



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

**“EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES SUJETOS
AL REGIMEN DE CONDOMINIO”.**

T E S I S

Que para obtener el Título de:

LICENCIADO EN DERECHO

Presenta:

FERNANDO GASCA DIAZ



MEXICO, D. F.

1993

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

Prólogo.....	I
Introducción.....	II

CAPITULO PRIMERO

CONTRATO

1. Concepto.....	1
2. Elementos del contrato.....	2
2.1 Elementos de existencia.....	3
2.2 Requisitos de validez.....	6
3. Cláusulas que pueden contener los contratos.....	7

CAPITULO SEGUNDO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN GENERAL

1. Concepto.....	10
2. Elementos del contrato de arrendamiento.....	12
3. Derechos y obligaciones de los contratantes en materia de- arrendamiento.....	19
4. Diversas especies de arrendamiento en México.....	21

CAPITULO TERCERO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION

1. Concepto.....	24
2. Elementos del contrato de arrendamiento para casa habitación.....	25
3. Derechos y obligaciones de las partes.....	28
4. Cláusulas que puede contener el contrato de arrendamiento para- casa habitación.....	32
5. Cláusulas que debe contener el contrato de arrendamiento para- casa habitación.....	34

CAPITULO CUARTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LOCAL COMERCIAL

1. Concepto.....	35
2. Elementos del contrato de arrendamiento para local comercial.....	36
3. Derechos y obligaciones de las partes.....	37

4. Cláusulas que puede contener el contrato de arrendamiento para- local comercial.....	39
5. Cláusulas que debe contener el contrato de arrendamiento para- local comercial.....	40

CAPITULO QUINTO

**DIVERSOS DERECHOS Y OBLIGACIONES Y SU ALCANCE EN LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION Y PARA FINCAS URBANAS DESTINADAS
AL COMERCIO**

1. Seguro lacativo.....	41
2. Derecho del tanto.....	42
3. Tácita reconducción.....	44
4. Prorroga.....	46

CAPITULO SEXTO

EL REGIMEN DE CONDOMINIO DE INMUEBLES Y SU ARRENDAMIENTO

1. Propiedad, copropiedad y condominio.....	49
2. Bienes inmuebles sujetos al régimen de condominio que pueden- arrendarse.....	51
3. Causas de rescisión diferentes a las establecidas en el artículo 2489 y 2425.....	52
4. Derecho del tanto y su procedencia en la copropiedad y en el- condominio.....	52

CAPITULO SEPTIMO

JURISPRUDENCIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

Jurisprudencia en materia de arrendamiento.....	54
Conclusiones.....	68

PROLOGO

No solo es importante conocer el concepto de contrato, debemos también tratar de conocer los elementos con que se forma y los requisitos necesarios para que produzca los efectos previstos por la ley, pues la vida diaria es una constante contratación. Vivimos de contratos, y el contrato de arrendamiento de inmuebles nos muestra que para muchas personas los contratos pueden significar primeramente un lugar en donde establecer un negocio o un lugar en donde vivir y es no menos importante en la intensa y practicada actividad del arrendamiento de inmuebles, la actual relativa libertad para establecer cláusulas en dichos contratos (en cualquier tipo de contrato) que modifiquen las obligaciones de las partes, pero esto no ha sido del todo aprovechado por la costumbre de emplear contratos ya impresos o mal llamados de machote. De considerarse la operabilidad de dichas cláusulas las cuales únicamente tendrán como limite que no contravengan ni la esencia del contrato ni las disposiciones de orden público e interés social pues incluso pueden llegarse a modificar derechos y obligaciones tales como el derecho del tanto, la prórroga y la tácita reconducción, siendo lo más interesante la plena aplicación de lo comentado a los inmuebles dados en arrendamiento y que se encuentran bajo el régimen de propiedad en condominio.

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

El presente trabajo tiene como objetivo el mostrar de manera breve pero completa, la forma en que se lleva a cabo el arrendamiento de inmuebles que se encuentran sujetos al régimen de propiedad en condominio. Para poder lograr dicho objetivo parto del concepto general del contrato y así en el primer capítulo se emite el concepto general de contrato y se explican los elementos de existencia y de validez así mismo la facultad que tienen los contratantes de establecer en los contratos diversas cláusulas, incluso cláusulas que imponen sanciones o castigos por incumplimiento o indebido cumplimiento. En otra parte de este trabajo conceptualizo al contrato de arrendamiento en general, enunciando derechos y obligaciones de los contratantes así como los diversos tipos de arrendamiento que contempla nuestra legislación, pues cabe mencionar que reciben diverso trato el arrendamiento de inmuebles, el de bienes muebles, el de bienes pertenecientes a la nación, al municipio o establecimientos públicos.

Previo a entrar al arrendamiento de inmuebles sujetos al régimen de condominio se conceptualiza el contrato de arrendamiento para casa habitación y local comercial, de donde se puede ver que existen diferencias. Así mismo se mencionan y escriben los elementos del contrato de arrendamiento para casa habitación y local comercial, los derechos y obligaciones de las partes en estos contratos y las cláusulas que puede contener cada uno de los mencionados. No existe la misma libertad para establecer cláusulas pues como se vera en el presente trabajo, la ley cataloga o califica a las disposiciones que regula el arrendamiento de casa habitación como normas de orden público e interés social.

En el capítulo quinto se estudian de manera separada el seguro locativo, el derecho del tanto, la tacita reconducción y la prórroga, pues todas estas instituciones tienen un manejo y producen efectos de una manera trascendental en los contratos de arrendamiento a que se refiere el presente trabajo, y una vez estudiado todo lo antes descrito se entra de lleno

a lo que he titulado el régimen de condominio de inmuebles y su arrendamiento, capítulo en el cual primeramente se distingue y delimita lo que es la propiedad, copropiedad y condominio, y respecto de este último los bienes inmuebles que se encuentran sujetos a ese régimen patrimonial que pueden arrendarse, enumerándose las causas de rescisión que para este tipo de inmuebles existen además de las establecidas de manera general en el Código Civil terminando este capítulo con el derecho del tanto y su procedencia tanto en la copropiedad como en el condominio.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación así como los Tribunales Colegiados de Circuito, por ser altos tribunales con la facultad de decidir en los casos que le son sometidos a su conocimiento, y haciendo que se apliquen sus decisiones a los casos similares de que conozcan los demás tribunales inferiores a ellos, crean lo que se denomina jurisprudencia, opinión que debe seguirse en la solución de conflictos, porque así se ha decidido en similares asuntos. Todo esto es una panorámica de los puntos a tratar en la presente tesis.

CAPITULO PRIMERO

CONTRATO

No obstante que el presente trabajo se refiere al arrendamiento de inmuebles sujetos al régimen de condominio, por comprender dicho tema el arrendamiento de inmuebles destinados para casa habitación y local comercial, no es posible abordar el tema inmediatamente, es necesario un estudio previo y por lo menos breve de lo que es un contrato en su sentido general y más amplio y así procedo primero a definir e identificar de manera general lo que es un contrato.

1. CONCEPTO

El Diccionario Larousse define ¹ al contrato como la: "Convención jurídica manifestada en forma legal por virtud de la cual una o varias personas se obligan en favor de otra u otras al cumplimiento de una prestación de dar hacer o no hacer".

El Diccionario Jurídico de Roberto Atwood define ² al contrato como: "El convenio bilateral o sinalagmatico entre partes sobre una cosa a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. También se le llama pacto nudo o pacto vestido".

Joel Chirino Castillo ³ conceptúa al contrato así: "Contrato es el acuerdo entre dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones".

Miguel Angel Zamora y Valencia ⁴ dice que: "El contrato es el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones".

¹ Varios autores, Gran Enciclopedia Larousse, Editorial Planeta, España, 1973, Tomo XVI, pág. 240.

² Atwood Roberto, Diccionario Jurídico, Editado por librería Bazán, México, 1978, pág. 64.

³ Chirino Castillo Joel, Derecho Civil III, Contratos Civiles, México, Impreso por el autor, 1986, pág. 16.

⁴ Zamora y Valencia Miguel Angel, Contratos Civiles, México, Editorial Porrúa, 1981, pág. 15.

Por su parte Rafael Rojina Villegas define ³ al contrato como: "Un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones".

El Código Civil ⁶ en su artículo 1793 señala literalmente: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

El contrato en mi concepto es el acuerdo de dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones, esto deducido de la lectura de los artículos 1792 y 1793 del Código Civil para el Distrito Federal. Cabe mencionar por cuanto a la definición del contrato que la doctrina ha distinguido siempre entre convenio en sentido lato, siendo éste el género y la especie los convenios en sentido estricto y los contratos. A éste respecto se debe primero considerar que las supuestas deficiencias contenidas en el Código Civil y otras leyes en más de las veces no son errores técnicos pues en primer lugar la ley no tiene un fin didáctico, sino normativo, además de que la primera interpretación de la ley debe efectuarse, indica el artículo 19 del Código Civil conforme a su letra; no es posible considerar al género y a la especie como lo consideran los autores bajo la misma denominación, es decir convenio en sentido amplio al crear, transferir, modificar, extinguir, derechos y obligaciones y luego llamar convenio en sentido estricto al extinguir o modificar derechos y obligaciones, no puede llamarse de una misma forma a dos cosas diferentes, al género y a la especie.

2.ELEMENTOS DEL CONTRATO

El Diccionario Larousse nos dice ⁷: "Elemento es el fundamento, móvil o parte integrante de una cosa".

⁵ Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil Contratos, Editorial Porrúa, 1988, pág. 7.

⁶ Confróntense los artículos 1792, 1793 y 19 del Código Civil para el Distrito Federal.

⁷ Varios autores, Gran Enciclopedia Larousse, Tomo VII, pág. 145.

Zamora y Valencia nos dice ⁸ que elemento: "Es la parte integrante de una cosa que si falta, esa cosa no existe como tal, aunque de hecho puede existir una diversa".

2.1 ELEMENTOS DE EXISTENCIA

Elementos del contrato para Zamora y Valencia ⁹ son el consentimiento, el objeto y la forma:

I. EL CONSENTIMIENTO COMO ELEMENTO DE EXISTENCIA.- "Es la unión o conjunción acorde de voluntades de los sujetos contratantes, en los términos de la norma, para crear o transmitir derechos y obligaciones".

II. EL OBJETO COMO ELEMENTO DE EXISTENCIA.- "Será objeto directo del contrato la conducta; la conducta que puede manifestarse como una prestación - un dar - o como una abstención - un no hacer -".

Será objeto indirecto del contrato: La cosa como contenido del dar (que debe ser posible); el hecho como contenido del hacer (que debe ser posible y lícito), y la abstención, como contenido del no hacer (que debe ser posible y lícita)".

III. LA FORMA COMO ELEMENTO DE EXISTENCIA.- "Es la manera de exteriorizarse el consentimiento en el contrato y comprende todos los signos sensibles que las partes convienen o la ley establece para lograr esa exteriorización".

Chirino Castillo nos dice ¹⁰ que los elementos de existencia del contrato de arrendamiento son el consentimiento y el objeto.

CONSENTIMIENTO.- "El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades manifestado en forma exterior para crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones. El consentimiento puede manifestarse en forma expresa o tácita".

⁸ Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. cit., pág. 22.

⁹ Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op cit., págs. 23, 24, 25.

¹⁰ Chirino Castillo Joel, Op. cit., págs. 21, 23.

OBJETO.- "El objeto del contrato lo constituye la cosa que el obligado debe dar; y el hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

2.2 REQUISITOS DE VALIDEZ

Para Zamora y Valencia ¹¹ son: I. La capacidad.- II. La ausencia de vicios en el consentimiento.- III. La licitud en el objeto, motivo o fin.

I. LA CAPACIDAD.- "La capacidad es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones y para hacerlos valer por sí mismas o por conducto de sus representantes legales".

II. AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO.- "Los vicios del consentimiento son aquellas circunstancias particulares que sin suprimirlo lo dañan. De lo anterior se desprende que, cuando uno de los llamados vicios no sólo daña al consentimiento, sino que lo suprime, deja de ser vicio para constituir una falta de consentimiento".

III. LA LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN.- "El objeto, o sea la conducta manifestada como una prestación o como una abstención, debe ser lícita además de posible y así mismo el hecho, como contenido de la prestación también debe ser lícito".

También los motivos y fines del contrato deben ser lícitos, es decir, que no estén en contradicción con una disposición normativa de carácter imperativo o prohibitivo".

Chirino Castillo ¹² nos dice que los requisitos de validez son: - I. La capacidad.- II. Vicios del consentimiento.

I. LA CAPACIDAD.- "La capacidad jurídica es la aptitud para adquirir derechos y obligaciones y ejercitarlos. Este concepto implica dos grados que corresponden a la capacidad de goce y a la capacidad de ejercicio".

¹¹ Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. cit. pp. 29, 34.

¹² Chirino Castillo Joel, Op. Cit. pp. 24, 25, 26.

II. VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.- Chirino Castillo considera como vicios del consentimiento los que establece el Código Civil, y que son: a) El error; b) La intimidación o violencia; c) La lesión. ¹³

a) El error.- El error es una creencia no conforme con la verdad. Un estado psicológico en discordancia con la realidad objetiva, una noción falsa, un falso concepto de la realidad.

El error es el falso o inexacto conocimiento de un hecho o derecho,- es decir, es el tener por cierto o verídico algo que es diferente a la realidad.

b) La intimidación o violencia.- En el derecho civil ambos conceptos jurídicos son sinónimos. Doctrinalmente se considera que hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de bienes del contratante, su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado (Artículo 1819-del Código Civil).

c) La lesión.- La legislación civil para el Distrito Federal reglamenta la lesión como un vicio del consentimiento adoptando la tesis del vicio objetivo y del vicio subjetivo en su artículo 17 prescribe:

Artículo 17 del Código Civil.- "Cuando alguno explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios".

"El derecho concedido en este artículo dura un año".

¹³ Confróntese artículo 1812 del Código Civil para el D. F.

Es común en la practica que se celebren contratos en los cuales se estipulen prestaciones sobremanera desproporcionadas, baste pensar solamente en la infinidad de usureros que viven a expensas de otros prestándoles dinero a muy altos intereses consignando estas obligaciones en un título de crédito, situaciones difíciles y a veces crueles pero veridicas y ante las cuales el artículo 17 del Código Civil, no nos ayuda mucho, ya que como lo he manifestado la ley no tiene un fin didáctico, por lo que en ocasiones nos deja imposibilitados para entenderla, y para hacerla efectiva, aplicable y viviente, campo en que interviene la jurisprudencia que se verá en otro capítulo de esta obra más adelante.

Los elementos del contrato son las partes que se requieren para formarlo es decir, las partes que lo hacen existir y al respecto el artículo 1794 del Código Civil para el Distrito Federal llama como elementos de existencia del contrato al consentimiento y al objeto, y el artículo 1824 del Código Civil a su vez amplia por cuanto al objeto el cual para la ley son:

I.- La cosa que el obligado debe dar; II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer: No obstante que Zamora y Valencia llama también elemento de existencia a la forma argumentando que es necesario e imprescindible que se emplee alguna manera de manifestar el consentimiento y que esa manera es la forma y que por lo tanto esta será un elemento del contrato, basta con leer los artículos 2248, 2249, 1793, 1794 y 1824 del Código Civil para ver que la forma no es un elemento del contrato; la forma es la manera establecida por la ley para que los contratantes exterioricen su consentimiento, es decir, por medio de todo signo sensible al ser humano, la forma como elemento del contrato no puede ser otra más que la que la misma ley establezca, ya que al considerar que cualquier manera de exteriorizar el consentimiento nos lleve a creer de manera imprecisa que la forma es un elemento del contrato, que no se requiere de forma alguna para poder elaborar un contrato, porque entonces podríamos erróneamente pensar que todos los contratos se pueden celebrar de manera verbal, lo cual aunque posible nos llevaría ante una total inseguridad jurídica.

Los Requisitos de Validez.- Son elementos necesarios para que produzca efectos normales un contrato, es decir, son los requisitos necesarios para

que un contrato produzca los efectos jurídicos normales conforme lo prevé la norma jurídica, también pueden identificarse como presupuestos del contrato.

Tradicionalmente se han considerado como vicios del consentimiento:
I. El Error, II. El Dolo, III. La Violencia, IV. La Lesión.

I. El Error.- Es el conocimiento equivoco de la realidad y no debe confundirse con la ignorancia, porque ésta es una ausencia de conocimiento.

II El Dolo.- El concepto de dolo lo proporciona el derecho mexicano en el artículo 1815 señalando que es: "Cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir al error o mantener en él a alguno de los contratantes y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido."

III. La Violencia.- El artículo 1819 indica que hay violencia: "Cuando se emplea la fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado."

IV. La Lesión.- Es el perjuicio que sufre una persona de la cual se ha abusado por estar en estado de suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria, en la celebración de un contrato, consistente en proporcionar al otro contratante un lucro excesivo en relación a lo que por su parte se obliga.

La ley da al perjudicado la acción de nulidad del contrato por el plazo de un año, o de ser posible la reducción equitativa de la obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios.

3. CLAUSULAS QUE PUEDEN CONTENER LOS CONTRATOS

No obstante que los autores mexicanos consultados no comentan nada acerca de la cláusulas que pueden contener los contratos en general,

considero pertinente abordar este tema, dada la importancia que reviste la utilización de cláusulas adicionales en los contratos de arrendamiento, y en cualquier otro tipo de contrato, ya que como lo indica el título correspondiente del Código Civil, existen cláusulas que pueden contener los contratos mismas que se encuentran en el Libro Cuarto, Primera Parte, Título Primero, Capítulo Uno del Código Civil para el Distrito Federal, y que de una manera general se regula en doce artículos y que son del artículo 1839 al 1850. Cabe mencionar que el Código Civil es escueto en la regulación de las cláusulas que puede contener todo contrato, solo regula de manera más o menos pormenorizada la facultad que tienen los contratantes de estipular una prestación como pena para el caso de que una obligación de dar, hacer o no hacer, no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida, indica la ley en once de los doce artículos citados que de establecerse una pena en un contrato, no podrán reclamarse, además daños y perjuicios (Artículo 1840); Que un contrato nulo hace también nula la cláusula penal, pero que la cláusula penal nula nunca nulificara el contrato del cual procede (Artículo 1841); Que al reclamar el pago de la pena quien la reclama no tiene que probar que ha sufrido un perjuicio (Artículo 1842); Que la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, es decir, a la obligación nacida del contrato al cual pertenece dicha cláusula (Artículo 1843); Que la obligación en caso de cumplirse solo en parte hará que la pena estipulada también solo pueda reclamarse en proporción al incumplimiento (Artículos 1844 y 1845); Que quien reclama el pago de la pena convencional podrá exigir que se cumpla la obligación convenida o el pago de la pena estipulada pero no ambas, a menos que se haya pactado el pago de la pena convencional por la mora en el cumplimiento de la obligación principal o porque esta obligación principal no se cumpla de la manera convenida (Artículo 1846); El artículo 1847 estipula que será exonerado el deudor de la pena pactada cuando el contrato se hubiere incumplido por causa imputable al acreedor de la pena, por caso fortuito o por fuerza insuperable, no obstante cabe mencionar que la fuerza mayor

puede pactarse como no operante para el pago de la pena; finalmente los artículos 1848, 1849, 1850, 2007 y 2397, indican que la cláusula penal en las obligaciones mancomunadas deberá cumplirse aunque solamente uno de los herederos incurra en la pena, respondiendo cada uno de la parte de la pena que le corresponda, aplicándose esta misma regla en los casos de codeudores y tratándose de obligaciones indivisibles cada uno de los coacreedores o también coherederos pueden exigir la completa obligación indivisible.

A pesar de que solamente el artículo 1839 del capítulo en estudio no se refiere a la cláusula penal, este artículo es el más importante pues nos deja la puerta abierta a una infinita gama de modalidades u obligaciones secundarias por así llamarlas, y circunstancias accesorias a todo contrato, esto al decir literalmente que los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes pero con dos limitaciones:

Primero: Las cláusulas que se refieren a los requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia natural de dicho contrato se tendrán por puestas aunque no se expresen y:

Segundo: Que las cláusulas que sean consecuencia natural del contrato de renunciarse a ellas tal renuncia deberá hacerse en los casos y términos que la ley lo permita.

Nuestra ley sustantiva civil menciona en algunos de sus artículos la coexistencia de dos tipos de normas unas que sí se pueden renunciar (artículos 6 y 7), y otra que no se pueden renunciar (artículo 8), porque se dice que afectan directamente al interés público, llamando a estas normas de orden público e interés social (artículos 8 y 2448), y a aquellas (Normas de derechos privados) normas supletorias, es decir, todas aquellas normas que la ley considere de orden público no podrán renunciarse, y por lo mismo los derechos y obligaciones que contengan no se perderán por las partes aunque así lo hallan manifestado expresamente, tal es el caso, de las normas que tutelan los derechos en materia de alimentos y los derechos de los arrendatarios de fincas urbanas destinadas a la habitación; y por otra parte las normas llamadas supletorias o que sí pueden renunciarse son todas aquellas contenidas en la ley y que no se denominan de orden público e interés social.

CAPITULO SEGUNDO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN GENERAL

1. CONCEPTO

Rojina Villegas define ¹⁴ al contrato de arrendamiento como: "EL contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto". El mismo autor que se cita nos dice que la definición tiene tres elementos: a) La concesión del uso o goce temporal de un bien, b) El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce, y c) La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso y goce.

Por su parte Chirino Castillo ¹⁵ dice: "El contrato de arrendamiento es aquel en que una parte denominado arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa, a otra llamada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto llamado renta".

Chirino nos dice también que los presupuestos de este contrato son: a) Transmitir el uso o goce temporal del objeto y b) El pago de una renta en dinero o en especie determinada.

Rafael de Pina ¹⁶ dice: "En términos generales el contrato de arrendamiento se define diciendo que es aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o derecho mediante un precio cierto".

Zamora y Valencia ¹⁷ conceptúa al contrato de arrendamiento como: "Aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra llamado arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto".

¹⁴ Rojina Villegas Rafael, Op. cit. págs. 229, 230.

¹⁵ Chirino Castillo Joel, Op. cit. pág. 113.

¹⁶ De Pina Rafael, Derecho Civil Mexicano, México, Editorial Porrúa, pág. 96.

¹⁷ Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. cit., pág. 147.

18 Zamora y Valencia encuentra las siguientes características

" a) El arrendamiento es un contrato translativo de uso y goce. Si el contrato se celebra sólo respecto del uso de la cosa, el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido; y si se celebra también respecto del goce, el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa, esto lo ejemplifica con una huerta y nos dice, que se puede dar en arrendamiento una huerta y conceder sólo el uso, y en ese caso podrá el arrendatario pasear por ella, organizar ahí una comida, sacar fotografías, filmar una película, etcétera. Si se concede el uso y goce, el arrendatario tendrá además de las facultades anteriores, la de quedarse con los frutos que produzca la huerta. b) Acerca de la concesión o del uso y goce nos dice que siempre debe ser temporal. Con base en consideraciones de orden económico la ley impone la necesidad de la temporalidad en este contrato para impedir la propiedad de manos muertas y facilitar la posibilidad de circulación de la riqueza. c) Es un contrato oneroso. El arrendador al conceder el uso o el uso y goce de un bien, siempre lo hará a cambio de un precio. d) Por último el autor dice que el contrato de arrendamiento siempre regulará una conducta específica del arrendador en beneficio del arrendatario. El poder de disposición que tiene el arrendatario respecto de la cosa arrendada nunca es directo e inmediato, sino que se ejerce a través de la conducta impuesta al arrendador, lo anterior significa que el arrendador debe conceder el uso y goce, entregar la cosa, conservar la cosa, etcétera".

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 2398 que a la letra dice: "Hay arrendamiento cuando las partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso y 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 la industria".

18 Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. cit. págs. 148, 149 y 150.

En mi concepto el contrato de arrendamiento, es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador permite el uso y goce temporal y por los plazos que la ley marca de un bien fungible a otra persona llamada arrendatario quien como contraprestación se obliga a pagar al arrendador un precio cierto que puede consistir en dinero, o en cualquier otra cosa con tal de que sea cierta y determinada.

2.ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Los elementos del contrato para Zamora y Valencia ¹⁹ son:

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

2. El objeto: "El objeto en este contrato, como contenido de las prestaciones de las partes, es doble: Por una parte la cosa arrendada y por otra el precio".

A. La cosa. El principio general es que todos los bienes pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento; y las excepciones son, que no pueden ser objeto de este contrato los derechos estrictamente personales, los bienes que la ley prohíbe expresamente arrendar y aquellos que se consuman por su primer uso (2400).

B. El precio. "El precio en este contrato debe de ser cierto y puede consistir en una suma de dinero o en otros bienes, con tal de que sean ciertos y determinados al momento de efectuarse el pago".

3. La forma: "El principio general en esta materia, es que el arrendamiento debe constar por escrito".

¹⁹ Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. cit. pp. 151, 152, 153 y 154.

Las excepciones al principio general son:

A) Si la renta o sea el precio no excede de cien pesos al año el contrato es consensual.

B) Si la renta excede de cinco mil pesos anuales y el predio fuere rústico el contrato debe otorgarse en escritura pública (2407).

C) Si el plazo pactado en el contrato excede de seis años o hay anticipos de rentas por más de tres y las partes desean inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra terceros, debe constar en documento auténtico (escritura pública) (3005).

LOS PRESUPUESTOS

1. La Capacidad: Se debe distinguir en este estudio la capacidad del arrendador, de la capacidad del arrendatario.

A. Del Arrendador: Este requiere de una capacidad general, y además de una capacidad especial de poder disponer del uso y goce de la cosa.

B. Del Arrendatario: El arrendatario sólo requiere la capacidad general para celebrar el contrato.

Rafael de Pina ²⁰ Elementos del Arrendamiento:

A) Personales.- "Los elementos personales del arrendamiento son el arrendador y el arrendatario.

Llámesse arrendador (o arrendadora) a quien cede el uso y disfrute de la cosa, y arrendatario (o arrendataria a quien lo adquiere)".

El derecho de dar las cosas en arrendamiento corresponde primordialmente al propietario; pero quien no es dueño de ellas puede arrendarlas también, en virtud de autorización de quien lo sea o por disposición de la ley. (artículo 2401). No se requiere que el arrendador tenga la propiedad del bien, aunque sí la facultad de transmitir el uso y goce.

²⁰ Rafael de Pina, Op. cit. pág. 99.

B) Reales.- "Como elementos reales del contrato de arrendamiento hay que señalar la cosa y el precio."

El Código Civil para el Distrito Federal (artículo 2400) dispone que son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

La renta o el precio del arrendamiento (artículo 2399) puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada, tratándose del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación la renta deberá estipularse precisamente en moneda nacional (artículo 2448-D).

C) Formales.- El Código Civil para el Distrito Federal exige la forma escrita cuando la renta estipulada en el contrato excede de cien pesos anuales (artículo 2406).

Cuando se trate de un predio rústico y la renta sea superior a los cinco mil pesos anuales el contrato deberá otorgarse en escritura pública (artículo 2407).

Rafael Rojina Villegas ²¹ Elementos del contrato de arrendamiento:

Elementos Esenciales: El Objeto.- En cuanto al objeto, en un principio, exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley los derechos estrictamente personales, todos los bienes muebles e inmuebles, corporales o incorporales, pueden ser objeto de este contrato. Lógicamente se impone como limitación, que los bienes corporales o incorporales materia del arrendamiento sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario. Esto sobre todo tratándose de bienes incorporales o derechos, como se advierte de la necesidad de que sean susceptibles de dar ventaja al arrendatario. En los derechos, desde luego deben excluirse todos aquellos que son estrictamente personales, pues no son susceptibles de darse en arrendamiento."

²¹ Rojina Villegas Rafael, Op. cit. págs. 231 y 232.

Elementos de Validez. ²² Capacidad.- "Tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos. Esta autorización puede ser conferida por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real, o por autorización expresa de la ley".

Capacidad para recibir en arrendamiento.- Reglamenta el Código Civil la capacidad para recibir en arrendamiento. Esta capacidad, en general, es la requerida para contratar, pero respecto de ciertas personas se prohíbe tomar en arrendamiento, por razones de interés público, en cuyo caso el contrato es nulo de pleno derecho. Los magistrados, jueces y cualesquiera otros empleados públicos, no pueden tomar en arrendamiento los bienes que sean objeto de litigios en los que intervengan; los funcionarios públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que estén bajo su administración. Artículos 2404 y 2405. El tutor no puede en ningún caso, ni con licencia judicial, tomar en arrendamiento para sí, su mujer, ascendientes, descendientes y hermanos, los bienes del incapacitado. Artículo 569.

La Forma.- La forma es otro requisito de validez del contrato de arrendamiento. Este, generalmente, es un contrato formal y, excepcionalmente consensual, cuando el monto de la renta anual no pasa de \$ 100.00, en cuyo caso bastará la manifestación verbal del consentimiento. Cuando exceda de esa cantidad, el contrato es formal y es suficiente otorgarlo en un documento privado. Pero, tratándose de fincas rústicas cuando el monto de la renta anual pasa de \$ 5,000.00 debe otorgarse en escritura pública. Artículos 2406 y 2407: "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos mensuales". "Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública".

²² Rojina Villegas Rafael, Op. cit. pág. 236.

Joel Chirino Castillo ²³ Elementos del Contrato de Arrendamiento:

Requisitos de Existencia:

Consentimiento: "El consentimiento se forma por el acuerdo de voluntades manifestado en forma exterior cuando los contratantes se han puesto de acuerdo con el precio y en el uso de la cosa, aunque no se haya entregado una ni satisfecho el otro."

Objeto: El objeto indirecto del contrato solo podrá recaer sobre bienes no fungibles, excepto aquellos que la ley expresamente prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales (artículo 2400).

El Precio como parte complementaria del objeto indirecto del contrato se denomina renta y puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada (artículo 2399).

Requisitos de Validez:

Capacidad: "El arrendador requiere de la capacidad de ejercicio y la facultad de disposición de los bienes que pretenda arrendar."

Forma: "El arrendamiento deberá otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales. Cuando se trate de inmuebles destinados a casa habitación el arrendamiento deberá otorgarse por escrito. La forma en el arrendamiento más que un requisito de validez, es una obligación que se impone al arrendador cuando los bienes son destinados para casa -habitación."

Código Civil Elementos del Contrato de Arrendamiento:

Requisitos de Existencia:

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

²³ Chirino Castillo Joel, Op. cit. págs. 117, 118 y 119.

Objeto: Artículo 2400.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

La claridad del artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal es total al indicar que todo bien puede arrendarse, salvo los que la ley prohíbe, los estrictamente personales y los que se usan sin consumirse, aunque por cuanto a los bienes que se consumen por su primer uso puede decirse que la ley se excede para caer en un casuismo innecesario, ya que la ley debe marcar directrices y no tener fines explicativos, se omiten los bienes que no se pueden usar sin consumirse pues serían objeto de un contrato distinto, contrato que bien podría ser compraventa o mutuo o algún otro.

Al excluir los derechos personales como susceptibles de arrendarse, estamos excluyendo esa facultad al beneficiario del derecho de habitación y de uso, los bienes destinados a un servicio público, los bienes de uso común y los pertenecientes a la Federación, Estados y Municipios. ²⁴⁻²⁵

También existen personas que por su situación jurídica pueden considerarse como colocadas ante conflictos de intereses y por eso la ley prohíbe contraten entre sí, verbigracia: tutor y pupilo, incapaz con tutor o cónyuge o ascendientes o descendientes o parientes colaterales. ²⁶

Existe prohibición legal para arrendar cosas no determinadas o determinables, y deben existir en la naturaleza, con excepción de las cosas futuras que se pueden arrendar. ²⁷

²⁴ Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. cit. págs. 157 y 158.

²⁵ Confróntese el artículo 770 del Código Civil para el D.F.

²⁶ Rojina Villegas, Rafael, Op. cit., págs. 232 y 233.

²⁷ Zamora y Valencia Miguel Angel, Op. cit., pág. 158.

El precio o renta como contraprestación o pago a la concesión del uso o goce de un bien podrá efectuarse en dinero o con otros bienes siempre que estos sean ciertos y determinados al momento de efectuarse el pago, es decir, no que sean ciertos y "determinables", pese a lo anterior, existe una regla especial para el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, y ella consiste en que conforme a la fracción "D" del artículo 2448 la renta deberá estipularse en moneda nacional.

Requisitos de Validez:

Capacidad: Artículo 2401.- 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.

Artículo 2402.- En el primer caso del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización y en el segundo, a los que la ley haya fijado a los administradores, de bienes ajenos.

Puede ser arrendatario quien tenga capacidad general y no tenga alguna prohibición de tipo especial, prohibición dentro de la cual pueden quedar consideradas las sociedades mercantiles por acciones quienes pueden arrendar fincas rústicas pero únicamente con la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto conforme a lo dispuesto por el artículo 27 fracción IV de la Constitución; el artículo 2404 del Código Civil establece que se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en los que intervengan; se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos tomar en arrendamiento, así como a los funcionarios y empleados públicos los bienes que con los expresados caracteres administren artículo 2405; los tutores no pueden tomar en arrendamiento los bienes de sus pupilos, artículo 569.

La Forma: Artículo 2406.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales; si el predio fuere rústico y la renta pasará de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública, artículo 2407.

3. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

Las obligaciones para el arrendador y los consiguientes derechos para el arrendatario encontrados en el Código Civil son los siguientes:

1.- El Arrendador se obliga a conceder el uso o goce de un bien temporalmente, y ello implica entregar la cosa; para el arrendatario el derecho de usar y gozarla, restituyendola al finalizar el arrendamiento. Artículos 1824 y 2412.

2.- El Arrendador no puede rescindir el contrato por la muerte del arrendatario, y sus herederos deberán respetarlo; el arrendatario tiene a su vez el derecho de que no se le rescinda el arrendamiento por la muerte del arrendador y de ser el arrendatario quien falleciere, podrán continuarlo sus beneficiarios. Artículos 2408 y 2448 "H". Tratándose de local comercial sí es rescindible el contrato si así se pacto por la muerte de alguno de los contratantes.

3.- El Arrendador debe conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias e incluso el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por la falta de oportunidad de las reparaciones. Artículos 2414 fracción II Y 2417.

4.- El Arrendador debe garantizar el uso y goce pacifico de la cosa por todo el tiempo que dure el contrato de arrendamiento. Artículo 2412 fracción IV.

5.- El Arrendador va a responder por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento. Artículo 2412 fracción V.

6.- El Arrendador esta obligado a no molestar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, salvo que tenga que hacer reparaciones necesarias. Artículo 2412 fracción III y 2414.

7.- Si el Arrendador fuere vencido en juicio sobre un parte de la cosa arrendada, el arrendatario, si este reclama puede pedir una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra. Artículo 2420.

8.- El Arrendador nos dice el Artículo 2431.- Que por caso fortuito o fuerza mayor impida 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.

9.- El Arrendador esta obligado a pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolver el saldo que hubiere a su favor al terminar el contrato. Artículo 2422, pero este derecho es renunciabile.

10.- El Arrendador ésta obligado a preferir al arrendatario que ha durado más de cinco años, cuando ha hecho mejoras en la finca arrendada y se encuentra al corriente en sus rentas, respecto de cualquier otro interesado en el nuevo contrato de arrendamiento. También esta obligado a concederle el derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada. Artículos 2447, 2504 y 2305.

Las obligaciones del arrendatario y los consiguientes derechos del arrendador encontrados en el Código Civil son:

1.- El Arrendatario esta obligado a pagar la renta, obligación básica; el derecho del arrendador es la de recibir el pago por el bien que en arrendamiento se ha dado. Artículos 2398 y 2399.

2.- El Arrendatario esta obligado a hacer del conocimiento del propietario a la mayor brevedad posible toda usurpación o daño que se realice sobre la cosa arrendada, debiendo responder por los daños y perjuicios que se cause por su omisión. Artículo 2419.

3.- El Arrendatario esta obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; el arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario. Artículos 2425 fracción I y 2426.

4.- El Arrendatario esta obligado a pagar la renta en los plazos convenidos, a falta de convenio se hará por meses vencidos. Artículo 2454.

5.- El Arrendatario esta obligado a responder por los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella; si la cosa se usa en contravención a lo establecido es una causa de rescisión del contrato de arrendamiento. Artículos 2425 fracciones II, III y 2489 fracción II.

6.- El Arrendatario esta obligado cuando va a establecer una industria peligrosa, de asegurar la finca arrendada contra el riesgo que origine el ejercicio de esa industria. Artículos 2440, 1913 y 1915.

7.- El Arrendatario tiene la obligación de hacer las reparaciones necesarias de aquellos deterioros de poca importancia que son causados por las personas que habitan el inmueble. Artículos 2444 y 2467.

8.- El Arrendatario esta obligado, si ha recibido la finca con expresa descripción de las partes que se compone, que devolverla al concluir el arrendamiento tal como la recibió, salvo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. Artículo 2442, la ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresa en el artículo anterior la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. Artículo 2443.

4. DIVERSAS ESPECIES DE ARRENDAMIENTO EN MEXICO

Joel Chirino Castillo ²⁸: Habla de que puede haber diversas especies de arrendamiento: Por razón de la materia que lo regula puede ser arrendamiento mercantil, administrativo, civil:

a) Arrendamiento Mercantil: Será mercantil cuando el contrato se adecúe a los presupuestos del artículo 75 del Código de Comercio.

²⁸ Joel Chirino Castillo Op. cit. págs. 116 y 117.

b) Arrendamiento Administrativo: El carácter jurídico del arrendamiento administrativo se determina por la intervención de la federación, el Estado o el Municipio en calidad de arrendador o arrendatario.

c) Arrendamiento Civil: Por exclusión a las dos figura anteriores éste se considerará civil.

Rojina Villegas ²⁹: "nos dice que el arrendamiento se clasifica como civil, mercantil o administrativo. El carácter civil se determina por exclusión: Cuando no es mercantil o administrativo, será civil. Es mercantil exclusivamente cuando recae sobre bienes muebles, existiendo según el artículo 75 del Código de Comercio, el propósito de especulación comercial: "La ley reputa actos de comercio: 1.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural sea después de trabajados o labrados". Rojina Villegas también nos dice que no puede haber en nuestra legislación vigente, arrendamiento mercantil de bienes inmuebles. A pesar del propósito de especulación, el arrendamiento de bienes inmuebles es civil, y esto porque el artículo 75 citado expresamente se refiere a alquileres de cosa muebles realizados con propósito de especulación comercial. Por ejemplo los alquileres de mobiliario a una negociación mercantil, mostradores vitrinas, etcétera; el alquiler de mercancías como muestra en un comercio.

Se estima que el arrendamiento es administrativo, en atención a la naturaleza de los bienes cuando éstos pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, es decir, cuando se trate de bienes propios del Estado. Este puede tener bienes destinados a un servicio público, bienes de uso común y bienes en plena propiedad. Respecto de esta última categoría se permite al Estado ejecutar actos de dominio o de administración, y entre estos actos, el arrendamiento de esta clase de bienes, que pueden ser de la Federación, de los Estados o Municipios".

²⁹ Rojina Villegas Rafael, Op. Cit. págs. 230 y 231.

Clemente Soto Alvarez ³⁰ nos dice: "Entre las diversas especies de arrendamiento podemos distinguir las siguientes:

1.- Arrendamiento Mercantil: Tiene tal carácter cuando recae sobre bienes muebles y existe el propósito de especulación mercantil. (Fracción I del Artículo 75 del Código de Comercio.)

2.- Arrendamiento Administrativo. Señala el Artículo 2411: "Los arrendamientos de bienes nacionales, municipios o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del Derecho Administrativo, y en lo que no lo estuvieren a las disposiciones de este título. El administrativo cuando recae sobre bienes pertenecientes a la Federación, a los Estados o a los Municipios."

3.- Arrendamiento Civil. Serán civiles los arrendamientos que no sean ni mercantiles ni administrativos."

En Nuestro Sistema Legal:

El Artículo 75 del Código de Comercio a la letra dice: "La ley reputa actos de comercio: Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados."

Sobre el Arrendamiento Civil, este tiene tal carácter por no estar contemplado en el Código de Comercio, y porque además esta considerado expresamente en el Código Civil además de que es regulado profusamente en los artículos 2398 a 2496.

Se contempla en el Código Civil en su artículo 2411 otro tipo de arrendamiento, el de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, los cuales están sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, siendo supletorio el mismo Código Civil. Estos arrendamientos se califican de administrativos por estar regidos por el derecho administrativo.

³⁰ Alvarez Soto Clemente, Derecho y Nociones de Derecho Civil, México, Editorial Limusa, 1986, pág. 304.

CAPITULO TERCERO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION

1. CONCEPTO

El Código Civil en su artículo 2398 señala: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

Por cuanto al concepto de arrendamiento los autores citados ³¹ en este trabajo no distinguen entre un concepto de arrendamiento de manera general y el contrato de arrendamiento para casa habitación, es decir, debe en principio considerarse como definición del contrato de arrendamiento para casa habitación el que el Código Civil contiene en su artículo 2398, pero no obstante me permito conceptualizar el contrato de arrendamiento para casa habitación ya que el objeto del presente trabajo consiste entre otras cosas en diferenciar uno y otro tipo de contrato de arrendamiento, es decir, para casa habitación y local comercial, además de que la temporalidad que por ley rige dichos contratos de arrendamiento, varía entre uno y otro. En tratándose de casa habitación el contrato de arrendamiento tendrá una duración mínima de un año ³², duración que es obligatoria e irrenunciable para ambas partes, y para local comercial la duración mínima no tiene límite, aunque ambos contratos en cuanto al máximo difieran. ³³ El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria.

En mi concepto el Contrato de Arrendamiento para Casa Habitación, es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder a otra llamada arrendatario el uso y goce de una finca que ocupara como vivienda y por el tiempo mínimo de un año, pagando al arrendador como contraprestación un precio cierto y en moneda nacional, nunca en especie o moneda extranjera.

³¹ Supra pág. 10

³² Confróntese el artículo 2448 "C" del Código Civil para el D.F.

³³ Confróntese el artículo 2398 segundo párrafo del Código Civil.

Cabe aclarar que el pago que por concepto de rentas se estipule para local comercial puede señalarse en moneda extranjera, pero la liberación de pago podrá hacerse en moneda nacional pagando su equivalente al día de cambio como lo ha sostenido la Suprema Corte de la Justicia de la Nación en jurisprudencia firme.³⁴

2. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION

Requisitos de Existencia:

Primeramente el consentimiento consiste en el acuerdo de voluntades celebrado por las partes (arrendador y arrendatario) para concederse el uso o uso y goce de un bien, que el arrendatario destinara para casa habitación a cambio de una contraprestación que será el pago de un precio o renta, estipulado de manera cierta y en moneda nacional. Es decir, el consentimiento es la unión armoniosa de voluntad de los sujetos contratantes, de quienes intervienen en el contrato con el objeto de crear o transferir derechos y obligaciones y ese acuerdo de voluntades se va a referir tanto al objeto del que se concederá el uso o uso y goce como la contraprestación que es el pago de un precio o renta, siendo el objeto materia del arrendamiento.³⁵

Aunque no es necesario que el acuerdo de voluntades recaiga sobre el uso que deba darse al objeto que se arrienda ni a la duración del mismo, cabe mencionar que de especificarse el destino del objeto arrendado, este deberá respetarse, pues su incumplimiento es una causa de rescisión por cambio de uso de la cosa arrendada.³⁶

En lo referente al contrato de arrendamiento para casa habitación el artículo 2448 "F" fracción VI.- Dice que el contrato deberá contener la mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

³⁴ Infra pág. 65

³⁵ Confróntense los artículos 1793, 1794 y 2398 del Código Civil para el Distrito Federal.

³⁶ Confróntense los artículos 2489 fracción II y 4325 fracción III del Código Civil para el Distrito Federal.

Por cuanto a la duración, en un principio, también se puede estipular o quedar sujeto en su terminación a la voluntad de las partes, y este punto se relaciona íntimamente con las instituciones de: Prórroga y tácita reconducción, lo que es materia de otro capítulo, y por ello sólo se aclara que el plazo será determinado o indeterminado o de terminación voluntaria, y que en los segundos, si se trata de casa habitación deberá ser mínimo de un año.³⁷ Si se trata de bienes inmuebles el arrendamiento concluye a voluntad de cualesquiera de las partes, pero siempre efectuando un aviso que sea indubitable al otro contratante, haciéndole saber su deseo de dar por terminado el arrendamiento, y mediando entre la entrega y el aviso cierto tiempo: Dos meses de anticipación si es inmueble urbano, y un año si es rústico.³⁸

Para finalizar con el consentimiento respecto de arrendamientos que versen sobre fincas urbanas que se destinen a la habitación, el contrato tendrá una duración mínima de un año y que será prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por dos años en las mismas condiciones si se encuentra al corriente en el pago de sus rentas.

El artículo 1824 del Código Civil para el Distrito Federal determina como objeto de los contratos la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer o no hacer, de lo que apreciamos que el objeto en el contrato de arrendamiento es doble, que por un lado la cosa objeto del arrendamiento se debe dar por el arrendador al arrendatario, y éste a su vez debe de dar un precio como contraprestación; en lo referente a los contratos de arrendamiento para casa habitación se establece que la renta deberá estipularse en moneda nacional. Artículo 2448 "D".

³⁷ Confróntense los artículos 1793, 1794 y 2398 del Código Civil para el Distrito Federal.

³⁸ Confróntese el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal.

La Forma conforme a la opinión de la mayoría de los autores se considera un requisito de validez, pero Zamora y Valencia concretamente la califica como uno de los elementos del contrato, aduciendo que si un elemento es parte integrante de un todo, y que de faltar un elemento podría existir otra cosa diversa, la forma debe ser considerada un elemento del contrato junto con el consentimiento y el objeto. Aunque esto son opiniones, es importante mencionarlo, ya que por parecer más sistemática se sigue la opinión del citado Zamora y Valencia. Los denominados elementos de validez son calificados por el autor en cita como requisitos de validez pues dice no hay que confundir el ámbito de formación de un contrato con el de sus efectos, y entonces llama requisitos de validez a la capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento y al licitud en el objeto, motivo o fin, pasando por ende a ser un elemento de existencia la forma.

Si es la forma la manera en que los contratantes exteriorizan su consentimiento en un acuerdo de voluntades, y si dicha exteriorización se lleva a cabo mediante signos sensibles y además es necesario que se utilice alguna manera de exteriorizar el consentimiento, la forma, necesariamente será un elemento de existencia del contrato.³⁹

Un ultimo comentario respecto de la forma es el correspondiente al artículo 2448 "F" que a la letra dice: "El contrato de arrendamiento para casa habitación debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputara al arrendador", reitero, el contrato de arrendamiento es consensual, y sólo cuando exceda de \$ 100.00 (cien pesos) se otorgara por escrito, pero el contrato de arrendamiento para casa habitación debe otorgarse por escrito. Artículo 2448 inciso "F".

³⁹ Ibidem. página 6.

Por cuanto a los requisitos de validez tenemos lo siguiente:

a) Capacidad.- En tratándose del arrendador necesita tener capacidad general y además la facultad de disponer del uso o uso y goce del bien a arrendar, por lo tanto podrán arrendar: El propietario, quien tenga el uso o uso y goce del bien y este facultado para transmitirlo (verbigracia: usufructuario, arrendatario con autorización para subarrendar, apoderado, etcétera), quien por virtud de un derecho real sobre cosa ajena pueda conceder el uso o uso y goce de dichos bienes y quienes estén autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos y por lo tanto pueden arrendar. ⁴⁰⁻⁴¹

Puede ser arrendatario quien tenga capacidad general y no tenga alguna prohibición de tipo especial; el artículo 2404 del Código Civil establece que se prohíbe a jueces magistrados así como a cualquier empleado público tomar en arrendamiento por sí o por otra persona, bienes que deban arrendarse en los negocios en los que intervengan; tampoco pueden tomar en arrendamiento los funcionarios y empleados públicos bienes que administren con ese carácter de funcionarios, así lo dispone el artículo 2405 del Código Civil; los tutores no pueden tomar en arrendamiento los bienes de sus pupilos.

3. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Las obligaciones del arrendador y los derechos del arrendatario ya han sido nombrados en el capítulo anterior, por lo que en este capítulo sólo haremos referencia a los derechos del arrendatario en lo referente al contrato de casa habitación.

⁴⁰ Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. cit. pág. 160

⁴¹ Confróntense los artículos 450, 2401 a 2405, 2553, 2554, 2480, 2500, y 2966 del Código Civil para el Distrito Federal.

1.- El Arrendador de finca urbana destinada a la habitación deberá dar una localidad en arrendamiento obligándose a que reúna las condiciones de salubridad e higiene que exija la ley correspondiente. Artículo 2448 "A".

2.- El Arrendador de finca urbana destinada a la habitación tiene la obligación de otorgar el contrato por un lapso mínimo de un año. Artículo 2448 "C".

3.- El Arrendador de finca urbana destinada a la habitación está obligado a conceder una prórroga hasta por dos años más al arrendatario que se lo solicite siempre y cuando éste se encuentre al corriente en el pago de las rentas. Artículo 2448 "C".

4.- El Arrendador de finca urbana destinada a la habitación está obligado a otorgar por escrito el contrato de arrendamiento, pues la falta de esta formalidad le es imputada. Artículo 2448 "F".

5.- El Arrendador de finca urbana destinada a la habitación está obligado a registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal y también de entregar al arrendatario una copia registrada de dicho contrato al arrendatario. Artículo 2448 "G".

Obligaciones del Arrendatario y Derechos del Arrendador.

De las obligaciones del arrendatario y los derechos del arrendador ya se hablaron en el capítulo anterior ⁴², por lo que solamente me referiré a los relacionados a la habitación.

1.- El Arrendatario está obligado a pagar las renta, es la primera y básica obligación; el correlativo derecho del arrendador es la de recibir el pago por el bien que en arrendamiento se ha dado, artículo 2398. El artículo 2448 "D" nos dice que la renta deberá estipularse en moneda nacional, esto es referente a las fincas urbanas destinadas a la habitación.

⁴² Supra páginas 19, 20 y 21.

2.- El Arrendatario deberá pagar la renta en los plazos convenidos, y a falta de convenio por meses vencidos. Artículo 2448 "E".

3.- El Arrendatario está obligado a hacer del conocimiento del propietario, a la mayor brevedad, cualquier daño o usurpación que se realice sobre la cosa arrendada, debiendo responder si no lo hace por los daños y perjuicios que se le causen por su pasividad. Artículo 2419.

4.- El Arrendatario está obligado a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su propia culpa, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios en su caso, es decir, él como titular del contrato debe velar por el cuidado del bien arrendado. Artículo 2425 fracción II.

5.- Para la celebración del contrato se debe especificar el uso que se le dará, el arrendatario deberá usar el bien arrendado conforme a su naturaleza y destino, o en su caso de especificarse el uso, sólo se usará para lo convenido, en el caso de la casa habitación la fracción VI del artículo 2448 "F" nos dice debe ser expresa la mención del destino habitacional del inmueble arrendado.

6.- El Arrendatario tiene la obligación de efectuar las reparaciones de los deterioros de poca importancia originados por el uso normal de las persona que habitan el inmueble. Artículos 2444 y 2467.

7.- Es obligación del Arrendatario devolver la cosa al concluir el arrendamiento, esto se desprende del carácter temporal del contrato como lo establece el artículo 2398 del Código Civil, obligación que es expresa en el artículo 2442, salvo que la finca hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Los derechos de prórroga, tácita reconducción y derecho del tanto son motivo de un estudio más amplio en el capítulo V de este trabajo, pero por ser derechos y obligaciones de los contratantes en el arrendamiento se mencionan brevemente en este inciso.

1. Por cuanto a la Prórroga como derecho del arrendatario, se dice que vencido un contrato de arrendamiento, el inquilino tendrá derecho a que se le prorrogue hasta por un año siempre que se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, esto conforme al artículo 2485; pero para el caso de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación el inciso "C" del artículo 2448 otorga un derecho a prorrogar el contrato hasta por dos años más contando con la misma condición que este al corriente en el pago de sus rentas.

2. El Derecho del Tanto del arrendatario para adquirir el bien arrendado está contenido en el artículo 2447 del Código Civil que dice que los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, si esta al corriente en el pago de la renta será preferido para adquirirla si esta a la venta. Así mismo, el inciso "I" del artículo 2448 otorga el derecho del tanto al arrendatario de finca urbana destinada a la habitación en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

3. Los artículos 2486 y 2487 dan en beneficio del arrendatario el derecho de entender por renovado el contrato de arrendamiento por otro año, si una vez terminado y su prórroga si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición del arrendador en el uso o goce del bien, y de ser el predio urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido.

4. También se menciona el derecho del arrendatario a que se prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble, derecho que para el arrendatario de fincas urbanas destinadas a la habitación obtiene por su simple carácter de arrendatario y estando al corriente en el pago de sus rentas (artículo 2448 "I"). Por otra parte el artículo 2447 otorga ese derecho de preferencia al arrendatario (aqui de cualquier bien inmueble), cuando el arrendamiento ha durado más de cinco años, el arrendatario ha efectuado mejoras de importancia en la finca arrendada y está al corriente en el pago de sus rentas.

4. CLAUSULAS QUE PUEDE CONTENER EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION

El artículo 1839 del Código Civil para el Distrito Federal dice: Los contratantes pueden estipular las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieren a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas a los casos y términos permitidos por la ley.

En el caso del arrendamiento para casa habitación las cláusulas que se estipulen no deberán oponerse a las que marca el artículo 2448 y sus incisos relativos del Código Civil.

El contrato de arrendamiento puede contener cláusulas adicionales a las establecidas por la ley tanto para el arrendador como para el arrendatario. Artículo 2448 "F" fracción VIII.

1.- Una de las cláusulas que pueden contener los contratos de arrendamiento es la cláusula penal a que se refiere el artículo 1840 del Código Civil que a la letra dice: "Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Es decir, ya sea para el caso de falta de pago impuntual de las rentas, falta de pago de las rentas, para el caso de que el arrendador obstaculice el uso total o parcial de la cosa arrendada, artículo 2431.

2.- Otra de las cláusulas que se pueden estipular en los contratos de arrendamiento para casa habitación es el del lugar del pago de las rentas, pero aún cuando en el contrato se haya estipulado que el lugar de pago será el domicilio del arrendador, sino se precisó la ubicación de ese domicilio debe estarse a lo establecido por el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal que dice que si no hay constancia del cobro de las rentas al inquilino, este no incurre en mora y por su parte la

jurisprudencia firme de la Suprema Corte de Justicia de la Nación establece que aún cuando se ha estipulado domicilio para el pago de rentas si este no es conocido por el arrendatario no incurre en mora en caso de incumplimiento.⁴³

3.- En el contrato de arrendamiento para casa habitación pueden los contratantes estipular las cláusulas que crean convenientes, siendo su única limitación el que no se contrapongan al capítulo correspondiente del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación mismas que son irrenunciables y que básicamente son: (artículo 2448 y 2448 incisos "A" a "L"), sobre todo en lo que se refiere al incremento de la renta, pues esta solo podrá ser incrementada anualmente y no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en el que el contrato se renueva o se prorrogue. Artículo 2448 "D".

4.- Toda vez que como ha quedado manifestado en el presente estudio, existen normas irrenunciables o llamadas de orden público e interés social y otra llamadas normas supletorias o que sí pueden renunciarse, el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal que se refiere al plazo de dos meses que tiene un inquilino para desocupar después de que se le ha dado el aviso de dar por terminado el contrato de arrendamiento sí es renunciable, pues no es un artículo o norma de interés social, no está contenido dentro de las normas que regulan el capítulo de arrendamiento para casa habitación, por lo que es un total error el plazo de dos meses a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil para desocupar una finca urbana arrendada sea irrenunciable sólo porque se trata de casa habitación.

⁴³ Infra pág. 60.

5. CLAUSULAS QUE DEBE CONTENER EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2448 "F" nos dice: "El contrato de arrendamiento debe contener, cuando menos las siguientes estipulaciones: Nombre del arrendador y arrendatario, la ubicación del inmueble, descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan, el monto de la renta, la garantía en su caso, la mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado, el término del contrato, las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas por la ley."

Debe además contener, nos dice el artículo 2448 "L", las disposiciones integras del capítulo cuarto, título sexto, segunda parte, libro cuarto del Código Civil para el Distrito Federal. No obstante la obligación establecida en este artículo 2448 "L", el contrato de arrendamiento tendrá validez aunque no conste por escrito (artículo 2448 "F"), cuando la relación contractual quede debidamente acreditada en términos de ley, ya que se prevé dentro de ésta la posible inexistencia de un documento en el cual se haya consignado por escrito la relación contractual arrendaticia. ⁴⁴

⁴⁴ Confróntense los artículos 958 y 193 fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 2448 "F" del Código Civil para el Distrito Federal.

CAPITULO CUARTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LOCAL COMERCIAL

No obstante que el presente capítulo se refiere al contrato de arrendamiento para local comercial, sólo procederé a hacer algunas anotaciones ya que las reglas dadas en el capítulo segundo de esta misma obra son aplicables de manera general al contrato de arrendamiento para local comercial.

1. CONCEPTO

Contrato de Arrendamiento para Local Comercial es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador permite el uso y goce temporal de una finca urbana que se destinara al uso de cualquier tipo de comercio sin tener un tiempo mínimo de arrendamiento pagando el arrendatario como contraprestación un precio cierto y en dinero, pudiéndose pactar su pago tomando como equivalente moneda extranjera al tipo de cambio.⁴⁵

Respecto del concepto emitido cabe hacer las siguientes anotaciones: Aunque el Código Civil en su artículo 2398 distingue el arrendamiento de comercios e industrias, concediendo para el caso de arrendamiento de fincas destinadas a la industria un termino de hasta veinte años y de quince años para las fincas destinadas al comercio, esta es la única diferencia, al igual que la obligación contenida en el artículo 2440 que se refiere a la obligación que tiene el arrendatario de asegurar la finca en caso de establecer en ella una industria peligrosa, aunque la omisión en la contratación del seguro de la finca en la cual se va a establecer o se ha establecido una industria peligrosa carece de sanción, pues finalmente en términos del artículo 1913 del Código Civil de incurrir en responsabilidad objetiva por el establecimiento de la industria peligrosa, el arrendatario quedaría obligado a la reparación del daño en términos de ley. Es decir,

⁴⁵ Véase Jurisprudencia Infra pág. 65.

en la practica se habla de arrendamiento de locales comerciales sin distinguir entre los que se destinan para establecer en ellos un comercio, una industria u oficinas pues para los tres tipos de destino de uso de la cosa arrendada se consideran en la practica de finca urbana destinada al comercio y en el Código Civil reciben el mismo trato, incluso ante los juzgados arrendaticios reciben el mismo trato.

2. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LOCAL COMERCIAL

Elementos Esenciales:

Consentimiento.- El consentimiento se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra quede conforme en pagar un precio cierto por ese uso o goce.

El Objeto del arrendamiento debe reunir los requisitos señalados por el artículo 1825 del Código Civil: "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.

Elementos de Validez:

Capacidad.- La tienen todos los que tengan la plena propiedad o la facultad para conceder el uso o goce de los bienes. Por lo tanto, la tienen todos los propietarios. Además, como señala el artículo 2401 del Código Civil "El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene la facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de ley." Y añade el artículo 2402: "En el primer caso del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y en el segundo, a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos."

Forma.- El contrato de arrendamiento generalmente es formal, excepcionalmente consensual, cuando el monto de la renta anual no pasa de 100.00 pesos en cuyo caso es suficiente otorgarlo en documento privado, pero tratándose de fincas rústicas, cuando el monto de la renta anual pase de 5,000.00 pesos debe otorgarse en escritura pública.

También respecto de la forma debe tomarse en cuenta el artículo 1833 del Código Civil que a la letra dice: "Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que este no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma legal.

3. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

1.- El Arrendador se obliga a conceder el uso o uso y goce de un bien temporalmente, y ello evidentemente implica entregar la cosa; para el arrendatario esta el correspondiente derecho de recibir la cosa para usar o usar y gozarla. Artículos 1824, 1398 y 2412 del Código Civil para el Distrito Federal.

2.- Entregar la cosa arrendada. El artículo 2412 señala en su fracción I. "El arrendador esta obligado aunque no haya pacto expreso: A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su naturaleza estuviere destinada"; el artículo 2413 del Código Civil nos dice que el arrendador debe entregar la cosa objeto del contrato en el tiempo convenido y cuando no se haya fijado plazo, cuando sea requerido por el arrendatario.

3.- El Arrendador debe conservar la cosa en el mismo estado durante todo el tiempo que dure el arrendamiento, por lo que está obligado a efectuar las reparaciones necesarias e incluso responde de los daños y perjuicios que cause al arrendatario por su incumplimiento. Artículo 2412 fracción II y 2417.

4.- El Arrendador está obligado a no molestar al arrendatario en el uso o goce de la cosa arrendada, salvo que tenga que efectuar reparaciones necesarias. Artículos 2412 fracción III y 2414 del Código Civil.

5.- El Arrendador debe garantizar al arrendatario el uso o uso y goce pacífico durante su arrendamiento. Artículo 2412 fracción IV.

6.- El Arrendador va a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento. Artículo 2412 fracción V.

Las Obligaciones de Arrendatario:

1.- El Arrendatario está obligado a pagar la renta, es la primera y básica obligación; correlativo derecho del arrendador es la de recibir el pago que por el bien que en arrendamiento se ha dado. Artículo 2398.

2.- Aunque no es necesario para la celebración del contrato especificar el uso que se le dará, el arrendatario deberá usar el bien arrendado conforme a su naturaleza y destino, o en su caso especificarse el uso, sólo se usará para lo convenido, ya que incluso el cambio de uso de la cosa es una causa de rescisión del contrato de arrendamiento. Artículos 2425 fracción III y 2489 fracción II.

3.- Es obligación del arrendatario que va a establecer en la finca arrendada alguna industria peligrosa el asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el funcionamiento de la industria peligrosa. Artículos 2440, 1913 y 1915.

4.- El Arrendatario tiene la obligación de efectuar las reparaciones de los deterioros de poca importancia originados por el uso normal de las personas que habitan el inmueble. Artículos 2444 y 2467.

5.- Es obligación del arrendatario devolver la cosa al concluir el arrendamiento, esto se desprende del carácter temporal del contrato como lo establece el artículo 2398 del Código Civil, esta obligación es expresa del artículo 2442, salvo que la finca hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

4. CLAUSULAS QUE PUEDE CONTENER EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LOCAL COMERCIAL

El contrato de arrendamiento para local comercial (finca urbana destinada al comercio, industria u oficina), puede contener cualquier tipo de cláusula en términos de los artículos 1839 a 1850 del Código Civil, con la única limitación que no contravengan los requisitos esenciales del contrato.

Pueden estipularse cláusulas de tipo penal, que impongan obligaciones u otorguen derechos a los contratantes adicionales a las esenciales para celebrar un contrato de arrendamiento, y con la limitación de que la cláusula penal no podrá exceder en cuantía ni en valor a la obligación principal.

La ley no exige para este tipo de contratos que se otorguen por escrito, pues si bien es cierto que el artículo 2406 del Código Civil establece que el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales debe considerarse que nuestro actual Código Civil comenzo a regir en 1932, y gran cantidad de contratos de arrendamiento no excedían en su renta de cien pesos anuales, es decir, el contrato de arrendamiento para local comercial es en un principio consensual por cuanto a su forma a diferencia del contrato de arrendamiento para casa habitación, el cual debe extenderse por escrito sea cual sea su monto segun se desprende del inciso "F" del artículo 2448 a partir de 1985 e incluso indica la falta de esta formalidad (otorgar el contrato por escrito) es imputable al arrendador. Finalmente por cuanto a la forma todo contrato se otorga por escrito, aunque repito puede celebrarse de manera verbal. Puede contener cláusulas que se refieran incluso al incremento de renta pactado originalmente, y que comenzará a regir a partir de determinada fecha sin tener un limite dicho incremento, lo cual no es posible en el arrendamiento para casa habitación conforme a lo dispuesto por el artículo 2448 "D", como ya se explico en el capítulo anterior, puede estipularse la renuncia de derechos renunciadas que serán validas siempre y cuando los derechos renunciados no afecten directamente al interés público, no se perjudique derechos de terceros, y la renuncia se haga en términos claros y precisos,

por ejemplo puede renunciarse al término de dos meses a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil, plazo que no es renunciable tratándose de finca urbana destinada a la habitación aunque en mi personal opinión nada impide la renuncia de dicho plazo, pues el artículo 2478 no se encuentra contemplado como una norma de orden público e interés social, lo que le da entonces el carácter de disposición que puede ser renunciable y que es de las denominadas supletorias, ordinarias, renunciables o de derecho privado, esto porque se encuentra fuera del capítulo de normas irrenunciables.⁴⁶

5. CLAUSULAS QUE DEBE CONTENER EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LOCAL COMERCIAL

En principio no existe obligación acerca de las cláusulas que deba contener el contrato de arrendamiento para local comercial, a diferencia del contrato de arrendamiento para casa habitación que conforme al artículo 2448 "F" e inciso "L" debe contener ciertas cláusulas y contener transcritas todas las disposiciones del capítulo referente al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación artículos 2448 a 2448 "L" del Código Civil, no obstante lo dicho líneas arriba, de haberse otorgado por escrito un contrato de arrendamiento para local comercial este deberá contener las cláusulas que identifiquen a los contratantes, y su carácter, el bien dado en arrendamiento, y la mención del uso o destino del bien arrendado y el monto de la renta, y la duración del arrendamiento, es decir, un contrato para local comercial que se otorgue por escrito o incluso de manera verbal solo necesitará las cinco cláusulas a que me he referido.

⁴⁶

Confróntese proemio del artículo 2448 del Código Civil

CAPITULO QUINTO

DIVERSOS DERECHOS Y OBLIGACIONES Y SU ALCANCE EN LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION Y PARA FINCAS URBANAS DESTINADAS
AL COMERCIO

1. SEGURO LOCATIVO

Esta obligación sólo se da en los contratos de arrendamiento para local comercial o finca urbana destinada al comercio.

Joel Chirino Castillo ⁴⁷ nos dice: "Si el arrendatario va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, estará obligado a asegurar la finca contra el riesgo probable que origine su instalación. Esta regla tiene como fin asegurar la probable destrucción del objeto cuando el arrendatario pretende instalar una industria peligrosa. El mismo autor nos dice que esta obligación legal encuentra su fundamento en la responsabilidad objetiva y con el fin de hacer expedito el pago de la reparación del daño sin necesidad de recurrir a una reclamación judicial. El monto del seguro deberá destinarse para indemnizar al propietario por la destrucción total o parcial del objeto. Los daños a terceros causados por el siniestro podrán reclamarse en los términos de los artículos 1913 y 1932 del Código Civil a menos que expresamente el riesgo del seguro se extienda también a la reparación de esos daños (2440)".

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

Este artículo tiene relación con los artículos 2435, 2436 y 2438 del Código Civil, que hablan del incendio o su propagación en la finca arrendada.

Artículo 2435.- El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

⁴⁷ Chirino Castillo Joel, Op. cit. págs. 124 y 125.

Artículo 2436.- 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.

Artículo 2437.- Cuando son varios los 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 esta parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable.

Artículo 2438.- Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad.

Cabe hacer mención que los artículos 2435, 2436, 2437 y 2438 del Código Civil también tienen como origen el artículo 1913 del Código Civil, es decir, se fundan en la obligación que tiene una persona de reparar los daños ocasionados, pero a diferencia del artículo 2440 aquí no se habla de una industria peligrosa, ni incluso tampoco de asegurar el inmueble arrendado, pues estos artículos son aplicables a cualquier bien dado en arrendamiento, es decir, en la industria peligrosa existe la obligación para el inquilino de asegurarla, pero en tratándose del arrendamiento de cualquier tipo de finca en la que no se va a establecer una industria peligrosa se presume que el incendio se inició o se propagó, en su caso, por culpa del inquilino, presunción que evidentemente admite prueba en contrario, al igual que en la industria peligrosa, en la cual puede librarse quien estableció la industria peligrosa de la obligación de reparar el daño o los daños causados, si acredita que los daños se ocasionaron por culpa inexcusable de la víctima.

2. DERECHO DEL TANTO

Este derecho existe tanto en el contrato de arrendamiento para casa habitación, como para el contrato de arrendamiento de local comercial.

De Pina ⁴⁸ en su diccionario jurídico define al derecho del tanto como: "Derecho de preferencia para adquirir bienes determinados u obtener la prórroga de un arrendamiento conferido por ley o por convenio entre partes".

Zamora y Valencia ⁴⁹ lo considera como derechos especiales del arrendatario y nos dice que: "Tiene derecho de preferencia por el tanto a otro interesado en el arrendamiento de la finca o en caso de venta del bien arrendado".

Rojina Villegas ⁵⁰ nos dice: "El arrendatario que esté al corriente en el pago de la renta, tendrá derecho a que en igualdad de condiciones se le prefiera o otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

Para ejercer el derecho del tanto, deberá en todos los casos, dar aviso en forma indubitante al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa".

El Código Civil referente al derecho del tanto nos dice: Que si el arrendatario, está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada. Artículo 2448 "I"

El artículo 2448 "J" del Código Civil nos dice: El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

⁴⁸ De Pina Rafael, Diccionario de Derecho, México, Editorial Porrúa, S.A., 1988, pág. 223.

⁴⁹ Zamora y Valencia, Miguel Angel. Op. cit. pág. 161.

⁵⁰ Rojina Villegas Rafael, Op. cit. pág. 257.

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

II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en términos y condiciones de la oferta.

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento del mismo sea de un diez por ciento.

3. TACITA RECONDUCCION

Este derecho se va a dar tanto en el contrato de arrendamiento para casa habitación, como en el contrato de arrendamiento de local comercial.

Define el Diccionario Larousse ⁵¹ a tácito como "...Lo que no se expresa formalmente porque se sobreentiende o se infiere... Callado, silencioso." Y sobre reconducir dice: "Llevar de nuevo una cosa a donde estaba... Prorrogar."

De Pina ⁵² en su diccionario de derecho define a la tácita reconducción así: "Efecto producido por la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada, una vez que el plazo del arrendamiento terminó, y que consiste en que se tenga por celebrado un nuevo contrato sobre la misma cosa y en idénticas condiciones que el anterior."

⁵¹ Gran Enciclopedia Larousse, Op. Cit. tomos XVI y XVIII, págs. 966 y 1021 respectivamente.

⁵² De Pina Rafael, Op. Cit. pág. 454.

Zamora y Valencia ⁵³ citando los artículos 2486 y 2487 del Código Civil nos dice: "Si después de terminado el plazo establecido en el contrato y su prórroga si la hubo, el arrendatario continúa sin oposición en el uso o goce de la cosa se entenderá prorrogado o renovado por un año si el predio es rústico, o continuará por tiempo indefinido si fuere urbano y el arrendatario enterará la renta con arreglo a lo que pagaba".

Rojina Villegas ⁵⁴ comenta sobre el punto que se trata: "En la tácita reconducción existe... un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y en el arrendador de permitir que se continúe en esa situación".

Joel Chirino Castillo ⁵⁵ referente a la tácita reconducción dice que: "Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal son: La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposición por lo que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha considerado prudente fijar el de diez días contados a partir de la fecha del vencimiento del contrato.

Jurisprudencia 98. Sexta Epoca. pagina 283. Actualización 1975".

El Código Civil en su artículo 2486 señala: "Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año".

⁵³ Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. cit. pág. 161.

⁵⁴ Rojina Villegas, Rafael, Op. cit., pág. 267.

⁵⁵ Chirino Castillo, Joel Op. cit. págs. 126 y 127.

El artículo 2487 nos dice: "En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba." En los dos casos señalados tiene lugar lo que se llama tácita reconducción, es decir, continúa rigiendo el contrato de arrendamiento por la manifestación de voluntad tácita de los contratantes del arrendador y del arrendatario, de que continúe el contrato de arrendamiento.

4. PRORROGA

Este derecho se va a dar tanto en el contrato de arrendamiento de local comercial como en el contrato de arrendamiento para casa habitación

Dice el Diccionario Larousse ⁵⁶ sobre prorrogar: "Continuar o prolongar una cosa haciendo que dure más tiempo... Aplazar, retardar la ejecución o realización de una cosa."

De Pina ⁵⁷ en su diccionario jurídico define a la prórroga así: "Aplazamiento de la realización de un acto o diligencia para su celebración en un momento posterior a aquel que estaba señalado para ser llevado a efecto." Es decir, la prórroga es el otorgamiento de un plazo superior al contratado originalmente, ya sea dado por la ley o acordado por las partes."

Zamora y Valencia ⁵⁸ considera a la prórroga como un derecho especial del arrendatario y nos dice: "El arrendatario al vencimiento del contrato, tiene derecho a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato si está al corriente en el pago de las rentas (y si el arrendador prueba que los alquileres en la zona han sufrido un alza después de que celebró el contrato, tiene derecho a aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior) (artículo 2485 del Código Civil)". Esto para local comercial.

⁵⁶ Gran Enciclopedia Larousse, Op. cit. tomo XVI, pág. 734.

⁵⁷ De Pina, Rafael, Op. cit., pág. 403.

⁵⁸ Zamora y Valencia, Miguel Angel, Op. cit., pág. 166.

El Código Civil regula el arrendamiento de bienes muebles y bienes inmuebles, y dentro del arrendamiento de bienes inmuebles comprende los siguientes: a) arrendamiento de inmuebles de fincas rústicas; b) arrendamiento de fincas urbanas que no se destinen a la habitación (como locales comerciales por ejemplo); y c) arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. Estas últimas fincas son objeto de otra reglamentación de tipo especial dentro de nuestro Código Civil sustantivo, ello debido a reformas relativamente recientes (febrero de 1985). Por todo esto puede considerarse como regla general lo que nos marca el artículo 2485 en materia de prórroga, y que indica que una vez que se ha vencido un contrato de arrendamiento el arrendatario tiene el derecho, si está al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año su contrato.

Por otra parte, como una reglamentación especial para el caso de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, el inciso "C" del artículo 2448 otorga el derecho de prórroga hasta por dos años más cuando el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, es decir, es mayor el tiempo a que tiene derecho para prorrogar su contrato el arrendatario de finca urbana destinada a la habitación, siendo además este derecho irrenunciable, como todos los otorgados en esta materia, conforme a lo dispuesto por el artículo 2448 que a la letra dice: "Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta".

Cabe preguntarse que si se trata de derechos irrenunciables por estar contenidos en normas de orden público e interés social ya no se exceptuarán de otorgar dicha prórroga los propietarios que quieran ocupar la vivienda. Tal vez se protegen unos derechos pero se atacan otros, y lo mismo sucede con el derecho que el arrendador tenía para incrementar hasta en un 10% la renta si demostraba que los alquileres en la zona de que se tratara habían sufrido un alza después de que se había celebrado el contrato (también artículo 2485), sólo que aquí sí es expresa la pérdida de ese derecho para el arrendador de casa habitación, porque el inciso "D" del

artículo 2448 indica que la renta sólo podrá ser incrementada anualmente; sin poder exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en que se renueve o se prorrogue el contrato.

Finalmente, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido jurisprudencialmente que el derecho de prórroga concedido al arrendatario debe ejercitarse cuando el contrato aún esté en vigor, argumentando que lo que no existe no puede prorrogarse y que tal derecho sólo es aplicable al arrendamiento celebrado por tiempo determinado.⁵⁹

⁵⁹ Suprema Corte de Justicia de la Nación, Jurisprudencia 1917, 1985, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Edita la Suprema Corte de Justicia de la Nación, México 1985, tesis 65 y 66, págs. 165 y 166.

CAPITULO SEXTO

EL REGIMEN DE CONDOMINIO DE INMUEBLES Y SU ARRENDAMIENTO

1. PROPIEDAD, COPROPIEDAD Y CONDOMINIO

PROPIEDAD:

El Diccionario para Juristas de Juan Palomar de Miguel ⁶⁰ señala: "Propiedad es el derecho o facultad de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar la devolución de la misma si se encuentra en poder de otro".

Guillermo Floris Margadant S. ⁶¹ la define diciendo: "Propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar. Este derecho puede estar limitado por el interés público y por otros derechos privados que desmiembren la propiedad (hipotecas, sevidumbres, etcétera)".

De manera muy general, tomando las ideas de Margadant, podemos entender al derecho de propiedad como la facultad que tiene el titular de ese derecho respecto de un mueble o inmueble de servirse de el, de disponer de sus frutos, de disponer de la cosa misma y de recuperarla de algún tercero, con las limitaciones que establezcan las leyes y sin perjudicar derechos de terceros.

COPROPIEDAD:

El Código Civil en su artículo 938 señala: "hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas". Las palabras pro indiviso significan indivisiblemente, sin división material de partes, lo que significa que tratándose de la copropiedad, ésta existe cuando la cosa o el derecho pertenecen sin división de partes a varias personas.

⁶⁰ Miguel Palomar Juan, Diccionario para Juristas, Editorial Mayo S de RL, México, 1981, pág. 1093.

⁶¹ S. Margadant Floris Guillermo, El Derecho Romano Privado, Editorial Esfinge, México, 1982, pág. 244.

Rojina Villegas ⁶² señala que: "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota".

En la copropiedad, los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho sobre parte alícuota. La cosa se considera como dividida en partes o cuotas ideales, siendo la parte alícuota, una parte determinada. Rojina Villegas ⁶³ nos dice que la parte alícuota es: "Una parte ideal determinada desde el punto de vista aritmético, en función de una idea de proporción. Podría decirse que es una parte que sólo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos". Cada copropietario tiene un dominio absoluto sobre su cuota, sufriendo sólo las restricciones o modalidades de que toda forma de propiedad puede ser objeto.

CONDOMINIO:

En el primer párrafo del artículo 1º de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, se establecen los elementos que configuran el régimen de condominio:

Artículo 1º. "Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute"...

62-63 Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Bienes Derechos Reales y Sucesiones, Editorial Porrúa, México, 1988, pág. 111.

2. BIENES SUJETOS AL REGIMEN DE CONDOMINIO QUE PUEDEN ARRENDARSE

Los inmuebles que se encuentren sujetos al régimen de propiedad en condominio pueden arrendarse para el destino y uso que fueron creados, siéndole aplicable a dicho arrendamiento todas y cada una de las reglas ya establecidas en el presente trabajo, esto en términos del artículo 1º segundo párrafo de la Ley sobre el Régimen de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y del capítulo respectivo en materia de arrendamiento (artículos 2398 a 2496 del Código Civil), es decir, no existe en principio limitación alguna para que el condómino pueda arrendar su departamento, vivienda, casa o local como la misma ley lo dice y es importante recalcar que dicho arrendamiento podrá llevarse a cabo sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos, es decir, nada le impide ni limita a un condómino el poder arrendar su condominio, no existe ningún derecho del tanto ni algún otro preferencial que puedan ejercitar los demás condóminos. Aunque la ley de la materia no especifica que el arrendamiento tenga que celebrarse tendiendo al destino del inmueble para el cual fue creado esto debe sobrentenderse pues en dicho arrendamiento quedan comprendidos los derechos que dicho condómino tiene sobre los bienes comunes anexo a su condominio. Cabe al respecto mencionar que para la constitución del régimen de propiedad en condominio, en la escritura pública de dicha constitución debe constar el destino general del condominio y el especial de cada departamento, vivienda, casa o local y, también debe existir un reglamento del propio condominio (artículo 17 y artículo 4º fracción VI y IX, artículo 22), los artículos 38 y 39 de la ley respectiva conceden incluso facultades y acción a los demás condóminos que se pueden dirigir no solo en contra del condómino arrendador sino de su arrendatario. Es una combinación de derechos y facultades sui generis, pues no obstante que la relación arrendaticia en principio afecta únicamente y exclusivamente a los contratantes, en tratándose de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio la ley otorga acción a personas ajenas a dicha contratación haciendo posible que un tercero ajeno a un contrato de arrendamiento pueda demandar incluso la desocupación de un bien dado en arrendamiento (artículos 38 y 39 de la Ley sobre el Régimen de propiedad en Condominio).

3. CAUSAS DE RESCISIÓN DIFERENTES A LAS ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO 2489 Y 2425.

El Diccionario Jurídico de Roberto Atwood ⁶⁴ nos dice que rescisión es: "La anulación o invalidación de algún contrato, obligación o testamento".

El artículo 2489 del Código Civil señala como causa de rescisión la falta de pago de rentas o la falta de pago en los términos convenidos. Una segunda causa de rescisión es el cambio de uso de la cosa y finalmente por subarrendar sin consentimiento del arrendador.

En la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal existe una causa de rescisión y que pueden invocar en términos de los artículos 38 y 39 de dicha ley no solo el arrendador sino incluso el administrador del condominio, previo consentimiento del condómino. Esta causa de rescisión se dará cuando aun cumpliendo con el pago de rentas al arrendador el inquilino no cumpla con sus obligaciones, y a este respecto solo sería discutible que el inquilino no pagara sus cuotas porque el arrendador condómino hubiera decidido incluirlas en el pago de las renta, pero evidentemente eso debería quedar establecido en el mismo contrato de arrendamiento, pues debe entenderse que quien disfruta del condominio sea inquilino, usufructuario o el propio condómino debe cumplir con sus obligaciones.

4. DERECHO DEL TANTO Y SU PROCEDENCIA EN LA COPROPIEDAD Y EN EL CONDOMINIO

El Código Civil referente al derecho del tanto nos dice: "Que si el arrendatario está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que en igualdad de condiciones , se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Así mismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada". Artículo 2448 "I". Y la manera de como ejercitar éste derecho varía segun se trate

⁶⁴ Atwood Roberto, Op. cit. pág. 214.

de una propiedad sujeta al régimen de propiedad en condominio o de algún derecho de copropiedad, en la copropiedad existe ese derecho preferencial de los copropietarios para adquirir un bien, y es que puede existir copropiedad en un inmueble y en este caso primero deberá ofrecerse el inmueble al copropietario. Verbigracia un edificio con cuatro departamentos que pertenecía al Sr. X se transmite a sus cuatro hijos cuando este muere, aun cuando tal vez pudiera constituirse un régimen de propiedad en condominio, en principio son copropietarios y no condóminos. Por otra parte en el condominio no existe ningún derecho del tanto cada quien puede disponer de su casa, departamento o local sin necesidad de dar aviso alguno a ninguno de los condóminos, el inquilino de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio tendrá en términos del artículo 18 segundo párrafo de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. el derecho del tanto sobre el bien arrendado en el caso de que el condómino deseara venderlo, pero aquí existe una diferencia con el inciso "I" del artículo 2448 de Código Civil, pues el primer artículo mencionado dice que para que el inquilino pueda ejercer su derecho del tanto debe estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y debe tener más de un año de inquilino, siendo igual para casa habitación y local comercial y el segundo artículo no exige al inquilino para el ejercicio del derecho del tanto ningún plazo o antigüedad como arrendatario, basta que esta al corriente en el pago de sus rentas.

CAPITULO SEPTIMO

JURISPRUDENCIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

Antes de ver la jurisprudencia que en materia de arrendamiento existe, así como su importancia, se explicará brevemente que es y como se forma.

García Máñez ⁶⁵ indica primeramente: "La palabra jurisprudencia posee dos acepciones distintas. En una de ellas equivale a ciencia del derecho o teoría del orden jurídico positivo. En la otra, sirve para designar el conjunto de principios y doctrinas contenidas en las decisiones de los tribunales".

De Pina ⁶⁶ por su parte dice de la jurisprudencia: "...Tiene diversas acepciones. Ciencia del derecho es la más antigua; en la actualidad, se denomina así a la 'interpretación que la autoridad judicial da ordinariamente a una ley, y así se opone la jurisprudencia a la doctrina como expresión de la ciencia'... la jurisprudencia es al derecho lo que la práctica en todas las ramas del conocimiento humano es a la teoría... En su sentido actualmente general, la jurisprudencia se define como el criterio de interpretación judicial de las normas jurídicas de un Estado, que prevalece en las resoluciones de un tribunal supremo o de varios tribunales superiores".

En el Diccionario Jurídico del Instituto de Investigaciones Jurídicas, ⁶⁷ entre otras cosas señala de la jurisprudencia lo siguiente: "Del latín *jurisprudentia*, compuesta por los vocablos *juris* que significa derecho y *prudentia* que quiere decir conocimiento, ciencia... Ulpiano definió la jurisprudencia en general, como la *divinarum atque humanum rerum*

⁶⁵ García Máñez, Eduardo Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa, México, 1982, pág. 68

⁶⁶ De Pina, Rafael, Op. cit. págs. 321 y 322.

⁶⁷ Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM., Diccionario Jurídico Mexicano, México, Editorial Porrúa, 1987, Tomo III, págs. 1890 a 1893.

notitia, justū atque, injusti scientia, esto es, el conocimiento de las cosa humanas y divinas, la ciencia de lo justo y de lo injusto... La jurisprudencia judicial es la interpretación que hacen los tribunales competentes al aplicar la ley a los supuestos de conflicto que se someten a su conocimiento."

El título cuarto de la Ley de Amparo, que está conformado por los artículos 192 a 197 incisos "A" y "B", se encuentra bajo la denominación siguiente: De la jurisprudencia de la Suprema Corte y de los Tribunales Colegiados de Circuito. Esos artículos indican qué es la jurisprudencia, cómo se forma y quienes están obligados a aplicarla.

Los párrafos segundo y tercero del artículo 192 indican que las resoluciones forman jurisprudencia cuando lo resuelto en ellas se sustente en cinco sentencias no interrumpidas por otra en contrario, y que hayan sido aprobadas por catorce ministros por lo menos si del Pleno de la Suprema Corte se trata, o por cuatro ministros si se trata de alguna de las salas de la misma Suprema Corte de Justicia.

Válidamente puede decirse que la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia es una directriz, una opinión de aplicación o interpretación de una ley a un caso concreto, y que tal opinión deberá estar sustentada en cinco sentencias dictadas sin interrupción por alguna otra dictada en sentido contrario o diverso, y haber sido votada por catorce ministros si la resolución se tomó por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia o por cuatro ministros si se trata de sentencia dictada en alguna de las salas de la misma Suprema Corte de Justicia.

Por cuanto a la aplicación de la jurisprudencia mencionada hasta aquí, será obligatoria para la misma Suprema Corte de Justicia (pleno o salas), así como para los Tribunales Unitarios y Colegiados de Circuito, los juzgados de Distrito, los Tribunales Militares y Judiciales del orden común de las entidades federativas y del Distrito Federal, y también para los Tribunales Administrativos y del Trabajo, ya sean locales o federales, artículo 192 primer párrafo de la Ley de Amparo.

Los Tribunales Coeigiados de Circuito, al igual que la Suprema Corte, también pueden crear jurisprudencia cuando lo resuelto en cinco sentencias se sustente sin ninguna en contraposición e ininterrumpidamente, pero la aprobación de tales sentencias deberá ser llevada a cabo por unanimidad, siendo obligatoria esta jurisprudencia para los Tribunales Unitarios, los juzgados de Distrito, los Tribunales Militares y Judiciales del fuero común de las entidades federativas y del Distrito Federal, así como para los Tribunales Administrativos y del Trabajo sean de competencia local o federal, artículo 193.

Existe otra forma de crear jurisprudencia tanto para las salas de la Suprema Corte de Justicia como para los Tribunales Colegiados de Circuito. Como se ha visto, para la obtención de jurisprudencia se requieren cinco sentencias, y antes de tal extremo, es decir, la obtención de esas cinco sentencias, sólo se podrá hablar de precedentes o tesis, ya que si la Suprema Corte en pleno, sala, o los Tribunales Colegiados de Circuito, según el caso, consideran que una sentencia es necesaria para formar jurisprudencia o para contrariarla, acordarán expresamente su publicación en el Semanario Judicial de la Federación, acompañando tal publicación de los votos particulares de los ministros que la voten, artículos 197 "B" y 195. Ahora bien de haberse dictado tesis contradictorias, éstas pueden llegar a formar jurisprudencia si tal contradicción es denunciada y resuelta, siendo competente para resolver tal contradicción el pleno de la Suprema Corte si la divergencia se presenta entre salas de la misma Suprema Corte, o por la sala correspondiente si la contradicción sobre la que se tiene que resolver se presenta entre Tribunales Colegiados de Circuito, artículos 197 y 197 "A".

Finalmente, la jurisprudencia dejará de tener carácter obligatorio cuando se interrumpa porque se pronuncie sentencia en sentido contrario mínimo por catorce ministros si de la sustentada por el pleno de la Suprema Corte se trata, por cuatro si es de una sala, o por unanimidad de votos tratándose de Tribunal Colegiado de Circuito, expresándose en la ejecutoria las razones en que se apoye la interrupción de la jurisprudencia, refiriéndose

a las razones que se tuvieron en cuenta para establecer la jurisprudencia que se desecha. Se acompañará esto de publicación en el Semanario Judicial de la Federación junto con los votos particulares de los ministros que que la voten, artículos 197 "B", y 194.

La Suprema Corte de Justicia ha sostenido jurisprudencialmente por cuanto al sistema de formación de jurisprudencia lo siguiente: "La jurisprudencia de la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación, se establece a través de dos sistemas. El ordenado por el artículo 192 de la Ley Reglamentaria en los artículos 103 y 107 Constitucionales..., que preceptúa que lo resuelto en cinco ejecutorias no interrumpidas por otra en contrario constituye jurisprudencia siempre y cuando hayan sido aprobadas por lo menos por catorce Ministros tratándose de jurisprudencia del Pleno o por cuatro Ministros en los casos de jurisprudencia de las Salas. El segundo sistema establece que se integra la jurisprudencia con la resolución que decide la denuncia de contradicción de Tesis que sustenten las Salas que integran la Suprema Corte de Justicia de la Nación, o respecto de las tesis que sustenten los Tribunales Colegiados de Circuito; en este caso, no es indispensable que lo resuelto por el Pleno o las Salas de la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación, se sustente en cinco ejecutorias, no interrumpidas por otra en contrario, ya que únicamente se necesita para fijar la jurisprudencia un solo fallo que resuelva que hay contradicción de tesis y que decida cuál debe prevalecer..."

Como se ha podido apreciar, la importancia de la jurisprudencia radica en la manera de tratar de subsanar lagunas de la ley por medio de la práctica; es un derecho actuante porque viene a resolver un problema y sienta las bases para resolver otros futuros y similares, pero sin dejar de ser dinámico, adaptable a las necesidades de tiempo y lugar.

Por cuanto a la jurisprudencia que sobre arrendamiento habla, sólo es mencionada la que se considera tiene relación directa con el presente trabajo, siendo también omitidas las ejecutorias que solamente forman tesis y que no han llegado aún a formar jurisprudencia.

Las siguientes tesis jurisprudenciales fueron extraídas del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985 de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

"ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO

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

"Sexta Epoca, Cuarta Parte:

"Vol. XXXIV, Pág. 39. A.D. 2206/59. Héctor Elnecave. Unanimidad de 4 votos.

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

"Vol. XXXVIII, Pág. 53. A.D. 1120/60. Susana Hernández. Unanimidad de 4 votos.

"Vol. XLI, Pág. 18 A.D. 3268/60. Serafín González Galguera. Unanimidad de 4 votos.

"Vol. XLII. Pág. 21 A.D. 7296/59. Oscar Lozoya. Unanimidad de 4 votos." 68

La anterior jurisprudencia muestra que también la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera diferentes las normas que integran el Código Civil para el Distrito Federal, diferenciando las de orden público de las comunes o llamadas supletorias, y concretamente, la jurisprudencia que se comenta habla de la posibilidad de renunciar a los derechos otorgados por una disposición supletoria. Las denominadas normas de orden público son irrenunciables como se ve; se les ha dado mayor importancia, ya que aun cuando regulen situaciones de derecho privado, se dice esas situaciones

68 Suprema Corte de Justicia de la Nación, Jurisprudencia 1917-1985, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, edita la Suprema Corte de Justicia de la Nación, México 1985, Tesis 62, pág. 160

son "fundamentales", se podría decir que son básicas o importantes y que por eso merecen de una mayor tutela y protección; tal es el caso de las disposiciones que regulan la materia de alimentos, los cuales justifican por sí mismos, ya que significan la subsistencia de una o varias personas.

"ARRENDAMIENTO FALTA DE FORMA
DEL CONTRATO DE

"La forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, no implica una solemnidad, sino una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero admite que el acto produzca provisionalmente sus efectos, según el artículo 2227, y la acción de nulidad queda extinguida en términos del artículo 2234 del mismo ordenamiento cuando existe cumplimiento voluntario.

"Quinta Epoca:

"Tomo CXIV, Pág. 36.A.D. 1582/51.Arreola Federico. 5 votos.

"Tomo CXIV, Pág. 761. A.D. 3085/40. González María. Unanimidad de 4 votos.

"Tomo CXXI, Pág. 108. A.D. 4716/52. Rodríguez Conde Soledad. 5 votos.

"Sexta Epoca, Cuarta Parte:

"Vol. XLII, Pág. 10 A.D. 1791/59. Virginia R. de Serna. 5 votos.

"Vol. XLIV, pág. 35. A.D. 3046/60. Julián Avila de los Reyes. Unanimidad de 4 votos. 69

La falta del contrato, independientemente de la calificación que doctrinalmente se le dé, no es obstáculo para que se cumpla, y a mayor abundamiento los artículos 958 y 193 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal indican respectivamente que para el ejercicio de cualquier acción de controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se deberá exhibir el contrato de arrendamiento si por escrito se celebró, y el segundo artículo indica cómo puede prepararse el juicio.

69 *ibidem*, Tesis 48, pág. 134.

"ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION
DEL ARRENDADOR

"La calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, ni de que el dueño le ha conferido la facultad para arrendar; le basta con el contrato de arrendamiento, porque la acción o defensa que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real.

"Quinta Epoca:

"Tomo CXXVII, Pág. 1019. A.D. 2519/55. Eduardo Ventura. 5 votos.

"Sexta Epoca, Cuarta Parte:

"Vol. XXI, Pág. 30. A.D. 5729/58. Ana María Molina de Beck. Unanimidad de 4 votos.

"Vol. XXIV, Pág. 78. A.D. 6027/58. Joaquín Vila Palacios. 5 votos.

"Vol. LXII, Pág. 24. A.D. 4056/61. Agustín Andrade. Unanimidad de 4 votos.

"Vol. LXII, Pág. 66. A.D. 100/61. Antonio Ortegón. 5 votos. 70

Ni el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, ni ningún otro artículo que regule el arrendamiento indica que sea el propietario quien arriende, un contratante concede el uso o goce de un bien, y el arrendatario se obliga a pagar un precio, pero para tener la calidad de arrendador no se indica deba ser el propietario, pues la obligación del arrendador es procurar al arrendatario el uso o uso y goce.

"ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO
DE LAS RENTAS

"Cuando la renta debe ser pagada en el domicilio del arrendatario, según lo establecido por el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal, si no hay constancia de cobro al arrendatario, éste no incurre en mora.

"Sexta Epoca, Curta Parte:

"Vol. XIII, Pág. 65. A.D. 2094/57. María Teresa Sáenz Asúnsolo. 5 votos.

70
Ibidem, Tesis 57 pág. 151.

"Vol. XV, Pág. 67. A.D. 3617/57. María Nuñez de Quintana. Unanimidad de 4 votos.

"Vol. XXII, Pág. 24. A.D. 1583/58. Matilde Burgos Maza. 5 votos.

"Vol. XXXII, Pág. 99. A.D. 5653/58. César Navari. Unanimidad de 4 votos.

"Vol. XXXIII, Pág. 80. A.D. 362/59. Isabel del Castillo León 5 votos. ⁷¹

La constancia de que se habla viene de hacer las veces de una interpelación, debe entonces existir constancia de cobro por medio de notario o juzgado. Lo que hace pensar que si un arrendatario ha incurrido en mora, el arrendador debe tener una constancia de cobro, ya que de intentar el Juicio Especial de Desahucio, y el arrendatario moroso pagará el intentar la rescisión por pago impuntual sería improcedente por carecer de esa constancia de cobro.

"ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO
DE LAS RENTAS

"Aun cuando en el contrato de arrendamiento se haya estipulado que el lugar de pago es el domicilio del arrendador, si no se precisó la ubicación de ese domicilio, ni se probó durante el juicio que fuera conocido del arrendatario, debe estarse a lo establecido por el artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal, en cuyo caso, si no hay constancia del cobro a éste de las rentas, el arrendatario no incurre en mora.

"Sexta Epoca, Cuarta parte:

"Vol. XXVIII, Pág. 84. A.D. 1428/58. Luis Ramírez Centeno Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXIII, Pág. 80. A.D. 1121/59. Beneficiadora de Fierro, S.A. Unanimidad de 4 votos. .

"Vol. XXXV. Pág. 18. A.D. 3728/59. Compañía Ferretera Industrial, S.A. Unanimidad de 4 votos.

⁷¹ Ibidem, Tesis 58, págs. 151 y 152.

"Vol. XVIII, Pág. 52. A.D. 7388/59. Gustavo Frias Balcázar. Unanimidad de 4 votos.

"Vol. XLVIII, Pág. 82. A.D. 3726/58. Ernesto Campos Luna. Unanimidad de 4 votos. 72

A esta jurisprudencia le son aplicables los mismos argumentos que a la anterior; sin la constancia de cobro no puede intentarse la rescisión por el pago impuntual de las rentas.

"ARENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE

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

"Quinta Epoca:

"Tomo LXVII, Pág. 3757. Ramírez Palemón.

"Tomo LXXVII, Pág. 94 Castillo Rafael.

"Tomo LXXX, Pág. 1101. Espinoza Chávez Alfonso.

"Tomo LXXXI, Pág. 4072. Vega Josefina.

"Tomo LXXXIX, Pág. 2442. García Vda. de Martínez Julieta." 73

Aunque actualmente existe en el inciso "C" del artículo 2448 del Código Civil, un derecho de prórroga a favor del arrendatario por dos años, el sentido de la interpretación debe ser el mismo, la substancia del argumento es que lo que no existe no se puede prorrogar, y se considera correcto, pues esto se complementa con la tácita reconducción; al cumplirse un contrato sin haberse solicitado su prórroga, opera la tácita reconducción.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE

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

⁷² Ibidem, Tesis 59, págs. 153 y 154.

⁷³ Ibidem, Tesis 65, págs. 165 y 166.

"Quinta Epoca:

"Tomo LXVII, Pág. 3757. Ramírez Palemón.

"Tomo LXXXVII, Pág. 94. Castillo Rafael.

"Tomo LXXX, Pág. 1101. Espinoza Chávez Alfonso.

"Tomo LXXXI, Pág. 4072. Vega Josefina.

"Tomo LXXXIX, Pág. 2442. García Vda. de Martínez Julieta." ⁷⁴

La aclaración de que la prórroga sólo se lleva a efecto en los contratos de fecha determinada complementa la anterior jurisprudencia, siendo además conveniente decir que en un contrato de fecha indeterminada no se sabe cuándo terminará, y lógicamente no puede solicitarse se prorrogue lo que ignoramos cuándo terminará.

"ARRENDAMIENTO. TACITA RECONDUCCION

La Tácita reconducción sólo opera en los contratos por tiempo fijo, no en los indefinidos.

"Quinta Epoca:

"Tomo LXXII, Pág. 878. Asúnsolo de Herrera Emilia. 5 votos.

"Sexta Epoca:

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

"Vol. XXIII, Pág. 100 A.D. 2514/59. María Isabel León. Unanimidad de 4 votos.

"Vol. LXI, Pág. 19. A.D. 1560/59 María del Refugio Olalde. 5 votos.

"Vol. XLII, Pág. 84. A.D. 4353/61. Sofía M. Vda. de Morales. 5 votos." ⁷⁵

Esta jurisprudencia aclara la aplicación entre tácita reconducción y prórroga por cuanto al tipo de contrato de fecha determinada o indeterminada. Y para evitar opere la tácita reconducción debe haber oposición del arrendador a la continuación del arrendamiento.

⁷⁴ Ibidem, Tesis 66, págs. 166 y 167.

⁷⁵ Ibidem, Tesis 74, págs. 181 y 182.

"ARRENDAMIENTO. TACITA RECONDUCCION
DEL CONTRATO DE

"Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, son: La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual debe llevarse a cabo la oposición, por lo que la Suprema Corte de Justicia ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

"Sexta Epoca, Cuarta Parte:

"Vol. XXIV, Pág. 87. A.D. 2603/58. Joyería La Palma, S. de R.L. Unanimidad de 4 votos.

"Vol. XXVI, Pág. 49. A.D. 6044/58. Manuel Guerrero. 5 votos.

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

"Vol. XXXVII, Pág. 36. A.D. 7539/59 Waldo Soberón. 5 votos.

"Vol. XL, Pág. 76. A.D. 4276/59. David de J. Jiménez. Unanimidad de 4 votos".⁷⁶

Esta jurisprudencia es importante por cuanto a que llena una laguna, el plazo para oponerse a que opere la tácita reconducción, lo que evita que un contrato de fecha determinada para su conclusión se vuelva de fecha indeterminada o voluntario, caso en el cual ha de darse el aviso de terminación al otro contratante, con la consiguiente pérdida de tiempo y dinero.⁷⁷

En el informe anual del Semanario Judicial de la Federación correspondiente a los años de 1986 y 1987 se encontraron las dos siguientes jurisprudencias respectivamente, sin ser estas las únicas.

⁷⁶ Ibidem, Tesis 75, pág. 183.

⁷⁷ Supra, págs. 85 y 86.

"ARRENDAMIENTO EN DOLARES. A ELECCION DEL ARRENDATARIO,
EL PAGO DE LA RENTA PUEDE HACERSE EN ESA MONEDA O
EN SU EQUIVALENTE EN MONEDA NACIONAL

"El arrendamiento por ser un acto de tracto sucesivo, programa en plazos el cumplimiento de la obligación de pagar la renta, de suerte que si el arrendatario pretende extinguir el débito en forma normal, tendría que entregar el numerario de la moneda extranjera que pactó pero como el cumplimiento es un fenómeno de decisión particular del obligado, lo anterior no es un óbice para que dicho deudor pueda elegir la forma legal señalada en el artículo octavo de la ley monetaria y, en consecuencia, se incline por entregar el equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha que se haga el pago.

"Amparo Directo 6519/85. Infratec, S.A. de C.V., 27 de octubre de 1986. 5 votos. Ponente: Victoria Adato Green de Ibarra. secretario: Luis Pérez de la Fuente.

"Amparo Directo 11910/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S.A. 16 de febrero de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretaria: María de Lourdes Delgado Granados.

"Amparo Directo 11911/84. Constructora y Perforadora Tláloc, S.A. 16 de febrero de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretaria: María de Lourdes Delgado Granados.

"Amparo Directo 393/86. Grutec, S.A. de C.V., 13 de abril de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba. Ausente: Ernesto Díaz Infante.

"Amparo Directo 8003/85. Geohidrológica Mexicana, S.A. 13 de abril de 1987. Unanimidad de 4 votos. Ponente Jorge Olivera Toro".

Esta tesis no es compatible con el inciso "D" del artículo 2448, porque este inciso indica determinadamente que la renta (de fincas destinadas a la habitación) deberá estipularse en moneda nacional, y aunque en los asuntos que se decidió no se ve se haya tratado de casa habitación, tal vez debió hacerse la aclaración, esto sin contar con que el pactar el pago de una renta en dólares por ejemplo, va en detrimento del arrendatario, debido a las fluctuaciones y devaluaciones monetarias, siendo incluso

irrelevante la decisión de pagar su equivalente al tipo de cambio, ya que económicamente resulta igual el egreso, si se toma en cuenta que se ha devaluado la moneda nacional.

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO. EL PLAZO
ESTABLECIDO POR LA JURISPRUDENCIA DE ESTA TERCERA SALA
PARA LA OPOSICION DEL ARRENDADOR A QUE SE
PRODUZCA LA TACITA RECONDUCCION DEBE DE COMPUTARSE
POR DIAS NATURALES

"De la jurisprudencia número 75 visible a fojas 183 de la Cuarta Parte del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, se desprende que el plazo establecido por este tribunal para que el arrendador haga saber al arrendatario que se opone al uso y goce del predio arrendado, no es un término de carácter judicial, ya que es el plazo necesario para que el arrendador manifieste su voluntad, mediante el aviso de terminación de contrato, por lo que no son aplicables al cómputo de dicho término las reglas establecidas por los artículos 129 a 137 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, similares de los Códigos de Procedimientos de los demás estados de la República, para el cómputo de los términos judiciales, en los que se descuentan los días inhábiles, sino las reglas establecidas en los artículos 1176 a 1180 del Código Civil para el Distrito Federal y semejantes a los códigos civiles de las entidades federativas, en virtud de que el contrato de arrendamiento por tiempo determinado es una obligación a plazo, en la inteligencia de que si el último día es feriado se correrá al primero que siga si fuera útil.

"Contradicción de tesis 1/86. Entre las sustentadas por el Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Tercer Circuito. 28 de enero de 1987. 5 votos. Ponente: Mariano Azuela Gutiérrez. Secretaria: María del Carmen Arroyo Moreno".

Respecto de la forma de contar los días para oponerse a que opere la tácita reconducción, considero no es correcto se cuenten los días como

naturales, ya que los artículos en que se sustenta dicha jurisprudencia y que son del 1176 al 1180 del Código Civil para el Distrito Federal, hablan de la manera de contar el tiempo para la prescripción,⁷⁸ y el plazo para oponerse a que opere la tácita reconducción debe ser considerado procesal, ya que se habla de una oportunidad que incide en un proceso, pues de haber operado la tácita reconducción no será permanente, y podrá ser interrumpida en cualquier momento por el aviso a que alude el artículo 2478 del mismo Código Civil, ya que el efecto de la tácita reconducción es el de volver un contrato de fecha determinada en un contrato de terminación voluntaria o de fecha indeterminada (si de predio urbano se trata), artículo 2487. Por todo esto parece que es más conveniente hablar de un plazo de tipo procesal en el cual de no haberse desahogado operará la denominada preclusión⁷⁹ razón por la cual deben contarse los días hábiles solamente.

⁷⁸ De Pina, Rafael, Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, México, 1988, págs. 394 y 395. "PRESCRIPCIÓN. Medio de adquirir bienes (positiva) o de librarse de obligaciones (negativa) mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas al efecto por la ley".

⁷⁹ Ibidem, pág. 393. PRECLUSION. Clausura de cada uno de los periodos en que puede dividirse un proceso... Imposibilidad de realizar un acto procesal fuera del periodo o estadio en que deba llevarse a efecto según la ley que lo regule".

CONCLUSIONES

1.- El Código Civil regula dos tipos de normas unas que sí pueden renunciarse y que son llamadas normas supletorias y otra que contienen derechos que no son renunciables por considerarse que tutelan instituciones fundamentales que interesan a la sociedad como las que regulan los derechos a recibir alimentos y los derechos del arrendatario, es decir, normas que tutelan derechos "más" importantes llamadas normas de orden público e interés social.

2.- El problema habitacional en México reviste cierta dificultad. Es difícil conseguir vivienda, pero este problema no es privativo de nuestra ciudad, ni tampoco causa desordenes sociales por virtud de las cuales tengan que considerarse los derechos del arrendatario de casa habitación como irrenunciables o de interés social.

3.- El Código Civil no tiene objetivo primero, otro más que el de regular derechos y obligaciones entre los individuos, no tiene un fin didáctico, por lo que muchas de las instituciones que regula deben de interpretarse relacionando los artículos que regulan entre sí, y dicha interpretación deberá necesariamente efectuarse conforme a la letra de la ley, y conforme a la interpretación gramatical.

4.- Los elementos de existencia del contrato independientemente de la interpretación que pretendan dar los autores consultados en la elaboración de ésta tesis, serán los que indica la propia ley siendo estos: El consentimiento y el objeto que puede ser materia del contrato.

5.- Los contratos pueden contener cualquier tipo de cláusula, por caprichosa que parezca, siempre y cuando el objeto de dichas cláusulas no se oponga a los elementos esenciales del contrato o a la naturaleza del mismo, y que puedan ser cumplidas, es decir, que existan en la naturaleza o puedan elaborarse.

6.- En nuestro sistema legal se habla de diversas clases de arrendamiento siendo las grandes ramas la del arrendamiento civil (de bienes inmuebles), el arrendamiento mercantil (el de bienes muebles), el arrendamiento administrativo (cuando se celebran respecto de bienes nacionales, municipales o establecimientos públicos).

7.- En todo tipo de arrendamiento sea cual sea su denominación legal, siempre tendrá como fin obtener un beneficio de tipo económico por la concesión del uso y goce de un bien, es decir, el arrendamiento llámese civil, mercantil o administrativo, siempre persigue un fin lucrativo.

8.- El pago por concepto de rentas que debe entregar el arrendatario al arrendador podrá fijarse en dinero, siendo ésta en moneda nacional o extranjera, pudiendo incluso en caso de que se haya pactado en la moneda extranjera, pagar el equivalente al tipo de cambio al momento de cumplirse su obligación, Podrá pactarse también el pago de rentas con bienes que puedan ser fungibles, o no fungibles, o incluso consumibles, es decir, existe total libertad en la manera de establecer con que se pagará la renta, pero tratándose del arrendamiento de casa habitación la renta deberá necesariamente estipularse en moneda nacional.

9.- En el contrato de arrendamiento para casa habitación pueden los contratantes estipular las cláusulas que crean convenientes, siendo su única limitación el que no se opongan al que se refiere a la renuncia de los derechos establecidos en el capítulo correspondiente al arrendamiento de fincas destinadas a la casa habitación, sobre todo en lo referente a la cláusula de incremento de la renta ésta no puede existir en dicho contrato, pues el incremento del pago de rentas de casa habitación no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, por establecerlo una norma irrenunciable.

10.- Al considerar las disposiciones que regulan la materia de arrendamiento de casa habitación y en beneficio de los arrendatarios como normas de orden público e interés social, deberíamos identificarlas como tales, ésta identificación opera en la actualidad, y las normas que regulan al arrendamiento de casa habitación deberían ser normas comunes (supletorias)

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

para poder dejar en libertad a los contratantes de regular sus derechos y obligaciones y esto tal vez daría como resultado menos conflictos en la materia.

11.- A pesar de que el artículo 2398 del Código Civil define de manera general al contrato de arrendamiento diciendo que: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto", pueden llegar a existir diferencias desde el concepto, pues un tipo de arrendamiento (casa habitación) debe sujetarse en todo a lo que la ley de la materia establece, y en el otro tipo de arrendamiento (local comercial), cabe mayor libertad en cuanto a su elaboración, desarrollo y cláusulas que se estipulen.

12.- El artículo 2440 del Código Civil que impone al arrendatario la obligación de asegurar la finca arrendada contra el riesgo probable que origine el ejercicio de una industria peligrosa, al ser la única disposición que se refiere al riesgo creado, necesariamente nos remite al artículo 1913 del Código Civil, por lo que aun cuando una finca arrendada en la que se establece una industria peligrosa carezca de seguro, responderá el arrendatario en términos del artículo 1913.

13.- No existe ninguna sanción para el arrendatario que al establecer una industria peligrosa en el inmueble dado en arrendamiento, omita contratar el seguro a que se refiere el artículo 2440 del Código Civil.

14.- Independientemente de la denominación que reciben las normas que regulan el arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación un problema actual es el impedimento para hacer cumplir las sentencias dictadas por los juzgados en ésta materia, pues diversos grupos principalmente la llamada Asamblea de Barrios desatiende lo decidido por los jueces y tribunales oponiéndose de hecho a desalojos, por lo que debería estipularse en la ley sanciones severas para quienes se opongan a dichas diligencias, oposiciones que son notoriamente contrarias al orden público.

15.- Tratándose del derecho del tanto correspondiente al arrendatario para el caso de que el arrendador desee vender, existen dos supuestos, si se trata de local comercial o casa habitación: 1.- Si el inmueble condominio es local comercial las reglas del derecho del tanto serán las contenidas en el artículo 19 de la Ley Sobre El Régimen De Propiedad En Condominio De Inmuebles. 2.- Para casa habitación señala la fracción IV del artículo 2448 inciso "J" del Código Civil, que "Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia". No obstante, yo considero que deben seguirse las reglas del Código Civil para el ejercicio del derecho del tanto, porque como lo señala el artículo 2448 del Código Civil, las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por lo tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquiera estipulación en contrario, se tendrá por no puesta.

16.- Tratándose del arrendamiento de inmuebles que se encuentren sujetos al régimen de propiedad en condominio, no existe derecho del tanto para los condóminos.

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

Alejandre, Juan Antonio, "El Contrato de Arrendamiento de Casas", en Revista Mexicana de Justicia, vol. 3 núm. 3 Julio-septiembre de 1985, Editorial Doctrina.

Araujo Guzman, Gerardo, El Condominio, su Constitución, Compraventa y Administración, México, Editorial Trillas, S.A. de C.V., tercera edición. 1990.

Atwod, Roberto Diccionario Jurídico, México, Editorial Bazan, edición 1978.

Bejarano Sánchez, Manuel, Obligaciones Civiles, México, Editorial Harla, tercera edición 1984.

Briseño Sierra, Humberto, "El Decreto Legislativo de Ley Inquilinaria", en Boletín Jurídico, núms. 5 al 6 noviembre a febrero de 1984-85, Edita el Centro de Estudios Fiscales y Legislativos del Consejo Coordinador Empresarial.

Chirino Castillo, Joel, Derecho Civil III, Contratos Civiles, primera edición, 1986.

De Pina, Rafael, Diccionario de Derecho, México, Editorial Porrúa, S.A., decimoquinta edición, 1988.

De Pina, Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, Contratos en Particular, Vol. IV, México, Editorial Porrúa, S.A., sexta edición, 1986.

Domínguez del Rio, Alfredo, El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio, México, Editorial Porrúa, S.A., 1973.

Foignet, Rene, Manual Elemental de Derecho Romano, México, Editorial Cajica, 1980.

Galindo Garfias, Ignacio, Derecho Civil, México, Editorial Porrúa, S.A., sexta edición, 1983.

García Berna, Fernando, Reflexiones para Introducir Reformas a los Códigos Civiles en Materia de Arrendamiento", Revista Jurídica Veracruzana, vol. 18 núm. 3 julio-septiembre de 1979, Editora del Gobierno de Veracruz.

García Maynez, Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, México, Editorial Porrúa, S.A., Trigésimo cuarta edición, 1982.

Jurisprudencia 1917-1985, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación", México, Editorial Mayo, 1985.

Margadant S. Guillermo Floris, El Derecho Romano Privado, México, Editorial Esfinge, décimo primera edición, 1982.

Ortiz Urquidi, Raúl, Oaxaca Cuna de la Codificación Iberoamericana, México, Editorial Porrúa, S.A., 1973.

Pérez Duarte y Noreña, Alicia Elena, "Las Nuevas Relaciones Arrendador-Arrendatario", en Revista Mexicana de Justicia, vol.3 núm. 3 julio-septiembre de 1985, Editorial Doctrina.

Petit, Eugéne, Tratado Elemental de Derecho Romano, México, Editorial Epoca, S.A., 1982.

Planiol, Marcel, Tratado Elemental de Derecho Civil, México, Editorial Cárdenas, 1983.

Rojina Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, vol. IV, México, Editorial Porrúa, S.A., décimo novena edición, 1988.

Soto Alvarez, Clemente, Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil, México, Editorial Limusa, tercera edición, 1982.

Zamora y Valencia, Miguel Anguel, Contratos Civiles, México, Editorial Porrúa, S.A., tercera edición, 1989.

LEGISLACION CONSULTADA

Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S.A., México, 1992.

Nuevo Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal,
edita Castillo Ruiz Editores, S.A. de C.V., México, 1992.