

300609
5
de J.



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

ESCUELA DE DERECHO
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA

Universidad Nacional Autónoma de México

**"RESCISION POR CESION Y SUBARRIENDO
EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO".**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
JOSE LUIS ALVAREZ BORJA

PRIMER REVISOR: LIC. JAVIER LUIS GONZALEZ DEL VALLE C.
SEGUNDO REVISOR: LIC. EDUARDO BOYOLI MARTIN DEL CAMPO

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

MEXICO, D. F.,

1993



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

RESCISION POR CESION Y SUBARRIENDO EN EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INDICE

	PAG.
INTRODUCCION.....	1
CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	3
1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.....	3
1.1 Su objeto.....	3
1.2 Tipos de arrendamiento.....	4
1.3 Elementos de los contratos.....	4
1.4 Diferencia.....	6
1.5 Causas de terminación del contrato de arrendamiento...6	
2. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO MEXICANO.....	7
2.1 Código Civil de 1870.....	7
2.2 Código Civil de 1884.....	12
2.3 Código Civil de 1928.....	16
CAPITULO II. EL CONTRATO Y EL CONVENIO.....	29
1. Contrato.....	29
2. Convenio.....	32
3. Elementos Esenciales.....	33
4. El Objeto.....	36
5. Elementos de validez.....	39
CAPITULO III. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	41
1. Concepto.....	41
2. Observación personal del error que contiene el Código Civil en los Capítulos II y III del Título Sexto.....	41
3. Obligaciones del Arrendador.....	42
4. Obligaciones del Arrendatario.....	57
5. Causas por las cuales el arrendamiento puede terminar de acuerdo con el artículo 2483 del Código Civil.....	74

PAG.

6.	Terminación por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto por el que la cosa fue arrendada.....	74
7.	Por convenio expreso.....	79
8.	Por nulidad.....	79
9.	Por rescisión.....	80
10.	Por confusión.....	81
11.	Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.....	82
12.	Por expropiación de la cosa dada en arrendamiento....	86
13.	Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.....	86
14.	Por venta judicial de la cosa arrendada en los términos del artículo 2495 del Código Civil y por consolidarse la propiedad de la cosa arrendada con el usufructo.....	87

CAPITULO IV. RESCISION POR CESION Y SUBARRIENDO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....89

1.	La rescisión en general.....	89
2.	La rescisión del arrendamiento en el Código Civil, sus causas.....	95
3.	La rescisión del arrendamiento en el Decreto del 24 de diciembre de 1948.....	112
4.	La rescisión por cesión y subarriendo.....	123

CONCLUSIONES..... 132

BIBLIOGRAFIA..... 138

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

El presente trabajo se ha realizado con el fin de conocer algunas de las formas de terminar los contratos de arrendamiento, sobre todo por Cesión y Subarriendo, ya que éstas son las causas más comunes en las cuales el arrendador no se da cuenta lo que el arrendatario viola en su perjuicio.

Asimismo, esta inquietud con respecto a este trabajo, ha surgido por las complicaciones que se presentan en el litigio, y de la manera en que la autoridad protege al inquilino en todo el proceso de un juicio.

De esta forma, comenzamos con el estudio y formas que se dieron en el Derecho Romano, sus diferencias, el objeto de los contratos, las formas o tipos de arrendamiento que se fueron dando tanto de habitaciones como de animales y tierras, los elementos que se tenían que dar para la celebración de éstos y las causas que se debían o podían dar para las terminaciones de los arrendamientos.

De igual forma, se hace un estudio del arrendamiento en el Derecho Mexicano con base en el Código Civil de 1870, comparándolo con el Código Civil de 1884, el cual no se ha reformado casi en ninguna forma con el actual.

El Código Civil de 1928, que es la base de nuestro Código Civil vigente, se ve claramente que, al igual que el de 1884, no ha cambiado ni ha sido reformado, lo cual determina un retraso grave en perjuicio de nuestras leyes y nuestra sociedad, ya que no puede ser posible que estemos regidos por leyes que se dictaron desde hace 73 años, ya que en la actualidad muchos de sus artículos son obsoletos.

Posteriormente, analizamos uno de los muchos errores que se encuentran en nuestro Código Civil, para inmediatamente señalar las obligaciones del arrendador y del arrendatario cuando intervienen en los contratos.

Así llegamos a las causas de terminación del contrato que nos va marcando nuestro Código Civil.

Por último, nos avocamos concretamente a la rescisión del contrato por Cesión y Subarriendo, que, como dije anteriormente, pueda ser la causa más usual para la rescisión, pero a veces la más complicada por poderse dar por las formas en que ocurre.

CAPITULO I.

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.

En el Derecho Romano al contrato de arrendamiento se le conoce con el nombre de "*La Locatio Conductio*".

1.1 SU OBJETO.

El objeto fundamental de la "*Locatio Conductio Rei*" es, en general, el mismo que rige en nuestro actual contrato de arrendamiento, por una parte el locator, o sea el arrendador y por la otra parte el locatario o arrendatario, y una cosa susceptible de arrendamiento; a fin de que el inquilino la use pacíficamente mediante el pago de un precio, el cual debe liquidar el arrendatario de acuerdo con los términos convenidos en el contrato.

Por tal motivo, se puede decir que la obligación del locator es mantener la cosa en buen estado, para que pueda ser usada por el locatario. Asimismo, el locatario tiene obligaciones como es el pagar la renta en la forma convenida en el contrato, así como disponer de la cosa como se estableció y de entregar la cosa en las mismas condiciones en que fue recibida, salvo el deterioro natural.

Según Eugene Petit, en Roma se definió el arrendamiento como:

"un contrato por el cual una persona llamada *locator* se compromete con otra llamada *conductor* a procurarle el goce temporal de una cosa o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada *Merces*"¹.

1.2 TIPOS DE ARRENDAMIENTO.

Asimismo, se distinguen dos tipos de arrendamiento:

1. "*Locatio Conductio Rerum*" que era el arrendamiento de cosas.

2. "*Locatio Conductio Operarum*" que era el arrendamiento de servicios.

1.3 ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS.

Los elementos de los contratos fundamentalmente eran el Consentimiento y el Objeto.

¹ PETIT, EUGENE: Tratado Elemental de Derecho Romano, Pág. 387.

Se puede decir que en el Consentimiento, el contrato era consensual, ya que se perfeccionaba por el solo acuerdo de voluntades.

En relación al Objeto, éste era doble, primero la cosa dada en arrendamiento y segundo el precio que se debería pagar por el uso y goce de la misma.

Antiguamente, no se le daba tanta importancia al "*Locatio Conductio*", ya que todo ciudadano romano tenía domicilio propio, en virtud de que el Estado les proporcionaba un terreno concedido y éste cuidaba directamente su tierra, porque las bestias de carga y tiro eran tan útiles a la agricultura y tenían demasiado precio para que cada jefe de familia pudiera poseer suficiente número de ellos y por tal motivo, era necesaria alquilarlas cuando se encontraba quien los pudiera prestar.

El arrendamiento surge en Roma, en el momento en que se forman los grandes latifundios y se hace sentir la falta de tierra. Asimismo, va creciendo rápidamente la población urbana y multiplicándose el arrendamiento.

Originalmente, el arrendamiento fue una relación de carácter eminentemente público, pues el estado era quien, a

cambio del pago de un precio, cedía temporalmente a los particulares el uso de fracciones de tierras.

No obstante que la Ley de las Doce Tablas se refiere ya al contrato de arrendamiento, en realidad es hasta la Legislación de Justiniano que lo trató minuciosamente, cuando el arrendamiento se afirma con un carácter jurídico definido y alcanza su más alto desarrollo en la teoría de las obligaciones contractuales, y es por eso que la mayoría de los autores concentran en la legislación debida al Emperador Justiniano, el estudio pormenorizado del arrendamiento en el Derecho Romano.

1.4 DIFERENCIA.

A diferencia de nuestro actual contrato de arrendamiento, "*La Locatio Conductio*" es de diferente naturaleza; "*La Locatio Conductio Rerum*" que se refiere a una cosa, cuyo uso debe proporcionar el locator al inquilino; "*La Locatio Conductio Operarum*" es el contrato de arrendamiento de determinados servicios que una persona le presta a otra y que remunera de acuerdo a la duración de los servicios.

1.5 CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Por último, mencionaremos las causas que daban por terminado el contrato de arrendamiento:

1. Por el transcurso del tiempo estipulado para el arrendamiento, el cual, por regla general, era de cinco años.
2. Por la pérdida total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor.
3. Por mutuo consentimiento, o sea por acuerdo de las partes para poner fin al contrato.
4. Por la renta del predio arrendado.

2. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO MEXICANO.

2.1 CODIGO CIVIL DE 1870.

Como en cualquier cosa, siempre se evoluciona y en el Derecho no hay excepción; como lo es en el contrato de arrendamiento en nuestro Derecho, hay necesidad de estudiarlo y estudiar los ordenamientos civiles que precedieron a nuestro Código Civil vigente, pero siempre se tiene que recordar que este cuerpo de leyes sigue los lineamientos trazados por los Códigos de 1870 y 1884, y de éstos solamente veremos los que señala un progreso en el caso del contrato de arrendamiento, así como aquéllos que, por su estudio, se decidió desaparecerlos y los que fueron modificados por nuestro ordenamiento civil vigente.

Así pues, la definición en el Código Civil de 1870 en su artículo 3068, se da en los siguientes términos:

"Se llama arrendamiento al contrato por el cual una persona cede a otra el uso y goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que recibe."

Aquí en esta definición, podemos encontrar la restricción de lo que se podría llamar el contenido de la prestación del arrendamiento que señala la liberación de la herencia jurídica romana que consideraba a los servicios personales como susceptibles de arrendarse.

Asimismo, los autores del Código Civil de 1870, después de estudios excluyendo los servicios personales como materia de arrendamiento, y esto da un importante progreso en la técnica jurídica y la creación del contrato de prestación de servicios y se afirma que hay una conquista social. También podemos decir que este Código no estableció con precisión las cosas que podían ser objeto del contrato de arrendamiento, pero el maestro Manuel Mateos Alarcón, comentarista de este Código señala:

*"El arrendamiento puede nacer sobre toda clase de cosas, pero a condición de que se halle en el comercio"*².

² MATEOS ALARCON, MANUEL: Lecciones de Derecho Civil, Pág. 397.

excluye también del objeto del contrato las cosas fungibles que se consumen por el uso.

En ese tiempo, marca el artículo 3079 la forma en que debería revestir el contrato que debiera ser escrito cuando la renta pasara de trescientos pesos anuales, debiendo constar, además, de escritura pública cuando se trate de predios rústicos y la renta excediera de mil pesos, según el artículo 3080 debería inscribirse en el Registro Público de la Propiedad cuando el término fuera mayor de seis años o haya anticipo en el pago de rentas por más de tres años.

La ciencia jurídica vino a enriquecer al enmarcar una distinción de las prestaciones en el arrendamiento de cosas y la prestación de servicios o de obras, ambos desligados del antiguo arrendamiento. La prestación a que se obliga una de las partes es fundamentalmente la de proporcionar a la otra su fuerza de trabajo y el resultado de ésta; en cambio en el arrendamiento de cosas, el arrendador concede sólo a la otra parte, el uso, goce y disfrute de alguna cosa. Nos dice el maestro Ripert en el contrato de arrendamiento de cosas que:

"Esta reunión de tipos en una misma forma contractual es sumamente impropia y se funda tan sólo en razones históricas.

"Hay que observar que el elemento personal del trabajo emanación de la actividad humana es bastante más importante en otros negocios que en arrendamiento de cosas, donde tiene un valor

*relativo, limitado por los demás a algunas especies particulares, en las que el goce del arrendamiento se contrapone a la actividad del arrendador; pero aún en estos casos, su importancia es muy pequeña comparada con la que alcanza en el contrato de transporte, el mandato en la sociedad y en la misma compraventa tipos todos ellos al contrato de arrendamiento de cosas"*³.

El Código Civil de 1870, además de diferenciar del arrendamiento la prestación de servicios y referido exclusivamente al uso o goce de las cosas, rompe con la tradición del Derecho Romano, al reglamentar el precio o renta y la duración o plazo.

Ya se ha mencionado que en el Derecho Romano, como en la antigua legislación hispana, se estableció que el precio que se debería pagar por el arrendamiento, debía ser en dinero y al no hacerlo así, el contrato dejaba de ser arrendamiento, para convertirse en otro tipo de contrato. El legislador mexicano de 1870 modificó este rígido sistema, disponiendo que la contraprestación a que estaba obligado el arrendatario por el uso o goce de la cosa, podía satisfacerse en dinero o en cosa equivalente siempre que ésta fuera cierta y determinada. Textualmente, el artículo 3078 del Código Civil preceptuaba:

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

³ RIPERT, GEORGE: Tratado Práctico del Derecho Civil FrancFrancés, Pág. 285.

Un acierto más del legislador fue el de la diversidad del medio de pago de la renta que autorizaba aquella disposición y que podía consistir tanto en mercancías o en cheque, que en esa época comenzaba a difundirse en nuestro medio. Uno de los comentaristas más autorizados del Código Civil de 1870 fue Mateos Alarcón, quien explica cuál fue la razón jurídica que se tuvo en cuenta para aceptar el pago de la renta con equivalentes ciertos y determinados en dinero:

*"En el Derecho Romano, para que pudiera perfeccionarse el contrato de arrendamiento, no era suficiente con el consentimiento de las partes sobre la cosa y el precio, sino que era necesario que una de ellas comenzara a ejecutar el contrato entregando a la otra parte la cosa prometida; pero en nuestro derecho no habría razón para seguir aquel sistema porque los contratos innominados se perfeccionan por el mero consentimiento, se rigen por las cláusulas y condiciones que se imponen los contratantes y, en su defecto, por las reglas comunes a todos los contratos y por los nominados con los cuales tengan mayor analogía. De manera que, conviniendo a los interesados en que el precio consistiera en una cosa cierta y determinada, el contrato que resultara debía regirse por las reglas establecidas por el arrendamiento, que es el contrato con el cual tiene mayor analogía o, lo que es lo mismo, produciría los efectos del arrendamiento y sólo se distinguiría de éste en el nombre sin ningún resultado jurídico"*⁴

De acuerdo con la doctrina liberal en el Código Civil de 1870, se estableció como principio general, la libertad de los contratantes para celebrar el contrato de arrendamiento por el tiempo que más conviniera a los mismos, salvo que para los

⁴ MATEOS ALARCON MANUEL: Obra citada, Pág. 253.

casos determinados que establece la Ley, así era como lo preceptuaba el artículo 3077. Además, con el fin de evitar arrendamientos sin límite de duración, ya que en ocasiones esto era motivo de enajenaciones o mampartas a las que se ocultaban vinculaciones prohibidas al Código Civil, se estableció que, cuando las partes no hubieran determinado el tiempo de vigencia del contrato, éste sería por tres años obligatorios.

Asimismo, otra modificación introducida por el Código Civil de 1870, fue la de suprimir el derecho que conforma la antigua legislación que tenía el arrendador para dar por terminado el arrendamiento cuando necesitara la finca para habitarla con su familia. Y dispone así el artículo 3146:

"El arrendador no puede rescindir el contrato que quiere o necesita la cosa arrendada para su propio uso, a menos que haya pactado lo contrario."

El legislador mexicano de 1870, tomando como principio el Código Napoleónico, rompe definitivamente con el concepto de arrendamiento del antiguo Derecho, que confería al comprador de una cosa arrendada, la facultad de dar por terminado el contrato de arrendamiento que había celebrado el vendedor.

2.2 CODIGO CIVIL DE 1884.

En el contrato de arrendamiento, el Código Civil de 1884, en general, sigue los mismos lineamientos que se establecieron

en el Código de 1870. Pero cabe señalar que el primero de los ordenamientos civiles citados introdujo modificaciones con respecto a la forma en que debía concluir dicho contrato locativo cuando las partes lo celebran por tiempo indefinido y en relación con el tiempo máximo por el cual podía tener vigencia ese contrato.

En lo que hace a la forma del contrato, establece el artículo 2047 del Código Civil de 1884 que:

"El arrendamiento debe otorgarse por escrito, cuando la renta pase de cien pesos anuales",

mientras que en el Código Civil de 1870, se exigía dicha forma en el caso de que la renta pasara de trescientos pesos anuales.

También citamos que el Código de 1884, en su artículo 3032 ordenó:

"Todos los arrendamientos sean de predios rústicos, sean urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y de un año si es rústico."

Se dice que la modificación se hizo necesaria porque repugnaba a los principios de la justicia, que se declarase obligado a uno de los contratantes (el arrendador) por un

tiempo que no constara que hubiera querido obligarse, en tanto que al otro (el arrendatario) se le declaraba libre de toda obligación por tiempo fijo y se le dejara a su arbitrio la duración del contrato.

A criterio de muchos, la reforma a que nos referimos en el párrafo anterior, no era porque se repugnara a los principios de la justicia, que se declarara obligado el arrendador por un tiempo que no constare que hubiera querido obligarse, sino a la presión de carácter político que siempre ejerce la clase poseedora sobre todo legisladora, para que ésta dicte normas que la beneficien. Como hace mucho tiempo manifestó en su libro Mateos Alarcón:

*"Sabido que su silencio (en este caso los arrendadores) sobre este punto tan importante debía producir para ellos la obligación de continuar el arrendamiento durante aquel plazo es fuera de duda que con su conducta manifiesten claramente su voluntad de someterse a las prescripciones de la Ley, y, en consecuencia, que no es cierto, que no conste que hayan tenido voluntad de obligarse"*⁵.

Así pues, podemos dar la diferencia que marcaba el artículo 3032 del Código Civil de 1884 que dice:

"Concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación si el predio es urbano y un año si es rústico";

⁵ MATEOS ALARCON MANUEL: Obra citada, Pág. 182.

y la diferencia que marcaba el artículo 3168 del Código Civil de 1870 era:

"Cuando el contrato de arrendamiento no se haya celebrado por tiempo determinado, debería de durar tres años a cuyo vencimiento terminara sin necesidad de previo desahucio",

añadiendo que los tres años eran obligatorios únicamente por el arrendador.

Otra de las diferencias entre los Códigos, era que el de 1870 dejaba en libertad a los contratantes para que señalaran a su arbitrio el tiempo de duración del arrendamiento que creyeran conveniente a sus intereses, y de éste hacían maña los propietarios para hacer verdaderas enajenaciones disfrazadas de arrendamientos a largo plazo, para no pagar los impuestos fiscales, y el Código de 1884 estableció como plazo máximo permitido para la duración del arrendamiento el término de 20 años.

Con la modificación hecha por el Código Civil de 1884, se dejó bien claro y por siempre que el arrendamiento debía ser un contrato temporal por antonomasia, que no debía confundirse con otras funciones perpetuas contrarias al interés público.

Para concluir, podemos decir en cuanto al contrato de arrendamiento en los Códigos Civiles de 1870 y 1884, que

evoluciónd grandemente, ya que estos cuerpos legales procuraron independizarlos en muchos aspectos de la influencia del Derecho Romano que lo tenían aquilosado, para hacer del mismo contrato una figura jurídica menos compleja, más flexible y sobre todo más humana desde el punto de vista de algunos.

2.3 CODIGO CIVIL DE 1928.

Analizando en el Código Civil vigente, encontramos importantes modificaciones en relación a los Códigos de 1870 y 1884.

Asimismo, vemos como nuestros legisladores tratan de dar una mayor protección a los arrendadores y en la exposición de motivos, se nos hace saber que el contrato de Arrendamiento se modifica profundamente, desapareciendo muchos privilegios establecidos en favor del propietario, que supuestamente tiene en una dura situación del arrendatario.

En su artículo 2389 del Código Civil vigente, encontramos la definición del contrato de arrendamiento que nos dice:

"Hay arrendamiento cuando las 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.

"El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte

para las fincas destinadas al ejercicio de una industria."

En nuestros Códigos de 1870 y 1884 no se establecía precisamente el elemento del tiempo, pero ahora sí modifica y se hace más preciso al establecer de un modo terminante, el elemento temporalidad.

Hablemos también de la manifestación del artículo 2398 en lo que se refiere al "uso o goce de una cosa", o se debe aclarar si tales términos son realmente equivalentes, o si, en cambio, tienen diferentes significados. Existen autores que no diferencian estos conceptos y, hablando del uso, es servirse de sus cualidades para satisfacer una necesidad, mientras que gozar es utilizar los beneficios que produce aprovechar sus frutos.

Encontramos del maestro Rafael Rojina Villegas quien dice que:

"el uso y el goce son dos formas de aprovechamiento parcial de las cosas. El arrendamiento puede conceder el uso o goce, es decir, abarca los diferentes grados de aprovechamiento parcial, los que consideran que los términos uso y goce son iguales o semejantes, están afirmando sin faltalles la razón, que el goce de una cosa supone necesariamente el uso, pero olvidan que el simple uso no implica el goce o su goce"⁶.

⁶ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL: Contratos, Pág. 292.

Viendo esta diferenciación, puede sostenerse que en nuestro Derecho positivo el arrendamiento no concede a la vez el uso y el goce de las cosas, sino sólo el uso o sólo el goce, de tal manera que, cuando se quieran conceder ambos, es necesario que las partes lo pacten expresamente, si es que el único uso posible de la cosa no trae aparejado el disfrute.

Estudiando al maestro Rafael Rojina Villegas, nos manifiesta que los elementos de la definición del contrato son:

1. La concesión del uso o goce temporal de un bien.
2. El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce.
3. La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce.

Ahora bien, en nuestro Derecho, el contrato de arrendamiento, como en cualquier otro contrato, está sujeto a determinados requisitos de existencia. Los elementos que son substanciales, toda vez que sin ellos no puede existir, y otros, que si bien no son esenciales para la existencia del contrato, sí son indispensables para que sea válido y que son las condiciones de validez.

En nuestro Código Civil, el artículo 1794 establece:

"Para la existencia del contrato se requiere:

"I) Consentimiento.

"II) Objeto que pueda ser materia del contrato."

De esta definición, se desprende que la existencia del arrendamiento sólo es posible cuando ha habido consentimiento y objeto.

Así pues, para los contratos en general, el consentimiento es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones. Podríamos hacernos un cuestionamiento en relación a nuestro tema: ¿En qué consiste el consentimiento en el arrendamiento? Y la respuesta tan sencilla sería que no es más que el acuerdo de las voluntades sobre la cesión temporal del uso o goce de una cosa y el pacto sobre el precio que por tal cesión debe pagarse.

Hablamos también como son los contratos de arrendamiento:

1. Según el artículo 1836 del Código Civil, el contrato es bilateral, porque se obligan recíprocamente, siendo las obligaciones fundamentales las de conceder el uso o goce para el arrendador y pagar un precio cierto para el

arrendatario. Esta sí se puede considerar una característica esencial del contrato de arrendamiento.

2. El contrato de arrendamiento es oneroso, ya que se estipulan los provechos y gravámenes recíprocamente; el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o el goce de la cosa, y el arrendatario tiene el provecho de usar la cosa y el gravamen de pagar un precio por ese goce.

3. El arrendamiento es un contrato conmutativo. Según el artículo 1838 del Código Civil:

"El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas puedan apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste."

4. Es consensual, ya que sólo debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales, de acuerdo con lo ordenado por el artículo 2406. De manera que excepcionalmente, el arrendamiento pueda ser un contrato formal, cuando la renta exceda de cien pesos anuales.

5. El contrato de arrendamiento es de tracto sucesivo, éste consiste en que las obligaciones de las partes subsisten o renacen continuamente, momento durante toda

la duración del contrato, lo que resulta importante en cuanto los efectos jurídicos que se producen en casos de nulidad y rescisión no puede haber restitución de las prestaciones recibidas.

Según Bonnecase, los elementos esenciales del contrato son: el consentimiento que es:

"El acuerdo de voluntades constitutivo del contrato"⁷.

Aplicando esta definición, podemos decir que, cuando hay acuerdo de voluntades entre el arrendador y el arrendatario para conceder el primero el uso y goce de una cosa temporalmente al segundo, pagando éste un precio cierto como remuneración.

Podríamos con esto, hacernos una pregunta: ¿Sobre qué es el consentimiento?

Primeramente sobre la naturaleza del contrato; segundo sobre la identidad de la cosa; y tercero sobre el monto del precio.

⁷

BOHNECASE, JULIAN: Elementos de Derecho Civil, Pág. 105.

A su vez, el contrato de arrendamiento tiene un objeto mediato doble que es: La cosa arrendada y el precio o renta.

El artículo 2400 nos marca que todas las cosas pueden ser objeto del contrato de arrendamiento, a excepción de las que se consumen por el primer uso, las prohibidas por la Ley y los derechos estrictamente personales.

Las cosas, objeto del arrendamiento, deben reunir los requisitos generales que para todos los contratos señala el Código Civil en su artículo 1825:

"La cosa objeto del contrato debe: 1o. existir en la naturaleza; 2o. ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3o. estar en el comercio."

No pueden ser objeto del contrato de arrendamiento los bienes que se consuman por el primer uso, salvo que se renten en calidad de muestra.

Tampoco pueden ser objeto del contrato de arrendamiento los bienes que constituyan el patrimonio ejidal, así como los bienes que constituyan el patrimonio familiar, los bienes de dominio público, los bienes propiedad de la Nación y los bienes del servicio público.

Asimismo, tampoco pueden ser objeto del arrendamiento, los derechos estrictamente personales, como son: el uso, la habitación, los derechos nacidos del comodato y los derechos llamados extrapatrimoniales, o sea los que se refieren al estado y capacidad de las personas y los derechos públicos subjetivos.

Pasemos a hablar del precio, y de éste podemos decir que es la prestación que debe dar el arrendatario por el goce y disfrute de la cosa.

En nuestro artículo 2399 se establece que:

"La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada."

Existe un precio cierto cuando las partes lo fijan con la intención de que sea el verdadero, también puede entenderse por precio cierto, aquél que es determinado, o sea que es conocido y preciado desde el momento de la celebración del contrato.

Los elementos de validez que deben señalarse son:

La capacidad que se ha definido como la aptitud que tiene una persona para ser titular de derechos y obligaciones y de ejercitar los mismos.

Existen dos clases de capacidad, una de goce y la otra de ejercicio; por capacidad de goce se entiende la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones; la capacidad de ejercicio implica la anterior, con la característica de poder hacer valor los derechos ejercitándolos.

Respecto a la capacidad para celebrar el contrato de arrendamiento, sí se exige a los arrendadores la general para contratar, sin que sea necesario que el arrendador sea propietario, ya que, según el artículo 2401 del Código Civil que dice:

"El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar este contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la Ley."

El maestro Rojina Villegas establece cuatro categorías de personas que pueden celebrar el contrato de arrendamiento:

"1. Los propietarios.

"2. Los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien, facultades por la naturaleza del contrato, para transmitir ese uso o goce.

"3. Los que, por virtud de un derecho real, pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos.

"4. Los expresamente autorizados por la Ley en calidad de administradores de bienes ajenos para celebrar arrendamientos"⁸.

⁸ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL: Obra citada, Pág. 63.

Pueden recibir en arrendamiento todas las personas que tienen capacidad general, es decir, que sea apta para contratar, pero la Ley establece ciertas restricciones para determinadas personas inspiradas en consideraciones de orden público.

Anteriormente, se dijo al hacer la clasificación del arrendamiento, que es un contrato consensual por regla general y excepcionalmente formal, atento a lo dispuesto en los artículos 1832, 2406 y 2407 del Código Civil que establecen respectivamente que:

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

"El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales. Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública."

Pero si se entiende al número de contratos de arrendamiento que se celebran y al monto de las rentas que se pactan, se advertirá que la inmensa mayoría de los contratos de arrendamiento resultan formales ya que no hay inmueble que en la actualidad rente menos de cien pesos anuales.

Asimismo, se dice que el arrendamiento que no se haya celebrado por escrito o en escritura pública, según el caso,

está afectado de nulidad relativa, pero si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente, tanto el arrendador como el arrendatario, pueden exigir que el contrato se le de la forma prevista por la Ley; el artículo 1833 prevé:

"Cuando la Ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válida, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad de las partes puede exigir que se de al contrato la forma legal."

Hay que hablar también de la licitud en el objeto, motivo o fin del contrato. Es este otro de los requisitos necesarios para la validez del contrato de arrendamiento. El artículo 1795, fracción III del Código Civil, señala como una de las causas por las que pueden ser inválidos los contratos, y textualmente dice:

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

y el artículo 1830 del mismo ordenamiento dice que ilícito es:

"El hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres."

Para determinar la licitud o ilicitud en el objeto del contrato de arrendamiento, debemos atender al fin a que se destine el bien arrendado, y si ese fin se traduce en hechos contrarios a las leyes de orden público o a las buenas costumbres, el fin será ilícito y, en consecuencia, el contrato estará afectado de nulidad.

El consentimiento no es suficiente para la plena validez del contrato de arrendamiento, sino que es necesario que este consentimiento esté exento de vicios que invaliden al contrato, tales como el error, el dolo o la violencia.

Por error se entiende: el falso concepto que se tiene de la realidad, pero no todo error constituye un vicio que invalide el contrato, pues puede tratarse de un error de poca importancia, que en la doctrina se conoce como error indiferente. Para que el error pueda ser causa de invalidez de un contrato, debe tratarse de un error que recaiga sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de las partes contratantes, según lo dispone el artículo 1813 del Código Civil.

Por dolo se entiende: cualquier sugerencia o artificio que se emplea para inducir a error o mantener en él, a alguno de los contratantes y por mala fe la disimulación del error de una de las partes, una vez conocida, de acuerdo con la disposición del artículo 1815 del Código Civil.

Por violencia entendemos: según el artículo 1819, el empleo de fuerza física o de amenazas que importan peligro de perder la vida, la honra, la libertad o bienes del contratante o sus familiares.

En consecuencia, el contrato de arrendamiento queda sujeto a las reglas generales antes expuestas, aplicables a todos los contratos.

CAPITULO II.
EL CONTRATO Y EL CONVENIO

1. CONTRATO.

Es un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y que produce ciertas consecuencias jurídicas (creación o transmisión de derechos y obligaciones), debido al reconocimiento de una norma de derecho. Sin embargo, tiene una doble naturaleza pues también presenta el carácter de una norma jurídica individualizada.

En Roma surge el contrato, pero originalmente, no es una fuente genérica de obligaciones, ya que sólo algunas figuras típicas del acuerdo de voluntades producían acción y era sancionado su incumplimiento. El sistema contractual romano en una larga evolución histórica que va del formalismo al consensualismo, ve aparecer las siguientes figuras:

1. Contratos verbis, que se perfeccionaban (es decir, adquirían obligatoriedad), sólo mediante el uso de determinadas frases verbales.

2. Contratos litteris, que se perfeccionaban mediante la inscripción de un registro de una deuda. Era una forma contractual que tuvo escasa importancia.

3. Contratos re, que se perfeccionaban mediante el consentimiento de las partes, aunado a la entrega (traditio) de una cosa (res), eran el mutuo, el comodato, el depósito y la prenda; generalmente creaban obligaciones sólo para la parte que recibía la cosa, pero eventualmente podían surgir para la otra parte (exigiéndose por una actio contraria); por ejemplo, cuando un depositario hacía gastos extraordinarios para la conservación de la cosa, el depositante debía reembolsarlos.

4. Contratos consensuales que se perfeccionaban por el mero consentimiento de las partes y eran la compraventa o emptio-venditio, el arrendamiento o locatio-conductio, la sociedad y el mandato.

5. Contratos innominados eran aquéllos que no encuadraban dentro de una figura típica y que resultaban obligatorios cuando concurrían el consentimiento y la prestación de una de las partes.

6. Pactos que eran los acuerdos que no producían ningún efecto jurídico, posteriormente para algunos de ellos se concedió acción para exigir su cumplimiento.

La concepción romana del contrato subsiste prácticamente inalterada hasta la aparición del liberalismo a fines del

siglo XVIII. Es en esta época que se otorga a esta figura jurídica un valor fundamental, pues incluso la existencia de la sociedad se quiere hacer depender de un pacto (como en las doctrinas Rousseau). Se estatuye el principio de la autonomía de la voluntad y el de una casi absoluta libertad de contratación. Actualmente con el auge de las ideas colectivas, el ámbito del contrato se va reduciendo paulatinamente.

Existen múltiples criterios de clasificación de los contratos, algunos de ellos son:

1. Civiles (el arrendamiento); mercantiles (el seguro), laborales y administrativos.

2. Bilaterales o sinalagmáticos (Art. 1836 del Código Civil), cuando existen obligaciones para ambos contratantes, y unilaterales (Art. 1835 del Código Civil), cuando sólo una de las partes está obligada.

3. Onerosos cuando se estipulan provechos y gravámenes recíprocos y gratuitos cuando el provecho es de una sola de las partes (Art. 1837 del Código Civil).

Cierto sector de la doctrina considera que existen muchas figuras a las que debidamente se les da nombre de contrato, siendo en realidad actos jurídicos de naturaleza especial; por

ejemplo: el matrimonio, la sociedad, el contrato colectivo de trabajo y el contrato de adhesión.

2. CONVENIO.

Es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones (Art. 1972 del Código Civil). Las definiciones doctrinales coinciden con la que estipula el ordenamiento civil. Es, pues, un género particular de actos jurídicos en el que el acuerdo de voluntades tiene por objeto, un interés jurídico referido a la transmisión, modificación, creación o extinción de derechos y obligaciones. Los contratos son una especie de este género.

En el derecho romano eran considerados como una fuente de obligaciones de inferior categoría de los contratos, en virtud de que por sí solos no generaban obligaciones, para ello, era necesario que:

a) Estuvieran unidas a un contrato principal (pacta adiecta);

b) Los amparara el derecho pretorio (pacta pretoria);

o

c) Los amparara el derecho imperial (pacta legitima).

Para que surtieran efectos, iban acompañados de palabras solemnes o menciones escritas y su cumplimiento se garantizaba a través de estipulaciones penales, de la entrega de arras, de la constitución de hipoteca o permuta o del aval de una tercera persona.

3. ELEMENTOS ESENCIALES.

Analizaremos a continuación, los elementos del acto jurídico contractual, en mérito a que su exposición es indispensable y de suma utilidad para nuestro estudio. Principiaremos por distinguir entre los elementos esenciales o de existencia y los de validez; distinción que no es ocioso reafirmar en virtud de que algunas legislaciones aún los confunden.

Los elementos de existencia son aquéllos sin cuya concurrencia, el contrato no puede llegar a existir, no puede nacer a la vida jurídica; nuestro ordenamiento civil vigente distingue los elementos esenciales de los elementos de validez, señalando que la ausencia de estos últimos en la creación del acto jurídico, originan su invalidez solamente:

Artículo 1794 del Código Civil:

"Para la existencia del contrato se requiere:

I. Consentimiento;

II. Objeto que pueda ser materia del contrato."

Artículo 1795 del mismo ordenamiento:

"El contrato puede ser invalidado:

I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;

II. Por vicios del consentimiento;

III. Por que su objeto o su motivo o fin sea ilícito;

IV. Por que el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece."

En los elementos de existencia el consentimiento es definido por el maestro Rojina Villegas como:

"Acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación y transmisión de derechos u obligaciones. En los convenios Lato Sensu, el consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos."⁹

El consentimiento...

"...es el acuerdo de voluntades constitutivo del contrato. Dos personas por tanto dos voluntades,

⁹ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL: "Derecho Civil Mexicano", Pág. 341.

son necesarias por lo menos para que haya consentimiento y por ende contrato..."¹⁰.

De estas definiciones del consentimiento, se desprende medularmente el hecho de que coinciden dos o más manifestaciones de voluntad por las cuales sus autores consienten el nacimiento o transmisión de determinados efectos de Derecho.

Por lo tanto, el contrato contiene dos o más declaraciones de voluntad recíprocas y correlativas de las cuales la primera es llamada la oferta y la segunda es la declaración que se refiere a la oferta y que se denomina aceptación; por tanto, el consentimiento se integra cuando existiendo la oferta ésta es aceptada.

"...El consentimiento puede ser expreso o tácito..."

Dice el Código Civil en su artículo 1803:

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

termina diciendo este artículo; en los siguientes, nuestro Código establece que si el contrato es celebrado entre

¹⁰ BONECASSE, JULIEN: "Elementos de Derecho Civil".

presentes sin fijación de plazo para aceptar la oferta, ésta deberá aceptarse inmediatamente. Cuando se hace una oferta sin fijación de un plazo, pero a persona no presente, el oferente quedará ligado durante tres días además del tiempo necesario para la vuelta del correo o del que se juzgue bastante, no habiendo correo, según las distancias y las comunicaciones.

La ausencia del consentimiento en el contrato por ser un elemento esencial, imposibilita su nacimiento. Al tratar el contrato de nuestro estudio, haremos las observaciones que el consentimiento suscita, ya que ha de manifestarse en la compra de esperanza, bajo la base de que el comprador corra el riesgo de que las cosas no lleguen a existir, y el vendedor quedará obligado a transmitir la propiedad de lo que exista o se produzca respecto de los objetos vendidos.

4. EL OBJETO.

En la definición que de este elemento de existencia del contrato nos aporta el maestro Rojina Villegas, se hace un llamado de atención para no confundir el objeto de la obligación y el objeto del contrato, siendo, además esta definición suficiente para dejar sentado con claridad que debe entenderse este contrato esencial:

"El objeto en el contrato no es la cosa o el hecho. Estos son los objetos indirectos de la

obligación, pero como el contrato la crea y ésta tiene como objeto la cosa o el hecho, la terminología jurídica, por razones prácticas y de economía en el lenguaje, ha confundido, principalmente en los Códigos, el objeto de la obligación con el objeto del contrato...

"Desde el punto de vista doctrinario se distinguen el objeto directo que es crear o transmitir obligaciones en los contratos, y el objeto indirecto que es la cosa o el hecho que así mismo son el objeto de la obligación que engendra el contrato. A su vez, en la obligación el objeto directo es la conducta del deudor y el indirecto la cosa o el hecho relacionado con dicha conducta..."¹¹.

Entonces podemos decir que el objeto inmediato del contrato está representado por la creación o transmisión de derechos y obligaciones y el objeto mediato lo constituye la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer o no hacer (Art. 1824 del Código Civil), aquí las obligaciones puedan ser de dar, de hacer o de no hacer.

El otro requisito esencial que debe tener el objeto del contrato es su posibilidad jurídica; se entiende que una cosa es jurídicamente posible cuando está en el comercio y cuando es determinada o susceptible de determinación jurídica en cuanto a su especie; y así lo preceptúa el artículo 1825 del Código Civil:

¹¹ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL: Op. Cit., Pág. 361.

"...la cosa objeto del contrato debe:

1. *Existir en la naturaleza.*
2. *Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.*
3. *Estar en el comercio."*

Por lo tanto, son cosas jurídicamente imposibles las que están fuera del comercio y la que no se puede determinar.

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. El convenio, lato sensu, comprende ambas funciones.

En esta definición del convenio y del contrato se supone la del acto jurídico. Podemos decir que el contrato es un acto jurídico plurilateral que tiene por objeto crear o transmitir derechos y obligaciones reales o personales. Es un acto jurídico plurilateral, porque en todo contrato hay una manifestación de voluntades que se llama jurídicamente "consentimiento", es decir, un concurso o acuerdo de dos o más voluntades. Como en todo acto jurídico, esta manifestación de voluntades tiene o se propone un objeto, que es en el caso del

contrato, crear o transmitir obligaciones y derechos. Hemos señalado ya los elementos esenciales del acto jurídico; y el contrato, como acto jurídico, tiene esos dos elementos esenciales, que son la manifestación de voluntad animada de la intención de producir efectos de derecho, y el objeto que persigue esa manifestación de voluntad, que en el contrato consiste única y exclusivamente en crear o transmitir obligaciones y derechos. Se supone el tercer elemento, o sea, que la norma jurídica ampara la manifestación de voluntad y reconoce los efectos deseados por los contratantes.

A su vez, el convenio stricto sensu es un acto jurídico plurilateral que tiene por objeto modificar o extinguir obligaciones y derechos. El contrato crea derechos reales o personales, o bien los transmite; pero el contrato no puede crear derechos distintos, No hay, por ejemplo, contrato en el acuerdo de voluntades para crear un derecho político, primero porque esto jurídicamente es imposible, ya que los derechos políticos no pueden crearse por su acuerdo de voluntades por contrato; y, segundo, porque el objeto específico del contrato siempre es la creación de un derecho real o personal.

5. ELEMENTOS DE VALIDEZ

Dentro de nuestro Código Civil no se mencionan los elementos de validez, sino se deben deducir de lo marcado en

el artículo 1795 a contrario sensu de nuestro Código Civil, el cual los menciona, como ya lo mencionamos:

Nuestros elementos son:

a) Capacidad legal de las partes o de una de ellas, ya que sin ésta no se podría perfeccionar un contrato o convenio;

b) No deben existir vicios en el consentimiento;

c) Su objeto o su motivo o fin debe ser lícito; y

d) El consentimiento se haya manifestado en la forma que la ley lo establece.

CAPITULO III.
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. CONCEPTO.

El contrato se define como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o personales; por lo tanto, el convenio tiene dos funciones: una positiva, que es crear o transmitir obligaciones y derechos; y otra negativa, modificarlos o extinguirlos. Preferimos decir derechos reales y personales, y no derechos patrimoniales, en virtud de que pueden existir derechos personales de contenido extrapatrimonial.

2. OBSERVACION PERSONAL DEL ERROR QUE CONTIENE EL CODIGO CIVIL EN LOS CAPITULOS II Y III DEL TITULO SEXTO.

Para iniciar este capítulo, quisiera hacer notar un error; el que creo para mí, existe dentro de nuestro Código Civil; podemos comenzar con decir que al celebrar el contrato se producen para las partes, arrendador y arrendatario, tanto derechos como obligaciones recíprocas. El Código Civil reglamenta en sus Capítulos I y II del Título Sexto, cuáles son los efectos jurídicos que produce para las partes el

arrendamiento. Así pues, podemos manifestar que nuestro Código Civil primero se ocupa de las obligaciones del arrendador y, en segundo término, de las del arrendatario; sin embargo, el enunciado que utiliza en ambos capítulos no es lógico con su contenido, pues en el Capítulo II habla:

"De los Derechos y Obligaciones del arrendatario..."

con lo que al mencionarse de esta manera los enunciados, parece que enseguida se referirá en cada uno de esos capítulos a los "Derechos", pero no es así, ya que inmediatamente comienza a redactar cuáles son respectivamente, las "Obligaciones" del arrendador y del arrendatario. Por tal motivo, hubiese sido mejor invertir los términos en los que lo redacta el Código Civil.

3. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Hablemos de las obligaciones del arrendador como lo dispone el artículo 2412 del Código Civil.

El arrendador está obligado aunque no haya parte expreso a:

1. Entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso

convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviese destinada;

2. Conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

3. No estorbar, ni embarazar de manera alguna, el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

4. Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; y

5. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento.

En las obligaciones a que se refiere el artículo 2412 del Código Civil que se acaba de transcribir, se encuentran obligaciones de dar, de hacer y de no hacer, pero como todas ellas se derivan, como dice Planiol del principio único consistente en que el arrendador debe procurar al arrendatario el uso o goce temporal de la cosa arrendada, y esta obligación se clasifica en nuestro Derecho, como una obligación de dar, hay que concluir que el arrendador tiene a su cargo como

obligación fundamental, una obligación de dar. Podemos decir que el artículo 2011 del Código Civil puede confirmar lo planteado cuando manifiesta que:

"La prestación de cosa puede consistir:

"...II. En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta."

Así encontramos que la primera obligación que tiene a su cargo el arrendador es la de entregar la cosa al arrendatario. Esta entrega debe hacerse con todas las pertenencias de la cosa, así como de sus accesorios, entendiéndose por éstos los que responden a la naturaleza o destino de ella; así por ejemplo, tratándose del arrendamiento de locales destinados a la vivienda, la entrega comprenderá, los patios, jardín, escalera, garaje, etc., si es que existen.

A diferencia del contrato de compraventa y del usufructo, la entrega de la cosa que no ha de hacerse en el estado en que se encuentra, sino en el estado de servir para el uso convenido o para el que sea más adecuado a su destino, en caso de que no exista convenio; el arrendador sólo cumple con su obligación de entregar la cosa, si la da en buen estado de uso. Es más, de acuerdo con el artículo 2448-A del Código Civil y tratándose del arrendamiento de fincas urbanas, la Ley prohíbe al arrendador dar en arrendamiento una localidad que

no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia.

Con respecto al tiempo en que deba hacerse la entrega de la cosa arrendada, debe estarse a la fecha que convinieron las partes, pero a falta de ello, la entrega deberá llevarse a efecto, *"luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario"*, lo cual constituye una excepción en el cumplimiento de las obligaciones de dar, pues en éstas, como es sabido, la prestación debe efectuarse dentro de los treinta días que siguen a la interpelación.

Podemos ver que aun cuando en el título relativo al arrendamiento, el Código Civil no dice en qué lugar debe hacerse la entrega de la cosa arrendada, materia que representa importancia en el arrendamiento de bienes muebles, esta cuestión se pueda resolver aplicando por analogía lo dispuesto por el artículo 2291 del Código Civil, relativo a la compraventa:

"La entrega de la cosa vendida debe hacerse en el lugar convenido, y si no hubiese lugar designado en el contrato, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió."

Asimismo, volvemos a aclarar que la obligación de entregar la cosa arrendada no es renunciable, ya que pudiera

decirse es la obligación engendrada por el contrato de arrendamiento.

La falta de cumplimiento del arrendador a su obligación de entregar la cosa arrendada, da derecho al arrendatario para demandar la rescisión del contrato o su cumplimiento, con el pago de daños y perjuicios en cualquiera de los dos casos; sin embargo, no tiene culpa ni negligencia en dicha pérdida, entonces de acuerdo con el artículo 2111 del Código Civil, el arrendador quedará liberado:

"Nadie está obligado al caso fortuito si no cuando ha dado causa o ha contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la ley se la impone."

La segunda obligación a que se refiere el artículo 2412 del Código Civil, es la de conservar la cosa arrendada en buen estado, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias durante el arrendamiento.

El arrendador está obligado no solamente a entregar la cosa arrendada en buen estado de servir para el uso convenido, sino que, además, está sujeto también a conservar ese buen estado de la cosa por todo el tiempo que dure el arrendamiento.

Se dice que la razón de ello, es que el contrato tiene el carácter de tracto sucesivo o, como lo manifiesta el maestro Rojina Villegas:

*"Podría explicarse el arrendamiento como una serie de prestaciones sucesivas que el arrendador ejecuta en favor del arrendatario"*¹².

A pesar de que el arrendador está obligado a efectuar las reparaciones que requiera la cosa arrendada, esto no quiere decir que deba hacer todas, sino sólo aquéllas que sean de consideración, pues respecto de las leyes, la Ley lo exime y las deja a cargo del arrendatario; así lo manifiesta el artículo 2444:

"El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio."

Si es el caso de que la cosa arrendada necesite reparaciones y el arrendador no las haga, queda a juicio del arrendatario, rescindir el contrato, o recurrir al Juez para que lo obligue a realizar las reparaciones. En nuestro Derecho no se permite, como en otras legislaciones, que el arrendatario retenga la renta para obligar al arrendador a cumplir su obligación de reparar la cosa objeto del contrato; pues sólo se concede acción al arrendatario para demandar al

¹² ROJINA VILLEGAS, RAFAEL: Obra citada, Pág. 330.

arrendador el pago de daños y perjuicios que se hayan causado por la falta oportuna de reparaciones. Esta solución, aunque es menos efectiva que la de facultar al inquilino a retener la renta o una parte de ella, es más jurídica porque no permite que el arrendatario se haga justicia por sí mismo, circunstancia que podría originar abusos, evidentemente.

El derecho del arrendatario que tiene sobre el arrendador es que haga las reparaciones necesarias en la cosa arrendada, por todo el tiempo que dure el arrendamiento, este puede ser renunciado; las partes pueden convenir que sean por cuenta del arrendatario. A su vez, nada impide que respecto a las reparaciones locativas, o sea los deterioros de poca importancia, las partes convengan en que sean por cuenta del arrendador o de ambas partes.

Una obligación es la tercera, que tiene a su cargo el arrendador a diferencia de las anteriores, ésta es de carácter negativo, es una abstención; es el de no estorbar ni embarazar de manera alguna en el uso o goce de la cosa arrendada. Por virtud de esta obligación, el arrendador no puede intervenir en el uso de la cosa aunque ésta sea suya, en consecuencia, tampoco podrá mudar la forma de la cosa arrendada.

No obstante que el arrendador debe asumir una actitud pasiva a fin de respetar el uso que de la cosa tiene el

arrendatario, la Ley le faculta a intervenir para evitar que su propiedad perezca por falta de reparaciones, obligándole asimismo, a realizarlas en forma tal que no estorbe al arrendatario en su disfrute; sin embargo, en la práctica puede suceder que el ejercicio de este derecho impida el cumplimiento de la obligación primordial que tiene el arrendador de procurar y no estorbar el uso o goce de la cosa por el arrendatario; pero este conflicto lo podemos resolver por lo dispuesto por el artículo 2445 del Código Civil, el cual dice:

"El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa alquilada, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de este precio del arrendamiento, a pedir la rescisión del contrato si la pérdida de uso dura más de dos meses en sus respectivos casos."

La cuarta obligación que impone al arrendador el precepto que se viene estudiando, consiste en que éste debe garantizar al arrendatario el uso o goce de la cosa arrendada, por todo el tiempo que dure el contrato.

Esta obligación de garantizar al arrendatario el uso o goce de la cosa arrendada, no se refiere evidentemente a los hechos propios del arrendador, sino a aquellos que provienen de terceros ajenos al contrato. Los tratadistas distinguen sobre este particular, los actos de terceros que son puramente de hecho, de los que tienen un fundamento de derecho, dando soluciones distintas según se esté en una u otra cosa.

El Código Civil hace la misma distinción que la doctrina y de tal forma, lo prevé en su artículo 2418:

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

La razón de que el legislador no responsabilice al arrendador por los actos de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada, se debe a que, siendo el arrendatario quien está en posesión de la cosa, se halla en mejores condiciones que el arrendador, de defenderla frente a cualquier perturbador; otra razón que explica el artículo anteriormente citado, es que el arrendador no puede ser responsable por actos de terceros que muy probablemente, se deben a sentimientos de venganza a una animadversión provocados por el propio arrendatario.

No sucede lo mismo tratándose de actos de terceros que aleguen tener algún derecho sobre la cosa arrendada, pues, en este caso, el arrendatario no tiene suficiente calidad jurídica para defenderla por sí mismo. Ahora bien, como el arrendador está obligado a garantizar al arrendatario el uso o goce pacífico de la cosa arrendada, es a él a quien principalmente corresponde comenzar el litigio, dejando fuera de éste al arrendatario, lo cual es justo porque, existiendo

una acción contra la propiedad, las cuestiones que la afectan deben discutirse con el propietario máxime cuando el arrendatario tiene derecho a gozar pacíficamente de la cosa, goce que no sería pacífico, si tuviese que litigar con los terceros que por cualquier circunstancia alegaran tener algún derecho sobre la cosa objeto del contrato.

Vemos pues que la responsabilidad civil por el incumplimiento del arrendador, deriva de la privación parcial o total del uso de la cosa surge cuando ella es atribuible a su culpa o a mala fe, es decir, dolo. Confirman esta solución los artículos 2126 y 2127 relativos a la evicción que respectivamente manifiestan:

"Si el que enajenó hubiera procedido de buena fe, estará obligado a entregar al que sufrió la evicción:

"I. El precio íntegro que recibió por la cosa.

"II. Los gastos causados en el contrato, si fueran satisfechos por el adquirente.

"III. Los gastos causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento.

"IV. El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia se determine que el vendedor satisfaga su importe."

El otro artículo manifiesta:

"Si el que enajena hubiera procedido de mala fe, tendrá las obligaciones que expresa el artículo anterior, con las gravaciones siguientes:

"...III. Pagará los daños y perjuicios."

Como requisito indispensable para que el arrendatario pueda hacer valer sus derechos en caso de evicción, es necesario que al ser emplazado en juicio, lo denuncie el arrendador.

La obligación que tiene el arrendador de garantizar al arrendatario el uso o goce pacífico de la cosa arrendada, es renunciable; sin embargo, es nulo el pacto que exima al arrendador de prestar la evicción cuando éste actúe de mala fe. A tal solución, se llega aplicando por analogía, el artículo 2122 que dice:

"Es nulo todo pacto que exima al que enajena, de responder la evicción, siempre que hubiese mala fe de parte suya."

La quinta obligación y última del arrendador a que se refiere el artículo 2142 que se está analizando, es la de responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, por los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada.

Esta obligación no es más que la consecuencia lógica y directa de aquella otra que obliga al arrendador a entregar la cosa en estado de servir para el uso convenido. Como esto último implica la obligación por parte del arrendador, de procurar al arrendatario una posesión útil de la cosa, es natural

que, en caso de que éste sufra daños por vicios o defectos ocultos de aquélla, sea el propio arrendador quien responda.

A diferencia del contrato de compraventa, en que el vendedor sólo responde por los vicios cuando los hubiese conocido, en el arrendamiento el arrendador es responsable de éstos aun cuando fuesen ignorados por él; ahora bien, dada la circunstancia de que el arrendamiento es un contrato de tipo sucesivo, el arrendador no sólo responde de los vicios o defectos anteriores a la fecha en que se haya celebrado, sino que además responde de los que aparezcan durante el arrendamiento. El artículo 2421 del Código Civil es claro al respecto:

"El arrendador responde de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario."

No basta que la cosa arrendada tenga vicios o defectos para que en seguida surja la responsabilidad del arrendador, sino que precisa además, que esos vicios o defectos impidan el uso normal a que se destina la cosa. Por otra parte, es necesario señalar que el arrendador sólo responde de tales vicios o defectos, cuando sean ocultos, pues si son aparentes, es decir, apreciables a simple vista, la ley presume que el arrendatario por haberlos conocido, los tuvo en cuenta para aceptar el precio del arrendamiento.

Cuando el arrendatario sufra las consecuencias de haber tomado en arrendamiento una cosa que contenga vicios o defectos en las características apuntadas anteriormente, queda a su elección pedir una disminución de la renta o la rescisión del contrato con el pago de daños y perjuicios, en su caso.

Finalmente, es necesario agregar que la obligación que venimos tratando es renunciable. En efecto, las partes pueden convenir que el arrendador no responda por los vicios o defectos ocultos que contenga la cosa arrendada, pero ese convenio puede quedar sin validez, si el arrendador procedió de mala fe. A esta solución se llega si aplicamos el artículo 2158 del Código Civil que dice:

"Las partes pueden restringir, renunciar o ampliar en responsabilidad por los vicios redhibitorios, siempre que no haya mala fe."

Las cinco obligaciones a que alude el artículo 2412 que acabamos de explicar son las principales obligaciones del arrendador; sin embargo, éste tiene en el arrendamiento otras obligaciones secundarias, las cuales trataremos de explicarlas en forma muy breve a continuación:

1. La primera obligación que a este concepto podemos mencionar, es aquélla que tiene el arrendador de pagar al arrendatario las mejoras que éste efectúe en la cosa arrendada.

El artículo 2423 del Código Civil apunta en qué casos tiene lugar el cumplimiento de esta obligación:

"Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

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

"II. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato."

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

Como es muy frecuente en la práctica que al celebrarse el contrato de arrendamiento se estipule que las mejoras hechas por el arrendatario "quedan a beneficio de la cosa arrendada" como lo prevé el artículo 2424 del Código Civil, dispone que las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior, deberán ser pagadas siempre por el arrendador.

2. Otras dos obligaciones del arrendador que son dignas de mencionar son las de respetar los derechos de preferencia en un nuevo arrendamiento y tanto que tiene a su favor el arrendatario. El artículo 2447 del Código Civil es claro sobre este particular:

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

3. Dentro de esta misma categoría de obligaciones secundarias, puede incluirse la que tiene el arrendador de dar recibo por la renta que el arrendatario le pague, artículo 2080 del Código Civil:

"El deudor que paga tiene derecho a exigir el documento que acredite el pago y puede retener éste mientras no le sea entregado."

Ahora bien, como es peligroso que el arrendatario retenga la renta cuando el arrendador no le quiere dar el recibo correspondiente porque éste pudiese demandarle la rescisión de su contrato por falta de pago puntual de la renta, lo que aquél debe hacer es promover diligencia de consignación de pago, para evitar las molestias de un litigio en el que tendría que justificar que la mora no le es imputable.

4. Por último, puede mencionarse otra obligación del arrendador, la que se contiene en el artículo 2450 del Código Civil que manifiesta:

"El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para ser fiadores."

La obligación de este artículo impone al arrendador, es letra muerta, pues dada la escasez de viviendas, éste puede exigir al fiador que más le satisfaga, sobre todo, cuando no hay en el Código Civil un precepto que obligue a los propietarios a rentar sus fincas en un plazo razonable. En tal situación, la única posibilidad que tiene el arrendatario de obligar al arrendador para que acepte el fiador propuesto, cuando aquél ya esté en posesión de la cosa, como en el caso a que se refiere el artículo 2447 del Código Civil que anteriormente transcribimos.

4. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Mencionaremos las principales obligaciones del arrendatario que se encuentran consignadas en el artículo 2425 del Código Civil que dice:

"El arrendatario está obligado:

"I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido.

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

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

Una de las primeras obligaciones que tiene a su cargo el arrendatario es la más importante de todas, ya que recae sobre un elemento esencial del contrato como es el precio. Sin que esta obligación de pagar la renta por parte del arrendatario, es indudable que no puede existir el contrato de arrendamiento.

Asimismo, en el artículo 2425, fracción I del Código Civil, se menciona que la renta debe pagarse en "la forma y tiempo convenidos". Esto significa que en el primer término hay que atenerse a lo que las partes hayan dispuesto, pero en todo caso, la renta debe consistir en dinero o en cosa equivalente, con tal de ser cierta, es decir, que no deje lugar a dudas respecto a su individualidad, o en cuanto a su especie.

A falta de convenio expreso, la renta debe pagarse, según el artículo 2452 del Código Civil:

"Por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos; y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos."

Por lo que respecta al lugar en que debe hacerse el pago de la renta, hay que estar a lo dispuesto por el artículo 2427 del Código Civil que dice:

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

El arrendatario está obligado a pagar la renta desde que recibe la cosa hasta que la devuelve, al término del arrendamiento; sin embargo, la Ley prevé, en ciertos casos, como excepción que el arrendatario no tiene obligación de pagar la renta. Esto tiene lugar cuando el arrendatario, sin culpa de su parte, no puede aprovechar la cosa arrendada, como cuando la cosa se pierde, por caso fortuito o fuerza mayor, ocurre la evicción, o por causa de reparaciones. En sus artículos 2431, 2434 y 2445, el Código Civil respectivamente manifiesta:

"Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato."

"Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431."

"El arrendatario que por causa de reparaciones, pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento."

La razón de que la Ley exima en los casos anteriormente citados al arrendatario, de la obligación de pagar la renta, se justifica porque entre el uso o goce de la cosa arrendada y el precio o renta, debe mantenerse la proporción convenida por las partes, ya que, siendo el objeto del arrendamiento, la

concesión del uso o goce de una cosa a cambio de un precio, es indudable que desde el momento en que se hace imposible el uso o goce de la cosa, cesa la causa por la cual el arrendatario se obligó pues en tanto conviene éste, en cuanto debía usar dicha cosa.

Si el arrendatario faltase al cumplimiento de su obligación de pagar la renta, el arrendador tiene derecho a rescindir el contrato, artículo 2489 del Código Civil:

"El arrendador puede exigir la rescisión del contrato.

"I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en los artículos 2452 y 2454."

Pero además de la rescisión, el arrendador puede exigir el pago de daños y perjuicios al arrendatario.

La segunda obligación fundamental del arrendatario a que se refiere el artículo 2425, fracción II del Código Civil, es la de responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendados. Esta obligación implica que el arrendatario debe cuidar y conservar la cosa arrendada con esmero y diligencia como si fuera propia. O como se dice en el Derecho francés, usarla *"como un buen padre de familia"*, lo que significa, según Planiol y Ripert:

*"Portarse en relación con la cosa arrendada, como lo haría el propietario mismo, suponiéndolo diligente y cuidadoso"*¹³.

Ahora bien, aplicando a esta obligación de cuidar la cosa, los principios de la teoría de la responsabilidad civil, puede afirmarse que el arrendatario sólo responde los actos en que tiene culpa grave, ya que el arrendamiento no es un contrato gratuito, sino de carácter oneroso.

La obligación que estamos tratando es esencial al contrato y las partes no pueden aludirla, porque de hacerlo, sería un acto contrario a las buenas costumbres y al interés público, o como dice Manresa y Navarro:

*"Ambas obligaciones (se refiere a las que pesan sobre el arrendatario de usar la cosa conforme a su destino y a la de usarla como un buen padre de familia), son de las esenciales, de las que no pueden dejar de existir, pues en cuanto a la primera, si bien las partes son dueñas de determinar el destino de la cosa, una vez fijado éste, hay que estar a lo pactado, y en cuanto a la diligencia del arrendamiento, toda estipulación que la relevase de ella, es inmoral y no puede surtir efecto alguno"*¹⁴.

En caso de que el arrendatario no cumpla con la obligación de cuidar la cosa, y como consecuencia de ello se

¹³ RIPERT Y PLANIOL: Obra citada, Pág. 710.

¹⁴ MANRESA Y NAVARRO, MARIA: Código Civil Español, Pág. 480.

causen daños a ésta, el arrendador puede rescindir el contrato, teniendo derecho a exigir al arrendatario el pago de daños y perjuicios.

La tercera obligación esencial que pesa sobre el arrendatario es la de servirse de la cosa solamente para el uso convenido, o conforme a la naturaleza o destino de ella. Respecto a esta obligación, la Ley es muy estricta, el arrendatario debe usar la cosa arrendada exclusivamente para el uso convenido en el contrato, so pena de rescisión de éste más el pago de daños y perjuicios. Una de las razones de tal exigencia radica en el hecho de que la renta, por regla general, se fija en atención al uso para el que la cosa será destinada; entre el uso de la cosa y el precio del arrendamiento, hay una relación de interdependencia que debe conservarse durante el arrendamiento; de modo tal que si el arrendatario da un uso distinto a la cosa arrendada, está rompiendo esa relación y debe ser sancionada. La Ley es tan estricta que aun cuando el cambio de destino de la cosa arrendada sea en beneficio de ésta, el arrendatario será sancionado con la rescisión de su contrato. Otra razón que se aduce para no permitir que el arrendatario cambie el destino de la cosa es la de que el arrendador quiere que en ésta no haya más desgaste del que se convino en el contrato, de tal manera que no habría dado la cosa en arrendamiento, si hubiese sabido que el arrendatario la iba a destinar a un uso distinto.

Cabe suponer que al celebrarse el contrato de arrendamiento, no se diga expresamente para qué uso deba destinarse la cosa y, en tal caso, si el arrendador ha entregado un departamento con una estufa de gas, horno y calentador, no podrá el arrendatario dedicar dicho departamento para academia de baile o para comercio, sino que deberá usarlo para habitación.

La última obligación esencial del arrendatario es la de devolver la cosa arrendada al arrendador, una vez que termina el contrato. Esta obligación, como ya se dijo anteriormente, no está incluida en el artículo 2425 del Código Civil, precepto que señala cuáles son las principales obligaciones del arrendatario; sin embargo, es incuestionable que tal obligación existe y que no es secundaria, sino fundamental. Ello se desprende de la propia naturaleza del arrendamiento, que al considerarse como un negocio temporal, supone lógicamente que llegará el día en que la cosa será devuelta a su propietario.

Esta obligación no es renunciable porque si ello se permitiera, el contrato no sería de arrendamiento. El arrendatario que se niegue a devolver la cosa al término de la locación, podrá ser obligado a entregarla con el pago de daños y perjuicios que se causen al dueño, por la detentación ilegal de aquélla.

Además de las obligaciones del arrendatario, que han quedado expuestas, existen otras en el Código Civil que son de menor importancia y que se unifican, como dice el Dr. Rojina Villegas, bajo el criterio de "conservar y custodiar la cosa"¹⁵. Tales obligaciones son las siguientes:

1. La que obliga al arrendatario a dar aviso al arrendador, de cualquier perturbación de hecho que un tercero realice o pretenda realizar sobre la cosa arrendada con perjuicio de ésta, artículo 2419:

"El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otra haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión."

Esta obligación no debe confundirse con aquella otra que tiene el arrendatario, de denunciar al arrendador las perturbaciones que en vía de derecho, trate de ejecutar un tercero sobre la cosa arrendada. En efecto, aunque son semejantes, no son iguales, pues las consecuencias de su omisión (falta de aviso), se sancionan distintamente, en un ala que estamos analizando en este inciso, el arrendatario será responsable de los daños y perjuicios que se causen al propietario; en la otra, perderá el

¹⁵ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL: Obra citada, Pág. 157.

derecho de ser indemnizado por el arrendador, en caso de que prospere la acción del tercero que alegue derechos sobre la cosa.

Para dar el aviso por cualquier perturbación, no es necesario que se haya realizado ésta, pues como dice Manresa y Navarro:

"No es menester que la usurpación o el daño estén consumados para que nazca la obligación del arrendatario; basta con que abiertamente se preparen, con que sea ostensible el propósito de tercero de realizarlos."

2. Otra obligación del arrendatario que se relaciona directamente con la obligación del arrendador de mantener la cosa en buen estado, es la de avisar a éste de la necesidad de reparaciones, artículo 2415:

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

Aunque la Ley no lo diga, debe suponerse que el aviso se refiere a las reparaciones urgentes e indispensables, de modo que la cosa se encuentre en estado de servir y no corra ningún riesgo o peligro.

3. Una tercera obligación del arrendatario, es la de ejecutar por su cuenta, las reparaciones llamadas locativas, a las cuales se refiere el artículo 2444:

"El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio."

Este artículo no determina cuál sea la sanción en que incurre el arrendatario, cuando no ejecute tales reparaciones, es de pensarse que la sanción será el pago de daños y perjuicios los cuales podrán exigirse al final del arrendamiento.

A diferencia del Código Civil francés, el nuestro no hace enunciación de las reparaciones locativas, lo cual puede originar dudas en la práctica.

4. Otra obligación del arrendatario es la de no alterar la forma de la cosa arrendada, artículo 2441:

"El arrendatario no puede, sin conocimiento expreso del arrendador, restablecerla al estado que la recibió, siendo además, responsable de los daños y perjuicios".

5. La última obligación secundaria a cargo del arrendatario, que es digna de mencionarse, es la de asegurar la cosa arrendada contra el riesgo que pueda originarse en caso de que el arrendatario establezca una industria peligrosa en ella, artículo 2440:

"El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación

de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria."

Es de lamentar que esta obligación sui generis, no se haya sancionado en el Código Civil, con la rescisión del contrato en caso de incumplimiento por parte del arrendatario, pues a pesar de tener una gran importancia para el arrendador, ni siquiera hay en dicho ordenamiento una sanción especial para el evento en que el arrendatario no asegure la finca. Es de pensarse que el dueño de ésta podrá demandar el aseguramiento de la cosa arrendada, pero siempre quedará abierta la puerta para que el arrendatario no pague puntualmente las primas del seguro y éste quede sin ningún efecto práctico. Podría suponerse que con el establecimiento de dicha obligación de asegurar la cosa, el legislador mexicano de 1928, dio un paso importante para prever las consecuencias que pudieran surgir en caso de ocurrir algún siniestro en el inmueble arrendado, sin embargo, se quedó corto al omitir hacer una mayor reglamentación de esa obligación. Pensamos que el seguro debió haberse ampliado, no sólo para garantizar los daños que pudieran ocasionarse al propietario de la cosa, sino a todo tercero que pudiera resultar perjudicado con el siniestro.

En artículos por separado, el Código regula la obligación que tiene el arrendatario, de responder por los daños que se

causen a la cosa arrendada en caso de incendio. En realidad, como dice Rojina Villegas, no se trata de una obligación distinta a la que contempla la fracción II del artículo 2425, sino que es una derivación de ésta:

"...debemos considerar que es una consecuencia de la obligación de conservar y custodiar la cosa y responder por los daños y perjuicios causados por su culpa, ya que la Ley le impone al arrendatario para responder en los casos de incendio"¹⁶.

Ahora bien, como ya se mencionó anteriormente, esta última obligación prevé a su vez, de la presunción general de culpa que el Código Civil establece en contra del deudor de cosa cierta, artículo 2018:

"La pérdida de la cosa en poder del deudor se presume por culpa suya, mientras no se pruebe lo contrario."

A diferencia del Código Civil argentino que establece la presunción legal "*juris tantum*" de que el incendio de la cosa arrendada se produce por caso fortuito, nuestro Código establece en su artículo 2435 que:

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

¹⁶ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL: Obra citada, Pág. 340.

Pese a la simpatía que puede merecernos el arrendatario, por su mayor debilidad económica frente al arrendador, es preciso reconocer que es preferible hacerlo responsable en caso de incendio de la cosa arrendada, que considerar a éste como caso fortuito, porque el incendio no siempre es de fuerza mayor, sino también, puede originarse por la culpa o negligencia del arrendatario. Por otra parte, es mejor que se responsabilice el arrendatario por el incendio de la cosa, para que así tenga más cuidado de ella; pues de lo contrario, se llegaría inclusive a propiciar los siniestros.

No obstante que la Ley considera al arrendatario como responsable del incendio de la cosa arrendada, puede liberarse de tal responsabilidad, si demuestra que el incendio se produjo sin su culpa. Los casos en que esto sucede es cuando ha habido fuerza mayor, o cuando el siniestro se produce por un vicio en la construcción de la cosa; a estos casos hay que agregar otro más, el que comprende el artículo 2436 que dice:

"...el arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara."

Se ha discutido si sólo en los casos anteriormente citados, puede el arrendatario quedar exento de la responsabilidad que la Ley le atribuye en caso de incendio. La mayoría de los tratadistas opinan que no deben interpretarse

limitativamente a tales casos, la responsabilidad que pesa sobre el arrendatario, sino que éste podrá quedar libre de toda responsabilidad, en cualquier caso en que pruebe no tener culpa en el incendio.

Es posible, y esto es lo más frecuente en la actualidad que, al ocurrir el incendio, la cosa se encuentre arrendada a varios inquilinos, en tal supuesto el Código Civil en su artículo 2437 dispone:

"Cuando son varios arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esa parte fijan los peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será responsable."

En los Códigos Civiles mexicanos de 1870 y 1884, la responsabilidad de los arrendatarios era solidaria, de tal manera que si no se sabía donde había comenzado el incendio, el arrendador podía demandar a cualquiera de los arrendatarios, el pago total de los daños y perjuicios que el siniestro causara en la cosa. Esto era una injusticia, pues el arrendador, como es lógico suponer, enderezaba la acción contra el arrendatario más solvente, aunque éste fuera el menos culpable. En el Código actual ya no se incurrió en el mismo error, pues en el artículo antes transcrito se dispone claramente que el arrendatario sólo responde en proporción con

la renta que pague; no obstante la buena intención del legislador, pensamos que todavía no es del todo equitativo, distribuir la responsabilidad en proporción a la renta, ya que ésta puede haberse fijado por circunstancias particulares que no corresponden al valor locativo de la cosa.

Puede darse el caso de que al producirse el siniestro, el propietario ocupe una parte de la cosa arrendada, entonces la Ley dispone que él también es responsable, pero esto es sólo para el efecto de deducir el importe de la indemnización a que tiene derecho, el valor de la parte que el propio dueño ocupa. Del análisis del artículo 2437, se desprende que, cuando no se sepa dónde comenzó el incendio, el arrendador que ocupa una parte de la finca, sólo tendrá que deducir, a juicio de peritos, el valor de la parte que él ocupa para demandar a todos los demás arrendatarios, la indemnización correspondiente. Esto es un grave error del legislador, pues es posible que el incendio lo haya provocado el mismo propietario para obtener algún fin inconfesable; habría sido mucho más acertado conceder acción al propietario, pero a condición de que éste probara plenamente que no tiene ninguna culpa en el siniestro. Así lo estiman jurisconsultos notables como Planiol y Ripert que dicen:

"El propietario que ocupa una proporción de la cosa no puede dirigirse contra los arrendatarios, sino a condición de probar que el fuego se originó en la porción de la cosa por él habitada; en defecto de ello quedará a su vez sujeto a una

presunción de culpa y carecerá por tanto de toda acción"¹⁷.

Hay dos formas en que los arrendatarios pueden liberarse de la responsabilidad que pesa sobre ellos en caso de incendio de la cosa; la primera, probando directamente que el siniestro comenzó en la parte que ocupa uno de los inquilinos; la segunda, demostrando que el incendio no pudo comenzar en la parte que ellos ocupan.

La responsabilidad civil que pesa sobre el arrendatario en caso de incendio de la cosa arrendada, es extensiva al resarcimiento de los daños y perjuicios causados a terceras personas afectadas por el siniestro. En su artículo 2439, el Código Civil manifiesta:

"La responsabilidad en los casos que tratan los artículos anteriores, comprende no solamente el pago de daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio."

Por regla general, el arrendatario no tiene suficiente solvencia económica para responder de los daños y perjuicios que origine el incendio, sobre todo actualmente en que los arrendatarios viven en edificios muy costosos, cuyo valor es un sueño difícil de alcanzar por aquéllos que generalmente viven del producto de su trabajo, como son los arrendatarios.

¹⁷ PLANIOL Y RIPERT: Obra citada, Pág. 784.

Esta situación ha hecho pensar que, a fin de que no resulte negatorio el derecho del propietario para ser indemnizado por los inquilinos, en el caso de incendio de la cosa arrendada, se establezca como obligatorio el seguro locativo, pero tal idea no ha sido en nuestro medio, debidamente reglamentada. En algunos países europeos como Alemania y Francia, sí existe la reglamentación adecuada del seguro locativo, de manera que, una vez ocurrido el siniestro, el arrendador puede exigir al asegurador (compañía de seguros), que le pague la indemnización correspondiente, con preferencia a cualquier otro criterio, es decir, el asegurado tiene la obligación de no pagar indemnización alguna hasta que no haya quedado desinteresado el arrendador o propietario. Este tiene un derecho preferente sobre el arrendatario para ser pagado antes.

"Indirectamente el arrendador adquiere por tanto, una especie de derecho de preferencia en relación con la indemnización que sanciona los riesgos del arrendamiento; la jurisprudencia ha deducido de ello el reconocimiento de una acción directa en su favor contra el asegurador"¹⁸.

Cómo el Código Civil no obliga al arrendatario a asegurar la finca, mas que en el caso a que se refiere el artículo 2440, lo corriente entre nosotros es que el mismo propietario, para no exponerse a la insolvencia del arrendatario, asegure su finca, o mejor dicho, su inmueble.

¹⁸ PLANIOL Y RIPERT: Obra citada, Pág. 778.

5. CAUSAS POR LAS CUALES EL ARRENDAMIENTO PUEDE TERMINAR DE ACUERDO CON EL ARTICULO 2483 DEL CODIGO CIVIL.

En su artículo 2483, el Código Civil enumera en forma casi exhaustiva, las causas por las cuales el arrendamiento puede concluir:

"El arrendamiento puede terminar:

"I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada,

"II. Por convenio expreso;

"III. Por nulidad;

"IV. Por rescisión;

"V. Por confusión;

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

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

"VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento."

6. TERMINACION POR HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO O POR LA LEY, O POR ESTAR SATISFECHO EL OBJETO POR EL QUE LA COSA FUE ARRENDADA.

Pasemos a analizar cada uno de los puntos que anteceden, por separado. En la fracción I. del artículo 2483 del Código Civil, podemos decir que el arrendamiento, como negocio

temporal que es, nace y produce sus efectos en un plazo determinado. En la mayoría de los casos, las partes señalan de común acuerdo el plazo durante el cual debe regir el contrato, de modo que al vencimiento de éste el arrendamiento debe terminar "sin necesidad de desahucio", como reza el artículo 2484 del Código Civil. Pero puede darse el caso de que las partes no determinen expresamente el tiempo de duración del contrato, en tal situación, el arrendamiento se conoce como voluntario o por tiempo indefinido; esto no quiere decir que el arrendamiento deba durar indefinidamente, ya que las partes pueden terminarlo cuando lo deseen, con sólo que se den aviso previo, artículo 2478:

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

Si bien es cierto que el arrendamiento debe terminar cuando se vence el plazo convenido por las partes o por la Ley, tal cosa no es absoluta, pues existe la prórroga a través de la cual es posible que el arrendatario continúe en el uso o goce de la cosa arrendada, por más del tiempo convenido en el contrato. El Código Civil se ocupa de la prórroga estableciendo en el artículo 2485 que:

"Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de sus rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate, han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido."

Se ha discutido mucho si la prórroga concedida por el artículo anteriormente transcrito, es aplicable tanto a los arrendamientos que tienen un plazo determinado, como a aquellos otros que son por tiempo indefinido. Personas de reconocida autoridad en la materia, como el maestro Félix Azuela Padilla, quien sostiene que:

"Las condiciones necesarias para que haya esta prórroga, son pues, que el arrendamiento sea a término y que al cabo de él el inquilino esté al corriente en sus pagos. No obstante, ser tan claro el texto de esta Ley, algunos Jueces y Tribunales se han tomado la libertad de aplicar estas prórrogas a los contratos por tiempo indeterminado..."¹⁹

A pesar del respeto que nos merece la opinión del citado catedrático, estimamos que la prórroga a que se refiere el artículo 2485 del Código Civil, es aplicable tanto a los contratos celebrados a plazo fijo como a los que son por tiempo indefinido, pues por encima del sentido gramatical de dicho precepto, debe privar la intención del legislador. Si la

¹⁹ AZUELA PADILLA, FELIX: El Arrendamiento Civil, Pág. 175.

intención de éste fue la de favorecer al arrendatario para que éste disponga de mayor tiempo, a efecto de que pueda encontrar un local que mejor le convenga, no vemos la razón para que su propósito se limite sólo a los contratos celebrados por un tiempo determinado, en los cuales el arrendatario está más preparado porque sabe cuándo termina su contrato y, en cambio, no se haga extensivo ese beneficio a aquéllos otros arrendamientos en que el arrendatario recibe el aviso de terminación de su contrato, cuando lo espera. A esta misma conclusión llega el maestro Rojina Villegas, cuando con certero criterio jurídico dice:

*"Se justifica esta interpretación considerando que si el arrendamiento por tiempo fijo impone al arrendador una prórroga forzosa, a pesar de la voluntad expresa de las partes de dar por concluido el contrato con la llegada de cierto día, a mayoría de razón cuando es por término indefinido. Como no existe una manifestación de voluntades expresa para concluir en cierta fecha, el arrendatario debe gozar de esta prórroga que por razones de interés público, establece la Ley aun derogando uno de los principios fundamentales del contrato: la autonomía de la voluntad"*²⁰.

Otra limitación a la regla que contiene el artículo 2483, fracción I, es lo que en doctrina se conoce con el nombre de tácita reconducción, que consiste en considerar como renovado el arrendamiento, cuando una vez vencido el término del mismo, el arrendatario continúa usando o disfrutando de la cosa

²⁰ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL: Obra citada, Pág. 354.

arrendada, sin oposición del arrendador. A diferencia de los Códigos Civiles de 1870 y 1884, que sólo aceptaban la reconducción para los arrendamientos de predios rústicos, el Código actual admite la reconducción en los arrendamientos de fincas urbanas. Sin embargo, ambas reconducciones no son iguales, pues mientras en los arrendamientos rústicos la reconducción es por un año, en los urbanos es indefinida, artículo 2487:

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

En un sentido riguroso, puede afirmarse que la tácita reconducción no es la simple prórroga del arrendamiento vencido, sino que se trata más bien de un nuevo contrato, pues si es cierto que se sujeta a las mismas condiciones que el contrato primitivo, se diferencia de éste en que la duración no es la misma, ni subsisten en él las obligaciones otorgadas por terceros para garantizar el cumplimiento del contrato vencido.

El arrendamiento puede terminar también cuando se encuentre satisfecho el objeto para el que la cosa se arrendó. Esta causa de terminación del contrato nos parece más natural que la simple llegada del término convenido por las partes o establecido por la Ley, ya que las mismas partes, una vez satisfecho el objeto, no tienen ningún interés en continuar el

arrendamiento, en cambio el arrendamiento a plazo fijo, no necesariamente termina al vencimiento de éste, ya que puede ser prorrogado, los ejemplos que pueden citarse sobre esta cuestión, son múltiples, por vía de ilustración, citaremos uno: si una persona toma en arrendamiento un local para celebrar ahí un acontecimiento social en determinada fecha, el contrato terminará una vez que tenga lugar dicho acontecimiento.

7. POR CONVENIO EXPRESO.

En el mismo artículo 2483, la fracción II nos dice "por convenio expreso", a esto podemos decir que tanto el arrendador como el arrendatario pueden terminar el arrendamiento cuando lo deseen, siempre que manifiesten su voluntad de modo expreso. La Ley, al consignar esta facultad a las partes, no está haciendo otra cosa que aplicar el caso "cosa concretio" del arrendamiento, lo que es una facultad general en la materia de contratos que consiste en la posibilidad de extinguir sus obligaciones recíprocas por mutuo consentimiento ("convenio stricto sensu").

8. POR NULIDAD.

Ahora bien, en la fracción II del citado artículo, la acción de nulidad ejercida eficazmente por su titular cuando

el arrendamiento está viciado por dolo, error, violencia, falta de capacidad, falta de forma, lesión, motivo o fin u objeto ilícito, pone término a dicho contrato, pero los efectos que se producen al declararse la nulidad, son muy especiales. Por regla general, la anulación de un contrato obliga a las partes a restituirse lo que mutuamente se ha dado; sin embargo, tratándose de la nulidad del arrendamiento, el arrendatario no puede devolver al arrendador el uso o disfrute de la cosa, ya que por su propia naturaleza, esto es algo que no puede devolverse. Por tanto, la nulidad sólo producirá efectos para el futuro; el arrendatario deberá devolver la cosa al arrendador y éste tendrá derecho a quedarse con la renta que se hubiese causado por el uso o goce de la cosa, quedando obligado, en su caso, a pagar los daños y perjuicios a que se hubiese dado lugar.

9. POR RESCISION.

Por ser el arrendamiento un negocio que engendra obligaciones recíprocas para las partes, está sujeto a la regla general que establece el artículo 1949 del Código Civil, de acuerdo con la cual, cuando una de las partes no cumpla con las obligaciones a su cargo, la otra tendrá derecho a rescindir el contrato. Ya hemos visto en capítulos anteriores, cuáles son las obligaciones del arrendador y del arrendatario, cuyo incumplimiento da lugar a al rescisión del contrato del

arrendamiento, y por ello no insistiremos más sobre el particular.

10. POR CONFUSION.

Toda obligación supone la existencia de un mínimo de dos sujetos, uno acreedor y el otro deudor. Cuando el deudor llega a adquirir el crédito que hay en contra suya, o el acreedor asume la deuda correspondiente a su crédito, se confunden en un mismo patrimonio crédito y deuda y se extinguen estas últimas, hay entonces confusión como lo señala la fracción V del artículo al que nos referimos. Las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento, obedecen naturalmente a esta regla. Por vía de ejemplo citaremos dos casos:

1. Cuando el arrendatario, por cualquier motivo, logra hacerse propietario de la cosa arrendada; en tal evento el arrendamiento debe concluir pues no hay arrendatario, sino propietario, que por virtud de su derecho real de propiedad, puede usar y disfrutar la cosa como le parezca.

2. Cuando el arrendatario se convierte en usufructuario de la cosa arrendada. Como este derecho real concede a su titular la facultad de usar y disfrutar la cosa, es

natural que termine el arrendamiento cuyo objeto es precisamente el uso de esa cosa.

Ahora bien, si el término del usufructo es menor que el del arrendamiento, entonces cuando el usufructo termine, el arrendatario (ex-usufructuario), puede hacer valer sus derechos como tal, según se desprende por lo dispuesto por el artículo 2206 del Código Civil que dice:

"La obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona. La obligación renace si la confusión cesa."

11. POR PERDIDA O DESTRUCCION TOTAL DE LA COSA ARRENDADA, POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.

Si la cosa arrendada se pierde o destruye totalmente por caso fortuito o fuerza mayor, como lo determina en su fracción VI el artículo 2483 del Código Civil, el contrato debe terminar. Ello es así, porque el arrendador, al sobrevenir la pérdida queda imposibilitado para procurar el uso o goce de la cosa al arrendatario, y éste en consecuencia, queda liberado de pagar la renta, ya que sólo está obligado a satisfacerla en la medida en que el arrendador le proporcione el uso o goce de la cosa:

"El contrato quedará revocado por falta de objeto de una de las obligaciones, y por falta de causa en la otra."

Desde el punto de vista doctrinal, se dice que el Código Civil, al establecer la causa de terminación que estamos tratando, no hizo sino aplicar al arrendamiento la regla de la contratación en general, según lo cual:

"El deudor de cosa cierta y determinada, se libera de la obligación de devolver cuando ésta se pierde por caso fortuito o fuerza mayor."

Aun cuando la Ley habla de "pérdida o destrucción total de la cosa", como términos equivalentes es preciso diferenciar tales términos porque no son iguales. En efecto, la pérdida puede ser material o jurídica; en cambio, la destrucción de la cosa sólo puede ser material. Planiol y Ripert dicen que hay pérdida jurídica cuando:

"...sin que se dé el deterioro material, el arrendamiento se vea obligado, debido a las circunstancias, en la imposibilidad material de disfrutar el inmueble, de usarlo conforme a su destino"²¹.

Por vía de ejemplo, podría citarse el caso de que, habiéndose rentado una plaza de toros para celebrar corridas en la misma, el gobierno, por una disposición administrativa o legislativa las prohíba. En tal supuesto, es evidente que no hay destrucción material de la cosa arrendada, pero sí existe una pérdida jurídica, ya que el arrendatario, sin culpa que

²¹ PLANIOL Y RIPERT: Obra citada, Pág. 810.

pueda atribuírsele, se ve en la imposibilidad de usar la cosa conforme al destino convenido.

La causa de terminación que estamos tratando, se encuentra regulada por el artículo 2431 del Código Civil que dice lo siguiente:

"Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras duró el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato."

Es de observarse que, según el precepto transcrito, el arrendatario no puede pedir de inmediato la rescisión del contrato, sino que tendrá que esperar dos meses después de ocurrido el siniestro.

En algunas legislaciones como la francesa y la italiana, se impone que cuando haya pérdida o destrucción parcial de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendatario puede optar por una disminución de la renta o por la rescisión del contrato. Nuestro Código Civil, en su artículo 2422, solamente concede al arrendatario, en caso de pérdida parcial por caso fortuito o fuerza mayor, el derecho de pedir una reducción del precio del arrendamiento a juicio de peritos. pero el arrendatario no puede rescindir el contrato a menos que el arrendador esté de acuerdo con ello. Dicha disposición entraña una injusticia, pues hay casos en

que aun siendo la pérdida parcial, ésta hace inapropiado o impide el uso para el que la cosa se arrendó, y sin embargo, está obligado el arrendatario a continuar el arrendamiento a pesar de que no le convenga; lo mejor sería facultarlo para rescindir el contrato en caso de pérdida parcial, dando al juzgado amplias facultades de apreciación para conceder la rescisión según las circunstancias.

Se ha dicho que la pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, implica la terminación del arrendamiento. ¿Pero a cargo de quién es la pérdida? En principio, es el arrendador quien sufre la pérdida o destrucción de la cosa, pero hay casos en los cuales el arrendatario la reporta, por ejemplo, cuando por su culpa o negligencia ha contribuido al caso fortuito, bien ejecutando actos contrarios a la conservación de la cosa, o dejando de ejecutar los actos necesarios para su conservación. También el arrendatario es responsable de la pérdida de la cosa cuando, por cláusula especial, ha asumido dicha responsabilidad. Lo que acaba de afirmarse encuentra su fundamento legal en el artículo 2111 del Código Civil, que dice:

"Nadie está obligado al caso fortuito, sino cuando ha dado causa o contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la Ley se lo impone".

12. POR EXPROPIACION DE LA COSA ARRENDADA HECHA POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA.

La expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública pone fin al arrendamiento. Esto es así debido a que el arrendador, al perder el dominio sobre la cosa arrendada, se ve en la imposibilidad de conceder al arrendatario el uso o goce de la misma, lo cual da lugar a que este último quede liberado de pagar el precio del arrendamiento. La expropiación de la cosa arrendada puede considerarse por las partes como un caso fortuito; sin embargo, se diferencia de éste en que cuando la cosa se pierde o destruye totalmente por caso fortuito, las partes no tienen derecho a reclamación alguna, en cambio, en la expropiación pueden reclamar al expropiador la indemnización correspondiente tan pronto como la misma se decreta.

13. POR EVICCIÓN DE LA COSA DADA EN ARRENDAMIENTO.

La evicción, o sea la privación del uso o goce de la cosa arrendada, sufrida por el arrendatario como consecuencia de un derecho de tercero, anterior a la fecha en que el arrendador adquirió la cosa, y declarado firme por sentencia ejecutoriada, pone fin al contrato de arrendamiento. Al tratar sobre las obligaciones del arrendador, hicimos alusión al problema de la evicción y a las consecuencias que de ella se

originan; por tanto, y para evitar repeticiones innecesarias, reproducimos ahora lo que ya se trató con anterioridad.

14. POR VENTA JUDICIAL DE LA COSA ARRENDADA EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 2495 DEL CODIGO CIVIL Y POR CONSOLIDARSE LA PROPIEDAD DE LA COSA ARRENDADA CON EL USUFRUCTO.

Existen otras dos causas de terminación del contrato de arrendamiento, que no están incluidas en la enumeración del artículo 2483 del Código Civil, y que son las siguientes:

1. Cuando habiéndose constituido un contrato de arrendamiento por el usufructuario, el propietario de la cosa arrendada la consolida con el usufructo. El artículo 2493 del Código Civil, regula esta hipótesis, estableciendo al efecto lo siguiente:

"Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento, y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo, exige el propietario la desocupación de la finca tiene el arrendatario derecho a demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios."

Con esta disposición, el Código Civil de 1928 se separó de la Legislación francesa en la cual se establece la obligación del dueño de la cosa de respetar el arrendamiento celebrado por el usufructuario. Es de pensarse que nuestro legislador obró así para no dejar

lugar a dudas de que el derecho del arrendatario es un derecho personal.

2. Cuando se lleva a cabo el remate de la cosa arrendada y aparezca que el contrato de arrendamiento se celebró dentro de los 60 días anteriores al secuestro o embargo de la cosa. Este caso se encuentra previsto por el artículo 2495 del Código Civil, y tiene su razón de ser en que la Ley presume jure que el arrendamiento ha sido simulado y también, por el hecho de que las enajenaciones judiciales celebradas en pública subasta, hacen pasar la cosa al adquirente, libre de todo gravamen.

CAPITULO IV.
RESCISION POR CESION Y SUBARRIENDO EN EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. LA RESCISION EN GENERAL.

En esta materia el principio rector lo encontramos establecido por el artículo 1949 de nuestro Código Civil vigente que dice:

"La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumplierse lo que le incumbe.

"El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultase imposible."

En este artículo, se consagra la institución denominada "pacto commissorio", que tiene su origen en el Derecho Romano y que surgió en relación al contrato de compraventa, con el nombre de "Lex Commissoria". En efecto, en el Derecho Romano primitivo, el contrato de compraventa se componía de dos estipulaciones diversas que tenían vida separada. El cumplimiento o no cumplimiento de una estipulación no producía efecto en relación de la otra estipulación porque las obligaciones del comprador y del vendedor eran dos obligaciones separadas. Para protección del vendedor, llegó a

establecerse una cláusula especial, que le llamó "*Lex Commissoria*",

"...en virtud de la cual el vendedor se reservaba el derecho de resolver el contrato, si el comprador no pagaba el precio en determinado plazo. Expirado el plazo, el vendedor era libre de mantener el contrato o tenerlo por resuelto"²².

Del contrato de compraventa se pasó a establecer cláusulas semejantes en los demás contratos bilaterales, pero siempre se requería que la cláusula fuera expresa.

Fueron los glosadores y los postglosadores los que empezaron a establecer que en los contratos bilaterales el "*pacto commissorio*" se supone implícito y que, por lo tanto, no era necesario que se estableciera expresamente esta facultad de la parte que cumple, en contra de la que no cumple para rescindir el contrato.

La teoría se completó posteriormente estableciendo que la parte que ha cumplido, puede exigir el cumplimiento o la rescisión del contrato. Son dos acciones que se excluyen, la una a la otra; no puede ejercitarse simultánea, pero sí sucesivamente. Si se demanda primero la rescisión del contrato, es imposible demandar después el cumplimiento, pero

²² PETIT, EUGENE: Tratado Elemental de Derecho Romano, Pág. 398.

si primero se demanda el cumplimiento y esto resulta imposible, después si se puede pedir la rescisión.

Nuestro Código admite el "*pacto commissorio*", pero lo introduce en el capítulo de las modalidades de las obligaciones y lo establece como una condición.

En la actualidad, es principio generalmente aceptado que en los contratos bilaterales, la parte que cumple su obligación, tiene una facultad alternativa; puede exigir el cumplimiento o la rescisión.

Una regla relativa a las acciones contrarias o contradictorias y que establece el artículo 31 del Código de Procedimientos Civiles, es que no pueden ejercitarse ni simultánea ni sucesivamente. Esta regla no la aplicamos en el caso del "*pacto commissorio*", sino sólo para el no ejercicio simultáneo.

Los requisitos para entablar la acción rescisoria son los siguientes:

1. Que la parte demandada haya dejado de cumplir con su obligación.
2. Que el demandado haya sido puesto en mora, pues quien no está constituido en mora, no ha faltado al cumplimiento de su obligación.

En obligaciones a plazo, si el deudor no cumple, el simple vencimiento del plazo lo pone en mora.

Cuando no se fija plazo, es necesario interpelar y dejar pasar treinta días desde el momento en el cual se constituye en mora el deudor, si la obligación es de dar.

Lo anterior de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2080 y 2104 del Código Civil.

3. Se necesita, además, que la falta de cumplimiento sea imputable al deudor, si no es así, no habrá incurrido en responsabilidad alguna y no podrá entablarse la acción rescisoria, artículo 2111 del Código Civil.

Cuando esté en mora el deudor, aun cuando deje de cumplir por caso fortuito o fuerza mayor, es procedente la acción rescisoria, a menos de pacto expreso.

La acción rescisoria destruye el contrato con efectos retroactivos, es decir, es necesario volver las cosas al estado que tenían al momento de la celebración del contrato.

Cuando se trata de contratos bilaterales, puede el actor haber ya cumplido con su obligación, y el efecto de la

rescisión consiste en que se le devuelvan las prestaciones que ya había ejecutado.

Si ha habido un principio de ejecución, es necesario que las partes se restituyan mutuamente las prestaciones.

En los contratos de tracto sucesivo o de ejecución continuada, de los que es un ejemplo típico el arrendamiento, no es posible restituir las cosas al estado que tenían y por ello, la rescisión no produce efectos retroactivos, pero deja de producirlos para el futuro.

En los derechos modernos, y entre ellos el nuestro, se dice que esta facultad de resolver los contratos bilaterales por falta de cumplimiento, constituye una condición resolutoria tácita.

Nosotros estimamos que el "*pacto commissorio*" no es una condición resolutoria tácita y para ello, aducimos como razón, que la condición resolutoria opera automáticamente si el "*pacto commissorio*" fuera tal, ello equivaldría a dejar a la voluntad de cualquiera de las partes la eficacia del contrato y ya vimos que esto no es así, pues la parte que cumple tiene una facultad alternativa.

Si el "pacto commissorio" fuera una condición resolutoria, la parte que cumple no tendría facultad para exigir el cumplimiento del contrato, que automáticamente, se resolvería, pero ya sabemos que sin la voluntad de la parte que ha cumplido no se resuelve el contrato, luego no es una condición resolutoria tácita.

En la práctica, en todos los contratos bilaterales, se pacta la facultad de resolverlos por el incumplimiento de cualquiera de las partes. ¿Qué efectos produce este pacto? Es necesario estudiar cuál ha sido la intención de las partes.

Si el pacto sólo agrega la disposición de la Ley, es una simple repetición y con él o sin él, la parte que cumple puede exigir la rescisión del contrato. Queremos decir, que la parte que cumple no puede, con su simple declaración de voluntad, rescindir el contrato, puede exigir la rescisión, pero judicialmente, es el Juez quien declarará rescindido el contrato, al pronunciar la sentencia definitiva y, en consecuencia, sin resolución judicial el contrato sigue produciendo todos sus efectos.

Pero puede suceder que el "pacto commissorio" establezca que la parte que cumple no renuncie a la acción rescisoria. Pero se establece que la rescisión tendrá efectos simplemente por declaración de voluntad de la parte que cumple. Basta una

notificación de la parte que ha cumplido sin que esto quiera decir que las partes no pueden acudir al tribunal. Esto quiere decir, que la rescisión se establece por declaración de voluntad de una de las partes, pero es la parte afectada la que tiene que recurrir al tribunal y éste dirá si estuvo bien o mal rescindido el contrato, o bien, si es la misma parte que pide la rescisión la que tiene que acudir a los tribunales, esta acción se fundará en que el contrato está rescindido y la demanda será para que el Juez, basándose en la rescisión del contrato, condene al demandado a la restitución de las cosas al estado que guardaban.

2. LA RESCISIÓN DEL ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO CIVIL, SUS CAUSAS.

La rescisión es, según el artículo 2483 fracción IV de nuestro Código Civil, una forma o modo de terminación del contrato de arrendamiento, que tiene como causa general, el incumplimiento de alguna de las obligaciones impuestas a las partes, pudiendo también originarse por la violación de alguna prohibición contractual o legal, o como afirma el maestro Rojina Villegas:

"Todas las obligaciones que hemos estudiado para ambas partes, son base para la rescisión en los casos de incumplimiento"²³.

²³ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL: Obra citada, Pág. 169.

Como consecuencia de lo anterior, la rescisión puede pedirse, según el caso, por el arrendatario o por el arrendador, de acuerdo con las diversas hipótesis que regula nuestro Código Civil, pero en la práctica y en razón de la gran demanda de casas habitación y de la casi nula oferta, jamás se ve en los tribunales un juicio en que el arrendatario demanda la rescisión del contrato.

Por esta circunstancia nos limitaremos únicamente a hacer la enumeración de los casos en que el arrendatario tiene derecho a pedir la rescisión del contrato.

1. Según el artículo 2445:

"El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos."

Esta causa de rescisión se establece como consecuencia del incumplimiento en que incurre el arrendador, al no proporcionar el uso y goce de la cosa arrendada y nuestra ley, queriendo proteger en debida forma el interés del arrendatario, le concede además, facultades de carácter excepcional, a fin de no pagar la renta o pida la reducción correspondiente.

Además, en este artículo encontramos una de las pocas excepciones que son oponibles en el juicio sumario de desahucio.

En el artículo 2491 del Código Civil, se reglamenta la posibilidad de que el arrendatario no haga uso del derecho que tiene para rescindir el contrato, previniéndose que:

"Hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta, hasta que termine el plazo del arrendamiento."

2. Otra causa de rescisión que surge por incumplimiento del arrendador es la prevista en el artículo 2416:

"Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al Juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles."

Para dejar completa la reglamentación de esta causa de rescisión y siguiendo los principios generales en esta materia, nuestro Código Civil dispone en el artículo 2417 que:

"El Juez, según las circunstancias que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones."

3. En el artículo 2420 se establece que:

"Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y pago de los daños y perjuicios que sufra."

Esta causal de rescisión se presenta, en virtud del incumplimiento por parte del arrendador, de la obligación consistente en garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

4. El artículo 2421 establece que:

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

Este precepto se relaciona con la fracción V del artículo 2412 que impone al arrendador la obligación de responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Es oportuno en este punto citar el criterio del maestro Rojina Villegas, que opina que:

"Por ser el arrendamiento un contrato de tracto sucesivo, el arrendador también debe responder de los vicios o defectos ocultos que sobrevengan durante la vigencia del arrendamiento, a diferencia de la venta en que los vicios deben ser anteriores a la enajenación."

5. Otra causa de rescisión es la que se reglamenta en los artículos 2431, 2432 y 2433 del Código Civil:

"2431. Si por caso fortuito o fuerza mayor que se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato."

"2432. Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior."

"2433. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable."

Esta causa de rescisión encuentra su justificación en lo que se denomina por el maestro Rojina Villegas:

"Relación de independencia entre el precio o renta, y el uso o goce, en razón de la cual no se causa el precio, y por tanto, el arrendador no está obligado a pagar la renta, si no se concede día a día, momento a momento el uso o goce."

Desde el punto de vista procesal, la situación que venimos estudiando, es motivo no sólo de la acción rescisoria, sino que además, es el fundamento de excepciones oponibles por el inquilino en el juicio

sumario de desahucio, de conformidad con lo previsto en el artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles.

6. La última causa de rescisión debida a hecho del arrendador, la encontramos reglamentada en el artículo 2492 del Código Civil que prevé:

"Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato."

Esta situación la estudiaremos al hablar del subarriendo en la parte final de este trabajo.

Las causas de rescisión debidas al incumplimiento del arrendatario, se encuentran previstas en el artículo 2489 del Código Civil y son las siguientes:

1. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en los artículos 2452 y 2454. Estos preceptos regulan la manera de pagar la renta según se trate de fincas urbanas o de fincas rústicas y, respectivamente establecen:

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

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

Como vimos en su oportunidad, la obligación principal a cargo del arrendatario consiste en satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos y el incumplimiento de esta obligación se encuentra sancionado como causa de rescisión por la fracción I del artículo 2489 del Código Civil.

La no satisfacción de la renta en la forma y tiempo convenidos incluye, no solamente la falta de pago de una o varias mensualidades, sino que comprende además, cualquier atraso o morosidad en el pago, aun cuando no sea más que de un solo día, ya que los artículos 1796 y 1797 del Código Civil en relación con los artículos 2062, 2078 y 2079 del mismo Código, no conceden ni términos de gracia, ni quitas, ni esperas, obligando al cumplimiento puntual de las obligaciones. Con excepción a esta regla general, está en primer término el artículo Cuarto del Decreto de 24 de septiembre de 1943, que concedió un término de gracia de diez días para el pago de la renta y, en segundo lugar, la fracción I del artículo Séptimo del Decreto de 24 de diciembre de 1948, que interpretaba a la letra el pago de las mensualidades adeudadas, siempre y cuando no sean más de tres.

Generalmente en todos los contratos de arrendamiento, se estipula la forma de pago, la renta se establece que será

pagadera por mensualidades adelantadas. A falta de convenio, la Ley, al suplir la voluntad de las partes, adapta el sistema contrario y establece que la renta se pagará por meses, quincenas, semanas o semestres vencidos, en sus respectivos casos.

Para poder determinar si ha existido o no incumplimiento del arrendatario, es de gran importancia precisar el lugar en que debe pagarse la renta. A este respecto, el artículo 2427 del Código Civil dispone:

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

En la práctica suelen presentarse los siguientes casos:

1. Si en el contrato de arrendamiento se señala como lugar para el pago el domicilio del arrendador y se precisa con toda claridad la ubicación de ese domicilio, la falta de pago puntual es totalmente imputable al inquilino y, por ello, la acción de rescisión que se establece por el arrendador será procedente y más cuando, conforme a la fracción I del artículo 282 del Código de Procedimientos Civiles, corresponderá al inquilino acreditar el pago.

La doctrina afirma que:

"Cuando el lugar de pago sea el domicilio del arrendador, ese domicilio será el que éste tenía el día de la celebración del contrato"²⁴.

2. Si el lugar de pago se determina en el contrato diciendo que la renta deberá pagarse en el domicilio del arrendador, pero sin mencionar la ubicación de tal domicilio, surge el problema de determinar, si el arrendatario está obligado a investigar la ubicación de ese domicilio, o si por el contrario, esa cláusula es inoperante por haberse concedido en términos imprecisos, y debe aplicarse en su lugar la regla general del artículo 2427.

Nosotros nos inclinamos por la segunda solución, en virtud de que la fuente de obligaciones para las partes lo es, en primer término, el contrato; pero si éste es vano o impreciso, la Ley, como fuente supletoria de la voluntad de las partes, es la que debe imperar.

3. El último caso que pueda presentarse, es aquél en que no se estipula lugar para el pago en el contrato, en cuyo caso, la renta deberá pagarse en la casa habitación o despacho del arrendatario y para que pueda operar como causal de rescisión la falta de pago puntual, deberá el arrendador demostrar que ha acudido al domicilio del arrendatario a cobrar y que éste se ha rehusado a pagar,

²⁴ PLANIOL Y RIPERT: Obra citada, Pág. 737.

en los términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles y de la tesis que ha sustentado la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el sentido de que:

*"Si no se pacta lugar para el pago de las rentas, éstas deben ser pagadas en la casa habitación o en el despacho del arrendatario, y mientras que el actor no demuestre que se presentó a cobrar las rentas en tales lugares, no se podrá admitir que el inquilino incurrió en mora; de donde cualquier acción de rescisión que en tales condiciones se intente, por falta de pago dentro del plazo estipulado, tiene que declararse infundado, esto es, si no se mencionó siquiera que se hubieran mandado a cobrar las rentas"*²⁵.

Planiol y Ripert están conformes en que:

*"Por domicilio del arrendatario hay que entender su domicilio actual, el día de pago, aun cuando ese domicilio difiera del que tenía el día de la celebración del contrato"*²⁶.

Cuando el arrendador se rehusa a percibir el pago de la renta, el inquilino, como todo deudor, dispone de un medio legal para liberarse de su obligación: el ofrecimiento de pago seguido de la consignación. Haremos una breve referencia a esta situación.

²⁵ GONGORA MARTINEZ, AGUSTIN: Seminario Judicial de la Federación, Tomo CXIII, Pág. 467.

²⁶ PLANIOL Y RIPERT: Obra citada, Pág. 737.

El pago constituye no sólo una obligación del deudor, sino también un derecho. El deudor no puede ser conservado indefinidamente obligado por el acreedor y, por eso, nuestra Ley Civil establece que:

"Si el acreedor rehusase sin justa causa a recibir la prestación debida o dar el documento justificativo de pago, o si fuere persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor liberarse de la obligación, haciendo consignación de la cosa.

"Si el acreedor fuere conocido, pero dudosos sus derechos, podrá el deudor depositar la cosa debida, con citación del interesado, a fin de que justifique sus derechos por los medios legales." (Artículos 2098 y 2099 del Código Civil).

"La consignación se hará siguiéndose el procedimiento que establezca el Código de la materia."

Y nuestro Código de Procedimientos Civiles que reglamenta los preliminares de la consignación en los artículos del 224 al 234, establece que una vez que el deudor acuda al Juez a ofrecer el pago, se fijará para la audiencia fecha en que el acreedor dirá si recibe o no el pago. Si el acreedor lo recibe, el Juez mandará depositar la cosa y extenderá al deudor una certificación de la misma.

Cuando se trate de dinero y éste es el caso del arrendamiento, es usual obtener de Nacional Financiera, S.A. un certificado de depósito, que se acompaña al escrito de ofrecimiento de pago, pero estimamos que es equivocada la creencia ordinaria de que la mera presentación del

certificado, o cuando más, la notificación al acreedor del auto admisorio de las diligencias haga veces de pago.

De acuerdo con el artículo 2102 del Código Civil:

"La consignación hace veces de pago, una vez aprobada por el Juez..."

y la aprobación del Juez solamente puede obtenerse mediante la sentencia que se dicte en el juicio sumario, que el deudor debe seguir contra el acreedor, para que se le declare liberado de la obligación.

En otros términos, el ofrecimiento de pago no es sino un acto prejudicial o una diligencia preliminar a un juicio sumario, que ha de seguir por el deudor, demandando la liberación de la obligación.

Desde luego que la sentencia que se dicte tendrá un carácter exclusivamente declarativo, no constitutivo y si es favorable al deudor, éste quedará desligado de su obligación desde que hizo el depósito y no desde que cause ejecutoria la sentencia.

Lo anterior se encuentra corroborado en las siguientes ejecutorias pronunciadas por la Suprema Corte: Consignación en pago.- La simple consignación de la cantidad debida no hace

veces de pago, entre tanto no existe declaración expresa de la autoridad judicial, que apruebe tal consignación en el juicio sumario correspondiente²⁷.

"Ofrecimiento de pago y consignación, diligencias de.- No basta presentar un escrito en donde se ofrezca el pago de una cantidad o se consigne el importe de ésta a disposición del acreedor, para que la obligación se extinga. El ofrecimiento de pago debe promoverse en vía de jurisdicción voluntaria ante el Juez de primera instancia que sea competente, a fin de que señale día y hora para el acreedor, reciba o vea depositar la cantidad respectiva; si el acreedor no comparece o rehusa recibir la cosa, se extiende al deudor un certificado relativo a ese ofrecimiento de pago, y con tal documento debe demandar en juicio sumario a quien considere su acreedor, la liberación de la correspondiente obligación, y sólo cuando esa consignación es aprobada, la obligación queda extinguida."

Como caso de excepción debe mencionarse que hay quien sostenga que, tratándose de contratos sujetos a las leyes inquilinarias dictadas a partir de 1942, la aprobación de la consignación por el Juez no es necesaria y que la sola exhibición de la suma consignada hace veces de pago, por estar derogados los preceptos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a las leyes inquilinarias a que nos referimos.

Además de la acción en rescisión propiamente dicha, cuando el arrendatario no cumple su obligación de pagar la

²⁷ APENDICE AL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION, Volumen Segundo, Tesis 265, Pág. 508.

renta, el arrendador disfruta de la acción privilegiada en la vía sumarísima del desahucio, para el lanzamiento del inquilino moroso.

El desahucio se define como:

*"El acto de despedir el dueño de la casa al inquilino y también al acto de despedirse el inquilino de la casa por no querer continuar en el arrendamiento, cumplido que sea el contrato"*²⁶.

En México, sin embargo, desahucio y lanzamiento deben ser tomados como términos sinónimos, pero propios y exclusivos del juicio de desahucio; en los juicios de rescisión o de terminación de contrato que incluyen con la desocupación coactiva de la localidad, a pesar de la semejanza externa del acto con el lanzamiento, técnicamente, no debe ser considerada como desahucio o lanzamiento propiamente dicho, sino como cumplimiento de la sentencia, como lo entiende el artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal.

El artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles dispone que:

"La demanda de desocupación deben fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades."

²⁶ DICCIONARIO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA, Pág. 349.

La mayoría de los procesalistas están de acuerdo en que el juicio de desahucio no tiene como finalidad el pago de las rentas, sino la desocupación, debiendo citar al respecto la opinión de los maestros José Castillo Larrañaga y Rafael de Piña:

*"El juicio de desahucio no tiene por finalidad el pago de rentas (aunque la excepción de pago produzca en él su efecto característico), sino el de llegar al desalojo de la finca o departamento por medio del lanzamiento, si el arrendatario no se presenta a cumplir el fallo adverso voluntariamente"*²⁹.

Aceptando que el juicio de desahucio tenga por finalidad la desocupación, se puede afirmar que el incumplimiento del inquilino, en cuanto a su obligación de pagar la renta, hace nacer en favor del arrendador, tres acciones diversas:

1. La acción de rescisión propiamente dicha.
2. La acción de desocupación, mediante el juicio sumario de desahucio, con aseguramiento de bienes para garantizar el adeudo.
3. La acción de cumplimiento mediante el juicio sumario sobre pago de pesos.

²⁹ CASTILLO LARRAÑAGA, JOSÉ Y PIÑA DE, RAFAEL: Instituciones de Derecho Procesal Civil, Pág. 381.

Esta causa de rescisión establecida en favor del arrendador, está plenamente justificada, ya que se origina por el incumplimiento de la obligación principal del arrendatario que es la de pagar la renta, y que constituye el motivo determinante para el arrendador, en la celebración del contrato.

La segunda causa de rescisión establecida por el artículo 2489 del Código Civil es:

"Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425..."

que a su vez establece:

"El arrendatario está obligado a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella."

El arrendamiento es el único contrato de todos los reglamentados por nuestro Código Civil en el que las partes contratantes indican el destino que se va a dar a la cosa objeto del mismo. De conformidad con el artículo 2398 del Código Civil, la cosa arrendada puede destinarse a habitación, al comercio o al ejercicio de una industria; cuando el arrendatario cambie el destino de la cosa arrendada, el arrendador puede pedir la rescisión del contrato, exigiéndose de acuerdo con el criterio de la Suprema Corte de Justicia, que ese cambio de uso sea substancial.

"Arrendamiento, cambio de destino.- Para que haya variación del uso convenido en el contrato y, por tanto, violación del mismo y causa de rescisión, es necesario que el cambio de uso sea substancial, o sea, en otras palabras, que el fin al que la cosa haya sido ordenada por las partes, se altere de manera radical. Así, hay violación del contrato cuando, habiéndose convenido que el inmueble arrendado se use para habitación, se destina a comercio o a la inversa, o bien, en el caso de que, habiéndose pactado que se destinaría a un género especial de comercio, se use para otro diverso, como por ejemplo, una tlapalería en vez de una tienda de ropa. Cuando no hay una variación de esta naturaleza, no puede hablarse de violación del contrato." (Amparo directo 1479/53, fallado el 23 de octubre de 1953.

En torno a la presente causa de rescisión, se plantea el problema de determinar si para entablar la acción rescisoria debe el arrendador demostrar que el cambio de destino le causa algún perjuicio, o si es bastante el mero hecho de que se haya cambiado ese destino.

La Suprema Corte ha dicho:

"Arrendamiento, rescisión del, por cambio del uso de la cosa, convenido.- El artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales establece, en su fracción III, que el arrendatario está obligado a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella, y el artículo 2489 del mismo Código dispone, en su fracción II, que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato, por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425. Ahora bien, si se prueba que el inquilino tiene establecido un consultorio médico en la cosa que arrendó exclusivamente para su domicilio, debe estimarse que con ello cambió el uso de la cosa, convenido entre las partes, y por tal motivo, el arrendador tiene expedido su derecho para rescindir el contrato, de

acuerdo con el citado artículo 2489 del Código Civil, aunque no haya perjuicio para él"³⁰.

3. LA RESCISIÓN DEL ARRENDAMIENTO EN EL DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

Especial interés presenta el estudio de la rescisión del arrendamiento de acuerdo con el Decreto de prórroga del 24 de diciembre de 1948.

Este Decreto tuvo como finalidad esencial la de prorrogar los contratos de arrendamiento que, habiendo sido celebrados con anterioridad a su expedición, tuvieran por objeto las cosas o locales, que según el artículo 10., se clasifican en las siguientes categorías:

"1. Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él,

"2. Los ocupados por trabajadores a domicilio,

"3. Los ocupados por talleres, y

"4. Los destinados a comercio o industria."

A pesar de que el Decreto tuvo un espíritu eminentemente proteccionista hacia el inquilino, ello no obstante, se

³⁰ TORIELLO VDA. DE RIVERO, CARLOTA: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XCI, Pág. 730.

reprodujeron las causas de rescisión establecidas por el Código Civil y aún fueron ampliadas.

El Artículo 40. del Decreto dispone lo siguiente:

"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 70. de esta ley."

Las causas de rescisión establecidas en el artículo 70. del Decreto son las siguientes:

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

La interpretación literal de esta fracción I, debe ser en el sentido de que si el inquilino deja de pagar tres o menos mensualidades, el arrendador está en posibilidad de ejercitar la acción de rescisión, pero en el concepto de que el inquilino puede purgar la causa de rescisión, pagando las rentas; en el caso de que las mensualidades adeudadas sean más de tres, ya no existirá el beneficio para el inquilino de purgar la rescisión mediante el pago de las rentas.

Con motivo de esta fracción I del artículo 70. se habla claramente de rescisión y teniendo en cuenta que, de acuerdo con los artículos 14 Constitucional y 19 del Código Civil, la

primera forma de interpretar la Ley es siguiendo su letra, estimamos que si se deroga la fracción I del artículo 2489 del Código Civil, ya que existe una franca oposición entre la disposición del Decreto y la del Código Civil, por lo que es de aplicarse el artículo 3o. transitorio del propio decreto, según el cual:

"Se derogan los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de la presente ley."

El maestro Rojina Villegas, después de un extenso estudio sostiene que:

"No puede pues haber la menor duda de que la fracción I del artículo 7o. del Decreto del 24 de diciembre de 1948, contempla una acción rescisoria para los contratos de arrendamiento a que dicho Decreto se refiere, y modifica la substancia y esencia de la fracción I del artículo 2489 del Código Civil"³¹.

A pesar de lo antes expuesto, el criterio de nuestra Suprema Corte de Justicia ha sido en el sentido de considerar la fracción I del artículo 7o. del Decreto de 24 de diciembre de 1948, se refiere al juicio sumario de desahucio.

La fracción I del artículo antes citado se refiere a la acción de desahucio contra el inquilino que deja de pagar tres

³¹ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL: Obra citada, Pág. 184.

mensualidades o más, acción que puede culminar con el lanzamiento y la consiguiente extinción de la relación contractual. Otra cosa muy distinta, es la rescisión por falta de pago oportuno de las pensiones de renta, cosa que el mencionado Decreto no cita, y como no hay oposición entre el artículo 2489, fracción I del Código Civil para el Distrito Federal y la acción citada en el Decreto señalado, puesto que se apoya en causas distintas o diversas, no cabe invocar el artículo 3o. transitorio del repetido Decreto, para alegar derogación del artículo 2489 del citado Código, pues aun cuando en tantas veces el mencionado Decreto es proteccionista de los arrendatarios, no puede serlo, hasta el punto de dejar a éstos cumplir sus obligaciones en cualquier tiempo y reiterar impunemente su impuntualidad³².

La segunda causal de rescisión establecida por el Decreto de prórroga de contrato es:

"Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario."

Hemos visto que el Código Civil permite el subarriendo si el inquilino obtiene el consentimiento del arrendador y no se exige que tal consentimiento sea expreso; en cambio, el

³² LARIOS CORTES, JESUS: Semanario Judicial de la Federación, Tomo CXIII, Página 938.

Decreto impone el requisito de que el consentimiento dado por el arrendador sea expreso.

El artículo 1803 del Código Civil nos explica lo que debemos entender por consentimiento expreso y por consentimiento tácito:

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

"De acuerdo con el Código Civil, si el arrendador ha reconocido el subarriendo sin oponerse o ha recibido del subarrendatario el pago de la renta, podrá suponerse un consentimiento tácito y por ello no habrá lugar a la rescisión, situación que no es posible de acuerdo con el Decreto, que en todo caso exige que el consentimiento del arrendador sea expreso."

La tercera causal de rescisión se presenta:

"Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador."

Aunque el Decreto emplea la palabra traspaso, ello no implica ninguna novedad pues es solamente una expresión comercial y los comentarios del mismo han sostenido que es una redundancia en virtud de que traspaso significa lo mismo que cesión, son términos equivalente para la ley, y cuya redundancia al usarse fue para hacer más enfática la causa rescisión.

Asimismo, podemos explicar los conceptos cesión expresa y cesión tácita:

"Habrà cesión expresa cuando conste de una manera clara, patente o especificada, así el contrato concertado por escrito, la confesión expresa de los intervinientes, los hechos inequívocos que demuestran el convenio existente.

"Habrà cesión tácita (del latín, *tácitus*, p.p. de *tácere*, callar) cuando sin saberse formalmente la existencia de la cesión, se supone o infiere en vista de los hechos alegados"³³.

Por tal motivo, podemos decir que en vista del indiscutible derecho que tiene el inquilino de llevar a vivir a la casa arrendada a los miembros de su familia, éste hecho por ningún motivo, implica la cesión de los derechos derivados del contrato de arrendamiento y por ello, no será causa de rescisión.

Ahora bien, la situación es más compleja cuando ocurre que el inquilino, por cualquier circunstancia, se ve obligado a ausentarse de la cosa arrendada, dejando en ella a sus familiares. Sin embargo, en este supuesto también estimamos que no existe cesión de los derechos derivados del arrendamiento. Al respecto se han dictado las siguientes ejecutorias:

"Arrendamiento, traspaso de los derechos derivados del.- El contrato de arrendamiento se

³³ BAZARTE CERDAN: Leyes sobre Arrendamiento, Pág. 67.

celebra en atención a la persona, y la ley prohíbe expresamente la cesión o traspaso de los derechos derivados de dicho contrato; por lo cual debe estimarse procedente la rescisión del mismo si está demostrando que el inquilino no habita en la localidad materia del arrendamiento, tanto más si el propio inquilino no probó que sean familiares suyos las personas que habitan dicha localidad"³⁴.

"Arrendamiento; rescisión del contrato de, por traspaso de la localidad arrendada.- Si el quejoso demandó la rescisión del contrato de arrendamiento, fundándose en que el demandado no ocupa ya la localidad arrendada, pues vive en otra ciudad, y en que por tanto, dicha localidad ha sido traspasada, cedida o subarrendada, sin el consentimiento del propietario, debe estimarse que al inquilino le corresponde demostrar que aunque vive en otro lugar, su familia continúa habitando en la casa arrendada, para destruir la presunción humana que se deriva de que el demandado no ocupa dicha casa"³⁵.

Se nota que la tendencia es ya de una protección hacia el grupo familiar que habita la localidad arrendada, aunque siempre en razón o por medio del titular del contrato.

La cuarta causal de rescisión se hace consistir en el siguiente hecho:

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

³⁴ LEON, LUIS: Semanario Judicial de la Federación, Tomo CVI, Pág. 923.

³⁵ MACEDO, PABLO: Semanario Judicial de la Federación, Tomo CXII, Pág. 949.

Para explicar esta causa de rescisión, nos remitimos al estudio hecho de la fracción correspondiente del artículo 2439 del Código Civil, pero hacemos notar que el legislador de 1948, reglamentando la situación con más apego a la realidad, atribuye efectos jurídicos a la actuación de las personas que habitan con el inquilino, y erige una causa de rescisión al hecho de que se cambie el destino de la cosa arrendada, no sólo por el arrendatario, sino también por sus familiares. En este punto existe una ejecutoria muy significativa:

"Arrendamiento, cambio de destino.- Es indudable que quien toma en arrendamiento una casa para habitación, no puede destinar la finca a casa de huéspedes, pues la palabra habitación particular o familiar"³⁶.

En quinto lugar, se reglamenta la siguiente causa de rescisión:

"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."

En este punto el Decreto modifica también el sistema del Código Civil, pues de acuerdo con el artículo 2441 de este último ordenamiento:

³⁶ GOMEZ PUENTE, CARMEN: Semanario Judicial de la Federación, Tomo CXII, Pág. 1722.

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

Ante la misma situación, vemos que para el Decreto existe una causal de rescisión, en tanto que para el Código Civil es motivo de una obligación de restablecer la cosa arrendada a su estado original, con el correspondiente pago de los daños y perjuicios.

En sexto lugar, el artículo 7o. del Decreto de 1948, establece que:

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

Ya expusimos que de acuerdo con el artículo 2444 del Código Civil:

"El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio..."

pero cuando esos daños tengan una mayor gravedad, son causa de rescisión del contrato, según la disposición del Decreto.

Nótese que la responsabilidad es no sólo por actos de los familiares del arrendatario, sino también de sus sirvientes,

con lo cual, aunque de modo indirecto se reconoce y se sanciona legalmente la situación de hecho a que nos hemos referido en el capítulo precedente de esta tesis.

Otra causa de rescisión se presenta:

"Cuando la mayoría de los inquilinos de una cosa, soliciten, con causa justificada, del arrendador la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno de los inquilinos."

Esta causa se establece en vista de la existencia frecuente de vecindades, edificios y multifamiliares, ya que estimamos que el establecimiento de esta causa de rescisión es de carácter plenamente moralizador y que en la práctica dará buenos resultados.

Las dos últimas causas de rescisión son las siguientes:

Cuando la finca se encuentra en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

Hemos visto que, de conformidad con el artículo 2412, fracción II del Código Civil, el arrendador está obligado:

"A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias..."

y que de acuerdo con el artículo 2449 del mismo Código:

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

Para conciliar en parte la contradicción que existe en el punto que venimos tratando entre el Decreto de 1948 y el Código Civil, nuestra Suprema Corte ha emitido el siguiente criterio:

"Arrendamiento, rescisión del, por malas condiciones de la finca.- De no estimarse anticonstitucional el Decreto del 24 de diciembre de 1948, por lo que ve a las cuestiones de sanidad, la interpretación de la fracción IX de este artículo 7o., debe ser sistemáticamente en concordancia con lo que prescribe el Código Civil, que dice que deberá hacer las reparaciones el propietario, y la rescisión sólo se podrá producir cuando el estado de insalubridad o de ruina no se deba a incuria del propietario, sino a caso fortuito, fuerza mayor o el desgaste natural; y es por esta razón, por la que en todo caso, proceda el amparo en favor de los inquilinos, porque si se interpreta aisladamente la fracción IX, contra los preceptos del Código Civil, se premia la culpa, la negligencia y la mala fe del propietario, la cual el derecho no puede permitir. De acuerdo con el Código Civil, el arrendador está obligado a hacer las reparaciones para mantener en buen estado de uso y servicio la cosa, y si por causa de reparaciones hay que desocupar, esa desocupación es transitoria, para que el inquilino vuelva a ocupar una vez hechas las reparaciones, y si tardan más de cierto tiempo, el inquilino tiene derecho a escoger entre el cumplimiento del contrato o la rescisión sin perjuicios. Estimando pues, como cierta la obligación de mantener la cosa en buen estado, ese servicio debe ser por cuenta del arrendador, y si por su descuido la cosa se hace insalubre, no se le puede premiar decretando la

rescisión del contrato de arrendamiento contra el inquilino"³⁷.

Por lo demás la Suprema Corte de Justicia ha estimado que la fracción IX del artículo 7o. del Decreto es anticonstitucional:

*"Arrendamiento, inconstitucionalidad del Decreto del 24 de diciembre de 1984, en cuestiones de sanidad.- Como el Decreto del 24 de diciembre de 1984 toca cuestiones que atañen a la Secretaría de Salubridad y Asistencia, debió haber sido refrenado por el Secretario de ese ramo, y como esto no sucedió, es anticonstitucional por dicho motivo"*³⁸.

4. LA RESCISIÓN POR CESIÓN Y SUBARRIENDO.

La última causal establecida por nuestro Código Civil es:

"Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.

"El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciese, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios."

Con motivo de esta causal, se impone el estudio de dos conceptos: el subarriendo y la cesión de los derechos del arrendatario.

³⁷ VILLARREAL MARTINEZ, MANUEL: Semanario Judicial de la Federación, Tomo CXVIII, Pág. 781.

³⁸ VILLARREAL MARTINEZ MANUEL: Semanario Judicial de la Federación, Tomo CXVIII, Pág. 781.

Nuestro Código Civil contiene un capítulo dedicado especialmente al subarriendo, pero no da una definición ni explica lo que debe entenderse por tal, razón por la que hemos de recurrir al concepto elaborado por la doctrina.

Hay subarrendamiento cuando el arrendatario, a su vez, arrienda total o parcialmente la cosa arrendada. En este caso, sobre una misma cosa recaen dos contratos sucesivos de arrendamiento: el primitivamente celebrado y el que se concerta después.

El subarrendamiento, la terminología lo indica, es también una locación, un arrendamiento que se injerta en el arrendamiento primitivo.

Nuestra Ley permite el subarriendo, pero a condición de que se haga con el consentimiento del arrendador. A este respecto, el sistema que sigue el Código Civil francés es más liberal, ya que según el artículo 1717:

"El arrendatario tiene derecho a subarrendar, y aún a ceder su arrendamiento a otra persona, si esa facultad no le ha sido prohibida."

Dentro del sistema establecido por nuestro Código Civil, cuando el subarriendo se efectúa con consentimiento del arrendador, la autorización puede ser general o especial y los

efectos que se producen entre las partes son distintos según el caso de que se trate.

Si la autorización es general y lo es, cuando se faculta al arrendatario para que celebre el subarriendo con cualquier persona o sin ninguna limitación en cuanto a las estipulaciones del contrato de subarrendamiento, el arrendatario continúa siendo responsable frente al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa, en los términos del artículo 2481 del Código Civil.

La autorización general sólo puede otorgarse en el contrato de arrendamiento, según se desprende del texto del artículo 2481 del Código Civil.

La autorización es especial, cuando el arrendador la confiera al arrendatario para que celebre el subarrendamiento con determinada persona y bajo ciertas estipulaciones. En este caso, se produce el efecto de que el subarrendamiento se subroga en los derechos y obligaciones del arrendatario, de acuerdo con el artículo 2482 del Código Civil.

La autorización especial puede otorgarse en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento o con posterioridad a la celebración del subarriendo.

Lo anterior, dicho en términos más breves, significa que cuando la autorización es general, no se crea ningún vínculo entre el arrendador y el subarrendatario, situación que si se presenta cuando la autorización para subarrendar es especial. Así lo ha resuelto la Suprema Corte de Justicia en Jurisprudencia Definida:

*"No existen vínculos jurídicos entre el subarrendamiento"*³⁹.

Cuando el subarriendo se efectúa sin el consentimiento del arrendador, el contrato es válido, pero da lugar a la causal de rescisión establecida por la fracción I del artículo 2489 del Código Civil.

Es la práctica cuando el arrendador ejercita la acción rescisoria, se acostumbra demandar tanto al arrendatario como al subarrendatario, exigiendo del primero la rescisión del contrato y del segundo la desocupación del local arrendado.

Creemos que esta práctica es antijurídica, porque no es necesario llamar a juicio al subarrendatario, en vista de que no existen vínculos entre éste y el arrendador y porque la posesión del subarrendatario no está protegida por el Derecho.

³⁹ SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION: Apéndice al Tomo XCVIII, Pág. 1867.

En este sentido, también se han emitido algunas tesis por la Suprema Corte de Justicia:

*"Subarrendatario.- Posesión del, cuando el arrendador no autoriza expresamente el subarriendo.- Si el quejoso entró en posesión del local que le fue subarrendado por el inquilino, en contravención del artículo 2480 del Código Civil del Distrito Federal, pues el subarriendo no fue autorizado expresamente por el arrendador, tal posesión por ser irregular y contraria a Derecho, no puede ser protegida mediante el juicio de amparo"*⁴⁰.

Aunque nuestra ley exige para el subarrendamiento el consentimiento del arrendador, establece una facultad en favor del inquilino, para obtener ese consentimiento. Dice al respecto el artículo 2492:

"Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato."

El precepto anterior se origina en el artículo 1481 del proyecto del Código Civil español; comentado por don Florencio García Goyena, quien explica la razón de ser del citado artículo y, por tanto, del 2492, en los siguientes términos: no siguiéndosele perjuicios o sin motivo fundado, o faltando a la vez estas dos consideraciones, la resistencia del

⁴⁰ SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION, Apéndice al Tomo XCVII, Página 1870.

propietario es hija del puro capricho y malignidad, y la Ley no debe protegerlo; sin embargo, no basta autorizar el subarrendamiento, sino la rescisión si así lo quiere el arrendatario; pero por haber motivos fundados, aun cuando no se experimente perjuicio material, puede haberse hecho el arriendo por motivos personales y entendibles de amistad y parentesco, para tener una vecindad más cómoda o pacífica o un colono más entendido y laborioso. Puede tener también el arrendatario motivos fundados para el subarrendamiento: la muerte de un individuo de la familia, la mudanza forzosa de domicilio, por ejemplo en un empleado, y otros parecidos.

No es del todo conveniente el sistema de nuestro Código Civil, sobre todo, si lo comparamos con el que ha creado la Jurisprudencia francesa y que Josserand explica en los términos siguientes:

"Ahora bien, este derecho (refiriéndose al que tiene el arrendador de autorizar o aprobar el subarriendo), como casi todos los demás, es relativo y no absoluto, debe ser ejercido razonablemente conforme a su finalidad; la negativa del arrendador debe apoyarse en motivos serios y legítimos, es inconveniente legítimo: de no ser así, resulta abusiva y por consiguiente ineficaz; el arrendatario puede preguntar al arrendador reacio cuáles son las razones en que se funda, y éstas serán apreciadas por el tribunal; así no dependiendo del propietario el oponer una negativa por simple capricho o por malevolencia, o para chantaje, para hacerse pagar su consentimiento; tales motivos serían ilegítimos, y el tribunal, prescindiendo de él, podría autorizar la sublocación o la cesión; el abuso del derecho de rehusar la substitución comporta así una sanción en

especie, ya que el arrendatario obtiene la satisfacción misma a que aspiraba"⁴¹.

Resumiendo lo anterior, podemos decir que en nuestro Derecho, la oposición infundada del arrendador al subarriendo, da origen a una acción de rescisión en favor del arrendatario; en el Derecho francés, el tribunal tiene facultad para autorizar el subarriendo, si a su juicio los motivos del arrendador son injustificados e insuficientes para fundar su oposición.

Como acontece tratándose del subarrendamiento, nuestro Código prohíbe al arrendatario ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, pero en la causal de rescisión establecida por la fracción III del artículo 2489, ya no se menciona a la cesión de derechos, sino únicamente el subarriendo.

Para precisar lo que es la cesión de los derechos del arrendatario, hemos de remitirnos a las reglas generales establecidas por el Código Civil, y hemos de decidir que la cesión de derechos es un medio de transmisión de las obligaciones, y cuya definición legal encontramos en el artículo 2029 del propio Código:

"Habrà cesión de derechos cuando el acreedor transfiere a otro los que tenga contra su deudor."

⁴¹ JOSSERAND, LOUIS: Derecho Civil, Contratos, Pág. 168.

El artículo 2030 dispone:

"El acreedor puede ceder su derecho a un tercero sin el consentimiento del deudor, a menos que la cesión esté prohibida por la Ley, se haya convenido en no hacerla o no lo permita la naturaleza del derecho."

En referencia al arrendamiento, podemos señalar el siguiente concepto acerca de la cesión:

"Hay cesión del contrato de arrendamiento cuando el arrendatario lo transfiere a otra persona con todos sus derechos y obligaciones."

Josserand afirma que:

"La cesión de arrendamiento es una cesión de crédito, más exactamente una cesión de contrato: el arrendatario transmite al cesionario su derecho al arrendamiento poco o más o menos como un comerciante transmite a su sucesor su derecho al fondo de comercio"⁴².

La doctrina ha señalado múltiples diferencias entre subarrendamiento y cesión de los derechos del arrendatario, pero nosotros, siguiendo a Planiol y Ripert, estimamos que la más importante deriva de la forma de pagar el precio. Los autores de referencia dicen al respecto:

"Así, el modo de pago del precio nos ofrece un importante elemento para decidir, ya que el subarrendamiento implica, las más de las veces, una

⁴² JOSSERAN, LOUIS: Obra citada, Pág. 159.

*serie de pagos iguales y periódicos, mientras que, en caso de cesión de arrendamiento, el precio se fija a menudo de una sola vez y pagadero en un único vencimiento*⁴³.

En términos generales, podemos decir que el subarriendo y la cesión son dos instituciones esencialmente diversas; el subarriendo podemos caracterizarlo como un segundo arrendamiento y que por ello siempre será al título oneroso, y en el cual el precio se pagará periódicamente; la cesión de arrendamiento implica la transmisión de los derechos del arrendatario total o parcialmente, puede ser a título oneroso o gratuito y en el primer caso, el precio será pagado de una sola vez.

⁴³ PLANIOL Y RIPERT: Obra citada, Pág. 679.

CONCLUSIONES

1. Dentro del estudio que se ha hecho sobre el contrato de arrendamiento, podemos decir que el contrato de arrendamiento sobre bienes inmuebles aparece en su origen como una institución de carácter público. Se convierte en un contrato privado en el momento histórico en que la propiedad individual se erige en régimen social.

Por tal motivo, una vez que el arrendamiento se manifiesta como una institución de carácter privado, su evolución se determina por las transformaciones que, a su vez, sufre la propiedad privada, siendo el contenido y las limitaciones de ésta, los que define la naturaleza del arrendamiento.

2. En cuanto a los Códigos Civiles de 1870 y 1884 con respecto al contrato de arrendamiento, nuestros legisladores lograron independizar en muchos aspectos, la influencia del Derecho Romano, para hacer del mismo contrato una figura jurídica menos compleja, más flexible y, sobre todo, más humana desde el punto de vista de algunos.

3. El mayor problema del contrato de arrendamiento, es una cuestión de naturaleza compleja, pues intervienen un sinnúmero de factores de distinta naturaleza, como son los sociales, económicos, políticos, jurídicos y hasta de conveniencia.

El factor más importante en el problema de los contratos de arrendamiento, es el económico, de ahí que las leyes proteccionistas establecidas en nuestros Códigos no hayan producido resultados satisfactorios, pues han buscado una solución política al problema, olvidando el aspecto económico y social.

4. Dentro de las obligaciones marcadas en nuestro Código Civil, no se necesita gran estudio para ellas, ya que están debidamente marcadas y entendibles cada una de ellas, tanto las del arrendador como las del arrendatario, pero esto únicamente en lo que se refiere a las obligaciones.

Hablando concretamente de las obligaciones del arrendador y del arrendatario, encontramos que si bien están éstas plasmadas en los artículos correspondientes, no se hace la separación relativa a cada una de éstas.

Nuestros legisladores deberían hacer la separación correspondiente de cada una de las obligaciones y derechos del arrendador y arrendatario, para que cualquier persona que no fuera estudioso del derecho, pudiera entenderlas.

5. Cuando se da la terminación del contrato, nuevamente encontramos las leyes proteccionistas para los arrendatarios, ya que, al querer pactar nuevamente el precio de la cosa arrendada, nuestro Código marca que se podrá aumentar la renta

hasta en un diez por ciento, siempre y cuando se demuestre que en la zona se ha aumentado el precio de las rentas.

Mencionamos las leyes proteccionistas porque nuestros legisladores no se han puesto a pensar que dicho precepto en este tiempo es obsoleto, ya que día con día el aumento de todo rebasa el diez por ciento.

Asimismo, a pesar de que se ha reglamentado que el aumento será de acuerdo con el salario mínimo, hasta la fecha no se ha modificado dicho precepto en nuestro Código, por lo tanto, al terminar el arrendamiento, el arrendador no está dispuesto a arrendar el objeto de la misma persona, si no está de acuerdo con el aumento que éste designe, y por este motivo, buscará cualquier motivo para lograr la rescisión del contrato.

6. Concluyendo, podemos decir que la rescisión no es sino una forma determinar el contrato de arrendamiento y ésta se da únicamente por algún incumplimiento de alguna obligación de las partes.

En los tipos de rescisión que planteamos, están el subarriendo y la cesión, pero ambas de naturaleza distinta dentro de nuestro Código Civil.

Como ejemplo de la rescisión, está cuando el inquilino lleva a vivir a los miembros de su familia a la casa arrendada y, en este caso, no procedería la rescisión, pero si el inquilino trata de obtener un lucro indebido por subarrendar o ceder derechos sin consentimiento del arrendador, éste es motivo para que se pueda dar la rescisión del contrato.

Por último, se deduce el interés que tiene el propietario del objeto del contrato, tiene primordialmente un interés económico y esto es lógico, ya que éste ha invertido en un objeto de su propiedad y, por lo tanto, es justo que reciba un pago y no solamente eso, sino el que él considere conveniente.

Como una observación personal diré: Que nuestras leyes deberán ser más estrictas en el sentido de que no se demore tanto tiempo en un juicio de terminación de contrato como en la actualidad sucede, y así no perjudicará la economía del propietario del bien materia del arrendamiento, esto podrá reducirse siempre y cuando se retornaran los juicios sumarios como lo fue antes que los derogaran en el Distrito Federal por decreto del 14 de marzo de 1973.

En dicho procedimiento, se deberá presentar la demanda junto con las pruebas respectivas, se le notificará al demandado la controversia en su contra, citándolo en ese mismo acuerdo, para absolver posiciones como lo marca el artículo

309 de nuestro Código de Procedimientos Civiles; asimismo, dentro del término de nueve días dará contestación a la demanda, y en el mismo escrito presentará las pruebas que estime convenientes.

Al recordar la contestación de la demanda, el Juez señalará la fecha para el desahogo de pruebas y si en esta audiencia no fuera posible concluir con ellas, se podrá diferir por una sola vez, para que en esta segunda se concluya con las pruebas pendientes, y se presenten alegatos y se cite a las partes para oír sentencia.

También en este caso, no se permitirá más recurso que el de responsabilidad, pero esto únicamente en los juicios de arrendamiento para casa habitación como son el de terminación de contrato o desahucio, y se presentará una instancia federal para poder combatir la resolución, por lo que, en estos casos se podría adicionar un precepto que lo determine.

Como ejemplo de lo anterior, en el artículo que menciona quiénes pueden apelar, se podría añadir un "Bis" para que quedara de la siguiente manera:

"Art. 689. Pueden apelar: el litigante si creyese haber recibido algún agravio, los terceros que hayan salido al juicio y los demás interesados a quienes perjudique la resolución judicial.

"No pueden apelar el que obtuvo todo lo que pidió; pero el vencedor que no obtuvo la rescisión de frutos, la indemnización de daños y perjuicios o el pago de costas, podrá apelar también..

"Art. 689-Bis. No se podrá apelar en contra de las resoluciones que se deriven de los juicios de arrendamiento, concretamente los que se refieren a casa habitación como son terminación de contrato, especial de desahucio y rescisión de contrato, únicamente en estos casos cabe el recurso de responsabilidad."

Con esta adición al artículo correspondiente, se podría terminar con las argucias y contratiempos en perjuicio de los arrendadores.

BIBLIOGRAFIA

1. BONNECASE, JULIEN: "Elementos de Derecho Civil"; Editorial José M. Cajiga.
2. BORJA SORIANO, MANUEL: "Teoría General de las Obligaciones"; Editorial Porrúa.
3. ESCRICHE, JOAQUIN: "Diccionario de Legislación y Jurisprudencia"; Editorial Temis Bogotá.
4. ESQUIVEL OBREGON, T.: "Apuntes para la Historia del Derecho en México"; Editorial Polis.
5. GARCIA MAYNES, EDUARDO: "Introducción al Estudio del Derecho"; Editorial Porrúa.
6. GOMEZ LARA, CIPRIANO: "Derecho Procesal Civil", Editorial Trillas.
7. GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO: "Derecho de las Obligaciones", Editorial Cajiga.
8. JOSSEERAND, LOUIS: "Teoría General de las Obligaciones", Tomo II, Vols. I y II; Ediciones Jurídicas Europa-América, Bosch y Cía.

9. MATEOS ALARCON, MANUEL: "Estudio sobre el Código Civil".
10. OBREGON HEREDIA, JORGE: "Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal Comentado"; Editorial Porrúa.
11. OVALLE FABELA, JOSE: "Derecho Procesal Civil"; Editorial de Colección Textos Jurídicos Universitarios Harla.
12. PALLARES, EDUARDO: "Derecho Procesal Civil"; Editorial Porrúa.
13. PETIT, EUGENE: "Tratado Elemental de Derecho Romano"; Editorial Porrúa.
14. RECASENS SICHES, LUIS: "Introducción al Estudio del Derecho"; Editorial Porrúa.
15. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL:
 - a) "Compendio de Derecho Civil"; Editorial Porrúa.
 - b) "Teoría General de las Obligaciones"; Editorial Porrúa.
 - c) "Derecho Civil Mexicano Obligaciones I y II, Contratos I y II"; Editorial Porrúa.

16. SECRETARIA DE LA PRESIDENCIA: "Leyes, Reglamentos, Decretos y Acuerdos del Gobierno Federal 1970-1976", Tomo III.
17. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA: "Semanario Judicial de la Federación".
18. U.N.A.M., INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS: "Diccionario Jurídico Mexicano".
19. VENTURA SILVA, SABINO: "Derecho Romano"; Editorial Porrúa.
20. CODIGO CIVIL DE 1928.
21. CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL, 1991.
22. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL, 1991.