los periodos solo se pusieron como plazos para el pago.

Artículo 2465.- Si se arrienda un edificio o aposento amueblados, se entenderá que el arrendamiento de muebles es por el mismo tiempo que el edificio o aposento a menos de estipulación en contrario.

Artículo 2466.- Cuando los muebles se alquilaron con separación del edificio, su alquiler se regirá por lo dispuesto en este capítulo.

Artículo 2467.- El arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento.

Artículo 2468.- La pérdida de la cosa o deterioro alquilada se presume siempre a cargo del arrendatario, a menos que el pruebe que sobrevino sin culpa suya en cuyo caso será a cargo del arrendador.

Artículo 2469.- Aún cuando la pérdida o deterioro sobrevengan de caso fortuito, serán a cargo del arrendatario, si este usó la cosa de un modo no conforme con el contrato, y sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito.

Artículo 2478.- Todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos que no se hayan expresamente por tiempo determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso dado a otra parte en forma indubitable,, con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

6.- ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS Y RUSTICAS.

Podemos deducir la duración de la relación jurídica de de biendo especificar la situación que el arrendatario pudiendo tener un establecimiento de confianza que regula la Ley, generalmente la relación de la duración jurídica, depende - del tiempo que marca la misma en las nuevas reformas del ar tículo 2448, y letras en general, que por su naturaleza tem poral desempeña la función de las fincas urbanas en el ---- acuerdo con la Dirección de Inspección y Vigilancia en virtud de tener un carácter general y todos aquellos que se re lacionen entre los mismos en el privilegio de identidad en la actitud del acto.

Al respecto el Código Civil constituye además protegiendo los derechos del arrendatario que decididamente fue necesario reglamentar en forma especial esta categoría debida - la creciente importancia que han cobrado demandas en la ---

actualidad respecto a la utilidad la situación es motivo y razón a tener el derecho a gozar, los privilegios que la Legislación establece que de ella se desprende.

Por hoy son patentes los casos muy frecuentes en el momento de ocupar el adquirente la localidad por el tiempo -- que definitivamente impone a los arrendamientos de acuerdo a la retribución económica que en dicha situación se presenta el arrendatario a la crítica teórica que existen como ya hemos dicho también, es cierto que las prórrogas se desempeñan una labor que tiene derecho el mencionado que esta tiene el carácter de titular del contrato para tomarse atribuciones que el mismo le dá.

Dándole la oportunidad de ocupar la finca mediante un precio cierto de acuerdo a la capacidad de las partes como hemos dicho en otros capítulos anteriores.

Es el arrendamiento de fincas urbanas de acuerdo a lo mencionado que describo a los siguientes artículos:

2448.- No podrá darse en arrendamiento una localidad -- que no reúna las condiciones de higiene, y de salubridad exigidas en el Código Sanitario.

Artículo 2449.- El arrendador que no haga las obras -- que ordene el Departamento de Salubridad pública como necesarias, para que una localidad sea habitable e higiénica es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

Artículo 2450.- El propietario no puede rehusar como -- fiador, a una persona que no reúna los requisitos exigidos por la Ley, para que sea Fiador.

Artículo 2451.- No puede renunciarse anticipadamente el derecho de cobrar la indemnización que concede el Artículo 2449.

Artículo 2452.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por plazos vencidos, si la -- renta es de sesenta y cien pesos por semanas vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos, (2440), establece el seguro llamado el de Locatario, pero, lógicamente, debe estar a nombre del arrendador, para evitar conflictos entre -- acreedores.

La obligación de conservar la cosa que tiene el Locatario se refleja en el Artículo 2441, 2444, a la terminación del contrato o locatario deberá restituir la cosa (Arts. --

2442, 2443).

También en las fincas urbanas el uso de los edificios y demás necesarios que fueren para las labores preparatorias, del tiempo que rigurosamente fuese indispensable conforme a derecho las costumbres, locales salvo convenio en contrario. Terminado el arrendamiento, si en el contrato no se hubiese fijado plazo, ni se hubiere expresado el uso a que la cosa se destinen el arrendatario será libre para devolverla cuando desee y el arrendador no podrá pedirla sino después de celebrado el contrato (Art. 2460).

Otra de las cosas que en el contrato no hubiese plazo fijo, o se arrendó por años o meses vencidos la renta se vencerá a cada uno de estos términos salvo convenio en contrario.

Por otra parte, si el contrato se celebra por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario, ya que si el arrendatario devuelve la cosa antes de tiempo convenido cuando se ajuste por un solo precio, está obligado a pagarlo íntegro, pero si el arrendatario, se ajusta por períodos de tiempo, solo está obligado a pagar los períodos corridos hasta la entrega.

Según el criterio sustentado por la Suprema Corte, el Derecho que concede el artículo II, Fracción II, del Decreto de congelación de rentas y prórrogas de los contratos de arrendamiento a los arrendadores contra la prórroga expresada, por basarse en un hecho puramente subjetivo, como lo es en su necesidad de ocupar la casa, a local, arrendado o habitarlo o establecer un negocio de su propiedad, tiene un carácter inminentemente personal, inseparable del titular. De aquí que el arrendador, teniendo ya instaurado ya el juicio de terminación del arrendamiento vende la casa o local y el mismo propietario tiene la necesidad de ocuparlos y quiere que el contrato termine cumpliendo con el artículo Sexto en el Decreto citado, por notificarlo al inquilino su deseo en tal sentido y si concluido el plazo de tres meses que la ley concede, para su desocupación no lo hiciere, tendrá que demandar la situación de terminación en un nuevo juicio, porque él para que ese fin seguía consistente, no puede aprovecharlo en su beneficio, dado que al transmitir la propiedad del inmueble, no pudo transmitir también el derecho personal, que ejercitó por ser insensibile. Amparo Directo 2814/1958 Resuelto el 24 de febrero de 1960.

Según lo resuelto por la Suprema Corte, porque no mencionándose para nada el mismo, estas fincas deben estimarse que aunque el texto legal, no haga destino alguno, sobre el

particular deben interponerse, de acuerdo con los motivos que le dieron origen, bastando con que se hayan incluido para que deban entenderse excluidas o teniendo, además, en cuenta; según el Tribunal de referencia, que solo en el - área urbana, había el problema del alza inmoderada de las rentas, por la desproporción, entre la excesiva demanda y la escasa oferta, de escasa habitación de casas baratas y de locales para comercio e industria.

En realidad el problema de arrendamiento de las fincas rústicas tiene proyecciones diferentes de las fincas urbanas y su solución, por lo tanto, ha de ser peculiar y - comprende casas y situaciones que no se dan en la esfera de la localización rústica.

El Artículo 39, del Decreto de que se trata dispone: Las rentas estipuladas en el Contrato de Arrendamiento que se prorrogan en la presente Ley, y que no hayan sido aumentados desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

- a) De más de 100 a 200 pesos hasta un diez por ciento;
- b) De más de doscientos a trescientos hasta un quince por ciento.

Las rentas de más de cien pesos no podrán ser aumentadas. Los aumentos que establece este artículo no rigen para los locales destinados a los comercios, o industrias cuyas rentas quedan congeladas.

En los casos de que el arrendatario sea privado de la cosa o local arrendado por haberse conocido judicialmente la necesidad de ellos por parte del arrendador, el arrendatario tiene derecho a una compensación, por la desocupación que consistirá en:

a) En el importe del alquiler de los tres meses cuando el arrendamiento sea destinado al local de una casa habitación.

b) En la cantidad que fijen los tribunales competentes, tratándose de locales al comercio e industria, tomando en consideración los siguientes elementos: La dificultad de encontrar un local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la relación que dicten las autoridades del trabajo. (Art. 50), aparte de esta indemnización el poseedor o propietario ---- arrendador, cuando quiera hacer el uso que le confiere el artículo 2º, Fracc. II, del Decreto del que tratamos deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente con tres meses de anticipación y con seis meses si se tratándose de establecimiento mercantil o industrial, el arrendatario

en este caso no estará obligado a dejar el local arrendado mientras que el arrendador no garantice suficientemente la autorización que le corresponde. (Art. 6º).

La prórroga de los contratos de referencia no priva a los arrendatarios el derecho de pedir la rescisión de los mismos y la desocupación del predio en los casos del artículo 7º, del Decreto de 1948. De acuerdo con este artículo la rescisión del contrato de arrendamiento no procede en los casos siguientes:

I.- Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe, de las rentas adeudadas antes de que lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

II.- Por subarriendo expreso o total o parcial del inmueble sin consentimiento expreso del propietario.

III.- Por traspaso o cesión expresa o tácita, de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin expresar la conformidad del arrendador.

IV.- Por destinar el arrendatario, sus familiares o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos, de los convenidos en el contrato.

Porque el arrendatario o subarrendatario lleven a cabo - sin consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble.

VI.- Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso normal.

VII.- Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa soliciten con causa justificada del arrendador la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos.

VIII.- Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso - que haga posible su demolición necesarias total o parcial - a juicio de los peritos.

IX.- Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

Las fracciones del Artículo 79, salvo la Fracc. VII y IX, representan la sanción de una conducta, del arrendatario de sus familiares o subarrendados, que el Legislador es time ilícita.

La rescisión del contrato de arrendamiento por las causas que han quedado nombradas, no da derecho al inquilino - al percibo de la indemnización alguna.

"Serán nulos de pleno derecho los convenios que de alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento con contra vención de las disposiciones del Decreto de 1948. Por tanto el artículo 9º de dicho Decreto, suscritos con el inquilino con el objeto de declarar y pagar las rentas mayores - que las autorizadas, por él mismo.

Esto viene ya en las Reformas del Art. 2448 y sus respectivas letras e incisos.

7.- EL SUBARRIENDO Y CESION DE DERECHOS.

El comentario que se hace a través de la relación jurídica entre el subarriendo y entre el arrendamiento establece esta circunstancia fundamental entre el titular del contrato arrendatario y subarrendador, como afirma en ciertas circunstancias que solo son representantes con efectos que la Ley les concede a cada quien pero para identificarlos como se menciona, palpando la necesidad que se llegue a reglamentar al derecho de aplicar para efecto de la aplicación - de justicia, por los titulares del mencionado contrato o re

lación jurídica que constituye una limitación a resolver a través de las dos fundamentales preocupaciones de la habitación por lograr la reivindicación de sus derechos permitiendo el subarrendatario ocupar la finca al ser suficiente en donde se establece un orden durante el tiempo de acuerdo con la legislación haciendo unos de los artículos que men--cionaré.

Artículo 250.- El arrendamiento especial de fincas urba nas se destaca el precepto que establece como ha de pagarse la renta que como es lógico tiene carácter supletario de -- la voluntad de las partes, y para concluir el arrendamiento de fincas rústicas, es como de las urbanas, un arrendamien to especial.

La obligatoriedad de arrendar las fincas arrendadas del mencionado artículo supone más que en el contrato se trata de un acto de autoridad del poder público.

Hablando ya de subarrendamiento, entraremos también a -- lo referente para estudiar el problema constante de la apli cación rápida y práctica referente a la cesión de derecho -- de arrendatario, hay subarrendamiento, cuando el arrendata rio, arrenda la misma cosa que recibió en arrendamiento -- es decir, respecto a una misma cosa que recibió en arrenda miento, valga la redundancia, y en virtud en una misma cosa

existen dos contratos sucesivos o derivados del arrendamiento. Para que el arrendatario pueda a su vez arrendar, la cosa que ha recibido, necesita tener capacidad especial para celebrar este contrato, en otras palabras no basta la capacidad general para contratar, sino que es menester tener autorización general especial para contratar del arrendador dice al efecto el Art. 2480.- El arrendatario no subarrendará la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos del consentimiento del arrendador, si no lo hiciera, reponderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios.

La situación es diferente según la capacidad del arrendatario, para subarrendar si tiene una autorización general, el contrato del subarrendamiento pero existen 2 independientes que regula las relaciones jurídicas de personas diversas.

Además del contrato del arrendamiento, primordial se forma con independencia absoluta el del subarrendamiento si que siendo responsable el arrendatario a su vez, el subarrendatario cuando hay subarrendamiento existente, que es el arrendatario en el primer contrato.

Artículo 2481.- Si el subarriendo se hiciera en virtud de la autorización general reconocida en el contrato,

el arrendatario será responsable al arrendador como si el mismo continuara en el uso o goce de la cosa, la autorización significa que no habrá causa de rescisión del arrendamiento inicial y que solo existe la responsabilidad del arrendatario para que en el caso de daños o incumplimiento de las mismas, o demás obligaciones, responda directamente al arrendador.

Si falta la autorización general para subarrendar el contrato, también se reputa válido, porque la ley dispone que el subarrendamiento a arrendamiento serán rescindibles, los contratos válidos.

La consecuencia jurídica, cuando falta autorización para subarrendar, sólo es la de que el arrendador pueda pedir 1.- La rescisión de contrato; y 2) exigir solidariamente al arrendatario y subarrendatario el pago de los daños y perjuicios que se le cause.

Artículo 2489, Fracción III, estatuye: el arrendador puede exigir la rescisión de contratos: III; por el subarriendo de la cosa, en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480 ya tranquilo, en la otra hipótesis, cuando exista autorización especial para subarrendar que puede otorgarse en el momento del subarriendo. Se opera un cambio sólo, en uno de los sujetos del contrato, subrogando

se todos sus derechos y obligaciones, el subarrendatario. - Dice al respecto el artículo 2482: si el arrendador aprueba expresamente el contrato de subarriendo el subarrendatario queda subrogado en todos sus derechos y obligaciones del arrendatario, a que no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

El arrendatario queda desligado y liberado de obligación jurídica, y entre el mismo subarrendatario con todas las obligaciones y derechos.

En realidad puede decirse que la autorización expresa en el caso especial del subarriendo, en el momento en que este consienta o posteriormente constituye una subrogación de subarrendatario, respecto del arriendo, sea cuando solo existe una autorización general, subsisten en las 2 relaciones jurídicas con interdependencia absoluta, y el contrato primitivo del arrendamiento es la base por regular la responsabilidad y obligación de arrendatario ante una autorización general para subarrendar se mantiene una independencia absoluta de los dos contratos, y por consiguiente para nada se modifica la situación jurídica del arrendamiento inicial en las obligaciones de inquilino.

El Artículo 2480 tiene regulada una subrogación legal,

para que el subarrendatario sustituya al arrendatario y por tanto, desaparece toda la responsabilidad y obligación en éste, quedando desligado de la relación jurídica primitiva, puede existir una simple subrogación o novación, habrá la primera cuando el subarrendamiento se ejecute en los mismos términos del arrendamiento, es decir; cuando el subarrendatario acepte sustituir el inquilino, y a su vez, el arrendador dé su conformidad expresa, su consentimiento, en este caso, en nada modifica la relación jurídica y primordial, teniendo las mismas obligaciones, términos, plazos, modificaciones y condiciones y por ésto, la ley habla de subrogación, como en una forma de transmisión o cesión de derechos de la relación jurídica principal; como consiguiente en el subarrendamiento con autorización especial existe en realidad una cesión de derechos, con su correspondiente cesión de deudas, y por ello, es menester, la aprobación del arrendador. El arrendatario podría, en principio ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, porque todo acreedor puede hacerlo sin consultar a su deudor, pero como los derechos del arrendatario para usar y gozar de la cosa están ligadas con sus obligaciones y no podría separarse.

En la cesión de éstas, es menester siempre que el acreedor acepte expresa o tácitamente, al nuevo deudor y es con motivo de subarrendamiento, aplicamos la disposición

general de que el Código debe aceptar en este caso de manera expresa al nuevo deudor, podríamos considerar entonces - que hay una sesión de derechos sobre la base de la obliga--ción en virtud de una subrogación general a afirmar que en su calidad de acreedor está facultada para ceder sus dere--chos por el uso o goce de la cosa y se origina una verdadera cesión de derechos. No existe como la aclara el semanario Judicial de la Federación apéndice de la última compilación de la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia, publicada en 1945 pág. 1873.

Tesis 1034.- Subarrendatario: no existe vínculo jurídico entre el arrendador; si este no ha aprobado expresamente el subarriendo.

Tomo VI. Moguel Clara... pág. 702, 706, Moguel Manuela pág. 711, Tomo VII, León de Garay, Alfonso, pág. 127, Du---pont, Jerónimo,... pág. 229.

La responsabilidad de lanzamiento del arrendatario para con el arrendador cuando éste lo ha autorizado al sub---arrendatario, no lleva implícito el ejercicio de la acción ejecutiva o privilegiada que la ley concede al arrendador - para causa de desahucio.

En la cesión de los derechos del arrendatario, el Código regula el sistema general de derecho de cesión de derechos y deuda, pero no considero necesario para evitar todo conflicto tratando del arrendamiento, a donar que la cesión de los derechos del arrendatario solo se opera válidamente con la autorización expresa del arrendador, por tanto en la cesión hay una figura diferente al subarrendatario y similar a la cesión de derechos, esto reviste como consecuencia diferentes observaciones de operación en forma distinta, a los actos jurídicos y consecuencias en que pueda ver una cesión o aportación de derecho para revestir el contrato, se puede decir en forma de sociedad, ejemplo: giro mercantil incluyendo sus derechos del arrendatario del local o en el cual también se observará una cesión de la venta de negocio independiente a toda negociación jurídica ajena al arriendo, observándose las formalidades también diversas a la cesión de derecho.

En cuanto a las consecuencias jurídicas en la cesión hay un simple cambio de sujeto en la relación jurídica y por lo tanto queda desligado el arrendatario. El subarrendamiento puede subsistir, cuando hay autorización general de una independencia absoluta o puede delegarse al arrendatario como ocurre en toda cesión en los casos de autorización expresa. Las consecuencias de esta naturaleza son nume

rosas; he aquí algunas de las características: 1.- la cesión de arrendamiento se resuelve en una cesión de derechos y obligaciones y principalmente estando, por ello sometido a una serie de formalidades, de su aceptación nada de esto ocurre con el subarriendo que deja de subsistir el arrendamiento y las relaciones obligatorias de él derivadas en la persona del arrendamiento primitivo. 2.- Por el contrario - las reglas de prueba instituidas en los Artículos 1715 y -- 1716, para el arrendamiento de cosas tiene aplicación en el subarrendamiento variada de arrendamiento, especie de cesión de crédito. 3.- Si al arrendamiento las cláusulas insertadas en el subarriendo pueden diferir de las que se pusieron en el arriendo inicial, mientras que el cesionario ocupa necesariamente la misma porción jurídica que ocupaba antes el cedente a quien ha sucedido; 4.- En el caso del subarrendamiento, el arrendatario principal está amparado por el ---- artículo del privilegio del 2102. Sobre el subinmobiliario que guarnece la cosa, o la cesión pero si la ha habido del cedente que es una especie de vendedor y no ha celebrado -- con el cesionario un arrendamiento de inmuebles, no podría retener la misma garantía. 5.- El subarrendatario puede -- exigir al arrendatario principal que se le entregue la cosa en buen estado de reparaciones y que se conserve en el curso del arrendamiento, de la obligación sucesiva, que en -- cuestión ya ha sido realizada.

Sin embargo, se ha pronunciado en sentido contrario, y admite la existencia de una acción directa a beneficio del subarrendatario, con el arrendatario principal, el propietario, no está obligado a la renovación, sino en el caso de que directa o indirectamente autorice, o acepte la sublocación y si materialmente en la común intención de las partes, los lugares objeto del arrendamiento principal no forma un todo indivisible.

En cambio en la renovación del contrato de arrendamiento, ésta existe en un contrato cuando las partes alteran sustancialmente, de manera que sustituye por la otra, la relación jurídica primitiva. También existirá novación subjetiva cuando se sustituye a uno de los sujetos y habrá novación por una alteración substancial, cuando se estimula, por ejemplo una condición o una modalidad que afecte la esencia misma de la relación jurídica.

En tal virtud en el subarrendamiento la cesión de derechos continúa el mismo arrendamiento, concertado en los casos de que simplemente se altera el término del arrendamiento no existe una novación; el término es una modalidad que no altera la naturaleza misma de la relación jurídica, simplemente, difiere a plazo su exigibilidad.

Por el contrario, si el contrato de arrendamiento se -
sujeta a una suspensión suspensiva o resolutoria, si altera
la existencia misma del vehículo; se transforma un arrenda-
miento que otorga derechos definitivos y adquiridos, por --
una que pueda no realizarse.

Bajo condición resolutoria, la obligación, porque pue-
de esta terminar en el momento que se realice el aconteci-
miento futuro.

Las relaciones entre el subarrendador y el subarrenda-
tario, se desprenden de lo pactado que no ha de ser neces-
ariamente idéntico a lo estipulado en el contrato de arrenda-
miento, en cuanto a las relaciones entre el arrendador y --
subarrendatario al ser contratados distintas al arrendamien-
to y el subarrendamiento no debería de existir relación algu-
na entre estas partes. Sin embargo, a favor del arrendador
por todos los actos que se parte del precio del subarriendo.

Por último, conviene establecer y analizar que aquí la
diferencia entre subarriendo el primero es un arrendamiento
y el segundo consiste en los derechos que emanan del arren-
damiento de tracto sucesivo.

NOTAS DE PIE DE PAGINA DEL CAPITULO II.

- 1/ ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Tomo VI. Vol. II. Tercera Edición Corregida y aumentada . Año 1966. 90 a 100, -- 109 a 119, 166. 247, 248 a 256, 121 a 129, 130 a 144 a 157; Págs. de la 49 a la 77 , de la 80 a 87, 132 - de la 230 a la 232.
- 2/ PLANIOL.-Tratado Elemental de Derecho Civil. Teoría General de los Contratos. Traducción Cajica. J.R. págs. 291 y 292, año 1985.
- 3/ S. CASTRO LUIS MUÑOZ. Comentarios al Código Civil. Vol. II. Reformado, con sus Decretos. Año, 1984 págs. 1290 a 1297, 1298, 1299 a 1302 a 1305, 1307, 1308, 1310, - 1313, 1315 y 1311.
- 4/ SANCHEZ MEDAL RAMON. De los Contratos Civiles. Edit. Porrúa. Año, 1986 pags. 89,90,91,93,94,95,96, 202, 203 241,242, 87, 237, 238, 239, 240, 489, 110, 230, 231 a 233 a 237, y 373.
- 5/ S. CASTRO LUIS MUÑOZ.-De los Contratos Civiles Obligaciones. Editorial Modelo, Año 1971. Distrito Federal Pág. 357 y 358, 360, 361 y 362.

- 6/ ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Edit. Porrúa, S.A., Año 1985. Contratos, 242, 243, a 247, 226, 227

CAPITULO TERCERO

MODOS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO.

Los modos de Terminación del Arrendamiento: dentro del campo jurídico, se ha conservado en el término civilista, - de nuestra Legislación, para indicar la posibilidad de una de las partes, sancionando a la otra por incumplimiento, de por terminada la relación sin responsabilidad alguna de su parte.

La terminación se efectúa por consentimiento de cualquiera de las dos partes y sin consentimiento de la otra.

La Ley nos dice que el arrendamiento podrá darse por - terminado cuando el arrendador de por terminada dicha relación, por cumplimiento del plazo fijado.

Cabe señalar que la terminación por parte del arrendador no implica el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la obligación jurídica y, por tanto; no está obligado a pagar la indemnización al arrendatario.

Sin embargo, respecto a la terminación la sentencia de (la terminación de la relación jurídica, pueden intentarla)- los arrendadores ya que resulta antijurídico aceptar que --

una de las partes, tenga facultades para dar por terminada la relación contractual. En ciertas circunstancias la consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, es doble porque ambas pueden hacerlo y dar por terminada la relación jurídica al mismo tiempo.

En la mayoría de los casos el arrendador siempre es el que da por terminada la relación contractual.

I. POR CUMPLIMIENTO DEL PLAZO FIJADO.

Este es uno de los más importantes que fundamentaremos y mencionaré desarrollando a la vez que por razón a la naturaleza del contrato se da por terminado su plazo ya fijado o no fijado en el Contrato de Arrendamiento, y sus demás -- causales que a través de este capítulo se dará a conocer.

Encontramos causas generales aplicables a todo contrato como la terminación del plazo, el mutuo disenso de la - condición resolutoria, la nulidad, la pérdida o destrucción de la cosa, la expropiación de la misma, y la evicción pero además, tenemos causas especiales propias del arrendamiento.

Estas causas especiales se refieren a la terminación - del contrato cuando es por término llamado voluntario o in-

definido. Los Artículos 2478 y 2479, respectivamente estatuyen: "Todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado expresamente por el tiempo determinado concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso de la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla.

Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456 a 2458, en virtud de que ya se vio este tema.

El código regula una modalidad, también que no existía en la legislación anterior, referente a la prórroga obligatoria de arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado y concluye éste en el día prefijado sin necesidad de previo desahucio, o lo que es lo mismo, término de pleno derecho pues si no fuera así, se violaría la voluntad de los contratantes, contra el principio sancionado en el artículo 1535 del Código Civil, según el cual, los contratos legalmente -

celebrados deben ser cumplidos, y no pueden revocarse ni al
terarse si este debe ser por mutuo consentimiento de los in
teresados.

Esto por regla general se considera que después de ter
minado el contrato tiene derecho el arrendatario a su pró--
rroga anual de conformidad con el artículo 2485, del multi--
citado código vigente, y dispone: vencido un contrato de --
arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que es--
té al corriente en el pago de las rentas, hasta que se le -
prorrogue por un año más ese contrato, podrá el arrendador
aumentar hasta un diez por ciento, la renta anterior, siem--
pre que demuestre que los alquileres, en la zona de que se
trate han sufrido un alza después de que se celebró el con--
trato de arrendamiento. Respecto de este precepto, se sus--
cita la primera cuestión de importancia; esto da como conse--
cuencia la importancia del artículo 2485, por un año forzo--
so del arrendatario, solo se presenta en los contratos a --
término fijo, o si se puede ocurrir en los términos volunta--
rios.

Desde el punto de vista del término gramatical tal pa--
rece que esa prórroga forzosa solo tiene lugar en aquellos
casos en que se ha fijado un plazo, transcurrido éste y si
el inquilino está al corriente en el pago de sus rentas, --

tiene derecho a la prórroga por un año más.

La interpretación que ha hecho la tercera sala de la Suprema Corte de este precepto ha sido en sentido de aplicarlo solo a los contratos de término fijo. Nosotros estamos en una legislación, de que los contratos por tiempo indeterminado, estimo que a su vez cualquiera de las partes da el aviso previo transcurrido el término fijado, cuando se vence el contrato referido, y que hasta el momento en que dicho vencimiento es por el transcurso de dos meses o de un año según sea la finca urbana o rústica, cuando tendrá lugar la prórroga autorizada en el artículo 2485.

II. POR CONVENIO EXPRESO.

Para sostener este punto de vista contrario al de la Suprema Corte, invoco los artículos 2478, 2479, 2483, fracción I, y 2484, relacionando estos preceptos con el artículo 2483, llegamos a la misma conclusión.

El arrendamiento puede terminar: fracción I por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fuese arrendada.

Es decir, en esta primera fracción se prevee la terminación normal del contrato de arrendamiento, por haber corrido el plazo fijado en el contrato o por la terminación por disposición de la ley, que ocurre cuando se de aviso previo y transcurre el plazo de dos meses, o un año, según sea la finca, rústica o urbana.

En estas condiciones es lógico y jurídico pensar y aplicar, la prórroga forzosa de un año también a los contratos por tiempo indefinido. Se justifica esta interpretación considerando que si el arrendamiento por término fijo impone al arrendador una prórroga forzosa, a pesar de la voluntad expresa de las partes de dar por concluido el contrato con la llegada de cierto día con mayoría de razón no creemos que en el concepto citado se use una palabra apropiada diciendo que en el lapso total de destrucción de la cosa se rescindiré, el arrendamiento porque realmente no hay rescisión en efecto jurídico que la ley le atribuye, que es el de restituir las cosas al estado que tenían antes de la celebración del contrato, si no la terminación de las relaciones jurídicas creadas por el entre de los contratantes, por la pérdida o la destrucción inculpable de la cosa arrendada, que impide de una manera absoluta el incumplimiento de ese contrato.

Pero la regla general, que acabamos de enunciar sufre -
excepción cuando convienen los interesados en que el arren-
damiento continúe, no obstante la destrucción total de la -
cosa, toda vez de que la voluntad de los contratantes es la
Suprema ley de los contratos, a primera vista debe parecer
una excepción intimamente absurda, porque impidiendo la des-
trucción total de la cosa, la subsistencia de las relacio-
nes jurídicas que creó el contrato entre los interesados si
el arrendatario continúa a pagar el precio convenido, no se
da en virtud del arrendamiento, que no puede existir.

Pero esa obligación, que con justicia puede hacerse a -
la regla a que nos referimos a causa de la obscuridad de --
sus términos, se destruye si se reflexiona que el convenio
a que ella se refiere es para el caso de la reparación de -
la cosa destruida: esto es que tal convenio sólo tiene por
objeto perpetuar las obligaciones de los contratantes para
que cuando se haga la reparación si entre tanto esté obliga-
do el arrendatario al pago de las rentas".

Creo que la expropiación total de la cosa arrendada, -
produce ipso facto la resolución del contrato y que desde el
momento en que se dicta el fallo que decreta aquella, tiene
el arrendatario un derecho perfecto para pedir que se le in-
demnice conforme a derecho, el cual conserva, aunque perma-

neza en el uso, goce, o predio arrendado; después de aquel fallo; porque el expropiado puede hacer que se le entregue cuando le plazca y porque su tolerancia no hace presumir la Tácita Reconducción, creo que por razón de analogía y de equidad determinar el monto de la indemnización a que tiene derecho el arrendatario, por medio de un Juicio Pericial en la misma forma y en los términos antes indicados que determinan para los casos de expropiación la raíz de la propiedad.

Hablaré en el término de la cosa arrendada cuando hay pérdida total o parcial.

III.- POR NULIDAD.

Concepto de nulidad: La nulidad en el contrato de arrendamiento en muy diversas causas, tales como vicios del consentimiento, (Art. 1795-II y 2228), falta de forma exigida por la Ley, (1795IV, 2228, 2406 y 2407); el hecho de haberse celebrado por un tiempo mayor que el del vencimiento, y las circunstancias en que se hubiera arrendado una cosa cuyo arrendamiento estaba prohibido. Caso real serán nulos de pleno derecho los convenios que de alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravenciones de las disposiciones de ésta Ley. Por lo tanto no producirán

efecto jurídico los documentos de crédito suscritos, por -- los inquilinos, con el objeto de pagar las rentas mayores - en las autorizadas de esta Ley. Aclarando que en los jui-- cios y procedimientos judiciales que tengan por objeto la - nulidad del contrato de arrendamiento por haber concluido - el plazo estipulado, y también en los administrativos pen-- dientes de resolución ante las autoridades correspondientes, las autoridades podrán hacer de los beneficios que les con-- cede la presente Ley.

En la necesidad y peligros de una Legislación de excep-- ción, los acontecimientos han conmovido a la comunidad so-- cial hasta sus cimientos y tenían que dar lugar al estable-- cimiento de una legislación de alquileres de derecho común y social durante una y otra guerra no se podía exigir ni de los hombres que luchaban por la existencia de la patria ni de sus familiares al pago exacto de sus alquileres corres-- pondientes a los lugares que ya no ocupaban, terminadas las hostilidades, y otras consideraciones, tan urgentes y más - diversas. La existencia de la Patria ni de sus familiares el pago exacto en otras consideraciones tan urgentes y más diversas empezaron y se oponían a la aplicación de ilícitos en los contratos por ejemplo: como el de la falta de perso-- nalidad en un contrato, las firmas, también es decir en con-- creto la falta de formalidades del objeto con que se va a -

destinar la finca, la violencia física o moral ejm: amena--
zas, Art. 17 del Código Civil, en donde se acredita la null
dad, en la primera categoría hay que mencionar los locales
de habitación en donde este tipo de conflictos que se susciti
tan en los Juzgados de Arrendamiento y se dirimen las con--
troversias, debido al espíritu, y a la presión de los factor
es económicos, y de estas equidades sociales se elaboró una
Legislación que es equitativa y atentatoria de multitud, y
reglas que forman parte integrante del derecho natural, co--
mún a las acciones civilizadas, ni la fuerza obligatoria de
los contratos, han encontrado gracia en ella por eso en ---
arrendamiento debemos desaparecer los plazos breves; si es-
ta situación provisional se convirtiera en definitiva quedada
ría para siempre descalificada y desligada la nulidad, ya -
sea parcial en este caso hasta que se resuelva el problema
pero cuando la totalidad existe estaríamos hablando de una
nulidad total y no quedaría descalificado y desligado el deber
imperioso de los poderes públicos entender la normalizaci
ción entre arrendadores y arrendatarios, no obstante la degra
cia que hay cuando existe mala fe entre algunas de las -
partes la relación contractual queda sin efecto de pleno dere
cho.

Esta legislación que no concierne a la materia laboral,
sino exclusivamente al arrendamiento de acuerdo a su compe-

tencia por los inmuebles también goza del uso de las prórrogas aún siempre cuando ejerciten la nulidad del acto en virtud de gracia pero siempre que fueran de buena fé comenzando como el alquiler como uso y goce de los locales o habitaciones arrendadas.

IV. POR RESCISION.

Por Rescisión. Concepto.- Por regla general procede la rescisión del contrato de arrendamiento por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de las partes que ambas contraen, y ésto trae como consecuencia la rescisión -- del mismo ya que con apoyo en el Art. 1449 del Código Civil en que se consigna la regla general, establece que la facultad de entender las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para en el caso de que uno de los obligados no cumplierse con lo que le incumbe.

En este aspecto la parte perjudicada tiene la facultad de escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. Podrá pedir también la resolución después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultara imposible o posible.

Casos en que el arrendador puede exigir la resolución del contrato:

1) Por falta de pago de las rentas en los términos prevenidos en los Artículos 2452 y 2454, del Código Civil ---- (Fracc. I, del Art. 2489).

2) Por falta de pago de tres mensualidades a no ser -- que el arrendatario exhiba el importe de las deudas arrendadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanza--- miento.

3) Por el subarrendamiento total o parcial del inmue-- ble, sin consentimiento expreso del arrendatario.

Porque el arrendatario use la casa objeto del contrato en contravención a lo dispuesto en la Fracción III del Art. 2425 del Código Civil.

El artículo antes mencionado dice en su Fracc. III; el arrendatario está obligado a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella (Fracc. II del Art. 2489, en relación con la Fracc. IV, del Art. 2425 del Código Civil.

3.- Por traspaso o cesión de dar derechos derivados expresa o tácita del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador. Cuando el arrendatario subarrenda la cosa arrendada, sin la autorización del arrendador.

4.- Por destinar el arrendatario, a sus familiares, o subarrendatario, el local arrendado a usos distintos o a los convenidos en el contrato.

5. Porque el arrendatario o subarrendatario lleven a cabo sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteran sustancialmente, a juicio de peritos las condiciones del inmueble.

6.- Cuando el arrendatario, sirvientes, o familiares o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sea la consecuencia del uso normal.

7.- Cuando la mayoría de los inquilinos de la cosa, soliciten con causa justificada del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos.

8.- Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso, --

que haga la demolición total o parcial a juicio de peritos.

9.- Cuando las fincas sanitarias de condiciones de fincas se encuentren en estado ruinoso exijan la desocupación de las autoridades sanitarias.

V. POR CONFUSION.

Concepto: Reunión de cosas inconexas, falta de orden, falta de claridad, falta de sobriedad, acción de tomar una cosa por otra, confusión de fechas, confusión de ideas, de ideas dudosas, en sentido confuso que no puede distinguirse en algunas cosas inciertas.

En relación con el art. 2483, del Código Civil vigente que señala algunas causas de terminación del contrato de arrendamiento y una de las que poco hablaremos es la confusión por regla general estas causas como se manifiestan al principio se da por rescindido el contrato de arrendamiento por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de las partes trayendo como consecuencia en relación con el Art. 1949 del Código Civil estableciendo la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe.

La parte perjudicada tiene la facultad de escoger, entre exigir el cumplimiento de las obligaciones o de la resolución de las mismas con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos en la situación de confusión.

Podrá pedir también la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando este resultare imposible en el momento que se encuentren en las condiciones de la confusión.

Hablaremos actualmente en que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato en los casos siguientes:

a) Porque el arrendatario use la cosa objeto del contrato en ciertas circunstancias según los casos puede haber confusión en el objeto lícito o fin del mismo.

b) Cuando la transmisión de la propiedad durante la vigencia del contrato de arrendamiento se transmite una propiedad de carácter rústico y el propietario entrega un ejidal.

VI. LA PERDIDA TOTAL DE LA COSA ARRENDADA. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.

Produce ipsofacto. La rescisión del arrendamiento, que finaliza entonces de pleno derecho (Art. 1722), sin que el -

arrendatario pueda conjurar esa extensión, exigiéndole al arrendador o aún proponiéndole, la restitución de la cosa pérdida o destruida, y no es solamente, la pérdida por caso o fuerza mayor, la que pone fin al punto cualquiera, aún imputable al hecho, o a la culpa de una de las partes, sin duda el culpable será responsable de los daños y perjuicios, pero el contrato, no dejará por ello dejar de estar rescindido. Un inmueble que no es ya susceptible de reparaciones y cuya demolición se impone, se considera destruido en el sentido del Artículo 1722.

No se distingue tampoco entre la pérdida material y la pérdida jurídica, desde el momento de que la cosa no se presta ya al arrendamiento, si por ejemplo ha quedado fuera del comercio, los arrendamientos anteriormente celebrados han quedado fuera del comercio, y los arrendamientos caen de pleno derecho.

La rescisión del arrendamiento por pérdida total de la cosa, cuadra con la naturaleza del arrendamiento de cosas que da nacimiento a obligaciones sucesivas, al arrendador debe agregar al arrendatario el goce y disfrute del inmueble en todo momento, su obligación se renueva sin cesar, es verdaderamente sucesiva, desde el momento de la cosa ha perecido, esta obligación queda sin efecto, y el contrato queda --

sin base cae inmediatamente.

Esto equivale es decir que en el arrendamiento de cosas, los riesgos son para el arrendador, que no puede ya exigir al arrendatario el pago del alquiler o de la renta.

La solución lógica, y conforme al derecho común; en general de los riesgos incumben al deudor de la prestación que se ha hecho imposible y otra consecuencia, sale la situación de la pérdida es solamente parcial abre la Ley, una opción al arrendatario, quien puede según las circunstancias demandar o una disminución del precio, o bien misma del arrendamiento, (Art. 1722 in fine); según las circunstancias se refieren a una causa, la facultad no solo para el arrendatario sino también para el Juez quien rehusará, pronunciar la rescisión, si la pérdida es mínima.

Las partes, no se toman en consideración para la extinción del contrato de arrendamiento, y por lo tanto aún cuando muera uno u otro, el contrato subsistirá quedando obligados a cumplirlos en todas sus partes sus herederos y subrogatorios.

Así lo obedecerá expresamente el artículo 3156; del Código Civil, que dice que el contrato de arrendamiento, no --

se rescinde, por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en contrario.

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

Por la misma declaración el artículo 3157 del Código, dice que tampoco se rescinde el arrendamiento por transmisión de la cosa a título universal.

"A diferencia del Derecho Romano, y de nuestra Legislación el Código ha sancionado el Artículo 3158, el principio según el cual, la transmisión de la cosa arrendada a título en que es singular o venta, o pone fin al arrendamiento sino que existe en términos estipulados, salvo convenio en contrario, elementalmente este principio se funda en la equidad o el derecho que establece, que nadie puede transmitir a -- otro el derecho que tiene el mismo, y como arrendador ha --

prescindido por tiempo más largo, del uso y goce de la cosa arrendada y se ha obligado a asegurar el mismo, es claro que no pueda venderla transmitiendo el derecho de usar que ha -- enajenado temporalmente, en las razones siguientes:

En primer lugar, dice, debiendo respetar la Ley los de rechos de ambos contratantes no puede autorizar la autoridad del arrendador en perjuicio del arrendatario, y es indudable que si la rescisión pueda aprovechar aquél de seguro se perjudicará éste, porque le obliga a abandonar la finca, en que tal vez ha hecho gastos y porque sí mismo es un elementos necesario para su progreso, que muy frecuente depende de su lo calidad.

En segundo lugar, debe tenerse presente que el arrendamiento, no es una especie de enajenación, porque si bien es cierto el arrendador conserva el dominio de la cosa, también transmite el arrendatario el goce de ella y tiene por consiguiente, un derecho en suspenso, durante el período señalado al contrato, y no puede transmitirse en un derecho como cuyo ejercicio está suspenso en virtud de un pacto anterior porque este principio sería subversivo, como repito de los que establecen de lo que nadie puede dar lo que no tiene y mucho menos de disponer de lo que otro disfruta legalmente; hablaremos también del concepto de caso fortuito o fuerza mayor -

consiste en la que no se puede preveer, o resistir, suceso - que no se puede impedir y del cual no es responsable. (caso fortuito o fuerza mayor) o acontecimiento, ésto es un caso - fortuito si es la circunstancia dado el caso de que venga o de que no se hable en virtud de una coyuntura, ocasión y ocu rrencia, de la pérdida o destrucción de la cosa arrendada, - o sea algo involuntario. En el Artículo 2445 nos habla, que el arrendatario puede rescindir el contrato cuando la pérdi da del uso o goce fuere total o parcial, si la reparación du rare más de 2 meses o por las situaciones y fuera del alcan ce económico muy comunes pondremos unos ejemplos: Las causas ajenas a la voluntad del hombre, pero si por naturaleza pro pia se engendran situaciones como el terremoto de 1985, en - los meses del 19 y 20 de septiembre, la explosión de San. -- Juanico en 1984 el 19 de noviembre, como el maremoto, huraca nes, estos mismos provocan grandes disturbios en la vida co tidiana, del hombre que viene a generar la naturaleza misma, como las destrucciones, inundaciones, desbordamientos de --- ríos, mares y sin fin de los ya relacionados, ocasionan gran des daños y perjuicios incluso hasta la muerte, de muchos se res humanos, ganados, etc.

VII. POR EXPROPIACION DE LA COSA ARRENDADA.

Concepto.- Desposeer a uno de su propiedad en forma le

gal y por motivos de utilidad pública.

Con fundamento en el Art. 2483 de la terminación de -- arrendamiento en la fracción VII del mismo manifiesta por - expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública, esto es una derivación del Art. 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que a continuación transcribimos:

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas com-- prendidas dentro de los límites del territorio nacional co-- rresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y - tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de -- utilidad pública y mediante indemnización.

La nación tendrá en todo tiempo y derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés -- público, así como el de regular, en beneficio social, el --- aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de - apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En conse--

cuencia se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadamente provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población para el fraccionamiento de los latifundios para disponer en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación; para la creación de nuevos centros de población agrícola con tierras y aguas que le sean indispensables, para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad en perjuicio de la sociedad, en virtud de ser largo este precepto constitucional mencionamos lo más importante en el cual se fundamenta en el Código Civil para el Distrito Federal que la expropiación se realice ciertos actos como el que nos ocupa, a referentes tipos de circunstancias que se han mencionado.

VIII. POR EVICCIÓN.

Concepto.- Se presenta cuando el que presente en un asunto jurídico, adquiera una cosa todo o en parte de ella en virtud de sentencia que cause ejecutoria y que reconozca

un derecho de tercero anterior a la adquisición, habría vicios ocultos, y al que adquiera de buena fé y sufra la privación o despojo ya sea que rente o que compre^{1/}.

En este caso hablaremos de los vicios ocultos, cuyas consecuencias fueron expuestas en forma exhaustiva al estudiar el contrato de arrendamiento se presenta en las obligaciones de dar. Estas, son las llamadas traslativas de dominio por lo que se supone que no se podrá presentar en el contrato de arrendamiento, ni en ningún otro, ya de que el que hablamos es traslativo de uso, pues sería ilógico de aplicar en las situaciones de mala fé en el que se estudia.

Sin embargo, en el contrato de arrendamiento se le puede privar de la cosa objeto, cuando se reconozca un derecho de tercero anterior al mismo contrato.

El Legislador, ha establecido para ese caso todas las consecuencias al presentarse la evicción, se daría por terminado el contrato de arrendamiento por anticipado, privándose al arrendatario por el uso o goce, a que tiene derecho.

El Art. 2483 en su Fracción VIII; establecen que el contrato de arrendamiento puede terminar por evicción de la cosa dada en arrendamiento; y los artículos 2420, 2434, en re-

lación con el Artículo 2431 del Código Civil, establecen las consecuencias, dada su claridad nada más, transcribiremos -- uno que es el 2420.

Artículo 2420.- Si la privación del uso se previene de - la evicción del predio, se observará la disputa en el Artículo 2131, si el arrendador procede de mala fe; responderá también de los daños y perjuicios que sean causados por cual--- quiera de las partes.

IX. POR MUERTE DE CUALQUIERA DE LAS PARTES.

Como consecuencia del Artículo 2483, del Código Civil es tablece que la terminación del contrato de arrendamiento no se da por terminada, sino que en el aspecto del arrendatario los derechos del mismo se subrogan a favor de terceros o de familiares o por convenio en contrario con el arrendatario.

Respecto al arrendador estos derechos son de carácter -- sucesorio: para el efecto de la reclamación en contra del -- arrendatario.

Esto implica que son causas de fuerza mayor imprevistas y ajenas de las voluntades de las partes que realizan el acto jurídico y por razón lógica, son cuestionadas a la naturaleza.2/

CAPITULO CUARTO

**JURISPRUDENCIAS Y TESIS SOBRESALIENTES, DE LA
H. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION DEL
PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION, Y DE LOS TRI
BUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO RESPECTO AL -
ANALISIS GENERAL JURIDICO AL CONTRATO DE - -
ARRENDAMIENTO.**

Cuando es por término indefinido. Cuando no existe una manifestación de voluntad expresa para conducir una cierta fecha, el arrendatario debe gozar de esta prórroga que por razones de interés público autoriza la Ley, aún derogando uno de los principios fundamentales del contrato: La autonomía de la voluntad. Se trata por consiguiente, de una modalidad independiente de la voluntad de las partes, de una prerrogativa que debe tener el arrendatario, de una obligación impuesta al arrendador, aún en los casos en que se estipuló para finiquitar el contrato. En relación a esta materia, transcribimos a continuación las siguientes tesis Jurisprudenciales y Ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Semanario Judicial de la Federación.- Apéndice de la Compilación publicada en 1955, pág. 290. tesis 129. Arrendamiento prórroga del contrato de Derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento

por término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse.

Tomo LXVII	Ramírez Palemón	pág. 3957
Tomo LXXVII	Castiello Rafael	pág. 94
Tomo LXXX	Espinosa Chávez Alfonso	pág. 1101
Tomo LXXXI	Vega Josefina	pág. 4072
Tomo LXXXIX	García Vda. de Martínez Julieta	pág. 2442

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de la citada compilación, pág. 293, tesis 129.-Tesis aclaratoria.-Arrendamiento, renuncia a la prórroga de la legislación de Jalisco.-Art. 2403 del Código Civil del Estado de Jalisco, que establece la prórroga del contrato de arrendamiento, norma relaciones entre particulares y no puede ser considerado, como de interés público y por lo mismo, irrenunciable. La circunstancia de que algunos preceptos legales son de interés público, es la excepción, y como tal debe ser destacado por el legislador, lo que no ocurre en el Artículo - 2403, que en consecuencia, puede ser renunciado, conforme al artículo 4º del mencionado Código Civil Tomo LXXXIX.-Gallardo Guadalupe, pág. 1978.

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de la

mencionada compilación, pág. 292, tesis 129 Tesis aclaratoria Arrendamiento prórroga del Contrato de.-Cuando el Demandado pretende la prórroga del Contrato de Arrendamiento, debe - contrademandarla al contestar la demanda, y no limitarse a oponerla como excepción o defensa. Ahora bien la circunstancia de que el actor se haya conformado con el auto que tuvo por opuesta esa excepción, no concedía al juzgador la facultad de otorgar el derecho de prórroga, ya que el resultado de una defensa de esa naturaleza, suponiéndola comprobada, sería sencillamente la absolución, pero no el otorgamiento de derechos no reclamados en la forma requerida por la Ley, Tomo LXXXV.-Rodríguez de Ruíz Ma. Inés, pág. 1636.

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de la repetida compilación, pág. 272, tesis 129.-Tesis aclaratoria. Arrendamiento, prórroga del Contrato de, en beneficio de los inquilinos. (Decreto del 24 de Septiembre de mil novecientos cuarenta y tres).- Al establecer el artículo 1º del Decreto del 24 de septiembre de mil novecientos cuarenta y tres, que se prorroguen en el Distrito Federal, en beneficio de los inquilinos, por todo el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentra la República, los Contratos de Arrendamiento de casas habitación que se encuentran en vigor, ya se trate celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado, se contrae exclusivamente a los contratos -

válidos pues sería absurdo que comprendiera los viciados de nulidad. En consecuencia, la autoridad judicial tiene que resolver los motivos de nulidad que se hayan invocado. Tomo LXXXV. Guzmán Telióforo.pág. 1276.

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de la - misma compilación, pág. 292, Tesis, 129.-Tesis aclaratoria.- Arrendamiento, prórroga del contrato de.-No es suficiente la circunstancia de que el inquilino se encuentre al corriente en el pago de las rentas, para que el Juez respectivo deba declarar prorrogado el término del contrato por un año más, de acuerdo con el artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, si el arrendador desde su demanda de desocupación manifestó el deseo de habitar la casa arrendada, sin que sea obstáculo el que el propietario ocupe otra, que está en mejores condiciones y si por otra parte, la autoridad respetable resolvió que no cabía la prórroga del contrato en virtud de que sobre este punto la parte reo no hizo volver la correspondiente reconvencción, y esta razón no se ataca en la demanda de garantías; debe negarse por tal motivo la protección federal solicitada. Tomo LXXIX Huitrón Zenaído. pág. 2954.

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de la Compilación en cita, pág. 291, tesis 129.-tesis aclaratoria.

Arrendamiento, prórroga del.-Procede sobre ser en el amparo que se pida con el objeto de obtener la prórroga de un contrato de arrendamiento por un año. Si este lapso ya transcurrió, pues no se podría aún en el caso de dictar sentencia favorable, hacer que ésta produjera los efectos de restitución. Tomo LXIII. Yáñez Andrés. pág. 31.

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de dicha compilación pág. 291, tesis 129.-Tesis aclaratoria.-Arrendamiento, prórroga del.-Si el arrendatario renuncia expresamente al artículo 2485, del Código Civil del Distrito Federal, no puede pretender que a pesar de su renuncia, siga gozando del derecho que le confiere para prorrogar su contrato por un año. Tomo LIII. Michel Julio, pág. 1344.

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de dicha compilación, pág. 294, tesis 130. Arrendamiento, prórroga del contrato de.-El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal que dispone que vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté, al corriente en el pago de sus rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, solo es aplicable tratándose de arrendamientos por tiempo indeterminado. Tomo LXXX. Espinoza Chávez Alfonso, pág. 1104.

Tomo.- LXXXI.-Vázquez Manuel.....págs. 164

Tomo.- LXXXV.-Kouts Vda. de Mitchel Margarita...pág. 1141

Tomo.- LXXXVII.-Rodríguez de Ruíz Ma. Inés.....pág. 1636

Fábrica de Medias Fult Fashion's y servi -
full Fashion's

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de la misma compilación, pág. 295, tesis 130.-Tesis aclaratoria del Arrendamiento.-prórroga del contrato de arrendamiento.- El artículo 2485 del Código Civil, vigente en el Distrito Federal y Territorios Federales, que dispone que vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, - siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se prorrogue hasta por un año ese contrato, no es aplicable a los arrendamientos celebrados durante la vigencia del Código Civil anterior, el cual no establezca en favor del Código Civil anterior el cual no establecía en favor del arrendatario, el derecho de prórroga del contrato, pues de lo contrario se derivan efectos retroactivos al ordenamiento citado Tomo LXVII. Ramírez Palemón.-pág. 3757.

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de la repetida compilación, pág. 295.-Tesis 130.-Tesis aclaratoria, arrendamiento, prórroga del.-De los términos del artículo 2485, del Código Civil se advierte claramente que el derecho de obtener una prórroga por un año más, concedida

al inquilino que esté al corriente en el pago de sus rentas, lo otorga a la Ley en los casos en que no exista el incumplimiento de estipulación alguna del contrato; más no cuando suceda lo contrario, pues sería absurdo permitir la prolongación de un contrato solo por el oportuno pago de las rentas a pesar de que aquél se estuviera violando en las demás cláusulas por condiciones pactadas T. LXII. Ruíz Mauro.- Pág. 2920.

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de la aludida compilación, pág. 297, Tesis 130.-Tesis aclaratoria.-Arrendamiento, no es prorrogable cuando el propietario quiere habitar la finca. (Decreto de emergencia de veinticuatro de septiembre de mil novecientos cuarenta y tres). Aunque este decreto suspende la vigencia de varios artículos del capítulo del Código Civil del Distrito Federal que rige los medios de terminar el arrendamiento, no incluye la del artículo 2485, que concede al dueño la facultad de pedir la desocupación de su casa arrendada para habitarla, como excepción de la prórroga que el mismo precepto establece en beneficio del inquilino.-Tomo XCIV.-Blanco Bello Beatriz.-Pág. 1048.

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de la citada compilación.-Pág. 297.-Tesis 130.-Tesis aclaratoria.-

Arrendamiento, prórroga de contrato de.-(Decreto presidencial de once de noviembre de mil novecientos cuarenta y tres).-No puede dejar sin efecto las disposiciones legales que sean las que expresamente determinan, si el mismo no se refirió al artículo 2485 del Código Civil, que pone como excepción el derecho del inquilino para obtener la prórroga de su contrato de arrendamiento, el caso en que el propietario pretenda habitar la casa, es indudable que dicho artículo ha continuado en vigor; sin que el deseo del propietario de habitar su casa constituya un hecho que deba probarse, ya que jurídicamente no es posible probar algo que dependa única y exclusivamente de la voluntad interna, de quien lo afirma; en consecuencia basta la afirmación, del propietario en tal sentido, para tener esto como cierto, sin perjuicio de las acciones que al inquilino incumban, llegado el caso, si el inmueble se destina a otros objetos. Tomo. LXXXIII.-Carranza Ricardo.- Pág. 1557.

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de la misma compilación.-Pág. 296.-Tesis 130.-Tesis aclaratoria.-Arrendamiento, prórroga del contrato de.-(Decreto de emergencia de veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y tres).-Aunque este Decreto suspende la vigencia de varios artículos del Capítulo del Código Civil del Distrito Federal, que rige los medios de terminar el arrendamiento.

no incluye la del artículo 2485 que concede al dueño la facultad para ocupar su casa arrendada, cuando justifique que la necesita para habitarla, como excepción a prórroga que el mismo precepto establece en beneficio del inquilino.-Tomo LXXXVII.-A. Viuda de Arellano María.- Pág. 751.

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de la aludida compilación, pág. 296, tesis 130.-Tesis aclaratoria Arrendamiento, prórroga del contrato de.-La prórroga Legal que establecen los artículos 2485, 2486 y 2487, del Código del Distrito Federal, solo opera en los contratos de arrendamiento en que nada se ha convenido que el particular, y no en los que contienen cláusula especial sobre prórroga convencional. Tomo LXXXVII.-Calderón Luis Alfonso.-pág.708.

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de la citada compilación, pág. 296, tesis 130.-Tesis aclaratoria, arrendamiento, prórroga del contrato de.-Aún cuando se acepte que el hecho de estar al corriente en el pago de las rentas es elemento constitutivo de la acción de prórroga del contrato de arrendamiento debe decirse que si el actor al contestar la contrademanda, pasó en silencio esa circunstancia categóricamente afirmada por el contrademandante, la misma debió de establecerse página 169 del mismo autor la da por establecida. Tomo LXXXV.-Arias J. Refugio. Pág. 713.

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de la compilación invocada, pág. 296, tesis 130.-Tesis aclaratoria, arrendamiento prórroga del contrato de.-El artículo 2485, del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, establece que un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino siempre que esté al corriente en el pago de sus rentas hasta que se le prorrogue, hasta por un año más, ese contrato: pero exceptúa de la obligación indicada, a los propietarios que quieran habitar la casa. Ahora bien como la disposición legal de que se trata, no hace distinción alguna, debe estimarse que basta con que él manifieste que quiere habitar la casa, para que sea procedente por concluido el contrato, una vez fenecido el término del arrendamiento. Tomo LXXXII, Bschor Genaro, pág. 949. "Arrendamiento prórroga de los contratos de.-Prorrogar, en el sentido gramatical y jurídico de la palabra, es dilatar o ampliar un plazo; luego, para que haya prórroga es necesario que haya plazo, o sea un término cierto susceptible de ser ampliado. Por lo mismo hablar de prórroga de un contrato que no tiene término es caer en lo absurdo, puesto que no existe aquello que ha de prorrogarse. Los contratos por tiempo expresamente indeterminado concluyen a voluntad a cualquiera de las partes, previo aviso a la otra, dado en forma indubitable, según el artículo 2411 del Código Civil de Veracruz. El artículo 2418 de la misma -

Ley, que se refiere al Derecho de prórroga, emplea la fórmula "vencido un contrato de arrendamiento", o sea vencido el plazo de un contrato, y por tanto está refiriéndose únicamente a los celebrados por tiempo determinado, por otra parte, en los contratos de este tipo la obligación se extingue mediante la interpelación establecida en el artículo 2013, del Código Civil de Veracruz, y prorrogar un contrato de arrendamiento sin plazo, es tanto como alargar el término de treinta días que concede este artículo por un año más. Hay que tener en cuenta además, que el artículo 2331, del mismo Código dispone que el arrendamiento es de diez años para las fincas destinadas para habitación y de quince para las destinadas al comercio; y que de aplicar el criterio de la responsable, se contravendría esta disposición, puesto que se obligaría a las partes a prolongar sus contratos por un tiempo mayor del que autoriza la Ley. Finalmente, es nuestro derecho, el vencimiento siempre que se refiere al plazo y no al contrato; así que el vocablo aludido empleado en el artículo 2418, no autoriza hacer el precepto una interpretación extensiva, cuando que por ser de orden público su motivación pero contradictoria de la libertad de contratación, solo admite su interpretación restrictiva. Por estas razones, esta tercera sala ha sentado jurisprudencia en el sentido de que los contratos por tiempo indeterminado no pueden prorrogarse, y así hay ejecutorias al

contrario es desvirtuando el concepto verdadero de prórroga, por lo que no deben prevalecer". D.55/53/19. Clotilde Vázquez Galván.-Fallado el 28 de agosto de 1954, por mayoría de tres votos, siendo ponente el Ministro Lic. José Castro Estrada.

Tácita reconduccion. La tácita reconducción está regulada por los artículos 2486 y 2488, que al efecto disponen: "Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el uso y goce del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año" (Artículo anterior, si el predio 2486). "En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponde al tiempo que exceda el contrato con arreglo a lo que pagaba" (Artículo 2487). "Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario" (Artículo 2488).

En el artículo 2486 tenemos lo que en la doctrina se denomina Tácita Reconducción; es decir, la prórroga por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador --

permita que el arrendatario continúe en el uso de la casa y acepte el pago de la renta. En la Tácita de Reconducción - existe, pues, un consentimiento tácito que se deriva de los hechos indubitables, que demuestran la intención en el arrendador, se permite que se continúe en esa situación. Tiene lugar la TACITA DE RECONDUCCION, cuando se vence el contrato de arrendamiento, o su prórroga, si la hubo, de tal manera que se transforma a término fijo a término voluntario, si se trata de una finca urbana, o bien si se entendiera renovado el contrato por un año más, si el predio fuere rústico.

"En consecuencia, no bastará para que se tenga por renovado el arrendamiento, que el arrendatario continúe en el uso y goce de la casa arrendada, sino que es necesario que el arrendador no le haga oposición alguna, o lo que es lo mismo, que haya continuado en el goce de la casa a ciencia y paciencia de éste, y no sin su noticia y contra su voluntad. Pág. 167.

Es decir, que no debe haber hecho o circunstancia alguna que sean contrario al libre y deliberado consentimiento del arrendador. El Código Civil, a diferencia de la Ley 2a. Tit. 8º, partida 5a. que señala tres días no tiene precepto alguno que determine cuánto tiempo es necesario después de haber expirado el señalado a la duración del --

contrato, para que se entienda este renovado, sin duda alguna porque es imposible determinarlo de una manera uniforme para todos los lugares.

Por tal motivo, creemos, fundados en autoridades responsables que esta cuestión debe estar sometida al arbitrio de los tribunales, que deben decidirla según los usos locales, la naturaleza del predio arrendado y otras circunstancias especiales.

Respecto de la Tácita Reconducción es conveniente conocer la siguiente tesis jurisprudencial y ejecutorias relacionadas con la misma:

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de la Aludida Compilación.-Pág.298.-Tesis 131.-Los Artículos 2486 y 2487 del Código Civil del Distrito Federal, se refieren a los contratos a plazo fijo, pues al establecer que si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendamiento, continúa el arrendatario, sin oposición y goce del uso del predio, y éste fuere urbano, el arrendatario continuará por tiempo indefinido, modifican el contrato en cuanto a su duración, transformándolo de plazo fijo a indefinido. La segunda parte del Artículo 2487 citado, confirma esta conclusión, al disponer que el arrendatario deberá pagar la renta, que corresponda al tiempo que exceda,

al del contrato, con arreglo a lo que pagaba, pues solo en los contratos a plazo fijo, se pueda saber que tiempo ocupó el inquilino el local, excediéndose del plazo pactado originalmente, ya que en los arrendamientos indefinidos, no hay tiempo que exceda al del Contrato, motivo por el cual no puede operar en ellos La Tácita Reconducción.

Tomo LXXXVII.-Administración de los Ferrocarriles Nacionales de México.....Pag.5690

Tomo LXXXIV.- Compañía de Inmuebles Trinidad, S.A.. Pág.685

Tomo LXXXIX.- Ruíz Rivera Manuel pág.1157
y García Vda. de Martínez Julieta .. Pág.2442

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de la referida compilación.-Pág. 300.-Tesis 131.-Tesis aclaratoria Arrendamiento, prórroga y Reconducción Tácita del.

La prórroga del contrato de arrendamiento, a que se refiere el Artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, no es forzosa para el inquilino, de manera que aunque el mismo no lo haya pedido, deba tenerse por existente tácitamente, sino que para dicha prórroga tenga lugar, es necesario que el arrendatario ejercite su Derecho a ella o exista una constancia fehaciente de que ha habido un acuerdo entre las partes, a ese respecto, cuando el inquilino simplemente continúa ocupando el predio sin oposición del arrendador no se está en presencia de la prórroga que --

establece el artículo 2485 citado, sino que opera la reconducción Tácita, a que se contraen los artículos 2486 y 2487, del mismo Código Civil transformándose el arrendamiento en predios urbanos que ha sido concertado por tiempo indefinido; y en este caso, para que el arrendador pueda dar por término el contrato ya esté en aptitud de exigir la desocupación de la finca, es necesario que de aviso al inquilino, de su deseo de dar por concluido el arrendamiento conforme a lo dispuesto por el artículo 2478 del citado ordenamiento TXCU. Toumboulián Haygar. Pág. 190.

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de compilación invocada, pág. 300.-Tesis 131.-Tesis aclaratoria. Arrendamiento, prórroga y reconducción tácita del.-La tácita reconducción es distinta de la prórroga, que nunca puede ser tácita. Aquella opera cuando, feneciendo el término del contrato, el arrendatario continúa en el uso y goce de la casa, transformándose el arrendatario de plazo fijo en indefinido.-Tomo LXXXIX. García Vda. de Martínez Julieta. Pág. 2442.

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de la misma compilación, pág. 299, Tesis 131.-Tesis aclaratoria. Arrendamiento, prórroga del contrato de, fijada mediante convenio. Si mediante convenio judicial, que fue aprobado

por resolución que causó ejecutoria, se fijó un término a la prórroga del arrendamiento, no puede decirse que se trate de contrato por tiempo indefinido, ni tampoco que al concluir el término fijado, se hubiera efectuado La Tácita Reconducción, para que el mismo contrato continuara compulsó indeterminado, porque en virtud el auto que aprobó el convenio, éste adquirió el carácter de cosa juzgada, estableciendo la obligación, por parte del arrendatario, de desocupar y entregar el predio el día señalado. Por otra parte, no es exacto que la ejecución del convenio de referencia, deba pedir precisamente dentro de tres días. Tomo LXXXIX. - Fahme Antonio.-Pág. 495.

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de dicha compilación.-Página 299.-Tesis 131.-Tesis Aclaratoria.- Arrendamiento Prórroga del Contrato de.-De los términos de los artículos 2486, 2487 y 2488 del Código Civil vigente en el Distrito Federal, y Territorios Federales, se desprende que la Prórroga en el contrato de arrendamiento y la tácita Reconducción, que establece. Son para los casos no previstos expresamente en el contrato supuesto que dichos preceptos tratan prórroga de posibilidad de aumento de Renta y de duración de la Tácita reconducción; de manera que si el mismo contrato quedó estipulada la continuación del arrendamiento, después del plazo fijado, no puede decirse que al

expirar éste, haya conducido aquél sino más bien, que se estipularan dos términos, uno fijo obligatorio para ambas partes, es decir; y otro indefinido, voluntario, después del determinado, si el inquilino seguía ocupando la casa, no siendo por tanto el caso de prórroga legal, ni Tácita de Reconducción, ya que expresamente quedó previsto la continuación del arrendamiento.-Tomo LXIX.-Enríquez Filo Antonio.- Pág. 3741.

Tácita Reconducción.-Ocurra que, venciendo el término, el arrendatario continúe y sea dejado en que goce de los locales arrendados, presume la Ley, y entonces que las partes han pensado celebrar un nuevo arrendamiento, que se forma por Tácita Reconducción (de conducto, acción, de tomar una casa en arrendamiento). Bien entendido este fenómeno jurídico implica que los acontecimientos no desmientan la presunción legal, y si, por ejemplo, el rentero o el inquilino sólo se mantiene en goce contra su voluntad del arrendador, la tácita reconducción no se realiza si aún si se la habían notificado regularmente el despido.(Art. 1739). El nuevo arrendamiento, previsto por el Artículo 1738, produce efectos que son regulados "por el artículo relativo a los -- arrendamientos hechos sin escrito", (el mismo texto), lo que significa que es considerado como celebrado para una duración indeterminada (salvo, no obstante, para los ---

arrendamientos rústicos la aplicación del artículo 1775, - nueva reducción (véase Nº 1233); se prolongará hasta tanto - que una de las partes no comunique su terminación, a la - otra observando los plazos fijados por el uso del lugar - (Art. 1736); en este respecto obedece pues a un estatuto dis- tinto del arrendamiento primitivo, el cual en hipótesis, se había convenido para una duración determinada. Hay aquí ver- daderamente un arrendamiento nuevo y el artículo 1740, lle- ga a la conclusión de que la caución dada para el arrenda - miento primitivo no se extiende a su prolongación; la táci- ta Reconducción no le es posible y es precisamente decidir la misma para todas las garantías, reales o personales que habían sido dadas por el arrendatario en consideración a un arrendamiento cuya duración había sido fijada de modo preci- so. Sin embargo, si hay nuevo arrendamiento, es forzoso - considerar que ha sido pactado tácitamente en las mismas con- diciones, de precio sobre todo, que el antiguo, sin lo cual no sabría uno con que solución quedarse, y esto es lo que dice el artículo 1759".

Rescisión del contrato de arrendamiento. Otra forma de la terminación del arriendo, que reglamenta el Código, es la Rescisión; que tiene lugar en el caso de incumplimien- to. Especialmente se refiere el Código a la rescisión por hecho imputable al arrendatario (Artículo 2490). "Si el

arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo - que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste la rescisión del contrato". (art. 2492).

En los artículos 2416, 2420, 2421, 2431, 2432, 2433, 2434 y 2445, se regulan casos especiales de rescisión de arrendamiento, los cuales supone incumplimiento de arrendador.

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de la repetida compilación.-pág. 301.-tesis 132.-Arrendamiento cuando no paga la renta y cuando subarrienda sin autorización del arrendador.

Los artículos 2489 a 2492, regulan los principales casos de rescisión del arrendamiento, en los términos siguientes: "El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- por falta de pago en la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454; II.-Por usarse la casa en contravención a lo dispuesto en la Fracción III del artículo 2425; III.-El subarriendo de la casa en contravención a lo dispuesto en el artículo 3480" (artículo 2489). "En los casos del artículo 2445; el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aún cuando fuere parcial, si la reparación durara más de dos meses.

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de la repetida compilación, pág. 301, Tesis 132.-Arrendamiento, rescisión del contrato de.-El pago efectuado en un juicio de desahucio deja a este procedimiento sumario sin efecto pero no capacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria fundada, en la falta de pago de la renta, en el plazo estipulado". Situación que no contempla las disposiciones legales que rigen el Juicio de desahucio, y que no son derogatorias de las que contienen los artículos 2489 Fracción I y 2453 del Código Civil del Distrito Federal.

	Págs.
Tomo LXXIII.-Pérez Vda. de Pérez Lucía.....	2711
May Vifelder Ethel.....	8279
Mora Juan	8280
Tomo LXXIV.- Muñoz Alfonso	693
Colegio de la Paz	7002

Semanario Judicial de la Federación.-Apéndice de la misma compilación.-Pág. 301.-Tesis Aclaratorio.-Arrendamiento, rescisión de contrato de y pago de rentas.-No puede decirse que la acción de rescisión del contrato de arrendamiento sea contrario al de pago de rentas, pues conforme a la Ley a la naturaleza del contrato, el autor puede pedir en cualquier momento la rescisión y, además, tiene derecho a cobrar las rentas que se le estuvieron adeudando.

LXV.-Lazo Enriqueta.-Pág. 57.-Tomo LXXXVIII.-Blanco - Carlos.-Pág. 2780.-"Arrendamiento, cambio de destino. Para que haya variación del uso convenido en el contrato, y por tanto, violación del mismo y causa de rescisión, es necesario que el cambio del uso sea sustancial, esto es que afecte directamente el destino de la cosa, o sea, en otras palabras, que el fin de la cosa haya sido ordenada por las partes se altere de manera radical. Así, hay violación del contrato cuando habiéndose convenido que el inmueble arrendado se use para habitación y se destine para comercio, o la inversa; o bien, en el caso de que habiéndose pactado que se destinaron a un género especial de comercio, o use para otro diverso como, por ejemplo; una tlapalería, en vez de una tienda de ropa. Cuando no hay una variación del contrato. En el caso, el hecho de que pactara de que el local arrendado sería empleado como dulcería, y que además de dulces se expendan en el local nieves o refrescos, no significa cambio de uso, porque, en la acepción más amplia del vocablo, las nieves y los refrescos son también dulces, es todo lo que cambia una sensación agradable en el paladar, y; porque además, es costumbre admitida en que en las dulcerías se vendan además nieves y refrescos". "D. 1479/53. la. Artemisa Mauranuti de Corche, fallado el 29 de octubre de 1953, siendo ponente el Ministro José Castro Estrada.

"La pérdida o destrucción de la casa puede ser total o parcial y proceder de caso fortuito o fuerza mayor, de hecho el arrendador o de hecho el arrendatario: y como es fácil comprender. La Ley establece reglas distintas para cada uno de estos casos.

Si la cosa se distingue por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendamiento se rescindirá dice el artículo 3153, del Código Civil, salvo convenio en contrario; porque falta el objeto sobre el cual versa el contrato y la causa de la obligación del arrendatario.

Tesis Jurisprudenciales que registra la última compilación de jurisprudencia definida de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el año de 1955. A continuación se transcriben las tesis números 126, 127, 128, 129, 130 y 133 de la mencionada compilación jurisprudencial.

A. Tesis 126.-Arrendamiento.-Facultado de la legislaturas locales de materia de.-"Nunca se ha negado el derecho que tienen los congresos de los estados para expedir Códigos Civiles en los cuales se establezcan restricciones y a la libertad contractuales, pues toda facultad que no esté expresamente concedida en la Federación se entiende reservada a los estados. La competencia para establecer

restricciones a la libertad de concentración en materia de arrendamiento urbanos, no se halla otorgado al Congreso de la Unión de modo expreso ni de modo tácito y en esa virtud cada legislatura, está autorizada local, autorizada, dentro de los límites territoriales de su función, para dirigir, en espera de los arrendamientos urbanos y para imponer las relativas restricciones a la libertad contractual, tanto más, cuando que esta facultad no se incluye dentro de las limitaciones y prohibiciones que el Código Político establece respecto de los Estados". (Tomo XCIV, R. de Arroyo Elodia, pág. 1052. Tomo XCI, Sandoval de García Esther, pág. 1655.-Tomo CXII, Alanís Salazar Alfonso pág. 617.- Tomo CXII.-Benitez Isabel y Coag's, pág. 1072, Tomo CXVIII, Sánchez Alejandro pág. 291).

El arrendamiento continúa a pesar de la muerte de los contratantes, porque ese hecho no esté previsto como causa de terminación del contexto en el Art. 2408, del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, ni es causa de rescisión según el artículo 2408, del mismo ordenamiento, para precisar a quién o quienes corresponden los derechos derivados, del contrato cuando muere el arrendatario, y se tratan de rentas bajas que tienen onerosa la tramitación del juicio sucesorio, la Suprema Corte con apoyo en el artículo 1288, del Código Civil, ha sostenido que -

desde desde el momento de la muerte del arrendatario, los presupuestos herederos; esposa, hijos, hermanos, que continúen poseyendo como inquilinos son comunes, y cualquiera de ellos tiene legitimación activa y pasiva, para comparecer a juicio en defensa, de los derechos del arrendatario, aún cuando no exista el testamento, ni albacea, ni declaración de herederos, procedimiento sucesorio cuya iniciación no es condición de la titularidad de los derechos hereditarios porque estos se transmiten al momento de la muerte del autor de la sucesión. Sexta época IV parte, Vol. XXIX, pág. 41, A.D. 397/59 María del Carmen Caso 5 votos. Vol. XXXI, pág. 21, A.D. 7251/58, Ethel R. Vda. de Shaderman, unanimidad de votos. Vol. XXXVI, pág. 27. A.D. 4552/59 Bernardino Menabrito unanimidad de 4 votos, Vol. XXXVI, pág. 104, A.D. 3921/59, Francisco Gallina M. 5 votos Vol. XLII, pág. 119, A.D. 3205/59, Eliza Velazco Vda. Orozco, 5 votos.

Jurisprudencia 73

Arrendamiento por tiempo indefinido. El término legal, para el previo aviso que pone final al arrendamiento por tiempo indefinido es renunciable, por fijarlo, una disposición supletoria y no de orden público.

Sexta época, cuarta parte:

Vol. XXXIV, pág. 39. A.D. 2206/59 Héctor Elnecave. - ---

Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVI, pág. 39. A.D. 3676/58 Manuel Castellanos Rodríguez 5 votos.

Vol. XXXVIII, pág. 53. A.D. 1120/60, Serafín González Galguera, unanimidad de 4 votos.

Vol. XLI, pág. 18 A.D. 3268/60 Susana Hernández, unanimidad de 4 votos.

Apéndice 1917-1975, pág. 252

Apéndice 1917-1975, pág. 253

Apéndice 1917-1975, pág. 258

Jurisprudencia 74

Arrendamiento por tiempo indefinido. Efectos de la notificación de terminación del contrato.

La notificación al arrendamiento de ser voluntad del arrendador dar por concluido un arrendamiento por tiempo indefinido, no tiene el efecto de crear la relación jurídica propia del contrato por tiempo determinado, porque el plazo de dos meses a que alude el artículo 2478 del Código Civil del Distrito Federal, no es tiempo de duración del contrato de arrendamiento, ni prórroga del mismo, sino lapso máximo para la desocupación por entrega del tiempo arrendado.

Sexta época cuarta parte.

Vol. XX, pág. 38 A. D. 304/57 Ernestina Escalante Foglea, 5 votos.

Vol. XXXII, pág. 66 A.D. 6199/58 Santos Gardina Arellano. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVI, pág. 38 A.D. 2416/59 Yolanda Encizo Rojas Unanimidad de 4 votos.

Vol. LXXXII, pág. 46 A.D. 968/62 Julieta Landera Nava. mayoría de 4 votos.

Vol. CI. pág. 18. A. D. 3645/63. Ramón Galván. Unanimidad de 4 votos.

Jurisprudencia 75

Arrendamiento prórroga del contrato de.-

El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, que dispone que vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato, sólo es aplicable tratándose de arrendamiento por tiempo determinado.

Quinta época:

Tomo LXXX, pág. 1101, Espinosa Chávez Alfonso

Tomo LXXXI, pág. 464, Vázquez Manuel

Tomo LXXXV, pág. 1141, Kurts Vda. de Mitchel Margarita

Tomo LXXXV, pág. 1636, Rodríguez de Ruíz María Inés

Tomo LXXXVII, pág. 2204, Fábrica de Medias Full Fashion y -
Semiful Fashion. K.K.K.

Jurisprudencia 76

Arrendamiento, Prórroga del contrato de.-

El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse.

Quinta Epoca:

Tomo LXVII, pág. 3757, Ramírez Palemón

Tomo XLIVII, pág. 94, Castiello Rafael

Tomo LXXX, pág. 1101, Espinoza Chávez Alfonso

Tomo LXXXI, pág. 4072, Vega Josefina

Tomo LXXXIX, pág. 2442, García Vda. de Martínez Julieta

Apéndice 1917 - 1975, pág. 260

Apéndice 1917 - 1975, pág. 264

Apéndice 1917 - 1975, pág. 263

Jurisprudencia 77

Arrendamiento, prueba del pago de las rentas.

El Contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones arrendadas es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas desde la fecha del contrato, éste es en

sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones, para que proceda a tramitar, tanto la acción necesaria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigía tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación, y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por tanto el -- tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho.

Tomo XXIX, pág. 1093. Godoy Enrique

Tomo XXXIX, pág. 895. Mixican Majak Co., S.A.

Tomo XXXIX pág. 2596. Pliego Vda. de Hagembeek

Tomo XXXIX, pág. 2848. Dávila Sánchez Santiago

Tomo XLII, pág. 153. V. Vda. de Martínez Rosa

Jurisprudencia 84

Arrendamiento por tiempo indefinido. Oposición de tesis entre el primero y el segundo tribunal colegiado del primer circuito en materia civil, respecto a la renuncia al -- plazo de dos meses que establece el artículo 2478 del Código Civil del Distrito Federal, solución que debe prevalecer. Cuando las partes renuncian expresamente al término de dos meses que para la desocupación y entrega del inmueble arrendado concede el Artículo 2476 del Código Civil, entonces el aviso anticipado de dos meses para la terminación del Contrato

de arrendamiento por tiempo indefinido, y resulta necesario. Porque si la finalidad de ese aviso es dar a conocer la voluntad del arrendador de terminar el contrato, para que el inquilino desocupe y entregue el inmueble arrendado dentro del plazo que la ley fija, ante la renuncia de ese plazo, - pierde sentido el aviso previo de que se habla.

Como lo sostiene el primer Tribunal Colegiado de Circuito, y contra lo que expresa el segundo, en tal hipótesis (renuncia del plazo indicado), el aviso de terminación del arrendamiento por tiempo indefinido, se cumple el emplazamiento a juicio del demandado de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 259 Fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, porque el emplazamiento produce todas las consecuencias de la interpretación Judicial; con tal circunstancia de que en realidad el arrendatario ha gozado, a contar del emplazamiento a la fecha, no de un plazo de dos meses sino de dos años para desocupar.

Denuncia de contestación de tesis 33/79, Francisco J. Peniche Bolio. 24 de agosto de 1951 mayoría de 4 votos. Informe 1981, N. 14, pág. 15.-Apéndice 1917-1975, pág. 259. Informe 1981. Nº 16, pág. 16.

Jurisprudencia 85

Arrendamiento Tácita Reconducción.

La Tácita Reconducción sólo opera en los contratos de tiempo fijo, no en los indefinidos.

Quinta Epoca.-Tomo LXXXII, pág. 878, Aunsolo de Herrera, 5 votos, sexta época, IV parte.

Vol. XIX, pág. 47, A.D. 763/57. Constantino Díaz García 5 votos.

Vol. XXVIII, pág. 100. A.D. 2514/59 María Isabel León unanimidad de 4 votos.

Vol. XLI, pág. 19 A.D. 1560/59, María del Refugio Olalde 5 votos.

Vol. XLII, pág. 84, A.D. 4353/63, Sofía M. Vda. de Morales 5 votos.

Jurisprudencia 86

Arrendamiento, Tácita Reconducción contrato de.-

Los requisitos esenciales para que opera La Tácita Reconducción según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, son: La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la casa arrendada, después del vencimiento del contrato y la falta de oposición del arrendador la ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposición, ----

porque la Suprema Cortes ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha del vencimiento del contrato. Sexta parte: Vol. XXIV, pág. 87. A.D. 2603/58. Joyería La Palma, S. de R.L. unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXVI, pág. 49 A.D. 6044/58 Manuel Guerrero, 5 votos.

Vol. XXXV, pág. 38 A.D. 926/59 Justo Hernández Orozco, 5 votos.

Vol. XXXVII, pág. 36, A.D. 7639/59 Waldo Soberón, 5 votos

Vol. XL, pág. 76, A.D. 4276/59, Daniel de J. Jiménez, unanimidad de 4 votos.

Jurisprudencia 87

Arrendamiento, Tácita Reconducción del Contrato de.-

Los Artículos 2488 y 2487, del Código Civil del Distrito Federal, se refieren a los contratos de plazo fijo, pues el establecer que después de terminado el arrendamiento, - continúa el arrendatario, sin oposición, en el uso y goce del predio, y éste fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido. La segunda parte del Artículo - 2487 citado, confirma esta conclusión al disponer que el - arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda el contrato, con arreglo a la que pagaba, pues solo en los contratos a plazo fijo, se puede saber que tiempo ocupó el inquilino el local excediéndose del plazo pactado originalmente, ya que en los arrendamientos indefinidos,

no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual no puede operar en ellos, la Tácita Reconducción.

Quinta Época: Tomo LXXII, pág. 5690, Administración de los Ferrocarriles Nacionales de México.

Tomo LXXXIV, pág. 1658, y Cía. de Inmuebles "Trinidad, S.A."

Apéndice 1917 - 1975, pág. 281

Apéndice 1917 - 1975, pág. 283

Tomo LXXXVI, pág. 685. Compañía de Inmuebles Trinidad, S.A.

Tomo LXXXIX, pág. 1157, Ruíz Rivera Manuel

Tomo LXXXIX, pág. 2442. García Vda. de Martínez Julieta.

Artículo 2448. No podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario. 2449.

Arrendamiento, subsiste la obligación de arrendador de dar aviso al arrendatario la terminación del contrato - de, aún cuando éste hubiere renunciado a los beneficios de los artículos 2485 y 2487, del Código Civil del Distrito Federal, si el arrendatario renuncia a los beneficios de los artículos 2485 y 2487 del Código Civil del Distrito Federal, pero el arrendador no se opone a que aquel continúe en el uso y disfrute del inmueble dado en arrendamiento, dentro del término establecido para ellos en la Suprema - Corte (diez días después de concluido el término forzoso del contrato), tácitamente éste renuncia al derecho que --

tenía adquirido y originado con la renuncia que hizo el arrendatario a los beneficios de los Artículos 2485 y 2487 del ordenamiento legal invocado, pues de no ser así se contratarían los derechos que también le asisten al inquilino, y en tal virtud, opera la Tácita Reconducción y subsiste la obligación del arrendador de dar aviso al arrendatario de la terminación del contrato de arrendamiento. Amparo Directo. 924/79, Consuelo P. Vda. de Chagoya.-26 de septiembre de 1979.-Unanimidad de votos. Ponente Rafael Corrales González.-Secretario Francisco D. Chowell Fernández.-Informe 1979.-Primer Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Civil Nº 6 pág. 156.

Arrendamiento, voluntario aviso de terminación, a que se alude el Artículo 2478, del Código Civil.-Para efectuar el cómputo del término de la terminación del Contrato de Arrendamiento concedido en aviso previo, no son aplicables las disposiciones relativas a los términos judiciales, en los que se descuentan los días inhábiles, ya que el término a que hace alusión el Artículo 2478 del Código Civil, o el convencional, en su caso no es un término judicial sino el plazo necesario para que se extinga la acción arrendaticia después de hecha la interpelación del contratante que desea poner fin al contrato.

Amparo Directo 679/69. Miguel García Hernández.-19 de noviembre de 1969.-Unanimidad de votos.-Ponente Luis Barajas de la Cruz, Secretario Efraín Ochoa Ochoa.-Informe 1979. Primer Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Civil, Nº 7.- Pág. 157.

CONCLUSIONES.

1.- El objetivo principal del capítulo primero, fue estudiar los antecedentes históricos en materia de arrendamiento a través de sus fuentes históricas como son la ley, la costumbre, la jurisprudencia, el manuscrito, las instituciones de gallo, el digesto, en donde se derivan los órganos del poder público hasta nuestros tiempos de la impartición de justicia, donde surgen los magistrados, jueces, árbitros y los tribunales permanentes.

También se estudió la locatio conductio operis, locatio conductio rei, locatio conductio operarum y la locatio conductio rerum, de estos 4 tipos de locatio o contratos se deriva el contrato de arrendamiento en una forma separativa dado a sus características de los mencionados, como primer lugar la consensualidad, que es sinalagmático perfecto en virtud a su buena fe, es un contrato de derecho de gentes o de personas, también tiene una derivación de cosas o servicios que el locator procura el uso, goce y disfrute de la prestación del servicio a su conductor, que era la persona que le pagaba por esos mismos servicios o merces o rentas.

2.- Por otra parte en el derecho mexicano existió y surge el Código Civil de 1870, el Código Civil de 1884, el

Código Civil de 1928 con sus debidas reformas y respecto a la materia que nos ocupa en nuestra Legislación actual de ésta se habla del interés social en esta materia, de intuitipersonae en la relación contractual.

El Código Civil de 1870 y el Código Civil de 1884, son códigos que sirven de base al Código Civil de 1928 que es el que actualmente nos rige y cabe señalar que respecto y dentro de mi humilde concepto personal, las reformas que ha habido en materia de arrendamiento, son adecuadas en relación a la separación de los tribunales competentes en fincas urbanas destinadas a la habitación y esto abre el campo en el derecho a los postulantes de este estudio para su debida especialización en la materia.

3.- Respecto al capítulo segundo en el aspecto general del arrendamiento en su etimología y concepto del mismo se desprende el proceso de determinar las actividades que existen en el ejercicio profesional en su gran mayoría de demandas y a su reglamentación especial, definiremos el concepto de arrendamiento en derecho romano que dice: es el contrato en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario el uso, goce, disfrute temporal de una cosa cierta y determinada, mediante el pago de una merced o precio cierto de una cosa real.

Esto nos lleva a una serie de sujeción de la habitación de derechos y obligaciones a un objeto determinado y como consecuencia tres puntos muy importantes que caracterizan a él mismo: el tiempo, el precio y su (localización) y principal.

También es bilateral, oneroso, formal de tracto sucesivo, conmutativo, dado a su naturaleza del mismo.

4.- Hay arrendamientos el de muebles e inmuebles, que el de muebles se adhiere casi por regla general al de inmuebles y por lo que he manifestado sus elementos personales son el arrendador y el arrendatario.

5.- Refiriéndome a la prórroga en el contrato de arrendamiento a mayor abundamiento desde el punto de vista jurídico esta es fundamentalmente objetiva y procedente toda vez que en la actualidad es procedente por razones de justicia y de equidad, ya que han existido demasiados abusos por parte del arrendador y son oponibles los derechos del arrendatario aclarando que también son oponibles los mismos del arrendador, siempre y cuando sean afectados sus intereses del arrendador y por eso están por cuerdas separadas los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario así como el de bienes muebles y el de fincas urba--

nas y rústicas y por lo tanto quedan sujetos a una reglamenteación especial el subarrendatario y el cecionario de derechos en donde se subrogan a los derechos del arrendatario y del arrendador.

6.- Concluyendo también con los capítulos tercero y cuarto de esta tesis, de los modos de terminación del ---- arrendamiento como primer lugar, dentro del campo jurídico se han determinado también por cuerda separada estos modos de terminación, que ha sancionado el Código Civil en el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones y derechos por las partes considerando que cada una de éstas tiene -- también la determinación de dar por terminada la relación contractual en la inteligencia de tener la facultad para -- que el juez estudie y aplique al caso concreto ya sea por rescisión, por incumplimiento del plazo fijado, del mismo o por convenio expreso, por nulidad, o por caso fortuito, por confusión, por expropiación, por evicción o por muerte de cualquiera de las partes y aplicando las jurisprudencias o tesis sobresalientes de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por razones de justicia y de equidad dicte su resolución quien pruebe o compruebe mejor sus derechos dirimidos ante el cargo que desempeña.

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

ANALES DE JURISPRUDENCIA. BOLETIN JUDICIAL DE LOS ESTADOS

UNIDOS MEXICANOS, Tomo 187, Abril, mayo, junio de 1983, Publicación por la Ley Orgánica de los Tribunales Superiores de Justicia, del Fuero Común - del 30 de diciembre de 1932.

ANALES DE JURISPRUDENCIA. BOLETIN JUDICIAL DE LOS ESTADOS -

UNIDOS MEXICANOS, Tomo 188, julio, agosto y septiembre de 1983, Publicación por la Ley Orgánica de los Tribunales Superiores de Justicia del Fuero Común del 30 de diciembre de 1932.

ANALES DE JURISPRUDENCIA. BOLETIN JUDICIAL DE LOS ESTADOS -

UNIDOS MEXICANOS, Tomo 190, enero, febrero y marzo de 1984, publicado por la Ley Orgánica de los Tribunales Superiores de Justicia del Fuero Común de 30 de diciembre de 1932.

BIATOLOSKY SARA. Panorama del Derecho Romano. Editorial Porrúa, México, 1982.

LEGISLACION. Código Civil para el Distrito Federal 54a, Edición. Editorial Porrúa, 1986.

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MORELOS, Editorial Cajica, -
1988, Legislación.

CODIGO CIVIL DE 1870 Y TERRITORIOS FEDERALES DE LA BAJA CALIFORNIA. Biblioteca del Senado de México, del -
Congreso de la Unión y Territorios Federales, Im-
prenta dirigida por José Batiza, Presidente Cons-
titucional de los Estados Unidos Mexicanos: Beni-
to Juárez.

LIZANDRO CRUZ PONCE Y GABRIEL LEYVA, CODIGO CIVIL PARA EL -
DISTRITO FEDERAL, 1931 a 1982, Concordancias y --
compilación de Jurisprudencia, Editorial Porrúa,
UNAM, 1982.

GUILLEMO FLORIS MARGADANT S. Derecho Privado Romano. Edito-
rial Porrúa, 1982.

ROMAN GARCIA Y PELAYO GROOS. Diccionario Larousse. Ilustra-
do, Tres tomos. Editorial 1986.

GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO, Derecho de las Obligaciones,
Rectificada y adicionada, reimpresión inalterada
de la quinta edición, Editorial Cajica, Puebla, -
Pueb. 1982.

RAUL LEMUS GARCIA. Compendio del Derecho Romano, Editorial
Limsa, México, D.F. 1979.

J. LOZANO ANTONIO, Código Civil Territorios de Tepic y Baja
California, promulgado el 31 de marzo de 1884. --
Editorial de Librería de la Viudad de H. Bouret.

JOSE IGNACIO MORALES. Derecho Romano. 2a. Edición, Edito---
rial Trillas, México, D.F. 1987.

SANCHEZ MEDAL RAMON. Teoría General de los Contratos en Ge-
neral. México. D.F. 1986.

LUIS MUÑOZ. Derecho Civil. Editorial Porrúa, 1940.

B. CASTRO LUIS MUÑOZ. Comentarios al Código Civil. Vol. II,
Editorial Cárdenas, Última Edición, México, D.F.
1984.

EUGENE PETIT. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial
Saturnino, S.A. Madrid.

RAFAEL ROJINA VILLEGAS. Compendio de Derecho Civil. Contra-
tos Tomo IV, Editorial Porrúa, S.A. Décima Sexta
Edición.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Derecho Civil Mexicano, Tomo VI, --
Contratos, Vol. II. Tercera edición aumentada, --
1986.

CLEMENTE SOTO ALVAREZ, Selección de términos Jurídicos y -
Políticos Económicos, y Sociológicos. Editorial -
Limusa, México, D.F., 1985.

RAFAEL DE PINA, Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa,
México, 1989.