

15
25g



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

‘‘ARAGON’’

**‘‘La Regulación Jurídica de Privilegio Otorgada al
Contrato de Arrendamiento en México’’**

T E S I S

Que para obtener el Título de:

LICENCIADO EN DERECHO

Presenta:

ABEL AQUINO ANGEL

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

San Juan de Aragón, Estado de México 1993



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 principal motivo, que nos llevó a elaborar la presente tesis profesional, es la consideración de que el Contrato de Arrendamiento, en la ciudad de México, es objeto de una regulación privilegiada, ello en detrimento de la equidad que debe privar en toda relación jurídica, toda vez que a la relación arrendador-arrendatario le ha afectado una legislación toda ella tendenciosa a favor de la supuesta parte débil (el arrendatario) del contrato también populista y eminentemente político.

Desde el año de 1932, el código Civil para el Distrito Federal regula las relaciones jurídicas del arrendador y arrendatario, posteriormente fueron creados los juzgados de arrendamiento, los cuales llegaron a cuarenta en la ciudad de México, en el año de 1985 se reformo el artículo 2448, con los fines más políticos que técnico-jurídico, como debía ser y a partir de ese momento el arrendamiento en México, se ha convertido en una relación conflictiva .

Sin duda el régimen jurídico de privilegio otorgado al contrato de arrendamiento se presentó en el año de 1949, cuando entró en vigor el Decreto de treinta de diciembre de 1948 que prorrogó los contratos de arrendamiento, lo cual generó graves perjuicios para el arrendador, obligando a quien pretendía construir inmuebles para arrendamiento desistiera de ello.

Por consiguiente, en el presente trabajo, proponemos se termine con la situación proteccionista y de privilegio de que goza el arrendatario, inclinando la balanza de la justicia hacia una de las partes en dicha relación jurídico-contractual.

INDICE

	<u>Pág.</u>
INTRODUCCION	I
CAPITULO PRIMERO	
EL CONTRATO.....	1
1.1 Definiciones.....	1
1.2 Clasificación.....	5
1.3 Requisitos de Validez.....	16
1.4 Elementos de Existencia.....	32
CAPITULO SEGUNDO	
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	38
2.1 Conceptos.....	38
2.2 Naturaleza Jurídica.....	41
2.3 Referencias Histórico Legislativas.....	43
2.3.1 Derecho Romano.....	43
2.3.2 Derecho Español.....	46
2.3.3 Epoca Colonial.....	47
2.3.4 Código Civil de 1870.....	48
2.3.5 Código Civil de 1884.....	51
CAPITULO TERCERO	
EL ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION.....	53
3.1 Elementos de Existencia.....	53
3.2 Requisitos de Validez.....	54
3.3 Efectos del Contrato de Arrendamiento.....	54
CAPITULO CUARTO	
TIPOS DE ARRENDAMIENTO.....	69
4.1 Administrativo.....	69
4.2 Mercantil.....	80
4.3 Arrendamiento Civil con fines Mercantiles.....	95
4.4 Arrendamiento Civil con fines Industriales.....	95

Pág.

CAPITULO QUINTO

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU REGULACION JURIDICA PRIVILEGIADA.....	97
5.1 Código Civil para el Distrito Federal de 1932.....	98
5.1.1 Los Juzgados de Arrendamiento.....	99
5.2 Decreto que prorroga contratos de arrendamiento, Diario Oficial de la Federación de 30 de diciembre de 1948.....	100
5.3 Decreto que abroga el diverso que prorroga los contratos de Arrendamiento, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1992.....	106
CONCLUSIONES	113
BIBLIOGRAFIA	117

CAPITULO PRIMERO

EL CONTRATO

1.1 DEFINICIONES

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

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

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

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

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

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

Savigny, dice que el contrato "es el concierto de dos o más voluntades sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos". (3)

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

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

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

(3) Diccionario de Derecho Usual. Op. Cit. Pág. 498.

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

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

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

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

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

Nuestro Derecho Positivo en el Código Civil de 1928 para el Distrito Federal, confirma lo que acabamos de decir anteriormente en sus artículos 1792 y 1793, ya mencionados.

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

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

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

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

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

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

"El contrato es un convenio por el cual una o varias personas se obligan hacia una o varias otras a dar, a hacer o no hacer alguna cosa".

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

1.2 CLASIFICACION

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

"I.- LOS CONTRATOS UNILATERALES Y

(7) Citado por Borja Soriano, Manuel. Op. Cit. Tomo I. Pág. 130.

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

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

Estos contratos son técnicamente unilaterales, aunque la doctrina les ha llamado sinalagmáticos imperfectos; ya que a los contratos bilaterales también se les llaman doctrinalmente contratos sinalagmáticos.

"II.- LOS CONTRATOS ONEROSOS Y

GRATUITOS.- Los contratos, desde el punto de vista de los provechos y gravámenes que genera, se clasifican en onerosos y gratuitos. Si genera provechos y gravámenes recíprocos es oneroso; si sólo genera provechos para una de las partes y gravámenes para la otra, es gratuito.

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

La compra-venta es un contrato oneroso, pues genera provechos y gravámenes recíprocos para las partes: Para el vendedor el provecho consiste en recibir el precio y el gravámen consiste en desprenderse de la cosa, y para el comprador el provecho es recibir la cosa y el gravamen pagar el precio.

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

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

El Código Civil Vigente, regula como contratos aleatorios, la renta vitalicia, la compra de esperanza y los contratos de juegos y apuestas permitidos. Son contratos conmutativos, entre otros la compra-venta, la permuta, el arrendamiento, etc.

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

Ya se indicó que la forma como elemento del contrato es la manera de manifestarse o exteriorizarse la voluntad o el consentimiento como acuerdo en los términos de un supuesto

de las voluntades de las partes; que no puede concebirse un acto jurídico y por tanto un contrato sin forma y que por lo tanto ésta es un elemento indispensable del acto jurídico y del contrato.

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

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

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

El interés práctico de esta distinción, es: Primero, determinar que efectos produce un contrato. Segundo, determinar cuando es válido o nulo un contrato por falta de forma, y tercero, determinar cuando se puede confirmar un contrato al que no se le ha dado la forma prevista por la Ley, en los términos expuestos arriba.

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

Cuando la entrega de la cosa en los contratos en los que el contenido de la prestación de alguna de las partes sea transmitir el dominio o el uso o goce de un bien, sea indispensable para el perfeccionamiento del contrato, se clasifica como real.

Si la entrega no es un elemento constitutivo del contrato, sino que es una obligación que nace del mismo, se

entiende que el contrato se perfeccionó por el simple acuerdo de voluntades y se clasifica como consensual.

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

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

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

Los contratos accesorios son los que no tienen existencia por sí mismos, sino que su existencia y validez dependen de la existencia o de la posibilidad de que exista una obligación o de un contrato previamente celebrado y en atención a

esa obligación se celebra el contrato. Estos contratos también reciben el nombre de contratos de garantía, dado que se celebran para garantizar la obligación de la cual depende su existencia o validez. Los contratos accesorios en el Derecho Mexicano actual son los de fianza, prenda, e hipoteca.

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

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

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

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

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

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

Si como consecuencia de los efectos del contrato, la intención de las partes se ve satisfecha o colmada con la simple celebración del contrato, se dice que el contrato es de resultados. Así, una persona desea ser propietaria de un inmueble; por el efecto de un contrato de compra-venta, se puede transmitir la propiedad de ese bién; al celebrar esa persona el contrato de compra-venta respecto de ese bién como comprador, por el simple efecto de la celebración del contrato, se convierte en propietario del inmueble y por lo tanto su intención se ve satisfecha o colmada con la simple celebración del contrato. Por

lo tanto, el contrato de compra-venta, como el de permuta, de donación, etc., serán contratos de resultados.

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

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

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

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

1. El Contrato preparatorio o promesa de contrato.
2. Los contratos traslativos de dominio: La compra-venta, la permuta, la donación y el mutuo.
3. Los contratos traslativos de uso: El arrendamiento y el comodato.
4. Los contratos de prestación de servicios: El depósito, el de prestación de servicios profesionales, el de obra o precio alzado -el de portadores y alquiladores- y el de hospedaje.
5. Los contratos asociativos: La Asociación Civil, la Sociedad Civil y la Aparcería.
6. Los contratos aleatorios: El juego y la apuesta, la renta vitalicia y la compra de esperanza.
7. Los contratos de garantía: La fianza, la prenda, y la hipoteca; y
8. El contrato de transacción", (7 Bis)

(7 Bis) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa, México, 1992. 4a Edición, Página 51 a 64.

1.3 REQUISITOS DE VALIDEZ

Los elementos de validez en los contratos, son los elementos necesarios para que el contrato sea válido; por tanto la ausencia de uno de ellos, motivará la invalidez del contrato, que adolezca de uno de ellos; pero esta invalidez es susceptible de convalidarse por confirmación y prescripción; pero sólo puede prevalecerse de ella la persona interesada.

CAPACIDAD

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

conducen a exponer el apotema clásico de que en Derecho, la capacidad es la regla y la incapacidad la excepción.

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

La capacidad de goce admite grados, en virtud de que puede ser total o parcial, razón por la cual en materia de obligaciones existen incapacidades generales, o mejor dicho, incapacidades más o menos extensas; así como también incapacidades especiales aplicables únicamente a cierta clase de contratos. Como necesaria consecuencia la incapacidad de goce puede ser parcial pero nunca total, pues de otro modo sería tanto como negarle valor a la persona y ésta quedaría prácticamente convertida en cosa; y no puede ser de otra manera, porque la capacidad de goce se adquiere desde el momento en que se es concebido.

En el lenguaje jurídico el uso del término incapacidad, hace presumir que se trata de incapacidad de ejercicio y es a esta incapacidad parcial o total de ejercicio de los

derechos y las obligaciones, a las que se refiere el código de la materia al emplear en su articulado dicho vocablo.

Siendo que la incapacidad es una excepción, es de observarse que aquella no puede considerarse sino en mérito de una disposición de la Ley; por consiguiente debe estimarse que no hay incapacidad sin texto.

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

No obstante que nuestra legislación civil positiva registra incapacidades especiales para la creación de ciertos contratos, no creemos necesario señalarlas dado el plan que nos hemos propuesto seguir; por ello, solamente apuntaremos las incapacidades generales que pueden ser: a) de los menores de edad, los cuales aunque poseen voluntad, se encuentran privados de capacidad para contratar en virtud de que no pueden apreciar en razón precisamente de su minoría de edad, las posibles consecuencias de celebrar un contrato; b) asimismo, se hallan incapacitados los mayores de edad que padecen de falta de raciocinio, ya sea por locura, idiotismo o imbecilidad, sin importar que su estado anormal sea transitorio, debido a que en su

voluntad reina un desorden psíquico que provoca la falta absoluta de coherencia mental que destruye la posibilidad de consentir normalmente; c) también a los sordo mudos que no saben leer, ni escribir, la Ley no les reconoce capacidad para contratar, puesto que sus deficiencias orgánicas tienen la virtud de aislarlos del mundo exterior de tal manera que se hallan impedidos de concebir o entender la trascendencia de celebrar un contrato.

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

AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO

Un acuerdo de voluntades emitido con la finalidad de crear un contrato, puede, en ciertos casos, no producir los efectos correlativos. Esto acontece cuando el consentimiento expresado

(8) Jossierand, Louis. Derecho Civil, Traducción. Edit. Bosch y Cia. Buenos Aires, Argentina, 1950. Tomo II, Vol. I. Pág. 31.

por las partes se encuentra viciado en virtud de que el consentimiento no se manifestó libremente; como necesaria consecuencia de las circunstancias en que éste se expresó. Los vicios del consentimiento, el error, el dolo, la violencia, y la lesión, son las causas por las cuales un contrato puede ser invalidado.

El ERROR. Es una creencia que no está de acuerdo o en la concordancia con la realidad; o bien, es una noción contraria o no conforma con la verdad. La ausencia de todo conocimiento, o más claramente, la ignorancia, tiene los mismos efectos en derecho que el error. En todo caso, cuando las partes contratan sobre alguna cosa que es distinta a la realidad o la verdad, su voluntad se encuentra viciada por error.

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

El error obstáculo impide necesariamente la formación del contrato, porque destruye la voluntad de los contratantes al no permitirles llegar a un acuerdo, ya sea en cuanto

a la naturaleza del contrato, respecto a la identidad del objeto o respecto a la identidad de la persona en el caso de los contratos intuiti personae que tienen por objeto la prestación de servicios. Este error es común a ambas partes, por lo que origina la inexistencia del contrato, dado que se trata en realidad, no de un vicio del consentimiento, sino aún más, es decir, de ausencia del consentimiento.

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

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

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

Y en segunda parte agrega:

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

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

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

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

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

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

En la esfera del Derecho de las obligaciones, el término violencia entraña la idea de una acción directa, de fuerza o poder y de carácter injusto, de una voluntad sobre otra, con el objeto de que ésta última otorgue su consentimiento para crear un acto jurídico cualquiera. Por es evidente que el consentimiento cedido como resultado de un estado de necesidad y bajo circunstancias en las cuales la voluntad no puede optar por otra decisión que no sea la de dar su consentimiento; como se advierte en seguida, la realidad no hay tal.

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

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

Ahora bien, nuestro Código Civil actual le reserva una sanción a este vicio del consentimiento, al indicar en su artículo 1818, que los contratos serán nulos cuando fueren otorgados con violencia. Trátase aquí, sin duda, de la violencia moral que es por cierto la más frecuente y que, por ser de menor gravedad, el acto jurídico no es inexistente sino solamente nulo, aún y cuando el consentimiento ha sido dado de una manera forzada, y violenta.

Asimismo, la violencia absoluta existe cuando se ejerce mediante la ejecución de ciertos hechos con el deliberado propósito de producir dolor físico en la víctima, de la cual puede decirse que es difícil su práctica por su intensidad y gravedad excluyendo toda noción de consentimiento de la víctima, en virtud de la ejecución de ciertos actos de carácter inesperado, poderoso

e inevitable que sufre la misma, desempeñando un papel decisivo y determinante a tal grado, que hace desaparecer todo concepto de voluntad; de suerte que el consentimiento pretende formarse con una voluntad aparente, pero que no ha sido emitida al ser excluida por la violencia absoluta, por lo que el acto es inexistente.

Ahora bien, nuestro Código Civil vigente, le reserva una sanción a este vicio del consentimiento, al indicar en su artículo 1818, que los contratos serán nulos cuando fueren otorgados con violencia, ya provenga ésta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en el contrato, como ya anteriormente lo hemos señalado.

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

LA LESION

"La necesidad de cuidar de la mejor distribución de la riqueza; la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados... han hecho indispensable que el Estado, intervenga para regular las

relaciones jurídico-económicas, relegando a segundo término mucho triunfante principio de que la voluntad de las partes es la suprema Ley de los contratosEn nombre de la libertad de contratación han sido inicuaamente explotadas las clases humildes, y con una declaración teórica de igualdad, se quiso borrar las diferencias que la naturaleza, la educación una desigual distribución de la riqueza, etc., mantienen entre los componentes de la Sociedad".

Este elocuente párrafo que acabamos de citar, forma parte de la exposición de motivos que el redactor del Código civil vigente consideró conveniente extender para justificar la inclusión del último de los vicios de la voluntad: la lesión.

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

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

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

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

LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN

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

Para algunos autores, la causa representa un requisito para la formación del contrato, empero para otros, no lo es. Como consecuencia de ello, los códigos han sido clasificados en "causalistas" y "anticausalistas". Este calificativo les ha sido aplicado, en tanto que, entre sus requisitos, contengan o no a la causa como elemento del contrato. Este tema ha sido motivo de encendidas discusiones, de las que, desgraciadamente, no se ha podido llegar a un consenso para procurar determinar qué es la causa, y cual la función que desempeña en la formación de las relaciones contractuales. Pero en efecto, el verdadero problema consiste en poder determinar si es un elemento de esencia, o lo es de validez; o de que no sea un elemento necesario ni para la existencia, ni para la validez del contrato.

Nuestro Código Civil vigente debe ser agregado a la lista de los códigos no causalistas, porque entre las condiciones que exige el mismo para que el contrato sea válido, omite incluir a la causa como un elemento especial en la formación del contrato. El Código Civil de 1928, en su artículo 1795 reza:

"El contrato puede ser invalidado,..... 111. Porque su objeto, o su motivo, o fin, sea ilícito:"

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

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

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

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

La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del

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

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

LA FORMA

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

La exteriorización del consentimiento puede llevarse a efecto por distintos medios, ya sea verbalmente, ya por medio de la escritura, ya con ciertos signos o señas que presupongan necesariamente la manifestación de la voluntad. Por lo demás, el consentimiento puede exteriorizarse en forma expresa o tácita.

Sin embargo hay contratos cuyo consentimiento debe ser por disposición de la Ley precisamente expreso.

Mediante la palabra, escritura o a través de señas o gestos, es como se lleva a efecto el consentimiento expreso. Mediante la ejecución de ciertos actos que necesariamente impliquen la manifestación de voluntades, sin que por ello tenga que realizarse gesto o seña alguna, es como se lleva a cabo el consentimiento tácito.

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

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

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

1.4 ELEMENTOS DE EXISTENCIA

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

"Artículo 1794.- Para la existencia del contrato se requiere:

- I. Consentimiento;
- II. Objeto que puede ser materia del contrato"

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

Rojina Villegas, dice: "el consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tienen por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones; todo consentimiento, por tanto implica la manifestación de dos o más voluntades y el acuerdo de esas voluntades sobre un punto de interés jurídico"; (y agrega el autor citado) "si existe la

manifestación de voluntades pero no existe el acuerdo, no habrá consentimiento; además la manifestación de voluntades que llegan a un acuerdo, deben versar sobre un punto de interés jurídico, porque de no ser así, tampoco habrá consentimiento". (10).

Borja Soriano Manuel. Este autor define el consentimiento de la siguiente manera: "El consentimiento consiste en el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesario que estas voluntades tengan una manifestación exterior". (11)

Planiol y Ripert. Estos autores dicen al respecto: "la palabra consentimiento nos ofrece una doble acepción, en primer lugar en sentido etimológico, *cum sentire*, expresa, el acuerdo de las voluntades de las partes en cuanto al contrato proyectado, y la otra acepción más restringida, designa el consentimiento dado por cada una de las partes, a las condiciones del contrato proyectado, con la voluntad de hacerle producir efectos; a fin de reunirse y de establecer entre ellos la relación de derecho; debiendo expresar las partes su adhesión individual". (12)

(10) Rojina Villegas. Op. cit. Pág. 310.

(11) Borja Soriano Manuel. Op. Cit. Pág. 191.

(12) Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge. Tratado de Derecho Civil Francés. Traducción. Edit. Cultura. La Habana, Cuba, 1946. Pág. 121.

Louis Josserand, al hablar de los contratos arguye:
"En el tipo tradicional y clásico del contrato se pesan, discuten y establecen en el momento del trato las cláusulas y las condiciones, y a esta tarea ambas partes cooperan igual y libremente... no parece que una de las partes imponga su ley a la otra; el contrato es verdaderamente la obra de dos voluntades; se prepara y se termina de igual a igual.... (13)

Para la formación del consentimiento, es indispensable la exteriorización del acuerdo de voluntades, por medio de una oferta o peticitación, en la que un contratante propone a otro las condiciones en que ofrece celebrar el contrato; y por su lado, la otra parte, manifiesta de una manera también externa, su aceptación a la relación jurídica que se le propone. Se hace de manifiesto entonces, que cronológicamente una voluntad se actualiza primeramente, esto es, la peticitación; después la otra, o sea la respuesta que externará la aceptación o negativa a la propuesta.

En todo caso, para que se perfeccione el consentimiento, es inevitable la concurrencia de un acto de voluntad interna y además un acto de voluntad externa que tenga

(13) Josserand, Louis, Op. Cit. Pág. 31.

por objeto expresar objetivamente el consentimiento, en virtud de una declaración o la ejecución de ciertos actos que lo presupongan necesariamente. De otra manera no es posible crear una relación jurídica, pues la voluntad, es la exteriorización del consentimiento; de otro modo, no pueden nacer obligaciones para persona alguna desde el punto de vista que nos ocupa, es decir, del derecho.

Precisemos ahora que significan los términos peticitación y aceptación, dice Ernesto Gutiérrez y González en su obra "Derecho de las Obligaciones" es: "Una declaración de voluntad, recepticia, tácita o expresa, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, con la expresión de los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el proponente, sería y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad". Y por aceptación entiende "una declaración unilateral de voluntad expresa o tácita, sería, lisa y llana, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta y que se reduce a un "sí". (14)

OBJETO

Analizaremos lo que es el objeto del contrato.

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

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

De lo anterior se deduce que el objeto del contrato, o sea la creación o transmisión de derechos y obligaciones, que son ni más ni menos, las obligaciones que nacen de él, vienen a ser el objeto directo del contrato; y el objeto de la obligación, o sea, la cosa o el hecho de la prestación o de la abstención, en fin, la determinada conducta que debe tener el obligado en la relación jurídica, constituye a su vez, el objeto indirecto o mediato del contrato. Para hacer más claro lo anterior, ha sido muy usual citar el ejemplo del contrato de compra-venta. En este caso, el objeto directo del contrato es la transmisión del dominio de una cosa de una persona hacia otra, y a su vez, ésta última el de pagar un precio cierto y en dinero. El objeto indirecto o mediato, resulta ser entonces, la cosa y el precio, esto es, la entrega de la cosa y del precio respectivo.

"Todo contrato debe tener un objeto, y si éste falta, aquel carece de valor; es objeto toda prestación consistente en dar, hacer, o no hacer, ya sea simple o compleja, ya se realice por

una sola de las partes (contratos unilaterales), ya por ambas (bilaterales)". (15)

Nuestro Código Civil de 1928 enumera en su artículo 1824:

"Son objeto de los contratos:

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

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

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

(15) Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Pág. 374.

CAPITULO SEGUNDO

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1 CONCEPTOS

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

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

"La tradición ofrece al derecho moderno una noción tan amplia del arrendamiento, que en ella se comprenden múltiples y diversas figuras contractuales. El objeto del arrendamiento puede ser una cosa (corporal o incorporal, mueble o inmueble), los servicios de una persona (manuales o mecánicos e intelectuales) o la actividad de una persona encaminada a

producir un cierto trabajo que se suele distinguir (como distinguían ya los romanos) en arrendamientos de cosas (locatio conductio rerum) en que el arrendador concede a otro el uso de una cosa o el goce de un derecho y el conductor (arrendatario, inquilino, colono) promete en compensación una determinada suma de dinero (precio, merced, flete); un arrendamiento de obras (locatio conductio operarum), en la que el artífice, el operario, el trabajador (arrendador) emplea durante un término determinado una cierta energía de trabajo en favor de otro (conductor), a cambio de una cierta remuneración (salario, paga, honorarios); un arrendamiento de obra (locatio conductio operis), en la que una persona (arrendador, comitente) encarga a otro la ejecución de una obra, comprometiéndose a pagar a quien la ejecuta (conductor, empresario, contratista) un precio determinado". (1)

Se define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto. Por tanto, son elementos de la definición del contrato, los siguientes: 1o. La concesión del uso o goce temporal de un bien. 2o. El pago de un precio, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce,

(1) Ventura Silva, Sabino. Derecho Romano. Editorial Porrúa. México 1992. 14a. Edición. P. 146.

y 3o. La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiriere temporalmente ese uso o goce. Artículo 2398 del Código Civil vigente para el Distrito Federal: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto."

"La función jurídica del arrendamiento consiste, por tanto en transferir el uso o goce, porque en nuestro Derecho se trata de una obligación de dar. A diferencia del Derecho francés, en que es de hacer. La doctrina francesa dominada por la terminología que emplea el Código de Napoleón, dice que el arrendador está obligado a "hacer gozar" al arrendatario de una cosa, y por esto se dice que la obligación del arrendador es ejecutar un hecho: hacer gozar la cosa.

En nuestra tradición jurídica, desde el Código de 1870, ésta obligación se clasifica dentro de las obligaciones de dar. Han enumerado nuestros códigos como tales: 1o. La Transmisión del dominio de cosa cierta. 2o. La enajenación del uso o goce de cosa cierta. 3o. La restitución de cosa ajena, y 4o. El pago de cosa debida. En el capítulo referente a obligaciones de dar o prestaciones de cosas, estatuye el artículo 2011: "La prestación de cosa puede consistir: 1. En la transición del

dominio de cosa cierta. II. En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta. III. En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida". (2)

2.2 NATURALEZA JURIDICA

"El contrato de arrendamiento se clasifica como principal por cuanto que tiene existencia independiente. Es bilateral, porque genera derechos y obligaciones recíprocas, es decir, concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un precio. Es oneroso, porque impone derechos y gravámenes para ambas partes, respectivamente. Su característica onerosa no depende de que sea bilateral.

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

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

(2) Cfr. Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. Pág. 549.

"El carácter conmutativo no depende del dato económico de la ganancia o pérdida en la operación celebrada sino de que los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato.

El arrendamiento es el contrato que se ha considerado como tipo de los llamados contratos de tracto sucesivo, por cuanto que necesita por su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia. El arrendamiento no es concebible con contrato instantáneo. Su naturaleza de contrato de tracto sucesivo, tiene efectos jurídicos interesantes en la nulidad y en la rescisión, ya que no existen consecuencias restitutorias. Hay un impedimento material para restituir el uso ya consumado y, por consiguiente la interdependencia de estas obligaciones recíprocas impedirá la restitución de la renta; en tanto que en los contratos instantáneos, la nulidad o la rescisión origina la restitución de prestaciones, en los de tracto sucesivo no puede existir esa restitución. En los casos de lesión, podrán aumentarse o disminuir las rentas pasadas, si así se reclamó, tomando en cuenta la explotación indebida que hubiere sufrido el arrendador o el arrendatario. Si la nulidad se fundare en error, dolo, o violencia, estos vicios de la voluntad pueden influir también en un aumento o disminución de las rentas pasadas. (3)

(3) Rojina Villegas. Op. Cit. Pág. 551 y 552.

2.3 REFERENCIAS HISTORICO LEGISLATIVAS

En los siguientes puntos haremos mención del desarrollo histórico del arrendamiento, desde el Derecho Romano, hasta nuestros días.

2.3.1 DERECHO ROMANO

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

El Derecho Romano, fuente de inspiración de muchos derechos y en especial del nuestro, dividía los contratos en cuatro clases a saber: Los contratos REALES, que se perfeccionaban con la entrega de la cosa y obligaban a las partes hasta ese momento; Los contratos VERBALES, por medio de los cuales las partes se obligaban por medio de fórmulas sacramentales, en forma de preguntas y respuestas que en forma solemne se hacían. Los contratos LITERALES, que eran aquellos que obligaban a las partes al dárselos la forma de vida y que por lo general se hacía mediante su inscripción en un libro de caja, en

donde se anotaban los ingresos y egresos; contratos **CONSENSUALES**, dentro de los cuales se encuentra el contrato de arrendamiento y son aquellos en los cuales no se necesita ninguna formalidad y se perfecciona el contrato por el sólo consentimiento de las partes, sancionado por el Derecho Civil.

En el Derecho Romano definían el contrato de arrendamiento de la siguiente manera: "El arrendamiento es un contrato por el cual una persona se compromete con otra, a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada **MERCES**". (4)

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

Existían dos clases de arrendamiento, el arrendamiento de cosas y el arrendamiento de servicios, el primero denominado **LOCATIO RERUM** y el segundo **LOCATIO OPERARUM**.

(4) Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Nacional. México 1970. 5a. Edición p. 376 y 377.

Arrendamiento de cosa. Como ya vimos, el contrato de arrendamiento en el Derecho Romano es un contrato de los llamados CONSENSUALES al igual que la compra-venta, la sociedad y el mandato, confundiendo en muchos aspectos especialmente con la compra-venta, el consentimiento de las partes debe recaer sobre la cosa objeto del arrendamiento y sobre el precio, que son los elementos esenciales del contrato.

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

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

2.3.2 DERECHO ESPAÑOL

Trataremos brevemente el contrato de arrendamiento en España, por ser en este país donde se encuentran los antecedentes más inmediatos que nos legaron al Derecho Mexicano, esa institución, que por muchos años tuvo vigor en nuestro país. Gran similitud existe entre el contrato de arrendamiento del Derecho Romano y el Derecho Español, ya que éste último tomó como fuente de inspiración el Derecho Romano.

El Derecho Español divide al contrato de arrendamiento de cosas y arrendamiento de obras y servicios. Así vemos que en el artículo 1543 del Código Civil Español, dice que el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto, de donde se desprende con claridad que se trata del arrendamiento de cosas, y para el arrendamiento de servicios, el artículo 1554 del mismo ordenamiento, dice: "En el arrendamiento de obras y servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra, un servicio por precio cierto, de donde vemos que también el trabajo personal es susceptible de arrendarse en cada legislación. (5)

Al igual que en el Derecho Romano y en el nuestro,

(5) Código Civil Español.

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

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

2.3.3 EPOCA COLONIAL

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

México, fue la legislación española, salvo disposiciones aisladas, contenidas en alguna ordenanza.

Sin embargo, gran confusión reinaba en la Nueva España en torno de este contrato, ya que por una parte, existían las Leyes de Indias, que trataban de proteger al aborigen y por otra, había ordenanzas que favorecían al español, creando con esto una situación caótica que redundaba en perjuicio de la administración de justicia, y de los principios del Derecho Civil.

2.3.4 CODIGO CIVIL DE 1870

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

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

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

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

Este pacto se efectuaba con el objeto de impedir los perjuicios que pudiera causar en un momento dado, la devaluación de la moneda.

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

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

Las causas por las que se daba por terminado el contrato eran por haberse cumplido el plazo convenido, por haber satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada, por mutuo consentimiento, por nulidad, por rescisión por dársele a la cosa un destino distinto al pactado, por falta de pago de las mensualidades pactadas, por subarrendar la cosa sin consentimiento del arrendador, por pérdida de la cosa, etc. Cuando el arrendamiento se rescindía por culpa del arrendatario, éste estaba obligado a pagar los daños y perjuicios que le ocasionaran al arrendador.

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

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

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

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

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

2.3.5 CODIGO CIVIL DE 1884

En el Código Civil de 1884 se conservan en general todas las disposiciones relativas al contrato de arrendamiento, que estaban consagradas en el Código de 1870, a excepción de la formalidad, ya que en este Código se estableció que los contratos debían de hacerse por escrito si la renta pasaba de cien pesos

anuales, en tanto en el Código de 1870 esa disposición alcanzaba sólo a los contratos, que excedían de trescientos pesos.

Otra disposición que varió en este Código fue la relativa al término del arrendamiento, ya que suprime los tres años forzosos para el arrendador que marcaba el Código de 1870, para especificar que los contratos concluirían a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, con la única condición de que se notifique esta circunstancia a la otra parte con dos meses de anticipación, si se trata de un predio urbano y de un año si se trata de un predio rústico.

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

Estas son las principales diferencias que encontramos entre los dos Códigos antes citados, en relación con las disposiciones relativas al contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.

CAPITULO TERCERO

EL ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION

3.1 ELEMENTOS DE EXISTENCIA

Recordando que los elementos de existencia del contrato son el consentimiento el objeto y la forma, haremos una breve referencia de cada uno de ellos, en relación con el contrato de arrendamiento.

El consentimiento entendido como el acuerdo de dos o más voluntades, se llega a él cuando se ponen de acuerdo arrendador y arrendatario sobre el precio de la renta y la fecha de entrega del bien objeto del contrato.

La forma es la manera de exteriorizarse el consentimiento en el contrato, en el arrendamiento generalmente es por escrito.

El objeto del contrato es la conducta que puede consistir en un dar, en un hacer o en un no hacer, además se entiende como la cosa sobre la cual se contrata y el objeto en el arrendamiento siempre deberá estar dentro del comercio.

3.2 REQUISITOS DE VALIDEZ

Los requisitos de Validez son la capacidad ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud en el objeto, motivo o fin del contrato.

La capacidad es la aptitud de las personas para ser titular de derechos y obligaciones, será capaz para firmar un contrato de arrendamiento, aquel individuo que se puede comprometer a responder de las obligaciones que contrae y de los derechos que adquiere derivados de la firma del contrato de arrendamiento.

Los vicios del consentimiento son aquellas circunstancias que dañan la manifestación de la voluntad, por tal motivo cuando hay vicios del consentimiento en el contrato de arrendamiento invalidan el mismo.

El objeto, motivo o fin del contrato debe ser lícito, pues de lo contrario el contrato se invalida de manera absoluta.

3.3 EFECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En este apartado hablaremos de las obligaciones que genera el contrato de arrendamiento para ambas partes.

Obligaciones cuyo cumplimiento incumbe al arrendador.

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

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

Acercas del uso a que se ha de destinar la cosa, la Exposición de Motivos del Código Civil de 1870 decía sobre el particular: "si no se ha convenido expresamente el uso a que se destina la cosa, deberá suponerse que la intención de los contratantes ha sido que la cosa se emplee de una manera conforme a su propia naturaleza, y por lo mismo el arrendador en tal caso debe entregarla de modo que sirva a su objeto; lo contrario sería desnaturalizar el contrato". La misma idea transcrita está consagrada en el artículo 2412, fracción 1, de nuestro Código Civil ya que establece que si no hubo convenio expreso acerca del uso a que se ha de destinar la cosa, ésta deberá usarse conforme a su naturaleza.

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

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

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

Juez en este caso, estreche al arrendador a cumplir con su obligación, así como para que según las circunstancias del caso, decida sobre la indemnización por daños y perjuicios que se hubieren causado al arrendatario por la no oportunidad de esas reparaciones.

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

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

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

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

algo en su compensación. La Ley no admite esta obligación de una manera absoluta, ya que dice, que únicamente en tres casos subsistirá aquella: si en el contrato, el arrendador autorizó al arrendatario para hacer las mejoras y se obligó a pagarlas; si las mismas fueren útiles y el contrato se rescindiese por culpa del arrendador; cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera las mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el último, goce del uso de las mejores, el arrendador da por concluido el contrato. Para los dos últimos casos, la Ley previene que, aún habiendo estipulación en contrario, el arrendador estará obligado a pagar esas mejoras.

Obligaciones que debe cumplir el arrendatario.

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

Si bien es cierto, que estas tres obligaciones que consigna el Código Civil, son las principales, no son las únicas, puesto que el ordenamiento mencionado, obliga al arrendador a pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada. Esta obligación del arrendador abarca no solamente la garantía contra vicios o defectos de la cosa que sean anteriores al arrendamiento, sino los que sobrevengan en el curso del mismo ya que como vimos anteriormente, el arrendador tiene la obligación de "hacer gozar" al arrendatario de la cosa arrendada durante la duración del contrato, haciendo desaparecer todo obstáculo que se oponga a esta finalidad.

Para terminar con las obligaciones del arrendador, mencionaremos aquellas que consisten, la primera, en hacer la devolución, si lo hubiere, de saldo a favor del arrendatario una vez terminado el contrato, y la segunda, en pagar al arrendatario, las mejoras hechas por éste, ahora bien, los gastos que haga el arrendatario para la conservación de la cosa, pueden ser útiles, es decir, gastos que sin ser necesarios, sin embargo aumentan el precio de la cosa; necesarios, que son indispensables para la conservación de la cosa en buen estado; voluntarios, que son aquellos gastos que hace el arrendatario para su mayor comodidad pero que no son requeridos como indispensables.

Para los dos primeros casos, consideramos que el arrendador debería estar obligado a pagar al arrendatario gastos por las mejoras útiles y necesarias, ya que si el dueño del predio arrendado reporta un beneficio, justo es que el arrendatario a su vez deberá responder en caso de incendio, siempre y cuando éste, no provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicios de construcción; asimismo: también existe para el arrendatario la obligación de poner en conocimiento del arrendador en el plazo más breve, de toda novedad dañosa o usurpación que otro hubiere hecho o también que prepare en contra de la cosa arrendada, bajo pena, de la correspondiente indemnización por daños y perjuicios; por último, aunque el Código no la consigna expresamente, el arrendatario deberá hacer al arrendador, la restitución de la cosa una vez terminado el contrato.

La primera de estas obligaciones cual es la de pagar el precio convenido, es de las más importantes, ya que el propietario consentirá en privarse del uso de la cosa, en cuanto que el arrendatario paga el precio que se convino; es pues, uno de los elementos esenciales del arrendamiento y sin el cual no podría existir éste. En consecuencia, podemos establecer, que existe la obligación del arrendatario de pagar el precio, en cuanto se halle en posesión de la cosa arrendada y en aptitud de destinarla al uso para que la arrendó; no existiendo tal obligación, sino desde el día en que el arrendatario recibe la cosa, no estando

por lo tanto obligado a pagar la renta sino a contar desde el día antes indicado.

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

Contrariamente al principio establecido en el Derecho Romano de que el precio únicamente podía consistir en dinero, el derecho moderno, en su constante evolución, admite el pago del precio en especie, y así tenemos la disposición de

nuestro Código Vigente que obliga al arrendatario a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido, si el precio del arrendamiento debiera de pagarse en especie y el arrendatario no lo hiciera en el tiempo debido.

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

cosa, en aquellos casos en que la privación del uso provenga de la evicción del predio, debiendo además el arrendador, pagar daños y perjuicios si ha obrado con manifiesta mala fe.

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

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

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

Dice el Código Civil en su artículo 2435 que el arrendatario es responsable del incendio a no ser que provenga de caso fortuito o vicio de construcción. Siempre se le considerará responsable mientras no pruebe lo contrario; es una presunción juris tantum, es decir, se crea una presunción de culpabilidad en su contra, ya que como sostienen algunos autores, si el arrendatario está obligado a restituir la cosa una vez terminado el arrendamiento, y no lo hace, estará obligado a probar que la destrucción de la misma se debe a una causa ajena a su voluntad o más bien, la ausencia de culpa de su parte.

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

Como vimos anteriormente, se presumirá responsable del incendio al arrendatario a menos que pruebe que este provino de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción; ahora bien, algunos autores sostienen que esta enumeración de los hechos que eximen de responsabilidad al arrendatario son limitativos o restrictivos, otros en cambio sostienen la tesis contraria y afirman que estos hechos tienen un carácter

enunciativo. Los que sostienen la primera de estas teorías, llimitan el derecho del arrendatario a defenderse al admitir únicamente como excluyente de responsabilidad en caso de incendio, la prueba de éste fue provocado por alguno de los hechos que señala el Código Civil en su artículo 2435. Los defensores del segundo punto de vista, se fundan en la libertad más absoluta de defensa para el demandado, toda vez, que el incendio puede ser provocado por una causa extraña y de ningún modo imputable al arrendatario, así por ejemplo, si el incendio se verifica en la ausencia de éste o de cualquier persona a quien pudiera imputársele culpa o negligencia.

Finalmente, existe para el arrendatario la obligación de restituir la cosa al terminar el arrendamiento. ¿en qué estado deberá hacerse la restitución?: en el estado en que se recibió la cosa, haciendo para ello las reparaciones de aquellos desperfectos de poca importancia que haya sido causados por las personas que habitaron el edificio. El Código Civil, no consigna disposición alguna acerca de esta obligación, sin embargo de la definición que da del contrato aludido el artículo 2398, diciendo que el arrendamiento es un contrato por el que una persona concede a otra el uso o goce temporal de una cosa, se infiere la obligación del arrendatario de restituir la cosa una vez que haya vencido el plazo convenido para la duración del contrato; si el

arrendatario no tuviere tal deber, el contrato cambiaría de naturaleza y se transformaría en una venta.

Los códigos anteriores, tanto el del setenta como el de ochenta y cuatro, eran más explícitos sobre el particular, puesto que consignaban en sus artículos 3126 y 2994 respectivamente, la obligación para el arrendatario de restituir la cosa al terminar el arrendamiento. Como dijimos, tal obligación trae consigo la de hacer esa restitución en el mismo estado en que la cosa se recibió, salvo aquel demerito natural que haya sufrido. En cuanto a la época de la restitución, ésta deberá hacerse el día de la terminación del arrendamiento o más bien, el día prefijado si el contrato ha sido celebrado por tiempo determinado; si el contrato se celebró por tiempo indeterminado, éste concluirá el día que previamente fijen las partes, ya que la Ley establece para estos contratos, que terminaran a voluntad de cualquiera de los contratantes previ o aviso con dos meses de anticipación si el predio es urbano, con un año si se trata de un predio rústico; generalmente y para los efectos de la restitución, que como vimos deberá hacerse en el estado en que la cosa se recibió, se acostumbra hacer constar en el contrato una descripción de las partes de que se compone la finca arrendada, si ésta se omite, se presumirá que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

Si el arrendatario, una vez terminado el contrato, se rehusa a devolver la cosa, el arrendador podrá exigirla mediante la acción llamada reivindicatoria, pues como establece el Código de Procedimientos Civiles, puede ser demandado en reivindicación "el que está obligado a restituir la cosa". Ahora bien la Ley concede al arrendatario un derecho de preferencia sobre cualquier otro interesado en el nuevo arrendamiento, éste haya durado más de cinco años si el arrendatario hizo en la finca mejoras de alguna importancia y también, si está al corriente en el pago de las rentas. Igualmente tendrá el arrendatario el derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca, esto es, se le preferirá sobre cualquier otro comprador que se le presente.

CAPITULO CUARTO

TIPOS DE ARRENDAMIENTO

En el presente capítulo, hablaremos de las tres especies de contrato a contemplar en este trabajo, a saber el arrendamiento administrativo, mercantil y civil; siguiendo mecánica similar a la aplicada en los dos capítulos anteriores, primero sabremos qué es contrato administrativo y mercantil y posteriormente hablaremos de arrendamiento administrativo y arrendamiento mercantil.

4.1 ADMINISTRATIVO

La función administrativa es una manifestación del Poder del Estado que se realiza a través del Ejecutivo, por lo que su autoridad, tendiente a la satisfacción del interés público, se impone al interés particular, en los términos y con las limitaciones que el Legislativo establece en las leyes.

Pero la consecución de los fines del Estado no puede realizarse exclusivamente a través de la actuación de la administración pública como autoridad, ejecutando actos administrativos, por su naturaleza unilaterales y ejecutivos, sobre todo si no se limita, como en el Estado Gendarme, a la realización

de actividades del control, ya que al ampliar su campo de acción incursiona en diversas actividades que lo llevan a solicitar la participación (voluntaria) de los particulares.

Así es como llegamos al momento en que el Estado, a través de la Administración Pública, realiza convenios con los particulares, para que a través de la manifestación de la voluntad de ambos, se generen derechos y obligaciones. En estas circunstancias tienen su origen los contratos de la administración.

Esta modificación en la actuación de la autoridad administrativa, de unilateral a bilateral, ha dado lugar a una gran variedad de opiniones doctrinales, desde aquellas que niegan su existencia porque en el contrato debe prevalecer el principio de la autonomía de la voluntad, y si una parte es autoridad e impone las condiciones para la contratación, se desvirtúa la naturaleza del contrato, hasta otras que aceptan plenamente la existencia de los contratos administrativos.

La realidad es que el Estado necesita bienes y servicios, los cuales no sería posible producir por sí mismo, ni allegarse por vía autoritaria al obligar a los particulares a que le aporten todos los bienes y servicios que necesite, desvirtuando así el Estado Social de Derecho en que vivimos, es por ello que tiene que celebrar contratos para su obtención.

El problema se presenta cuando se pretende aplicar el Derecho Privado a este tipo de contratos toda vez que los principios fundamentales de esta rama del Derecho, autonomía de la voluntad e igualdad de intereses, se desvirtúan porque una de las partes, como autoridad, no puede quedar sometida plenamente a la legislación común, además de que su voluntad queda vinculada al mandato legal y los intereses que representa cada una de las partes es diferente, uno público y otro privado.

La necesidad de contratación, por parte del Estado, ha originado una serie de adaptaciones a la legislación común, y ha creado una regulación especial en la cual ha introducido cláusulas exorbitantes al Derecho Privado en favor de la administración, dotando de facultades especiales a los tribunales administrativos para que puedan resolver las controversias que al respecto se generen.

Sin embargo, es conveniente señalar que la actividad contractual de la administración se realiza de diversas formas, por el tipo de contrato y de sujetos con quienes los realiza.

Los contratos pueden celebrarse entre dependencias y entidades de la propia administración, en cuyo caso los sujetos se encuentran colocados en el mismo nivel y representan

Intereses públicos, y entre un órgano de la administración y un particular, cuyas características son diferentes.

Cuando el contrato se celebra entre órganos de la propia administración, ambos sujetos se encuentran en igualdad de condiciones y ligados a las disposiciones de Derecho Público que regulan su actuación, por lo que su existencia no representa problema.

"Cuando se celebra el contrato entre un particular y la administración, pueden presentarse dos situaciones: a) Que el órgano administrativo se someta a la legislación común, lo que permitirá la aplicación de las disposiciones civiles o mercantiles bajo las cuales se haya establecido el contrato, lo cual constituye lo que se conoce como "contratos de la administración" o "contratos civiles de la administración". b) Cuando las bases de la contratación se establecen de acuerdo con las disposiciones que al efecto contienen las leyes administrativas se denominan "contratos administrativos".

En la práctica, encontramos que el Estado realiza gran número de "contratos de la administración", pues en muchos casos sería impráctico someterse al trámite que obliga el contrato administrativo. Por ejemplo, los contratos de arrendamiento y de

prestación de servicios profesionales, que en gran número celebra la administración pública centralizada y paraestatal". (1)

Los contratos administrativos son aquellos que celebra la administración pública de acuerdo a las normas de Derecho Público que establecen las bases y efectos de su realización, con formas predeterminadas y con características particulares en cuanto a su celebración, interpretación, ejecución y extinción.

El Maestro Miguel Acosta Romero, explica lo siguiente: "No es posible afirmar la absoluta igualdad de las partes en un contrato de esta naturaleza, pues si la administración pública se sujeta a normas de Derecho Privado, no deja de formar parte del Estado y éste no pierde su personalidad de Derecho Público, no siéndole aplicables los procedimientos de ejecución y apremio, que se pueden invocar entre particulares". (2)

Delgadillo Gutiérrez manifiesta al respecto esta información: "El 28 de diciembre de 1982 se reformó el artículo 134 constitucional, para regular el manejo de los recursos

(1) Delgadillo Gutiérrez, Luis Humberto. Elementos de Derecho Administrativo. Editorial Limusa. México 1991. 3a. Edición. p. 194 y 195.

(2) Acosta Romero, Miguel. Teoría General del Derecho Administrativo. Editorial Porrúa. México 1984. 6a. Edición. p. 511.

económicos de que dispone el Gobierno Federal sobre las bases de eficacia, eficiencia y honradez, y sujetar a licitaciones públicas las adquisiciones, arrendamientos, enajenaciones, prestación de servicios y contratación de obras públicas del Gobierno Federal. En los párrafos segundo y tercero de este artículo se establece:

Las adquisiciones, arrendamientos y enajenación de todo tipo de bienes, prestación de servicios de cualquier naturaleza y la contratación de obra que realicen, se adjudicarán o llevarán a cabo a través de licitaciones públicas mediante convocatoria pública para que libremente se presenten proposiciones solventes en sobre cerrado, que será abierto públicamente, a fin de asegurar al Estado las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio, calidad, financiamiento, oportunidad y demás circunstancias pertinentes.

Cuando las licitaciones a que hace referencia el párrafo anterior no sean idóneas para asegurar dichas condiciones, las leyes establecerán las bases, procedimientos, reglas, requisitos y demás elementos para acreditar la economía, eficacia, eficiencia, imparcialidad y honradez que aseguren las mejores condiciones para el Estado". (3)

(3) Delgado Gutiérrez. Op Cit. P. 198

"Con base en el texto del artículo 134 constitucional se emitieron los siguientes ordenamientos.

1o. Ley de Obras Públicas, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1980, que regula todo lo relativo al gasto y a las acciones de planeación, programación, ejecución, conservación, mantenimiento, demolición y control de las obras públicas que realice el Gobierno Federal, entre lo que se incluye la contratación de las obras públicas, que deberán ser adjudicadas mediante convocatorias públicas para concursos de contratistas, a quien haya ofrecido mejor calidad y precio, y garantice la debida ejecución de la obra. Sólo se exceptúan de concurso las obras con fines militares o para la armada, y las que sean necesarias para causas de seguridad nacional, por desastres, casos fortuitos y circunstancias que alteren el orden social, económico y de salud.

2o. La Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios relacionados con Bienes Muebles, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de febrero de 1985, que regula los actos y contratos que lleven a cabo y celebren las dependencias y entidades con relación a la planeación programación, presupuestación y control de adquisiciones, arrendamiento de bienes muebles y prestación de servicios, y da facultades a la Secretaría de Programación y

Presupuesto, de la Contraloría General de la Federación y Comercio y Fomento Industrial, para intervenir en estas operaciones". (4)

En cuanto a su formación, una de las partes no tiene la plena libertad de contratación, ya que está sujeta a que una norma le dé competencia para contratar y teniéndola, debe seguir un procedimiento legal respecto a su preparación, convocatoria, selección de contratistas o proveedores, adjudicación y elaboración del documento, y contar con los recursos autorizados para comprometerse en la operación de que se trate.

Respecto de los intereses que intervienen en la contratación, como hemos visto, una parte representa intereses públicos y en razón de ellos debe realizar la operación, en tanto que la otra parte representa intereses privados, por lo que realiza la contratación para satisfacer su interés personal.

"El contrato administrativo se caracteriza por contener cláusulas exorbitantes en virtud de las cuales, la igualdad de las partes queda desvirtuada, ya que por ley se establece la preponderancia de la administración, en particular respecto de la

(4) Acosta Romero. Op. Cit. P. 513.

interpretación, modificación y rescisión de los contratos, además de que en muchos casos el particular no está en condiciones de discutir el contenido de la mayoría de las cláusulas que por ley deben contener los contratos. Además, está sujeto a las facultades de fiscalización y control que la ley establece". (5)

Los contratos administrativos, como actos jurídicos, están integrados por una serie de elementos cuya presencia es esencial para su existencia. Estos elementos son: sujetos, acuerdo de voluntades, objeto, motivo, forma y fin.

Los sujetos son el órgano administrativo y el particular. El órgano administrativo debe ser competente para la celebración del contrato y actuar en ejercicio de la función administrativa, toda vez que si no fuera competente existiría un vicio que lo nulificaría, y si no actúa en ejercicio de la función administrativa. Toda vez que si no fuera competente existiría un vicio que lo nulificaría, y si no actúa en ejercicio de la función administrativa estaríamos en presencia de un contrato de derecho común. "Al actuar de acuerdo con su competencia y en ejercicio de la función administrativa deberá sujetarse a las disposiciones legales respecto de sus facultades (Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Reglamento Interior de su

(5) Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo II. Editorial UNAM. México 1985. P. 149.

dependencia o instrumento legal de la entidad que representa), de su presupuesto (Ley de Obras Públicas y Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Prestación de Servicios Relacionados con Bienes Muebles). El particular deberá ser una persona física o moral, con capacidad para contratar, y estar registrado en el Padrón de Contratistas o en el de Proveedores del Gobierno Federal". (6).

El acuerdo de voluntades consiste en la manifestación del deseo de las partes para obligarse, sin que medie error, dolor, violencia o intimidación.

El objeto es la prestación buscada por las partes, cuyo contenido es un dar, hacer o no hacer, relacionado con prestación de servicios, arrendamientos, adquisiciones o con obras públicas.

El motivo está representado por las situaciones de hecho que tanto en el órgano administrativo como en el particular han influido para la celebración del contrato.

La forma comprende todo el procedimiento legal que la administración está obligada a realizar, y que consiste en: la

(6) Delgadillo Gutiérrez. Op. Cit. P. 199.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

preparación del contrato por parte del órgano administrativo, la convocatoria y su publicación, la junta de apertura de sobres que contienen las proposiciones, el dictamen sobre las propuestas, el fallo y la adjudicación, y finalmente, la firma del contrato. Todo esto con la salvedad e los casos en que las leyes prevén la adjudicación directa.

El fin, por parte de la administración, debe ser la satisfacción del interés general, y el del particular, su interés personal.

"La naturaleza pública de los contratos administrativos trae como consecuencia que todo lo que se relacione con su celebración y ejecución esté sujeto a un control especial por parte de algunos órganos de la administración pública. Las leyes que regulan lo relativo a los contratos establecen su característica de orden público e interés social, y señalan cuáles dependencias tendrán a su cargo el control.

"En virtud de que la celebración y ejecución de contratos administrativos afecta al Presupuesto de la Federación, la Secretaría de Programación y Presupuesto tiene una intervención preponderante desde la planeación, programación, presupuestación, licitación, resolución, celebración y ejecución de estos contratos, además de que tiene a su cargo los Padrones de

Contratistas del Gobierno Federal y de Proveedores de la Administración Pública Federal. Por su parte, la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial interviene en los contratos de adquisiciones, arrendamientos y prestación de servicios.

Tratándose de las entidades de la Administración Pública Federal, el control se realiza en forma directa por las dependencias coordinadoras del sector a que cada entidad se encuentra adscrita, puesto que éstas son el punto de contacto entre la Administración Centralizada y la Paraestatal.

Por su parte, la Secretaría de la Contraloría General de la Federación, como dependencia globalizadora del control de toda la Administración Pública Federal, tiene a su cargo las visitas y auditorías para la revisión de todas las operaciones de los órganos administrativos, por lo que es un elemento clave en el control de la celebración de los contratos administrativos". (7)

4.2 MERCANTIL

El Diccionario Jurídico Mexicano, nos ofrece la siguiente panorámica en relación con lo que debemos entender como contrato mercantil:

(7) Delgadillo. Op. cit. P. 200 y 201.

"El carácter mercantil de los contratos se resuelve en función del derecho interno; o en función de principios que se establezcan en convenciones, leyes o reglas de carácter internacional, que se formulen para aplicarse a determinadas instituciones jurídicas".

"En función de nuestro derecho interno, son mercantiles los contratos que nuestra legislación comercial (CCo. y otras leyes) reputan como actos o contratos de comercio (por ejemplo, para actos de comercio, a. 75 fr. I, II, III, XXI CCo. y para contratos mercantiles, aa. 358, 371, 576 CCo. y 317 y ss LGTOC). En contraposición a dicha categoría, existen los contratos civiles, que están regulados por los códigos civiles de los Estados de la República, y no por la legislación mercantil que es federal (a. 73 fr. X C). Ahora bien, que el derecho mexicano considere a un contrato como civil o mercantil, es indiferente desde el punto de vista del derecho internacional, ya que ambos pueden quedar regulados por convenciones internacionales, a cuyo objeto es irrelevante esa distinción; es decir, la facultad del gobierno federal -y sólo es de él- para celebrar convenios internacionales, es independiente de que la materia corresponda a las leyes locales (e.g. matrimonio, divorcio; ciertos delitos patrimoniales) o a las federales (p.e. el transporte marítimo o la apertura de un crédito documentado).

La nota de mercantilidad de los contratos, desde el punto de vista de ordenamientos y de textos externos es más amplia y general: todos los que se relacionen con el tráfico comercial entre súbditos o empresas de países diferentes, o respecto a mercancías que se desplacen de un país a otro, serán mercantiles, ya sea que directa o indirectamente se refieran a las transacciones mismas (compraventas, permutas, transportes, créditos, seguros), a su contenido (responsabilidad de las partes, extinción de derechos, validez de los contratos), o bien, que ofrezcan reglas para su evaluación, para su pago (títulosvalor internacionales), para la solución de conflictos (conciliación y arbitraje internacionales)". (8)

En opinión de Omar Olivera de Luna, una clasificación general de los contratos mercantiles podría ser la siguiente: "Contratos nominados e innominados" Son los primeros llamados también típicos, los regulados expresamente en el Derecho Común; el Código de Comercio regula, entre otros, el de correduría, comisión, depósito, préstamo, compraventa, permuta.

Son contratos típicos o innominados los que, teniendo o no un nombre específico, carecen de reglamentación expresa dentro de la ley; por ejemplo: el suministro, el intercambio publicitario, etc.

(8) Op. Cit. P. 152.

Una y otra clase de los contratos ya descritos, pueden dividirse también así:

"Contratos bilaterales o unilaterales, según que hagan nacer obligaciones recíprocas para las partes, o sólo para una de ellas.

También hay contratos onerosos o gratuitos en los primeros se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; en los gratuitos el provecho es sólo para una de las partes.

Los contratos onerosos se subdividen en: conmutativos y aleatorios. En los primeros, las prestaciones que se deben las partes, son ciertas desde el momento mismo en que el contrato se perfecciona; en cambio, en los contratos aleatorios, depende de un acontecimiento incierto: que las partes, una, otra, o las dos, obtengan ganancias o sufran pérdidas.

Por último, debemos mencionar los contratos de adhesión, en los que una de las partes fija las cláusulas y una o más partes no hacen sino aceptar dichas condiciones, adhiriéndose así al contrato". (9)

(9) Olvera de Luna, Omar. Contratos Mercantiles. Editorial Porrúa. México 1987. 2a. Edición, P. 7.

El mismo autor señala: "Las obligaciones mercantiles de carácter contractual entre la clase consumidora y la proveedora son objeto de normas de interés público, de orden público y de carácter irrenunciable; la Ley Federal de Protección al Consumidor les fija modalidades como estas:

1. Contrato de adhesión, que puede estar elaborado primero por la autoridad pública, el cual tiene toda su validez; y segundo, el realizado unilateralmente por una de las partes, el que podrá estar sujeto a una nulidad absoluta o relativa, por falta de la sanción del Estado.

2. El precio en los bienes de consumo necesario fijados por el Estado, no puede ser modificado por las partes. En el Derecho Civil el precio se fija por las partes y se considera que es el justo.

3. Los intereses que causen las operaciones mercantiles serán fijados por una comisión, la que publicará el interés fijo o el flotante autorizados.

4. La garantía en todos los contratos debe ser clara, precisa, y mencionar en qué condiciones se hará efectiva.

5. La rescisión de los contratos debe hacerse en los términos de mayor equidad para la clase consumidora, tomando en cuenta dos situaciones: la primera, en caso de rescindir el contrato el proveedor, el consumidor tiene derecho a la devolución de una parte del precio pagado, de acuerdo con un dictamen pericial como si se hubiera tratado de un contrato de arrendamiento; segunda: si se ha cubierto más del 50% del precio de la operación, la parte consumidora tiene derecho a la opción anterior o a cubrir el importe sin que se pueda rescindir la operación.

La Ley Federal de Protección al Consumidor es el único ordenamiento de carácter mercantil que prevé los elementos del contrato mercantil, aún cuando el mismo se refiera a las ventas domiciliarias, caso en el que debe tomarse por analogía los elementos mencionados en la ley para los contratos de carácter mercantil en general; estas disposiciones no le son aplicables a las instituciones de crédito". (10)

El arrendamiento mercantil por excelencia, es el arrendamiento financiero o leasing, del cual haremos a continuación un análisis integral.

(10) Olvera De Luna, Omar. Op. Cit. P. 11 y 12.

Oscar Vázquez del Mercado indica: "El contrato de arrendamiento financiero es una figura jurídica que se originó en los Estados Unidos de Norteamérica (leasing se le designa). En este país se constituyó la primera organización especializada para celebrar esta clase de contratos. Con posterioridad, en Europa, se empezó también a utilizar, atento a que se vieron por los empresarios las conveniencias que presentaba, ya que permitía no hacer erogaciones cuantiosas para adquirir bienes de producción o servicio, que implicaba la inmovilización de fuertes sumas de dinero, que tenían que invertirse en las compras respectivas de los bienes.

En México, parece ser que la primera sociedad que operó como arrendadora financiera fue en 1961, Interamericana de Arrendamientos, S.A. El contrato fue considerado por las autoridades sólo para efectos fiscales. Su reglamentación como operación realizada por organizaciones auxiliares de crédito data de hace poco tiempo: es por decreto de 30 de diciembre de 1981 que se agregó en la derogada Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, un capítulo relativo a las arrendadoras financieras, considerándolas precisamente organizaciones auxiliares de crédito". (11)

(11) Vázquez del Mercado Oscar, Contratos Mercantiles, Editorial Porrúa, México 1989, 3a. Edición, P. 489.

Díaz Bravo establece lo siguiente: ". . . . el arrendamiento financiero es un contrato mixto, formado por un arrendamiento y una promesa unilateral de venta por parte del arrendador. En apoyo de tal opinión, permítaseme emplear, con una metáfora, los argumentos hace poco expuestos: las figuras principales del bastidor contractual del llamado leasing coinciden, una por una, con las del arrendamiento y la promesa unilateral de venta, puesto que "las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto" (art. 2398 C. Civ.) y, además, el arrendador, en forma unilateral, asume contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro de compraventa (arts. 2243 y 2244 C. Civ.).

No encuentro firmeza en los argumentos con los que pretende privarse de los indicados caracteres al arrendamiento financiero.

a) la indicación, en el contrato, de que el arrendador adquirió ex profeso el bien, configura una mera declaración, de poca o ninguna trascendencia, pues en las cláusulas respectivas se precisa que un tercero -el proveedor- es el obligado a responder de calidades y cualidades, así como a prestar los servicios de reparación, aseo, etc.; y aunque parece configurar

éste uno de los puntos vulnerables del carácter arrendaticio del contrato, en realidad no lo es, pues juzgo plenamente válidas, en cualquier contrato de arrendamiento, las cláusulas en las que se convenga que tales responsabilidades y obligaciones, que ciertamente el C. Civ. finca al arrendador, corran a cargo de un tercero;

b) en el arrendamiento financiero es el arrendatario el que escoge, con toda libertad, el objeto que tomará en arrendamiento e incluso el fabricante o proveedor, todo lo cual, aceptado por el arrendador, suele mencionarse en los contratos, una vez adquirido por este último el objeto respectivo, circunstancias que no presenta el arrendamiento común, en el que al futuro usuario no se concede ninguna posibilidad de elegir; más, pregunto yo: ¿ha de incluirse como elemento esencial o de definición del arrendamiento financiero la nota de la intermediación por parte de la empresa arrendadora, cuando, como ocurre en otros países, los propios fabricantes o proveedores pueden celebrar el contrato en examen, sin intervención de empresa alguna de leasing?". (12)

Omar Olivera De Luna, habla de los elementos y contenido del Arrendamiento Financiero, bajo el tenor siguiente:

(12) Díaz Bravo, Arturo. Contratos Mercantiles. Editorial Harla. México 1983. 2a. Edición. P. 102.

"Digamos ante todo que el término castellano que mejor se adapta a la traducción del término "leasing". (del inglés to lease), es "alquilar", aunque cabe reconocer que tal concepto deja incompleto el real significado de la expresión original que, cuando menos en el uso, se interpreta como "uso y disfrute de bienes ajenos, con opción de compra", y en nuestro medio, como "arrendamiento financiero".

"Los elementos personales que pueden distinguirse en una operación leasing, son: el empresario o empresa dedicada a esa actividad, y el usuario que puede ser naturalmente, una persona individual o colectiva".

"Los objetos de este contrato, o elementos reales, pueden ser toda clase de bienes muebles o inmuebles, aunque es necesario aclarar que por lo menos en nuestro país, el "arrendamiento financiero" de inmuebles no es usual todavía. Y que a nivel mundial, el objeto de este contrato suele constituirlo un bien que significa en su adquisición en compraventa, una erogación no factible para cualquier empresa, por ejemplo: maquinaria costosa, navíos, equipo de oficina u organizativo de gran valor, etc."

"Y respecto de las formalidades que el leasing debe llenar, es necesario señalar que más que nada por el volumen

económico que suelen requerir estas operaciones, por parte de la empresa leasing y también en base a la costumbre, es por lo que el referido contrato aconseja plasmarlo por escrito, en inicio".

Naturalmente, que dándose el caso de adquisición por parte del usuario, con fundamento en la opción que caracteriza este contrato, y tratándose de bienes inmuebles, se producirá una formalidad más: la de escritura pública, y su registro correspondiente.

La empresa leasing tiene como obligaciones primordiales:

a) Pagar lo convenido al suministrador de los bienes objeto del contrato.

b) Cuidar, en la medida de sus posibilidades, que ese material sea en poder del usuario en tiempo y forma debidos.

c) Dejar ese objeto en poder del posible comprador, durante el plazo estipulado.

Sus derechos:

a) Exigir algún tipo de fianza o garantía a su contratante, desde el momento mismo de la celebración del contrato.

b) Reclamarle igualmente el precio que de común acuerdo se señale.

c) Hacer el material objeto del contrato, las revisiones, inspecciones o supervisiones que considere necesarias para, a su vez, cumplir su obligación de proveer a su mejor conservación.

d) Si tal conservación no es la adecuada, exigir al usuario las indemnizaciones que previamente se hayan pactado.

e) Y dar por terminado el contrato, en los casos también previamente previstos.

Del usuario serán obligaciones:

a) Conservar y usar el material dentro de las normas estipuladas en el contrato, efectuando en el mismo las reparaciones necesarias, previa notificación a la empresa leasing, si así se ha obligado a hacerlo.

b) Pagar los gravámenes que sobre el material objeto del contrato legalmente recaigan.

c) Y naturalmente, pagar la suma de dinero que en una sola exhibición o en varias, se haya obligado a cubrir, como "precio" del contrato.

Sus derechos:

a) Utilizar en su beneficio el material que se le entrega, como arrendatario en principio.

b) Hacer suyo ese material, comprándolo según las estipulaciones del contrato, y en el término que haya aceptado a la firma del leasing". (13)

El contrato de arrendamiento financiero, no puede negarse, es un contrato que se asemeja al típico contrato de arrendamiento civil.

El contrato que regula el derecho común, artículo 2398 y siguientes del Código Civil, que no vamos a profundizar sobre él porque no es el caso, es aquel en virtud del cual una

(13) Olvera De Luna, Omar. Op. Cit. P. 179-180.

persona se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. La finalidad que se persigue en el negocio jurídico, es la de que una parte disfrute del beneficio que le produce el uso del bien arrendado y la otra disfrute del producto que da el permitir el uso de ese bien. En efecto, conforme a los derechos y obligaciones de las partes, el arrendatario tiene entre otros, el derecho fundamental que deriva del negocio, esto es, el de usar la cosa, conforme a su naturaleza y lo convenido en el contrato, derecho correlativo a la obligación del arrendador de entregar la cosa en buen estado, precisamente para que sea usada por el arrendatario. Por su parte el arrendador tiene el derecho a recibir una contraprestación del arrendatario, es decir, el pago de la renta con el disfrute de la cosa.

Se observa pues, que en el contrato de arrendamiento civil, no hay intención de transmitir por una de las partes y de adquirir por la otra, la cosa. La función de este contrato es, y de sobra conocido, la de procurar al propietario de la cosa, que no necesite o no esté en condiciones de recabar de ella una utilidad indirecta, un disfrute indirecto, mediante la obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la propiedad de ella y, por otra parte, extender la posibilidad de goce de las cosas a quien no puede o no quiera adquirir la propiedad.

Diverso es el contrato de arrendamiento financiero en tanto que la finalidad en el fondo, no es en concreto, únicamente el uso de la cosa sino que se celebra teniendo siempre en cuenta, la posibilidad de que el arrendatario adquiera la propiedad de la misma, u obtenga un beneficio adicional al uso, si se da el caso de que el bien arrendado se venda y del producto de la venta le corresponda parte al propio arrendatario.

En lo señalado en el anterior párrafo y que veremos más adelante como opciones terminales estriba la diferencia. Pero además, el contrato común de arrendamiento puede celebrarlo cualquier sujeto propietario y aún subarrendatario de un determinado bien, en tanto que el contrato de arrendamiento financiero solamente puede efectuarlo una organización auxiliar de crédito, puesto que es la única con facultades para ello. El contrato se entiende como un instrumento de financiamiento, de tal suerte que un empresario que careciendo de fondos, o aún cuando los tenga no desea invertir para adquirir bienes duraderos, como decíamos al principio, celebra el contrato con el intermediario financiero para que sea éste quien los adquiera y los transmita en uso al propio empresario.

El contrato de arrendamiento financiero no es el contrato de arrendamiento llano y tradicional, porque las partes lo celebran con intención más allá del simple uso del bien. No es un

arrendamiento con opción a compra, porque no es, en todo caso, la única intención de las partes. Tampoco es una compra venta a plazo, simple y sencillamente porque no es esa la intención de los contratantes. Es simplemente un contrato que opera según sus propias características regulado por la ley que lo reconoce actualmente, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

4.3 ARRENDAMIENTO CIVIL CON FINES MERCANTILES

Es el contrato de arrendamiento que es celebrado con el fin de establecer una negociación de servicios, compra venta o distribución de satisfactores; en México los grandes centros comerciales rentan el bien inmueble y la estructura de tipo metálico y tubular, de ahí que sean muy similares en cuanto a su tipo, obviamente la renta será mucho más alta que la de una casa habitación, porque un bien inmueble que se obtiene su uso en renta, con fines comerciales, generará al arrendatario del mismo beneficios económicos.

4.4 ARRENDAMIENTO CIVIL CON FINES INDUSTRIALES

Es el contrato celebrado para establecer en el inmueble una fábrica, en México el Gobierno ha llevado a cabo el establecimiento de los llamados "Corredores Industriales", a fin de que el particular que desee los tome en arrendamiento, tomando en consideración que los mismos cuentan con toda una infraestructura a efecto de que quien se establezca en ellos tenga la opción de hacer más rentable su estancia.

Por lógica, con la entrada real del "llevado y traído" Tratado de Libre Comercio "México-Estados Unidos y Canadá", los arrendamientos con fines comerciales y con fines industriales, deberán incrementarse considerablemente pues de lo contrario, la carencia de espacios suficientes para esos fines traerá graves conflictos para el desarrollo económico integral que nuestro País sin duda necesita con urgencia.

CAPITULO QUINTO

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU REGULACION JURIDICA PRIVILEGIADA

Motivado por una serie de experiencias observadas y obtenidas durante mi práctica profesional tomé plena conciencia de que el contrato de arrendamiento de casas para habitación, gozaba de un régimen jurídico de privilegio, a favor del arrendatario y por manejos tendenciosos y situaciones políticas eminentemente, el arrendamiento y su regulación legal, se convirtió en la bandera del populismo en el país entero y en la Ciudad de México Distrito Federal muy principalmente.

Románticamente, Roberto de Ruggiero afirma que el arrendatario deberá servirse de la cosa como buen padre de familia (1). Consideramos que ello sería lo ideal, pero sin embargo es muy frecuente que el arrendatario no se comporte como buen padre de familia respecto al arrendamiento, pues en principio hace todo lo posible por no pagar a tiempo su renta y posteriormente "asesorado" pretenderá vivir por tiempo indefinido sin pagar renta o en el remoto caso "asesorado" (repetimos) pretenderá apropiarse del inmueble que ocupa, olvidando que el

(1) CFR. Ruggiero Roberto De. Op. Cit. P. 463.

contrato de arrendamiento no lo faculta para esta acción de apropiación del inmueble.

Felipe Sánchez Román (2) por su parte sostiene que para el arrendatario el contrato de arrendamiento es un medio jurídico de conseguir el uso de las cosas que no son de su propiedad o de obtener el resultado del trabajo de otra persona, esa es la autentica realidad, no obstante sólo en casos verdaderamente excepcionales, valora el hecho de que está gozando lo que otro con su esfuerzo logró.

La tesis que sometemos al análisis del H. Jurado fue motivada porque sostenemos que el Régimen Jurídico, referente al arrendamiento de casa habitación para el Distrito Federal atenta contra la equidad jurídica que debería prevalecer en todo acto jurídico, lo cual no ocurre actualmente con el arrendamiento.

5.1 CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1932

El Código Civil para el Distrito Federal regula el contrato de arrendamiento en los artículos 2398 al 2496 inclusive, es decir le dedica 103 artículos, muchos más que los dedicados por dicho Código a regular la compra venta, que van del 2248 al 2326 inclusive.

(2) Sánchez Román, Felipe. Estudios de Derecho Civil. Tomo III. Reus. Madrid, España 1899. P. 736.

Del artículo 2398 al 2411 se tratan disposiciones generales del contrato. El 2448 incisos A al L regulan el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación y se trata de un numeral adicionado al Código Civil de referencia, con tintes eminentemente populistas sin discusión alguna.

De los artículos 2453 al 2458 se habla del arrendamiento de fincas rústicas.

Los artículos 2459 al 2477 hablan del arrendamiento de bienes muebles.

Los artículos 2478 y 2479 contienen disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indefinido.

Del subarriendo se habla de los artículos 2480 al 2482.

De los artículos 2483 al 2496 se habla del modo de terminar el contrato de arrendamiento.

5.1.1 LOS JUZGADOS DE ARRENDAMIENTO

Actualmente existen 40 Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal y los asuntos que en dichos Juzgados se ventilan actualmente no pasan de 800 anuales, en virtud de que en el caso del arrendamiento, también se

"resuelven" en la Procuraduría Federal del Consumidor y ello da lugar a que se desperdicien los conocimientos de todo el personal que durante muchos años han acumulado en beneficio de la impartición de justicia.

**5.2 DECRETO QUE PRORROGA CONTRATOS
DE ARRENDAMIENTO. DIARIO OFICIAL DE
LA FEDERACION DE 30 DE
DICIEMBRE DE 1948.**

"Art. 1o.- Se prorroga por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan:

- a) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él.
- b) Los ocupados por trabajadores a domicilio,
- c) Los ocupados por talleres y
- d) los destinados a comercios o industrias

"Art. 2o.- No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:

I. A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente decreto, sean mayores de trescientos pesos:

II. A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito.

III. A las casas o locales destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos".

"Art. 3o.- Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prorrogan por la presente ley, y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

a) De más de cien a doscientos pesos, hasta un 10%;

b) De Más de doscientos a trescientos pesos, hasta un 15%;

Las rentas que no excedan de cien pesos no podrán ser aumentadas.

Los aumentos que establece este artículo no rigen para locales destinados a comercio o industria, cuyas rentas quedan congeladas".

"Art. 4o.- La prórroga a que se refieren los artículos anteriores, no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio en los casos previstos por el artículo 7o. de esta ley".

"Art. 5o.- En los casos previstos en el inciso 2o. del artículo 2o., los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá:

a) En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación;

b) En la cantidad que fijen los tribunales competentes tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos:

Los guantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades del trabajo".

"Art. 6o.- Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso 2o. el artículo 2o., deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si se trata de casa habitación y con seis meses, si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

El arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado, en los plazos fijados en el párrafo anterior, mientras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5o."

"Art. 7o.- Procede la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

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

I I. Por el subarrendamiento 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 la expresa 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;

V. Porque el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el 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 subarrendatario 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 necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos;

XI. Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias".

"Art. 8o.- La rescisión del contrato por las causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna".

"Art. 9o.- Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposiciones de esta ley. Por lo tanto, no producirán efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta ley".

TRANSITORIOS

"Art. 1o.- La presente ley empezará a regir desde el primero de enero de mil novecientos cuarenta y nueve".

"Art. 2o.- Queda derogado el decreto de 31 de diciembre de 1947, publicado en el Diario Oficial de 31 del mismo

mes y año, que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación".

"Art. 3o.- Se derogan los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de la presente Ley".

"Art. 4o.- Los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo estipulado, y que estén comprendidos en el artículo 1o. de esta ley, se sobreseerán, sea cual fuere el estado en que se encuentren".

"Art. 5o.- En los procedimientos judiciales o administrativos, pendientes de resolución ante las autoridades correspondientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente Ley".

5.3 DECRETO QUE ABROGA EL DIVERSO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 30 DE DICIEMBRE DE 1992.

"Artículo 1o.- Queda abrogado el "DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASA O LOCALES QUE SE CITAN", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948, dentro de los plazos que a continuación se indican, contados a partir de la publicación del presente Decreto en el Diario Oficial de la Federación:

- I. Las casas o locales destinados a comercios o industrias, a los 30 días;
- II. Las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres, a los dos años;
- III. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, y cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos o más, a los dos años;
- IV. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea de más de --- cien pesos y menos de doscientos cincuenta pesos, a los tres años; y
- V. Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta de cien pesos, a los cuatro años".

"Artículo 2o.- Los organismos de vivienda, de conformidad con el calendario señalado en el artículo anterior, establecerán de acuerdo a sus reglas de operación, un programa específico con soporte crediticio, facilidades administrativas y asesoría jurídica, que permita apoyar a quiénes tengan derecho a ocupar casas o locales destinados exclusivamente a la habitación y que hayan sido regulados por el Decreto que se abroga, a efecto de:

- I. Promover la adquisición por parte de los arrendatarios, de los inmuebles que ocupan, así como su rehabilitación;
- II. Buscar la reducción de los costos de las viviendas incluidas en las acciones referidas;
- III. Incluir en el "Acuerdo de Subsidios Fiscales y -- Facilidades Administrativas para la Vivienda Popular", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de octubre de 1992, las operaciones que se realicen conforme al presente Decreto; y
- IV. Considerar la forma prioritaria a los inquilinos -- que así lo deseen y reunan los requisitos, para -- integrarse a los programas de vivienda que desarrollan los organismos oficiales y a los que en el futuro se desarrollen en cumplimiento de este Decreto".

"Artículo 3o.- Los propietarios de los inmuebles objeto del presente Decreto, que tengan el carácter de históricos o artísticos, deberán conservarlos y, en su caso, restaurarlos de conformidad a lo establecido por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas".

TRANSITORIOS

"Artículo Primero.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación".

"Artículo Segundo.- Por ser de interés general, publíquese también en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal".

"Artículo Tercero.- El Departamento del Distrito federal deberá informar sobre la ejecución y los avances del programa específico de vivienda a que se refiere el artículo 2 de este Decreto, en los informes trimestrales que envía a la Cámara de Diputados y a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, para su adecuada verificación y seguimiento".

"Artículo Cuarto.- Se derogan las disposiciones que se opongan al contenido del presente Decreto".

Por su parte, la Ley Federal de protección al Consumidor, a partir de 1985 regula lo referente al arrendamiento de fincas destinadas a la habitación en estos términos:

"Art. 2o.- Quedan obligados al cumplimiento de esta ley los comerciantes, industriales, prestadores de servicios, así como las empresas de participación estatal, organismos descentralizados y los órganos del Estado, en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución de bienes o prestación de servicios a consumidores.

Asimismo, quedan obligados al cumplimiento de esta ley los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal.

Para los efectos del párrafo anterior, la presente ley es de aplicación local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en arrendamiento para habitación".

"Art. 3o.- Para los efectos de esta ley, por consumidor se entiende a quien contrata, para su utilización, la adquisición, uso o disfrute de bienes o la prestación de servicios. Por proveedores, a las personas físicas o morales a que se refiere el artículo 2o. y por comerciantes a quienes hagan del comercio su ocupación habitual o reiterada, cuyo objeto sea la compraventa de

bienes muebles o inmuebles, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de dichos bienes.

Los actos jurídicos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta ley cuando los proveedores de viviendas para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho a usar o disfrutar de inmuebles durante lapsos determinados dentro de cada mes o año o dentro de cualquier otro período determinado de tiempo, cualquiera que sea la denominación de los contratos respectivos.

Los actos jurídicos relacionados con bienes muebles y servicios quedarán sujetos a las prevenciones de esta ley, cuando las partes tengan el carácter de proveedor y consumidor en términos de la misma".

"Art. 3 bis.- Para los fines del artículo 2o. se entiende por arrendador y arrendatario a quiénes, conforme a las disposiciones del Código Civil del Distrito federal, se hayan obligado recíprocamente uno a conceder el uso temporal de un inmueble destinado a la habitación y el otro a pagar por ello un precio cierto".

"Art. 57. bis.- Tratándose de inmuebles destinados a la habitación la procuraduría Federal del Consumidor protege

asimismo, los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamientos para habitación".

"Art. 59 bis.- Tratándose de inmuebles destinados a la habitación ubicados en el Distrito Federal, la Procuraduría Federal del Consumidor, tendrá las mismas atribuciones a que se refiere el artículo anterior, de representación, vigilancia y tutela de los derechos de arrendatarios".

El día 24 de diciembre de 1992, el Diario Oficial de la Federación publicó la Ley Federal de Protección al Consumidor, la cual entró en vigor el 25 de diciembre de 1992, abrogando la antigua ley, que data del 5 de febrero de 1976.

La nueva ley únicamente con claridad se refiere al arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación en la parte final del artículo 73 de dicha ley, el cual considera al arrendatario como consumidor y al arrendador como proveedor.

Por último, en cuanto al régimen jurídico del arrendamiento de casa habitación, nos referimos muy brevemente al nefasto Decreto que prorroga los contratos de arrendamiento, publicado en el Diario Oficial de la Federación, conteniendo 9 artículos y 4 transitorios, todos ellos suficientes para generar un sinnúmero de problemas jurídicos.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La inadecuada regulación del contrato de arrendamiento de casa habitación en el Distrito Federal, da lugar a abusos por parte del arrendatario y ha traído como consecuencia la disminución en la construcción de inmuebles para arrendamiento, agravando el problema habitacional en México Distrito Federal y en todo el País.

SEGUNDA.- La Procuraduría Federal del Consumidor no ha solucionado el conflicto Arrendador-Arrendatario, más aún ha duplicado instancias, lo que va contra el espíritu de la máxima jurídica que establece que la justicia debe ser pronta y expedita, fundamentalmente porque sus decisiones son parciales para el arrendatario, toda vez que en ese especial caso "EL ARRENDADOR NO ES CONSUMIDOR".

TERCERA.- Lo anterior ha generado un número excesivo de asuntos a resolver por la Procuraduría Federal del Consumidor y una seria disminución de juicios en materia de arrendamiento en los juzgados respectivos, dando lugar a

alargamiento innecesario de asuntos supuestamente conciliatorios y muchas veces poco útiles, ya que por ser la Procuraduría Federal del Consumidor una Autoridad Administrativa, no resuelve de fondo el litigio existente entre ambas partes contratantes.

CUARTA.- Las autoridades Gubernamentales encargadas de resolver el problema habitacional, han fracasado cabalmente y encontraron un paliativo a su ineptitud dándole intervención a una AUTORIDAD NO JUDICIAL, como la Procuraduría Federal del consumidor en materia de arrendamiento como una postura política, incurriendo en un vicio ancestral mexicano la habitación, la contaminación entre otros son problemas jurídicos y han querido ser resueltos con decisiones políticas.

QUINTA.- Los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal, cuentan con personal ampliamente capacitado para resolver problemas de esa índole y al intervenir la Procuraduría Federal del Consumidor y algunas "Asociaciones" Inquilinarias, evitan que el conocimiento y especialización adquiridas a base de experiencia y asistencia a cursos, sea aplicada en beneficio de una equitativa impartición de justicia.

SEXTA.- Es un indudable acierto del Legislador, el haber abrogado el Decreto de 30 de diciembre de 1948 que congeló las rentas de esa época, ya que muchos obtuvieron beneficios económicos, aprovechándose de los vicios que generó el aludido Decreto.

SEPTIMA.- Un aspecto criticable del Decreto citado en la conclusión anterior fue la compensación a favor del Arrendatario contenida en el artículo 5o. inciso a), que prevé el importe del alquiler de tres meses, esto dio motivo a que cuando el arrendador vía terminación o rescisión del contrato, de inmediato el arrendatario (por costumbre perniciosa) solicitaba absurdamente: "Deme tres meses" y algunos arrendadores temerosos y no asesorados cabalmente le otorgaban esa compensación generando ese círculo vicioso.

OCTAVA.- La Derogación del Decreto precitado debió haber concedido un término perentorio para que los arrendatarios desocupasen el inmueble en el que pagaban rentas ridículas como veinte pesos (antiguos) al mes por ejemplo, ya que el ahorro que obtuvieron durante cuarenta y cuatro años fue suficiente para adquirir mediante compra ese u otro inmueble.

NOVENA.- Por lo expuesto, proponemos la reforma a la Ley Federal de Protección al Consumidor, quitándole funciones

en materia de conflictos causados por el arrendamiento de casa habitación.

DECIMA.- Una alternativa quizá utópica, sería que ambas partes del arrendamiento de inmuebles para casa habitación, tomaran conciencia de sus derechos y obligaciones, a efecto de que el arrendamiento siga siendo un medio adecuado para gozar bienes que difícilmente alguien pudiese obtener y no resulte un viacrucis obtener un inmueble en arrendamiento en ciudades como México Distrito Federal, toda vez que cada día son más altos los precios que se pagan por gozar de un bien inmueble digno para habitarlo junto con su familia.

DECIMO PRIMERA.- Existe una corriente por parte de estudiosos de los contratos civiles, en el sentido de que se debe considerar como un contrato típico de adhesión, el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles para casa habitación, no obstante la práctica nos demuestra que es de adhesión para el arrendatario y éste lo convierte en contrato de adhesión para el arrendador, en virtud de que gracias a la absurda legislación del referido contrato de arrendamiento en cuanto al arrendatario toma posesión del inmueble al siguiente contrato como de adhesión para el arrendador, porque aquel es quien impondrá las condiciones a seguir.

BIBLIOGRAFIA

DOCTRINA

- 1.- Acosta Romero, Miguel. Teoría General del Derecho Administrativo. Editorial Porrúa, México 1984. 6a. Edición.
- 2.- Agullar Carvajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Editorial Hagtam. México 1964.
- 3.- Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa. México 1974. 7a. Edición.
- 4.- Delgadillo Gutiérrez Luis Humberto. Elementos de Derecho Administrativo. Editorial Limusa. México 1991. 3a. Edición.
- 5.- Díaz Bravo, Arturo. Contratos Mercantiles. Editorial Harla. México 1983. 2a. Edición.
- 6.- García López, Agustín. Derecho Civil. Apuntes UNAM. Facultad de Derecho. México 1963.
- 7.- González Suárez, Carlos. Derecho Civil. Apuntes UNAM. Facultad de Derecho. México 1971.

- 8.- Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Editorial Cajica. México 1971. 4a. Edición.
- 9.- Josserand, Louis. Derecho Civil. Traducción. Editorial Reus. tomo II. Madrid, España 1950.
10. Olvera De Luna, Omar. Contratos Mercantiles. Editorial Porrúa. México 1987. 2a. Edición.
11. Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editora Nacional. México 1970. 5a. Edición.
12. Planiol, Marcel y Ripert, Jorge. Tratado de Derecho Civil Francés. traducción. Editorial Cultura. La Habana, Cuba, 1946.
13. Rojina Villegas, Rafael. Contratos Editorial Porrúa. Tomo IV. 18a. Edición. México 1974.
14. Ruggiero, Roberto De. Instituciones de Derecho Usual. Traducción. Tomo II. Editorial Reus. Madrid, España, 1944.
15. Vázquez del Mercado. Contratos Mercantiles. Editorial Porrúa. México 1989. 3a. Edición.

16. Ventura Silva, Sabino. Derecho Romano. Editorial Porrúa. México 1984. 8a. Edición.
17. Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa. México 1992. 4a. Edición.

LEGISLACION

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal
- 2.- Decreto que prorroga contratos de arrendamiento. D.O.F. 30-XII-1948
- 3.- Decreto que abroga el Diverso que prorroga los contratos de arrendamiento D.O.F. 30-XII-1992.
- 4.- Ley Federal de Protección al Consumidor. D.O.F. 24-XII-1992.

OTRAS FUENTES BIBLIOGRAFICAS

- 1.- Diccionario de Derecho Usual. Editorial Heliastra. Buenos Aires, Argentina 1974. Tomo I.
- 2.- Diccionario de Legislación y Jurisprudencia. Cárdenas Editores. México 1975.
- 3.- Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo II. Editorial UNAM. México 1985.