



301809  
7A  
20j

**UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO**

**ESCUELA DE DERECHO**  
Con estudios incorporados a la  
Universidad Nacional Autónoma de México

**ANALISIS DE LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL Y  
AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, PARA EL  
DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO  
INMOBILIARIO, PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL  
DE LA FEDERACION LOS DIAS 21 DE JULIO  
Y 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993**

**T E S I S**  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADA EN DERECHO  
P R E S E N T A  
**MARINA LARIOS PAZARAN**

Primer Revisor:  
LIC. MARTIN MARTINEZ VARGAS

Segundo Revisor:  
LIC. ANA LUISA LOPEZ GARZA

MEXICO, D. F.

1994

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

A. TI SEÑOR DIOS,

Deseo darte las gracias por haberme permitido  
llegar a este momento.

A MIS PADRES:

Sr. César Larios T.

y

Sra. Salustia Pazarán de L.

Como una pequeña muestra de agradeci -  
miento, por el cariño y comprensión -  
que siempre he recibido de ustedes.  
¡ Que Dios los bendiga !

A MI HIJO HUGUITO:

Hoy tengo la oportunidad de decirte ,  
que tú eres el motivo para que yo ha -  
ya realizado el presente trabajo,  
tú angelito mío eres mi principio, -  
tú eres mi fin.  
Soy dichosa de tenerte ... Te Amo.

**A LA UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO:**

Por haberme permitido ingresar a sus --  
aulas, para hacer realidad uno de mis --  
sueños ... tener una profesión.

**A MIS HERMANOS:**

Alejo, Salustia, Margarita, Ma. Ignacia,  
Cirina, Estela, Martha y César; con fra-  
ternal cariño y amor, por esos momentos-  
felices que hemos compartido juntos.

**A MIS CUÑADOS:**

**Con afecto.**

**A MIS SOBRINOS:**

**Que por temor a omitir alguno de sus nombres preferí no escribirlos; pero que todos ustedes saben que siempre - están en mi corazón.**

**A MI ASESORA:**

**Lic. Ana Luisa López Garza.**

**Por su gran profesionalismo y pacien -  
cia que me brindo, para poder desarro -  
llar el presente trabajo.**

**Con respeto, admiración y agradecimi -  
ento.**

A LA C. JUEZ LIC. PRISCILA ELIZABETH GUEMES  
HIGUERA:

Por ser una gran amiga; amén de una -  
gran profesionalista, gracias por el -  
apoyo incondicional y consejos que -  
siempre he recibido de usted.



**AL LIC. LAUREANO PLATON MARTINEZ CASTRO:**

**Con agradecimiento, admiración y --  
profundo respeto.**

**A LA FAMILIA TERAN JIMENEZ:**

**Con respeto, por el apoyo que he recibido de ustedes, en los momentos - que más he necesitado. Gracias por la preferencia que siempre han mostrado por Huguís.**

**A MARIA EUGENIA ARIAS PEREZ:**

**A tñ amiga mía, por esos momentos inolvidables que hemos compartido juntas.**

**A MIS MAESTROS:**

**Por sus enseñanzas a lo largo de mi  
formación profesional.  
Con profundo respeto.**

**A todas aquellas personas que de alguna manera -  
contribuyeron para la elaboración del presente -  
trabajo.**

INTRODUCCION .....	I
--------------------	---

## CAPITULO I

### ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A) INTERNACIONALES.	
a) ROMA .....	2
b) ESPAÑA .....	9
c) VENEZUELA .....	11
d) URUGUAY .....	15
B) NACIONALES.	
a) CODIGO CIVIL DE 1870 .....	24
b) CODIGO CIVIL DE 1884 .....	29
c) CODIGO CIVIL DE 1928 .....	34

## CAPITULO II

### ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A) CONCEPTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	40
B) ELEMENTOS DEL CONTRATO	
a) PARTES .....	42
b) OBJETO .....	47
c) CONSENTIMIENTO .....	49
d) PRECIO .....	53
C) TIPOS DE ARRENDAMIENTO .....	55
D) DECRETO QUE CONGELA LAS RENTAS .....	57

### CAPITULO III

#### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

A) DERECHOS DEL ARRENDADOR .....	63
B) DERECHOS DEL ARRENDATARIO .....	68
C) OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR .....	75
D) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO .....	80

### CAPITULO IV

#### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO CONTROVERSIA.

A) JUZGADOS COMPETENTES .....	85
B) TRAMITACION DE CONTROVERSIAS .....	92
C) SOLUCION DE CONTROVERSIAS .....	98

### CAPITULO V

#### LAS REFORMAS DE 1993 AL CODIGO CIVIL Y CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN - MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

A) REFORMAS AL CODIGO CIVIL .....	102
B) REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES .....	112
CONCLUSIONES .....	120
BIBLIOGRAFIA.....	123

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

El presente trabajo tiene como finalidad exponer las razones por las cuales se ha reformado el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles, ambos del Distrito -- Federal, en materia de arrendamiento inmobiliario y estima -- mos que obedece a la problemática que existía hasta antes de las reformas en el sentido de que protegían de manera prepon -- derante al inquilino; y no obstante la exposición de moti -- vos a las referidas reformas que señalan que tienen por -- objeto darle equidad tanto al arrendador como al arrendata -- rio, lo cierto es que estas reformas de su análisis se des -- prende que tienden a favorecer al arrendador, pues de la -- práctica se advierte una evidente limitación para la parte -- arrendataria en la cuestión de ofrecimiento, preparación -- y desahogo de sus pruebas y consecuentemente un estado de -- indefensión.

Esto es así porque el arrendador tiene el tiempo suficiente para la preparación de sus pruebas y de su -- demanda; sin embargo el arrendatario en términos de lo es -- tablecido en la Fracción I, del artículo 960 del código -- de procedimientos civiles en vigor, tiene la obligación de presentar a sus testigos, peritos y demás pruebas corriendo a su cargo la preparación de las mismas y para contestar la -- demanda sólo cuenta con un término de cinco días y el pre -- cepto legal invocado faculta al Juez del conocimiento de -- que de no desahogarse las pruebas admitidas en la audiencia, se declararán desiertas las mismas por causas imputables al oferente, lo que demuestra una incongruencia entre la expo -- sición de motivos y la práctica en el procedimiento, ya que -- se pierde la equidad que la ley exige.

Por lo que esta situación motivó nuestra inquie-  
tud para elaborar el presente trabajo que se somete a la con-  
sideración de ustedes, el cual esta realizado con el mejor-  
de nuestro esfuerzo.

## **CAPITULO I**

### **ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

#### **A) INTERNACIONALES.**

- a) ROMA
- b) ESPAÑA
- c) VENEZUELA
- d) URUGUAY

#### **B) NACIONALES.**

- a) CODIGO CIVIL DE 1870
- b) CODIGO CIVIL DE 1884
- c) CODIGO CIVIL DE 1928



## ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Para entrar al estudio de nuestro tema es importante que conozcamos como se contempla el Arrendamiento en diversos Países tal y como a continuación lo abordamos.

### a) ROMA.

Las ciudades y en particular las universitates, no podían ni explotar por sí mismas ni cuidar sus inmuebles, de donde acostumbraban arrendarlos bajo la condición de que el arrendatario o sus herederos permanecerían en posesión en tanto que pagaran regularmente la renta o vectigal. Los fundos así arrendados se llamaron agri vectigales y como el Derecho del arrendatario se parecía por su perpetuidad al del propietario, se llegó fácilmente a considerarlo como un derecho real.

En Roma al arrendamiento se le llamaba locatio - conductio, connotando las distintas obligaciones de las partes.

Locatio-onis, significa arriendo, alquiler y - - Quintiliano también le da la significación de disposición, colocación de las cosas; también significa jornal o salario. Este sustantivo viene a su vez de loco-as-are (de locus, lugar), que quiere decir colocar, poner, dar en alquiler, arrendar. Conductio-onis, significa conducción, el alquiler; deriva de conduco is ere xi ctum (de cum y duco, llevar) que significa conducir, llevar, tomar a sueldo, asalariar, encargar se por cierto precio. (1)

.....  
 (1) Bravo González Agustín. Obligaciones Romanae. Editorial-Pax-México. 1972. p. 140.

Se entendía entonces que el arrendamiento es un contrato por el cual una persona el locator se compromete con otra llamada conductor a procurarle el goce temporal de una cosa, la prestación de una serie de servicios, o la realización de una obra determinada mediante una remuneración en dinero. Al conductor suele denominarse colonus cuando arrienda tierra para cultivarla e inquilinus cuando se trata de una finca. (2)

Derivado del derecho de gentes y admitido por el derecho civil, el contrato de arrendamiento, lo mismo que la compra-venta, es perfecto por el sólo consentimiento de las partes y se rige por las mismas reglas de derecho, es por lo tanto un contrato de buena fe, sinalagmático perfecto, pues en cuanto se perfecciona el locator se obliga a suministrarla cosa o trabajo y el conductor debe a él la remuneración llamada merces.

Las Doce Tablas sólo hablaban del arrendamiento de animales de tiro, por lo que parece que este contrato se originó en el arriendo de cosas muebles, para tener después por objeto a las cosas inmuebles, el contrato de arrendamiento se perfeccionaba sólo consensu como la compra-venta, por lo que no requiere ningún escrito, si se hace es tan sólo como prueba, en el caso de que las partes determinaran que se hiciera por escrito, entonces no será perfecto hasta en tanto no se cumpla con esa formalidad que se han impuesto. El consentimiento de las partes recae sobre la cosa que se va a arrendar y sobre la merces que se va a pagar por su disfrute que son los elementos esenciales. Las cosas objeto de arrendamiento lo eran tanto las cosas corporales como las incorporales.

.....  
(2) Bravo González Agustín. Ob. Cit. pp. 140 y 141.

En cuanto a las cosas corporales bastaba que estuviesen en el comercio y que sean vistas como cuerpos ciertos, de donde resulta que si se consumen por el uso raramente entrarán en el arrendamiento. En cuanto a las cosas incorporales, podían ser objeto de arrendamiento el usufructo, las operae servorum, la enfiteusis, la superficie y bajo Justiniano el derecho de habitación (3), las servidumbres prediales no podían ser arrendadas sin el terreno a que pertenecen y el conductor es responsable de las que deje extinguir. Se podía dar en arrendamiento también las cosas ajenas, porque en este contrato el locator daba al conductor sólo el disfrute de la cosa arrendada.

El precio o merces es la prestación que recibe el locator del conductor por el disfrute que éste obtiene del bien. La merces es el equivalente del precio en la compra-venta, la merces debía ser cierta, esto es, fijada por las partes o por un tercero, cuando la merces era ficticia el arriendo era nulo, de manera que la merces quedaba al arbitrio de las partes, como la merces era la representación del goce del bien y este disfrute no podía ser suministrado al conductor más que de una manera sucesiva, la merces no es debida más que a medida que se va disfrutando del bien, de ahí que se pague periódicamente y no en una sola exhibición como en la compra-venta. (4)

El contrato de arrendamiento dió nacimiento a dos obligaciones recíprocas, ambas de buena fé, la del locator, sancionada por la acción conducti y la obligación del conductor sancionada por la acción locati.

.....  
 (3) Bravo González Agustín. Ob. Cit. pp. 142 y 143.

(4) Idem. p. 143.

El arrendador o locator debe procurar ante todo al arrendatario o conductor el disfrute de la cosa durante todo el tiempo del contrato, esto es, el conductor está dotado sólo de un crédito, no de un derecho real, que tiene por objeto tanto el uso propiamente dicho como los frutos. Por otra parte, este disfrute podía hacerlo directamente el conductor o por intermedio de un tercero, salvo que se hubiese convenido lo contrario que prohibía subarrendar. Esta primera obligación no sólo impedía obstaculizar el disfrute al conductor, sino que por vía de consecuencia le impone ciertas obligaciones más, como a continuación se detallan:

a) Debía entregar la cosa con sus accesorios expresa o tácitamente contenidos, b) debía conservar la cosa, por tanto, debería hacerle las reparaciones que necesitara para que el arrendatario la disfrute totalmente, ya que el arrendatario podía obligarlo ex conducto para que lo hiciera o para obtener la reducción proporcional de la merces, - -  
 c) debía de responder sabiéndolo o no de los vicios que impiéisen o disminuyeren el disfrute del mueble o inmueble, - -  
 d) debía el locator garantizar al conductor contra la evicción y todo acto que atente contra el disfrute de la cosa, - una obligación más por parte del arrendador consistía en re embolsar al conductor por los gastos que éste haya hecho, - necesarios o útiles para la conservación de la cosa. (5)

La obligación para el arrendatario o conductor - y la más importante es el pago de la merces, pago que se debía hacer periódicamente por ser el disfrute del bien sucesivo. No existía obligación de pagar la merces cuando no se disfrutase del objeto arrendado, si el disfrute se reduce, la merces también se reducirá proporcionalmente.

.....

(5) Bravo González Agustín. Ob. Cit. p. 144.

La muerte del arrendador o del arrendatario no ponían fin al arrendamiento, comunmente el arriendo de cosas finalizaba a la llegada del término convenido, se trata se de inmuebles rurales, lo normal era que terminase a los cinco años, pero si las partes no decían nada al respecto se daba entonces nacimiento a un nuevo contrato de arrendamiento a lo que se conocía como tácita reconducción.

Cuando el arrendamiento finalizaba antes de la llegada del término, la pérdida fortuita de la cosa arrendada lo anulaba de pleno derecho, porque quita a una de las obligaciones su objeto y a la otra su causa. Terminaba también, cuando el locator hace expulsar al conductor que ha abusado del disfrute o que debe dos anualidades de la merces pero también el locator o arrendador podía dar por terminado el contrato cuando necesitase disfrutar él mismo del objeto arrendado o cuando deseara repararlo.

El conductor o arrendatario, podía dar por terminado el contrato antes del término cuando veía restringido su disfrute por parte del locator o arrendador o de un tercero, o bien si por caso fortuito se deteriora la cosa de modo que ya no pudiese disfrutarla, en caso de existir dolo, la parte responsable debería daños y perjuicios.

Las acciones que nacían del contrato de arrendamiento eran de buena fé y por la extensión que les da ese carácter sirven para reclamar todos los resultados que derivan equitativamente del contrato o de sus pactos accesorios. Por la acción locati el locator exigiría al conductor que le pague la merces, que responda del mal uso que dé al bien, etcétera. Por la actio conducti, el conductor exigiría al locator que le rebaje la merces cuando no goce de todo el bien, que le reembolse de los gastos de reparación que haya hecho, que le indemnice en caso de evicción, etcétera.

Es entonces, que el precio del alquiler debe consistir en dinero, cuando se tratase del arrendamiento de un fundo de tierra, la renta podía ser fijada en especie, el precio debía de ser una cuestión seria, si no no había arrendamiento. (6)

Hemos mencionado que el contrato de arrendamiento es un contrato sinalagmático perfecto que produce obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes. Es entonces que el arrendador es responsable no solamente de su dolo, sino también de toda falta, pues está interesado en el contrato, pero no responde de los casos fortuitos, el arrendatario debe pagar el precio convenido, merces y ésta sólo será exigible en el plazo convenido, muy frecuentemente a fin de cada año.

En cuanto a los riesgos, éstos eran para el arrendador, si la cosa alquilada perece por caso fortuito, el arrendatario, que debe devolverla al final del arriendo y que es deudor de un cuerpo cierto, queda libre, cesa de pagar la merces. Es pues el arrendador quién soporta la pérdida de la cosa arrendada. (7)

El arrendamiento sólo está destinado a suministrar al arrendatario el disfrute temporal de la cosa arrendada, éste contrato tiene por tanto una duración limitada, cuando termina se agota la fuente de las obligaciones que emanan de él, pero las que han nacido y no han sido aún ejecutadas, subsisten, aunque hayan nacido de un contrato temporal.

.....  
 (6) Petit Eugene. Tratado elemental de Derecho Romano. Editora Nacional. México. p. 402.

(7) Idem. p. 403.

Es entonces, que el arrendamiento llega a su fin por la expiración del tiempo convenido, la duración ordinaria del arriendo de un fundo rústico entre los Romanos era de cinco años, si al cabo del tiempo fijado, el arrendatario continuaba gozando de la cosa arrendada sin oposición del arrendador, se daba lugar a un nuevo arriendo por el acuerdo tácito de las partes, entonces hay tácita reconducción. El contrato era valadero por un año, si se trataba del arriendo de un fundo de tierra; el arrendamiento también podía llegar a su fin por la pérdida de la cosa arrendada, el mutuo disentiimiento, o sea el acuerdo de las partes para resolver el contrato y la anulación obtenida por el arrendador. (8)

Resumiendo entonces, tenemos que el arrendamiento es un contrato consensual, bilateral y oneroso por el que una persona se obliga por cierto tiempo y a cambio de una retribución a procurar a otra el uso y disfrute de una cosa, a prestarle determinados servicios o a ejecutar para ella una obra específica. Esta concepción unitaria del arrendamiento, herencia del Derecho Romano, que bajo una misma denominación englobaba la locatio conductio rerum, contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, denominada conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero. (9) En segundo término, el contrato de aparcería, por el cual el locator se obligaba a proporcionar a otra persona, el colonus partiaris, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiéndole en cambio cierto porcentaje de los frutos que se tuvieran en ese terreno. En tercer lugar el contrato de trabajo, locatio conductio operarum, por el cual el locator se obligaba a proporcionar a un patrón, el conductor, sus -

.....  
 (8) Petit Eugene. Ob. Cit. p. 404.

(9) Andarai a Ayuthia. Gran Enciclopedia del Mundo. 9a. Reimpresión. México 1971. Edición Marín, S. A. p. 2-602.

servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica en dinero. Así tenemos en cuarto lugar el contrato de obra, locatio conductio operis, por el cual el conductor se obligaba a realizar cierta obra para el locator, mediante el pago de un precio determinado. (10)

b) ESPAÑA.

Trataremos brevemente el contrato de arrendamiento en España. Por ser en éste país donde se encuentran los antecedentes más inmediatos que nos llegaron al Derecho Mexicano.

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

El Derecho Español divide al contrato de arrendamiento, en arrendamiento de cosas y arrendamiento de obras y servicios. Así vemos que en el artículo 1543 del Código Civil Español, dice que en el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado, y precio cierto, de donde se desprende con claridad que se trata del arrendamiento de cosas, y para el arrendamiento de servicios, el artículo 1554 del mismo código, dice que en el arrendamiento de obras y servicios una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto, de donde vemos que también el trabajo personal es susceptible de arrendarse en esta legislación.(11)

- .....
- (10) Floris Margadant S. Guillermo. El Derecho Privado Romano. 4a. Edición. Editorial Esfinge, S. A. México, 1970. pp. 410 y 411.
- (11) Código Civil Español, Anotado y Concordado por el Doctor D. Manuel de Borfull, 2a. Edición. Editorial Aranzadi. Madrid, España. 1962.p. 426.



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

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

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

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

Formas de terminación, el contrato puede terminar por las siguientes causas: por mutuo consentimiento, es decir, por convenio entre las partes, por haber expirado el término que se fije para su duración, por infracción de cualquiera de las partes, a alguna de las cláusulas pactadas en el contrato o por faltar el arrendatario a su obligación de pagar el precio en el plazo y términos convenidos y por que el arrendatario le dé a la cosa un uso distinto a áquel que se convino.

Existen modalidades especiales, tratándose del arrendamiento de obras y servicios, pero no nos detendremos en su estudio, por no ser éstos la materia de este trabajo.

Lo anteriormente expuesto, tratándose del arrendamiento de fincas urbanas, se encuentra supeditado a las disposiciones del real decreto de 25 de Junio de 1920, en el que se reglamentó su arrendamiento, en las Capitales de provincia y en las poblaciones de más de veinte mil habitantes, y que ha sido reformado en diferentes fechas, siendo la última la reforma que se hizo el 21 de marzo de 1949, quedando en el estado que actualmente se encuentra.

Con este Decreto que prorroga los contratos el Gobierno Español haciendo un esfuerzo muy grande, quiso resolver el complejo problema presentado en la mayor parte de las Ciudades, del mundo dándole un aspecto de utilidad social, en protección de los intereses principalmente del arrendatario, por ser éste quien más necesita de la protección del Estado.

c) VENEZUELA.

El contrato de arrendamiento, entendido luego -

de su desarrollo histórico, como arrendamiento de cosas viene definido por el artículo 1579 del actual Código Civil como áquel por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, - por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquélla. (12)

Este contrato tipificado en el Código Civil y no siendo sus normas de orden público, inicialmente parecería - estar bajo el dominio del principio de la autonomía de la - voluntad de las partes. Esto no es así porque el Estado interviene en forma intensa en una serie de elementos del contrato, dado que éste es un medio de solucionar una de las - necesidades sociales fundamentales del hombre, es decir, la - de vivienda.

Todo contrato tiene, elementos esenciales a su - existencia y, por otro elementos esenciales a su validez. - Los primeros son consentimiento, objetivo y causa. Los segundo son capacidad y consentimiento legítimamente manifestado. En el contrato de arrendamiento hay una intervención estatal - meta, en dos de los elementos esenciales a su existencia: en el consentimiento y en el objeto.

En el consentimiento la intervención estatal se - manifiesta a través de lo que se ha llamado el "aviso de -- vivienda deshabitada", previsto en los artículos 21 al 24 - de la Ley de Regulación de Alquileres.

En la prestación a que se obliga el arrendador -- es la de: hacer gozar pacífica y temporalmente la cosa al - arrendatario; aquí interviene el Estado a través de la nor-

.....  
 (12) Brewer-Carias Allan R. Revista de Derecho Público. Volumen 22. Abril a Junio de 1985. Editorial Jurídica Venezolana Caracas. p. 62.

mativa del arrendamiento nulo por ilicitud de objeto relativo a las viviendas insalubres (13), previsto tanto en la Ley de Regulación de Alquileres como en su Reglamento.

Por lo que respecta a la prestación a que se obliga el arrendatario, es el pago del canon o pensión, aquí interviene el Estado en el procedimiento de fijación del precio.

La legislación Especial Inquilinaria, compuesta por las normas inquilinarias del Código Civil, la ley de Regulación de Alquileres y su Reglamento, el Decreto Legislativo sobre desalojos, entre otros cuerpos legales, tiene el rasgo característico de dejar a un lado el principio de la autonomía de la voluntad de las partes y consagrar una intervención directa del Estado para favorecer al débil jurídico necesitado de vivienda. (14)

Esa Legislación Especial Inquilinaria, acuerda una serie de derechos a los inquilinos, cuya consagración sustantiva no bastaba, sino que debía proveer los mecanismos adjetivos o procedimentales necesarios para la realización fáctica o de hecho de tales derechos.

El procedimiento que se desarrollaba ante el Tribunal de Apelaciones de Inquilinato era un procedimiento administrativo y los actos que dictaba eran actos administrativos. La vía administrativa en ese caso, se agotaba con la decisión y esa decisión era considerada recurrible en vía contencioso-administrativa. El procedimiento contencioso .....

- (13) Guerra Luis Beltrán. El Acto Administrativo. La teoría del Procedimiento Administrativo. Procuraduría General de la República. Colección de Estudios Especiales Número 2. Caracas 1977. p. 68.
- (14) Bendayavan Levy Isaac. Estudios de Derecho Inquilinario Editorial Jurídica. Caracas 1968. p. 53.

administrativo comenzará cuando se recurra ante la Corte Federal, a los actos administrativos del Tribunal de Apelaciones, por ilegalidad o violación a la ley. (15)

En un procedimiento contencioso - administrativo, la administración es parte, en tanto que en el procedimiento seguido ante el Tribunal de Apelaciones de Inquilinato se ventila un conflicto entre dos particulares.

En el Tribunal de Apelaciones de Inquilinato se ventilan cuestiones de hecho y de derecho. (16)

Es decir, que para que haya un proceso es necesario que haya dos partes, con pretensiones opuestas, y por tanto que haya un demandante, y un demandado, sería tanto como negar la concepción del contencioso-administrativo como proceso a un acto.

Podría sostenerse con fundamento, no solamente que el procedimiento inquilinario es un recurso contencioso administrativo de plena jurisdicción, donde el Juez administrativo conocerá de los hechos y del derecho, y tendrá la facultad incluso de modificar el acto administrativo impugnado.

La administración pública interviene regulando - el canón, de arrendamiento y tal intervención es muy exigua y sólo por razones de interés social, ya que esta actuación se limita a la determinación de un elemento del contrato de arrendamiento como lo es el precio. Pero los conflictos que puedan surgir en torno a la mencionada actuación, son indudablemente entre particulares.

- .....
- (15) Angrisano Antonio. Recurribilidad de las Decisiones del Tribunal de Apelaciones de Inquilinato. Revista de Derecho Público. Volumen No. 4. Octubre a Diciembre de 1980. Editorial Jurídica Venezolana. p. 68.
- (16) Idem. p. 71.

La competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa es de eminente orden público, y está establecida, exclusivamente por la materia, esto es por la naturaleza de los juicios o litigios en que interviene la administración pública.

Una vez que el acto administrativo ha causado estado, por haberlo revisado bien el Tribunal de apelaciones de inquilinato, bién los Tribunales de Distrito el administrado interesado (arrendador o arrendatario) puede impugnarse acto administrativo de efectos particulares, mediante un recurso contencioso-administrativo de anulación, interpuesto ante la Corte Primera de lo contencioso-administrativo.

Tribunal de apelaciones de inquilinato, según el artículo 17 de la Ley de Regulación de Alquileres: las apelaciones interpuestas se tramitan y deciden de acuerdo al procedimiento establecido en el Código de Procedimientos Civiles, para los juicios breves.

Artículo 185 ordinal 4o., de la Ley Orgánica de la Corte Suprema de Justicia, es competente para conocer en apelación en segunda instancia las decisiones dictadas por el Tribunal de Apelaciones de Inquilinato, aunque no lo dice expresamente éste artículo, pero es el criterio jurisprudencial vigente. (17)

d) URUGUAY.

Resulta fundamental el estudio de los antecedentes históricos de la legislación nacional uruguaya, la cual arranca de la vieja legislación española.

.....  
 (17) Brewer-Carias Allan R. Ob. Cit. p. 66.

Nos mostrará también, la constante variedad de las soluciones y principalmente, la adopción de medidas provisorias para resolver, transitoriamente problemas a los que se reconocen causas profundas, que no se atacan en forma adecuada, manteniéndose la legislación de emergencia a través de sucesivas prórrogas, esto naturalmente de pésima técnica-legislativa.

Desde luego que también dificulta las relaciones entre las partes (arrendadores y arrendatarios) y la labor jurisprudencial. La última Ley intenta establecer una legislación más permanente.

Desde las Leyes de Partidas, se conoce el intervencionismo en materia de ocupación de inmuebles. En aquel Código Español, que rigió inicialmente, se establecía la distinción conocida hoy, entre desalojos de arrendatarios con plazo y sin plazo, y entre los de buenos y malos pagadores. El régimen establecía el principio de que no se podía proceder a la desocupación de la finca de los inquilinos buenos pagadores, aún vencido el plazo, si no mediaban algunas de las causales establecidas por la Ley.

Se establecía como causales: la necesidad del propio dueño que reclamaba la finca para vivir, la reconstrucción o reedificación, el caso de "inquilino de mala vecindad", el no pago, que determinaba una especie de rescisión del contrato, con el consiguiente desalojo. (18)

Otra norma es la famosa "Ley de Madrid", autoque reguló la situación de los arrendamientos, en forma proteccionista del inquilino, y severa para la posición del arrendador, admitiendo una prórroga del contrato de diez en

(18) Vescovi Enrique, Enfoque Procesal del Régimen de Arrendamientos y desalojos urbanos. Montevideo, Uruguay. Ediciones IDEA, 1974. p. 12.

diez años, la transmisión legal del derecho del arrendatario luego de su muerte, a la viuda e hijos, etcétera. Este régimen dura hasta la promulgación de una Ley de 19 de Abril de 1853.

La Ley de 1853 anticipaba el criterio propietario, propio de la época, que presidiría el régimen del Código Civil, el cual se inscribe en la defensa del derecho absoluto de propiedad, en dicha Ley se eliminan causales de desalojos, aunque como contrapartida se atribuyen a los inquilinos desalojados plazos mucho más amplios que los conocidos hasta entonces: 60 días para casa-habitación y 90 para industria y comercio.

El Código Civil de 12 de Julio de 1868, mantiene ese criterio y establece, un régimen que permite al propietario, una vez terminado el contrato, obtener el desalojo en plazos breves, sin necesidad de invocar causal alguna de excepción, negando derecho al "inquilino o arrendatario", a oponerse al desalojo, sea cual fuere la razón del dueño para exigirlo. Estamos en pleno predominio del régimen de autonomía de la voluntad en el contrato y de absoluto respeto al Derecho de propiedad; el inmueble debe devolverse, cumplido el contrato.

El Código de Procedimientos Civiles de 17 de Enero de 1878, destina su Título VIII al Juicio de Desahucio o desalojo; tiene como antecedente inmediato, al régimen procesal español, que en ese momento se encuentra plasmado en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855. El procedimiento se desarrolla mediante la demanda y una audiencia verbal, si no concurre el demandado o se allana a la pretensión del actor. Si en cambio comparece, y se opone, se pasa al Juicio Ordinario(19)



El Código de Procedimientos distingue las acciones de desalojo, rescisión de contrato y cobro de arrendamientos, este régimen, en sus líneas generales, es el que sigue en vigor actualmente. En caso de existir contrato pendiente, no permite ir al desalojo directamente, sino que, previamente, establece el juicio de rescisión de contrato; sólo prevé como causal de resolución del contrato la falta de pago y fija para el juicio la vía ordinaria.

El procedimiento es similar a la Legislación Española, demanda, audiencia y si el demandado no comparece, - desalojos con plazos brevísimos : contrato vencido de 8, 15- y 30 días para destino de habitación, comercio o rural, respectivamente. Si no hay contrato escrito o no se acredita el vencimiento del término, se aumentan los plazos a 60, 90 y 180 días , respectivamente.

Desde que se implanta el régimen del Código de - Procedimientos Civiles, hasta la Ley de 1927, existe un largo período durante el cual merecen destacarse las primeras - leyes de emergencia, dictadas a partir de 1919, como consecuencia de los problemas creados por la crisis mundial.

La primera Ley de 1919, del 16 de Octubre, ya se suspenden los desalojos y lanzamientos, se instaura el régimen de causales que ya había regido en el país, reduciendo - los plazos cuando la finca se pide para ocuparla el propietario o reedificarla inclusive la protección llega a los malos pagadores, permitiendo a los jueces elevar los plazos de desalojo hasta 3 meses.

La Ley de 29 de Junio de 1921 establece un sistema de plazos escalonados para los desalojos, tal y como se - hace moderadamente en las Leyes de emergencia, para los lanzamientos.

La Ley de 1922 de 17 de Abril, comienza a transitar un camino luego muy recorrido, al crear los "jurados de conciliación y arbitraje", especialmente para la materia de los predios rurales. (20)

La Ley de 1927 de 16 de Diciembre, representa un paso adelante, de tal modo que sus disposiciones se encuentran aún hoy vigentes. Dicha Ley, establece el proceso monitorio en forma pura, tal como existe en la actualidad. La Ley racionaliza el procedimiento, el sistema de plazos, regula la competencia, y declara nulas ciertas cláusulas del contrato en defensa del inquilino. Distingue, con mayor precisión, las acciones de desalojo, cobro de alquileres y rescisión del contrato, aunque sólo prevé como causal de incumplimiento del contrato, la falta de pago.

A partir de 1931, la nueva crisis determina la adopción de importantes medidas entre las que se cuenta la Ley de 17 de Julio de 1931, que establece una rebaja de los alquileres del 10% y crea los jurados de conciliación y arbitraje, para mediar entre las partes, cuando entendieren que el precio del contrato no se ajusta al valor corriente.

De 1936 a 1943 tenemos un breve período de libertad en la contratación de los arriendos, en materia urbana.

La Ley de 1941 de 21 de Abril, que permite que los jueces abran de oficio, una instancia arbitral, en la que actuarán como árbitros, y amigables componedores, para resolver, no sólo lo referente al precio sino también a si se acepta o no el desalojo.

La Ley de 1943 de 20 de Agosto que establece el sistema de jurados de conciliación y arbitraje, con amplias potestades para regular el precio, plazos, declarar la resolución del contrato, etcétera. La Ley de 1943, dictada a la finalización de la segunda Guerra Mundial, y frente a una gran crisis de vivienda, promueve una rebaja de alquileres - 10 por ciento y 20 por ciento y crea el sistema de "Jurados de Alquileres". (21)

A partir de la Ley de 1948 de lo. de Octubre se empieza a notar la desprotección al propietario y su perjuicio, especialmente al pequeño, frente a los aumentos de los impuestos y la rebaja o congelación del alquiler, la Ley en tonces, permite un aumento en el precio de los arrendamientos.

Se llega a la Ley de 1964, de lo. de Octubre con la pretensión de dictar una norma de fondo, que permita salir del régimen de emergencia, esta Ley permite contener una importante regulación general del régimen de arrendamientos y desalojos y es el inmediato antecedente de los regímenes vigentes. Esta Ley, trata de evitar los desalojos masivos , en momentos en que el número de viviendas es insuficiente y proteger a los inquilinos pero a la vez permitir razonables aumentos a los propietarios. La Ley establece la regulación de otras relaciones relativas al precio del arriendo, prohibiendo la fijación del precio en moneda extranjera, así como el aumento por vía indirecta del pago de reparaciones, impuestos o gravámenes que no corresponden al inquilino, así como la nulidad de las cláusulas de aumentos posteriores a la terminación del plazo contractual.

En 1968 se dicta otra Ley fundamental en cuanto

.....  
 (21) Vescovi Enrique. Ob. Cit. p. 15.

a los lanzamientos se produce una nueva prórroga que a su vez es seguida de otras. En cuanto al contrato, la regulación del precio se va modificando de acuerdo a la tasación de la oficina del Estado, casa dos o tres años, según se trate de habitación u otros destinos. La fijación del precio, de la vía judicial pasa a la administrativa, con posibilidad de recurrir al Juzgado.

Con la entrada en vigencia de la nueva Ley de 1974, cesan las prórrogas, las últimas de las cuales acordó el Poder Ejecutivo por vía de medidas prontas de seguridad.

La suspensión es del lanzamiento, pero no del trámite del proceso.

En materia de arrendamientos urbanos el contrato sigue regido por el Código Civil en materia de desalojos urbanos y otros procedimientos relativos al contrato de arrendamiento (rescisión, cesión, transmisión del arriendo, etcétera). La Ley los regula tratando de ser un cuerpo único que sustituya todos los demás.

La regulación del contrato, significa que el legislador imponía las condiciones contractuales por encima de la voluntad de las partes.

El régimen anterior, había establecido lo que los propios legisladores calificaron como el "Contrato eterno" (22), pues continuaba luego de vencidos los plazos y había prórrogas automáticas por dos o tres años según el destino ilimitadas y el precio se fijaba, si no había acuerdo de partes, a pedido de ellas por una Oficina Técnica especializada del Estado.

.....  
 (22) Vescovi Enrique. Ob. Cit. p. 21.

La Ley de 1968, estableció una regulación que pretendía ser permanente. La presente Ley adopta como otro sistema en primer lugar, luego de una breve prórroga de los plazos, permite los desalojos libremente, lo que hace ser pesimista acerca de la permanencia del sistema, pero, además al permitir para el futuro la realización de contratos pactados por las partes, regula el precio de éste, salvo el del primer año.

En lo que se refiere a desalojos y lanzamientos, esta Ley establece un sistema más liberal que la legislación anterior, a medida que el propietario puede desalojar y lanzar al inquilino, tiene más libertad para la contratación.

La nueva Ley, establece el principio de que venido el contrato luego de un año en caso de casa habitación se puede dar libremente el desalojo.

En cuanto a los lanzamientos, es sabido que éstos han sido suspendidos desde hace años, no sólo por disposición legal sino aún por vía de decreto. Quiere decir que aún en los casos en que el legislador ha creado la causal, y dado al arrendador la legítima expectativa de obtener la vivienda ya sea para habitar, reconstruir, etcétera luego le impide concretar la misma al suspender el lanzamiento, se trataba de una política contradictoria.

La otra cara de la moneda era que los lanzamientos no se ponían en vigencia porque el legislador era consciente, en todas las épocas, que la enorme escasez de la vivienda impedía colocar a una gran cantidad de inquilinos en situación de salir a contratar un nuevo arrendamiento, problema socio-económico muy conocido.

La última legislación, vigente hasta ahora, estableció que todo inquilino, desalojado tenía derecho a inscribirse solicitando una vivienda de emergencia y mientras la misma no era proporcionada no se hacía efectivo el lanzamiento. Y el Estado se lanzó a construir viviendas. En la sala del Consejo se modificó el sistema y se estableció para los lanzamientos futuros, no los en trámite una prórroga, para el inscrito pero sólo por un año, y no hasta que se le diera la vivienda. Se invocó la necesidad de liberalizar el sistema y los abusos de toda clase de inquilinos (aún pudiéndonos), que se inscribían para no ser lanzados.

Pese al propósito libre contractualista el contrato de arrendamiento está dirigido legalmente, en sus aspectos esenciales; lo esencial es que se regulan los plazos y precios.

Con respecto al precio hay una regulación de los contratos vigentes, con algún plazo que podemos llamar de "gracia" (23), se establece un reajuste anual automático de todos los precios de los arriendos urbanos, inclusive se establece que en los contratos futuros los contratantes establecerán en un sólo precio, en moneda nacional.

Los plazos también están regulados parcialmente-pues se fijan mínimos de dos años para casa habitación y cinco para industria y comercio.

La orientación de las Leyes llamadas de "emergencia" (24), había sido predominantemente protectora, del inquilino, tratando especialmente, de darles un régimen de estabilización estableciendo especialmente el derecho de con

.....  
(23) Vescovi Enrique. Ob. Cit. p. 23.

(24) Idem. p. 23.

tinuar ocupando la vivienda, y a no pagar un precio muy alto- que también se regulaba.

Es cierto que en los últimos tiempos, se trató - de proteger también al propietario, al notarse que éste era- la verdadera víctima del régimen.

Las características de las Leyes vigentes son - las de regular todo el régimen general de arrendamientos y - desalojos, de acuerdo a las finalidades propuestas por el - legislador. Constituyen entonces, verdaderos códigos en los- que se mezclan normas de fondo y de forma, que interfieren - en la legislación civil (Código Civil y Rural) y en la proce- sal (Leyes de desalojo). Todas éstas Leyes tienen un artícu- lo que establece que sus disposiciones "son de orden públi- co". (25)

Analizaremos el arrendamiento en México, contem- plándolo de la siguiente manera:

a) CODIGO CIVIL DE 1870.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, constaba de 4 Libros, dividi- dos de la siguiente manera: Libro Primero De las Personas ; Libro Segundo De los Bienes, la Propiedad y sus diferentes - Modificaciones; Libro Tercero De los Contratos y el Libro -- Cuarto De la Sucesión por Testamento.

Es necesario mencionar que nuestro tema en estu - dio se encontraba contemplado dentro del Libro Tercero denomi- nado De los Contratos, Título Vigésimo Del Arrendamiento.

Dicho contrato de arrendamiento se encontraba - regulado dentro de los artículos 3068 al 3205, constando de cinco Capítulos, como a continuación se detalla:

Capítulo Primero.- Disposiciones Generales.

Capítulo Segundo.- De los Derechos y Obligaciones del arrendador y del arrendatario.

Capítulo Tercero.- Del modo de terminar el arrendamiento.

Capítulo Cuarto.- Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.

Capítulo Quinto.- Del alquiler o arrendamiento de cosas muebles.

A continuación analizaremos el contrato de arrendamiento.

Por lo que respecta al capítulo primero en el que correspondían las Disposiciones Generales, se encontraba regulado de los artículos 3068 al 3081 y básicamente a partir del artículo 3068 nos señalaba que el arrendamiento es el contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto (26), pueden dar y recibir en arrendamiento aquellos que pueden contratar.

El que no fuere dueño de la cosa, podrá arrendarla en el caso de tener facultad de celebrar este contrato en

.....  
 (26) Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870. México. Imprenta dirigida por José Batisa. 1870. p. 472.



virtud de contar con autorización expresa del dueño o ya -  
fuese por disposición de la Ley.

Un copropietario de cosa indivisa, no podía - -  
arrendar sin consentimiento de los otros copropietarios.

El arrendamiento podía hacerse por el tiempo que  
conviniere a los contratantes y el precio de éste consistía-  
en una suma de dinero o equivalente, con tal que fuere cier-  
to y determinado.

En el caso de que pasara de trescientos pesos -  
anuales la renta, el arrendamiento debía ser por escrito. Y  
se otorgaría en escritura pública áquel contrato.

Respecto al capítulo segundo que era De los Dere-  
chos y Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario, se en-  
contraba comprendido de los artículos 3082 al 3133 y nos se-  
ñalaba De las Obligaciones del Arrendador, aún no habiendo -  
pacto expreso, ello específicamente fundado en el artículo -  
3082, el cual manifestaba:

1o. A entregar al arrendatario la finca arrenda-  
da y en buen estado para el uso convenido; en el caso de no  
existir convenio expreso, para aquel a que por su misma natu-  
raleza estuviere destinada.

2o. Debía conservar la cosa arrendada en el mis-  
mo estado durante el arrendamiento y hacer reparaciones nece-  
sarias.

3o. A no estorbar el uso de la cosa arrendada -  
excepto por causas de reparaciones.

4o. A garantizar el uso pacífico de la cosa por-

todo el tiempo del contrato.

5o Debía responder de los perjuicios sufridos - por el arrendatario en el caso de vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento. Debía entregar la cosa en el - tiempo convenido, no podía mudar la forma de la cosa arren - dada , salvo por reparaciones urgentes. (27)

En cuanto a las obligaciones del arrendatario es taban comprendidas a partir del artículo 3092 y eran las si - guientes:

1o. Debía satisfacer la renta o precio en el -- tiempo y forma convenidos.

2o. Respondería de los perjuicios que la cosa - arrendada sufriera por su negligencia o la de sus familiares y subarrendatarios.

3o. Debía servirse de la cosa sólo para el uso - convenido. (28)

El arrendatario, debía pagar la renta desde el - día que recibe la cosa arrendada, dentro del plazo convenido en el caso de faltar a un plazo para el pago de la renta el - arrendatario no podía exigir el cumplimiento del contrato y - debía pagar la renta en la especie de moneda convenida.

El arrendatario será responsable del incendio a - no ser que proviniese de caso fortuito; en el caso de que el incendio se hubiese comunicado de una casa vecina, no podía - responder el arrendatario.

.....  
(27) Código Civil de 1870. Ob. Cit. pp. 474 y 475.

(28) Idem. p. 476.

Referente al capítulo tercero, que era del modo de terminar el arrendamiento, se encontraba contemplado a partir del artículo 3134 al artículo 3167 y en primer término específicamente el artículo 3134 nos señalaba los modos de terminar el arrendamiento, los cuales eran:

- 1o. Por haberse cumplido el plazo fijado.
- 2o. Por convenio expreso.
- 3o. Por nulidad.
- 4o. Por rescisión. (29)

Las causas por las cuales el arrendador podía exigir la rescisión del contrato, se encontraban contempladas específicamente en el artículo 3144, y éstas eran:

- 1o. Por falta de pago de la renta.
- 2o. Por usarse la cosa para el uso que no estaba convenido.
- 3o. Por subarriendo. (30)

En el capítulo cuarto que trataba de las Disposiciones Especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado, este capítulo se encontraba regulado a partir del artículo 3168 al 3173 y respecto al artículo 3168 se señalaba que los arrendamientos tanto rústicos, como urbanos que no se hubiesen celebrado por tiempo determinado, durarán tres años, a su vencimiento terminarán sin necesidad de desahucio. Los tres años de que hablamos anteriormente serían -

.....  
 (29) Código Civil de 1870. Ob. Cit. p. 481.  
 (30) Idem. p. 483.

obligatorios para el arrendador, concluidos éstos y si las partes no hubiesen convenido en continuar con el contrato y si el predio era urbano tendría el inquilino 30 días para desocupar. (31)

Dentro del capítulo Quinto que se refería al Alquiler o arrendamiento de cosas muebles, se encontraba regulado por los artículos 3174 al 3205, y los cuales se referían a que podían ser materia de este contrato las cosas muebles, no fungibles, que estuviesen en el comercio, ello fundado en el artículo 3174 (32); al contrato de alquiler serían aplicables las disposiciones sobre arrendamiento.

En el caso de alquiler de animales, el arrendador debería entregar al arrendatario sólo aquellos que fuesen útiles para el uso y su entrega debería hacerse en el lugar convenido, en caso de que el animal tuviese defectos el arrendador es responsable, si conoció de esos defectos.

Si en el arrendamiento de predio rústico se incluía ganado, el arrendatario tendría respecto del ganado los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario.

#### b) CODIGO CIVIL DE 1884.

Para entrar a su estudio diremos que el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, constaba de Cuatro Libros. El Primero De las Personas; el Segundo De los Bienes; el Tercero De los Contratos y el Cuarto de las Sucesiones.

.....  
(31) Código Civil de 1870. Ob. Cit. p. 486.

(32) Idem. p. 487.

Dentro del Código Civil de 1884, nuestro tema en estudio se encontraba en el Libro Tercero, en el Título Vigésimo intitulado Del Arrendamiento. Dicho tema, se encontraba regulado en los artículos 2936 al 3065, constando de Cinco Capítulos:

Capítulo Primero.- Disposiciones Generales.

Capítulo Segundo.- Derechos y Obligaciones del arrendador y del arrendatario.

Capítulo Tercero.- Del Modo de Terminar el arrendamiento.

Capítulo Cuarto.- Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.

Capítulo Quinto.- Del alquiler o arrendamiento de cosas muebles.

Ahora bién, pasaremos a analizar el contrato de arrendamiento.

En cuanto al capítulo primero, que se refería a las Disposiciones Generales estaba regulado a partir del artículo 2936 al 2949 inclusive, y lo manifestado en éstos artículos difiere en parte con el código civil de 1870, en primer término toda vez que el capítulo primero del código civil de 1870, se encontraba regulado como ya lo vimos por los artículos 3068 al 3081 y nuestro código en estudio, esto es el de 1884, en su primer capítulo se encontraba regulado por los artículos 2936 al 2949 y la modificación que encontramos en nuestro código civil en estudio, es la que se encuentra en lo preceptuado por el artículo 2947 ya que dice - " Que el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la

renta pase de cien pesos anuales " (33), anteriormente en el código civil de 1870 regulado por el artículo 3079 se refería a que el arrendamiento debía otorgarse por escrito cuando la renta pasara de trescientos pesos anuales.

Por lo que respecta al capítulo segundo, el cual comprendía De los Derechos y Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario, se encontraba regulado a partir del artículo 2950 al 3001 y la modificación que encontramos respecto al artículo 2996 de nuestro código civil de 1884 en estudio es que señalaba que "El arrendamiento de predio rústico por plazo determinado, debía el arrendatario en el último año que permaneciere en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las cuales ya no realizara nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente". (34)

En lo que concierne al capítulo tercero que es del modo de terminar el arrendamiento y que se encontraba regulado a partir del artículo 3002 al artículo 3031, la modificación que encontramos en nuestro código civil de 1884 en estudio es con respecto al artículo 3004 el cual nos señalaba que, "concluido el arrendamiento y si el arrendatario continuaba sin oposición en el goce y uso del predio y era rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año". (35)

Una modificación más que tenemos dentro del código civil de 1884 en estudio es la contemplada en el artículo 3010, Fracción primera que señalaba que se podía rescindir el

.....  
 (33) Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884. México. Imprenta dirigida por Francisco Díaz de León. p. 469.

(34) Idem. p. 476.

(35) Idem. p. 478.

contrato por falta de pago de la renta, toda vez que la renta debía pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos, si el predio arrendado era urbano y por semestres vencidos si era rústico. (36)

Dentro de nuestro código civil de 1884, encontramos adiciones en el artículo 3029 que nos hablaba de la -- transmisión por ejecución judicial, y si el contrato apare -- cía celebrado dentro de los sesenta días anteriores al se -- cuestro de la finca el arrendatario podía ser despedido y en cuanto al pago de rentas, sería regido por lo siguiente:

I.- El arrendatario debía de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le hubiere otorgado el correspondiente título de propiedad aún cuando alegue haber pagado al primer propietario.

II.- Se exceptúa al arrendatario que hubiere adelantado rentas al primer propietario cuando dicho adelanto - aparezca expresamente estipulado en el contrato.

III.- En caso de que el arrendatario hubiese adelantado rentas y fuese obligado a segunda paga, tiene derecho de exigir la devolución de las cantidades adelantadas. (37)

Respecto al capítulo cuarto que era de las Disposiciones Especiales respecto de los Arrendamientos por tiempo indeterminado, regulado en el código civil de 1884 y que se encontraba comprendido únicamente por los artículos 3032- y 3033, también encontramos modificaciones.

.....  
(36) Código Civil de 1884. Ob. Cit. p. 479.

(37) Idem. p. 481.

Así pues el artículo 3032, nos señalaba que todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos que se hubiesen celebrado por tiempo expresamente indeterminado, - concluirán a voluntad de las partes contratantes, previa notificación judicial que se haga a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación, si el predio era urbano y un año si - fuese rústico. (38)

Así también tenemos que el artículo 3033, nos señalaba que hecha la notificación judicial con dos meses de - anticipación, el arrendatario de predio urbano estaba obliga do a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los - que querían verla. (39)

Cabe hacer mención que en el código civil de 1870 respecto al capítulo cuarto, se encontraba regulado por los - artículos 3168 al 3173 respecto de las Disposiciones especiales de los arrendamientos por tiempo indeterminado.

Por lo que respecta al capítulo quinto de nuestro código civil de 1884 en estudio, y que correspondía Del Alquiler o Arrendamiento de Cosas Muebles, se encontraba regulado - a partir del artículo 3034 al 3065 en éste capítulo no encontramos modificación alguna en relación al código civil de -- 1870, salvo la única modificación es que dentro del código -- civil de 1870, el capítulo quinto que era Del Alquiler o Arren damiento de Cosas Muebles se encontraba regulado por los -- artículos 3174 al 3205.

.....  
 (38) Código Civil de 1884. Ob. Cit. p. 482.

(39) Idem. p. 482.



## c) CODIGO CIVIL DE 1928.

Entremos al estudio del código civil de 1928 para el Distrito Federal, el cual consta de Cuatro Libros, divididos de la siguiente manera: Libro Primero De las Personas; Libro Segundo De los Bienes; Libro Tercero De las Sucesiones y Libro Cuarto De las Obligaciones, específicamente - nuestro tema a estudiar y que corresponde Del Arrendamiento, se encuentra contemplado dentro del Libro Cuarto denominado De las Obligaciones, en su segunda parte que corresponde de las diversas especies de contratos, encuadrado en el Título-Sexto; dicho título consta de nueve Capítulos, los cuales se encuentran de la siguiente manera:

Capítulo Primero.- Disposiciones Generales.

Capítulo Segundo.- De los derechos y obligaciones del arrendador.

Capítulo Tercero.- De los derechos y obligaciones del arrendatario.

Capítulo Cuarto.- Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Capítulo Quinto.- Del arrendamiento de fincas rústicas.

Capítulo Sexto.- Del arrendamiento de bienes muebles.

Capítulo Séptimo.- Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.

Capítulo Octavo.- Del Subarriendo.

Capítulo Noveno.- Del modo de terminar el arrendamiento.

Es necesario que pasemos a analizar cada uno de los capítulos, aún en forma global.

Por lo que respecta al capítulo primero que es el de las disposiciones generales y que se encuentra comprendido de los artículos 2398 al 2411, específicamente nos indica el artículo 2398, "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. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de 20 años para las fincas destinadas al comercio o a la industria". (40)

Dentro de éste capítulo nos señala que el precio puede consistir en dinero o en cualquier otra cosa con tal que sea cierta y determinada. No pueden arrendarse aquellos bienes que la ley prohíba, así como áquel que no fuese dueño de la cosa, o no esté autorizado.

Es menester que el contrato de arrendamiento se otorgue por escrito; en caso de que se transmitiese la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en términos del contrato, y el arrendatario deberá pagar al nuevo propietario.

Ahora bien, analicemos el capítulo segundo que corresponde de los derechos y obligaciones del arrendador y se encuentra comprendido del artículo 2412 al artículo 2424.

.....  
 (40) Código Civil para el Distrito Federal de 1928. Editori-  
 al Porrúa, S. A. 62a. Edición. México, 1993. p. 415.

Nos indica de manera global el artículo 2412 que el arrendador deberá entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en buen uso y que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

Referente a las mejoras que realice el arrendatario, el arrendador deberá pagarlas si se obligó en el contrato o posteriormente; si se tratase de mejoras útiles y si el arrendador autorizó al arrendatario para hacer dichas mejoras y antes que transcurra el tiempo para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que realizó y si el arrendador diese por concluido el arrendamiento.

Dentro del capítulo tercero y que corresponde de los derechos y obligaciones del arrendatario, los artículos que comprenden éste capítulo son del artículo 2425 al 2447.

De las obligaciones del arrendatario contemplado por el artículo 2425 y que nos indica que: deberá satisfacer la renta, responder de los perjuicios que sufriese la cosa arrendada y sólo podrá usar la cosa para el uso convenido.

La ley es clara al dar la pauta al arrendatario - en caso de no poder hacer uso de la cosa arrendada, puede solicitar la rescisión del contrato y si sólo usare en parte - la cosa podrá solicitar la reducción parcial de la renta.

Ahora bien, el arrendatario deberá tomar sus providencias cuando estableciera en la finca una industria peligrosa.

Cuando el arrendamiento hubiese durado más de cinco años, y si el arrendatario ha hecho mejoras y se enconende

trase al corriente con sus rentas, en caso de venta se le to mará en igualdad de condiciones.

Por lo que respecta al capítulo cuarto y que es Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habita - ción, éste capítulo está regulado por los artículos 2448 al 2448 K.

Nos indica que lo contemplado en los artículos - 2448 A, 2448 B, 2448 G y 2448 H, son de orden público e - interés social, son irrenunciabiles y cualquier estipulación - en contrario se tendrá por no puesta.

Los artículos mencionados con anterioridad res - pectivamente y en forma global nos señalan que no se dará en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad. Y si el arrendador no realizare las - obras que ordene la autoridad será responsable de los daños - que pudiesen sufrir los inquilinos. Así también el arrendador deberá registrar el contrato ante autoridad competente y entregar copia registrada al arrendatario. El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario.

Analizando lo concerniente al capítulo quinto - y que es Del arrendamiento de fincas rústicas, se encuentra - regido por los artículos 2454 al 2458.

Dentro de éste capítulo la ley es clara al manifiestar que el arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra, pero sí tendrá derecho en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios.

Del arrendamiento de bienes muebles que se encu

entra contemplado en el capítulo sexto y que está regido por los artículos 2459 al 2477.

Específicamente el artículo 2459 nos indica que son aplicables al arrendamiento de bienes muebles las disposiciones de este título que sean compatibles con la naturaleza de esos bienes.

Respecto al capítulo séptimo que es de las Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado, regulado, por los artículos 2478 y 2479, el primero de los artículos dispone que los arrendamientos que no se hubiesen celebrado por tiempo expresamente determinado concluirán a voluntad de las partes previo aviso a la otra , dado por escrito, con 15 días de anticipación si se trata de predio urbano y con un año si es rústico.

En relación al capítulo octavo que es Del subarriendo, se encuentra regido por los artículos 2480 al 2482 nos habla de manera general acerca de que el arrendatario no puede ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, en caso de que contase con autorización será responsable ante el arrendador o en su defecto el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones en caso de que el arrendador apruebe expresamente el subarriendo.

Referente al capítulo noveno que se refiere del modo de terminar el arrendamiento se encuentra regido por los artículos 2483 al 2496.

Específicamente el artículo 2483 nos señala las causas por las cuales puede terminar el arrendamiento:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato,

- II.- Por convenio expreso,
- III.- Por nulidad,
- IV.- Por rescisión,
- V.- Por confusión,
- VI.- Por pérdida total de la cosa arrendada,
- VII.- Por expropiación de la cosa arrendada,
- VIII.- Por evicción.

Más aún, tanto el arrendador como el arrendatario en su caso, pueden exigir la rescisión del contrato en caso - de faltar alguna de las formalidades celebradas en el contrato de arrendamiento, esto de acuerdo con los artículos 2489 - y 2490 del código civil.

## CAPITULO II

### ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- A) CONCEPTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
- B) ELEMENTOS DEL CONTRATO.
  - a) PARTES
  - b) OBJETO
  - c) CONSENTIMIENTO
  - d) PRECIO
- C) TIPOS DE ARRENDAMIENTO.
- D) DECRETO QUE CONGELA LAS RENTAS.

## ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Para entrar al estudio de nuestro tema, es necesario que comprendamos lo siguiente, nuestro tema a analizar es propiamente el contrato de arrendamiento, aunque consideramos a manera de introducción el manifestar que podemos entender que el contrato es un efecto, un resultado, y significa que ya quedó efectuada la contratación, que ya quedaron ligadas las partes, que ya existe la obligación por haberse contraído, por ende entendamos que el contrato tiene fuerza de ley entre los contratantes, es entonces que al perfeccionarse el contrato en este caso, de arrendamiento existe la obligatoriedad, tenemos por tanto que contrato y obligación son una sola cosa.

Para tratar de establecer el equilibrio entre las prestaciones recíprocas de ambas partes, en los contratos bilaterales, como es el caso concreto de nuestro tema a estudiar el del contrato de arrendamiento, las legislaciones del mundo han adoptado hasta ahora distintos sistemas que de manera esquemática corresponden también a formas diversas de concebir la justicia en el contrato. (41)

## A) CONCEPTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Daremos diversos conceptos, de varios autores.

Concepto. "El arrendamiento es un contrato en virtud del cual una parte llamada arrendador se obliga a transferir, temporalmente el uso o goce de una cosa a otra parte llamada arrendatario quién, a su vez, se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado". (42)

- .....
- (41) Sánchez Medel Ramón. Una nueva legislación sobre contratos y sobre propiedad urbana. Editorial Porrúa. México, 1976. p. 20
- (42) Treviño García Ricardo. Contratos Civiles en particular. 1a. Edición. Editorial Font. Guadalajara, Jalisco, 1972.- p. 145.



El Código Civil, en su artículo 2398, dá la siguiente definición: "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".

Otra definición más es la que nos ofrece el Maestro Ramón Sanchez Medal y la cual dice que: "El arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto". (43)

Tenemos que el Maestro Rafael Rojina Villegas nos dá una definición más de arrendamiento y dice que: "Es un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto". (44)

Una definición de contrato de arrendamiento es -- también la que nos ofrece el Maestro Miguel Angel Zamora y Valencia y nos indica que: "El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quién se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto". (45)

- .....
- (43) Sánchez Medal Ramón. De los Contratos Civiles. 5a. Edición. Editorial Porrúa, S. A. México, 1980. p. 190.
  - (44) Rojina Villegas Rafael. Contratos. Tomo I. Editorial Ius, México Distrito Federal. p. 290.
  - (45) Zamora y Valencia Miguel Angel. Contratos Civiles. 2a. Edición. Editorial Porrúa, S. A. México 1985. p. 151.

Con éstas definiciones es importante que consideremos entonces que el contrato de arrendamiento es: translativo de uso, ya que transfiere el uso o goce de una cosa, - siendo dicha concesión temporal; es también principal, por que no depende de ningún contrato; es a la vez bilateral, ya que hay derechos y obligaciones recíprocas, esto es la obligación del arrendador es el de conceder el uso y goce, a su vez la del arrendatario a pagar un precio cierto y determinado; más aún podemos considerar que el contrato de arrendamiento es oneroso, en virtud de que hay provechos y gravámenes para ambas partes, el provecho del arrendador es el pago de un precio cierto y determinado y reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada, así también el provecho para el arrendatario es el uso o goce, reporta el gravamen de pagar un precio cierto y determinado.

Con todo ello, tratemos pues de ofrecer nuestra propia definición.

Diremos entonces que el Contrato de Arrendamiento es áquel , por virtud del cual el arrendador transfiere - el uso o goce de una cosa en forma temporal al arrendatario, quién a su vez se obliga a pagar un precio que debe ser cierto y determinado, y el cual debe ser pagado en forma periódica.

Entremos pues al estudio de los elementos del contrato.

#### a) PARTES.

Entendamos por partes áquellas personas que tienen tanto la capacidad como la facultad para poder contratar. La ley impide contratar a áquellas personas que están por nacer, los menores impúberes, los dementes, los sordomudos, -

los ausentes, así también como los incapaces de derecho, que son aquellos a quienes la ley les prohíbe celebrar un contrato, esto de acuerdo con los artículos 2401 y 2404 del Código Civil para el Distrito Federal en vigor.

Dentro del contrato de arrendamiento, las dos partes que intervienen son el arrendador, que dá la cosa en - - arrendamiento y el arrendatario que recibe la cosa en arrendamiento. Ambos contratantes requieren la capacidad general para contratar, como lo dispone el artículo 1798 del código civil en vigor.

Además el arrendador debe tener legitimación so - bre el bien que va a dar en arrendamiento, bien sea por ser - propietario de él y no tenerlo dado en arrendamiento a otra - persona, ni tener alguna limitación legal para celebrar el - arrendamiento, de acuerdo con lo preceptuado por los artícu - los 2401, 2403, 2404, 2405 y 2914 todos del código civil en - vigor, o bien por estar autorizado expresamente por el dueño a través de un poder o de una autorización.

Por lo que hace al arrendatario, podemos decir - que por regla general toda persona con capacidad general para contratar puede tomar en arrendamiento un determinado bien , como lo dispone el artículo 1798, toda vez que podrán contra - tar todas aquellas personas no exceptuadas por la ley.

Es menester señalar aquellas personas que carecen de legitimación para tomar en arrendamiento o tienen incapacidades especiales de derecho para tomar en arrendamiento determinados bienes, tanto los funcionarios públicos así como los empleados públicos, tutores, éstos no podrán tomar en arrendamiento para sí o para sus familiares los bienes que ellos manejan por razón de sus funciones con base en lo preceptuado-

por los artículos 2404, 2405 y 569 todos del código civil en vigor.

Ahora bién, por lo que respecta al arrendador, la regla general es en el sentido de que el dueño o el usufructuario de la cosa o la persona autorizada por ellos pueden dar en arrendamiento dicha cosa, desde luego ésto fundamentado por los artículos 2401 y 1002 ambos del código civil en vigor.

Desde luego existen limitaciones como las que a continuación señalamos:

Cuando el arrendador ya dió en arrendamiento la cosa a una determinada persona, no podrá volver a darla en arrendamiento a otra persona por el mismo tiempo, de acuerdo con lo manifestado por el artículo 2446 del código civil en vigor.

En caso de que la cosa arrendada esté hipotecada no puede el dueño de ella darla en arrendamiento por un plazo mayor que el de la hipoteca, desde luego éste criterio lo fundamenta el artículo 2914 del Código Civil en vigor y en caso de no tener plazo cierto la hipoteca y recaer sobre una fincarística, no puede darla en arrendamiento, por más de un año, o si grava una finca urbana, por más de dos meses.

Cuando el arrendamiento se celebra dentro de los sesenta días anteriores a un secuestro judicial que culmina después con la enajenación consiguiente de la cosa en el remate judicial respectivo, dicho arrendamiento podrá darse por terminado anticipadamente como está preceptuado por el artículo 2495 del código civil en vigor.

Y cuando la cosa pertenece en copropiedad a varios condueños, no puede uno de ellos, sin el consentimiento de la mayoría, dar en arrendamiento la cosa indivisa, éste criterio fundamentado por los artículos 946 y 2403 ambos del código civil en vigor.

Cuando por virtud de la ley o por convenio, una persona tiene la administración de un bien ajeno, puede dar lo en arrendamiento como lo establece el artículo 2402 del código civil en vigor, toda vez que el arrendamiento es un acto de administración.

El Albacea, necesita del consentimiento de los herederos o legatarios, en su caso, para dar en arrendamiento por un plazo mayor de un año los bienes de la herencia, como lo dispone el artículo 1721 del código civil en vigor, que es también el plazo que tiene el albacea para cumplir sus funciones.

Los tutores y los Padres, necesitan autorización judicial para dar en arrendamiento por un plazo de más de 5 años los bienes de sus representados o para recibir anticipos de rentas por más de 2 años, ello indicado por los artículos 436, 573 y 574 del código civil en vigor.

Los depositarios judiciales, de fincas urbanas embargadas pueden dar en arrendamiento éstas, pero con rentas no menores de las vigentes al tiempo de verificarse el secuestro y las garantías acostumbradas en esos casos, tal y como lo indica el artículo 553 Fracción primera del código de Procedimientos Civiles en vigor.

Los Apoderados generales para actos de administración como lo indica el artículo 2554 párrafo segundo del código civil en vigor, requieren cláusula especial para dar

en arrendamiento los bienes de sus representados, cuando el contrato es por más de 6 años, o con anticipos de rentas por más de 3 años, ya que tales contratos constituyen un acto de administración extraordinaria o en ocasiones hasta un acto de dominio, razón por la cual deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

El dueño o usufructuario, de la cosa puede autorizar a una persona a dar en arrendamiento dicha cosa no sólo a través de un mandato, sino mediante una simple autorización a esa persona, como ejemplo el arrendador que faculta al arrendatario para dar en subarriendo a un tercero como lo indica el artículo 2480, o bien el depositante, el comodante o el deudor prendario que mediante un pacto expreso, pueden autorizar al depositario, al comodatario o al acreedor prendario, respectivamente, para dar en arrendamiento la cosa que recibieron.

Así también los cónyuges sólo pueden celebrar entre sí el contrato de arrendamiento con autorización judicial tal y como lo indica el artículo 174 del código civil en vigor y desde luego deben estar casados bajo el régimen de separación de bienes.

Tratándose del deudor, que ha sido declarado legalmente en estado de concurso, no puede seguir administrando sus bienes y por ende no los puede dar en arrendamiento tal y como lo señala el artículo 2966 del código civil en vigor.

Es así como también la ley restringe la capacidad de goce de algunas personas, al incapacitarlas para celebrar el contrato de arrendamiento como arrendatarios, tal es el caso de las sociedades comerciales por acciones que no pueden tomar en arrendamiento fincas rústicas tal y como lo previene el artículo 27 constitucional Fracción Cuarta.

## b) OBJETO.

Dentro de los requisitos de existencia del contrato de arrendamiento, destaca el problema del Objeto: el arrendador está obligado a transferir temporalmente el uso o el uso y goce de una cosa; en tanto el arrendatario paga - por ello un precio llamado renta. (46)

Comprendamos entonces que, el arrendamiento está constituido por lo que respecta a su objeto, tanto por la - cosa cuyo uso o goce se concede, como por el precio cierto y determinado como ya se manifestó en el párrafo anterior.

Tenemos entonces que el objeto en el contrato de arrendamiento, como contenido de las prestaciones de las partes, es doble: Por una parte la cosa arrendada y por la otra el precio, éste último punto lo tocaremos en renglones posteriores.

En cuanto a lo concerniente 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 éste contrato los derechos estrictamente personales, los bienes que la ley prohíbe expresamente arrendar y aquellos que se consuman por su primer uso, ello indicado por el artículo 2400 del código civil en vigor.

Nos indica el artículo 1051 que: "El usuario y - el que tiene derecho de habitación en un edificio no pueden enajenar, gravar ni arrendar ni en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus

.....  
 (46) Diccionario Jurídico Mexicano. A-CH. Instituto de Investigaciones Jurídicas. U.N.A.M. 6a. Edición. Editorial Porrúa, S. A. México 1993. p. 221.

acreedores". Esto toda vez que los bienes sobre los que recae su derecho real, por ser derechos personalísimos no podrán darse en arrendamiento.

Los bienes del dominio del poder público, de uso común y los destinados a un servicio público no pueden darse en arrendamiento por prohibición legal, así lo señalan los artículos 765 al 771 del código civil en vigor.

Los productos alimenticios no pueden darse en arrendamiento para ser usados consumiéndose, porque el arrendatario no podría devolverles individualmente y como este contrato no transfiere el dominio de los bienes, sino sólo su uso, tal contrato no sería arrendamiento sino otro diverso como : mutuo, compraventa, permuta, etcétera; sin embargo éstos bienes sí pueden darse en arrendamiento si su uso no consiste en su consumición, por ejemplo si se dan en arrendamiento para exponerlos en una vitrina, porque aquí el uso con venido no los consumiría. (47)

Por otra parte, el objeto en este contrato sigue las reglas generales de los contratos en el sentido de que la cosa debe existir en la naturaleza desde luego con la excepción de que pueden darse en arrendamiento cosas futuras y ser determinada o determinable, ello en virtud de lo que establecen los artículos 1825 y 1826 del código civil en vigor.

Por ende, tenemos que el objeto de los contratos es crear obligaciones y el de las obligaciones, dar, hacer o no hacer alguna cosa. En otras palabras el objeto de la obligación es la prestación, pero con una insistencia que obliga

.....

(47) Zamora y Valencia Miguel Angel. Ob. Cit. p. 162.



al respeto de su uso, se llama objeto del contrato al de la obligación. Más aún bastaría decir que el objeto de los contratos ha de ser lícito, porque lo lícito es, en su sentido más amplio, lo autorizado por la ley.

Tres condiciones requiere un hecho o una obligación de hacer que puede ser objeto de los contratos en general:

a) que sea posible, entendamos por ello que exista.

b) que sea lícito y no contrarie las buenas costumbres, ni esté prohibido por las leyes, ni perjudique los derechos de terceros.

c) que sea susceptible de apreciación pecuniaria, esto es que debe presentar ventajas apreciables en dinero.

(48)

### c) CONSENTIMIENTO.

Para entrar al análisis de éste punto es importante que a manera de introducción entendamos que el consentimiento es: la conformidad de los contratantes sobre los puntos del contrato. La parte contratante acepta el contrato o convenio, es decir se adhiere a una oferta: una parte propone y la otra consiente; el consentimiento sobre todo es conformidad, es el elemento sustancial del contrato, se ha generalizado el principio de que el mero consentimiento puede ser válido para crear un contrato. La conformidad de las partes en el contrato de arrendamiento debe ser recíproca, con el propó

.....  
 (48) Arias José. Contratos Civiles. Teoría y Práctica. Tomo I. Compañía Argentina de Editores, Buenos Aires 1939. p. 188.

sito de hacer nacer una relación jurídica. Al hablar renglones anteriores de una oferta, en la que como señalamos se trata de que una parte propone y la otra consiente; es por ello que las partes en el contrato de arrendamiento están de acuerdo en las condiciones y cláusulas, existe entonces ya un vínculo contractual.

No existirá consentimiento válido cuando las partes son incapaces de manifestar su voluntad o en su defecto estuviese afectado por error, dolo o violencia.

En el caso de los copropietarios, toda vez que comprende varias personas, no habrá contrato alguno sin el consentimiento de todos los que sean partes principales.

El consentimiento, dentro de nuestro tema en estudio, esto es el arrendamiento, debe ser expreso y deberá manifestarse por escrito ya que la ley así lo exige.

Ahora bien, con respecto a los vicios del consentimiento, tiene lugar en todos los contratos y el derecho de anular los contratos por vicios del consentimiento corresponde a la parte que los hubiere sufrido.

Podemos señalar como vicios del consentimiento el error, dolo y violencia; es por ello que habría en el consentimiento viciado una voluntad insuficiente para hacer nacer el contrato.

Dentro del error, podemos apreciar tanto el error de derecho y el error de hecho. El primero se refiere a la ignorancia de la ley, desde luego no excusará la responsabilidad por los actos ilícitos. En cuanto al error del hecho, es aquel que existe por confusión. El dolo es aquel por el cual hay una acción para conseguir la ejecución de un

acto mediante cualquier artificio, astucia o maquinación, - afirmando lo que es falso o disimulando lo verdadero. En - cuanto a la violencia es áquella fuerza irresistible, vio - lencia física.

Por lo anteriormente manifestado, decimos entonces que el consentimiento se dá cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra parte, acepta - pagar, por ese uso o goce, un precio cierto y determinado.

El Maestro Miguel Angel Zamora y Valencia, nos dice que el consentimiento en el contrato de arrendamiento - 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 que el acuerdo de voluntades debe referirse tanto a la cosa respecto de la cual se va a conceder el uso y goce, como respecto de los - bienes que constituyen la contraprestación o precio cierto. (49)

Si se convino el uso y el plazo, debe estarse a lo pactado; pero si no, el arrendatario, debe de usar de la cosa conforme a la naturaleza y destino de ella, tal y como está preceptuado por el artículo 2425 fracción III del código civil en vigor.

Por lo que consierne al plazo, se entiende inde finido o indeterminado y para dar el contrato por terminado, si son bienes muebles, el arrendatario podrá devolverlos cuando quiera pero el arrendador no podrá pedirlos, sino pasados cinco días de celebrado el contrato, ello en virtud de - lo que indica el artículo 2460 del código civil en vigor.

.....

(49) Zamora y Valencia Miguel Angel. Ob. Cit. p. 160.

Es menester señalar que el dolo sólo tiene eficacia cuando emana de uno de los contratantes; a menudo se olvida separar los casos en que el error obra como causa del consentimiento viciado, de aquellos en que consiste en una verdadera condición negativa, a fin de que un derecho pueda hacerse valer. En algunas hipótesis el error no constituye el fundamento de la acción ejercitada por las partes, por que se trata de un derecho lesionado que estaba protegido por el contrato mismo de arrendamiento. Así el arrendador es tá obligado a garantizar la existencia de aquellas cualidades que son indispensables para el goce pactado. La ignorancia del arrendatario de que falten tales cualidades, o de la existencia de defectos que hagan la cosa inservible para el uso. (50)

El arrendatario que se equivoca acerca de la can tid ad de los bienes cuyo goce constituye el objeto del arrendamiento, yerra en realidad sobre la cosa misma productora del goce, porque de la menor cantidad y en casos raros, aún de la mayor cantidad de la que pensó tomar en arrendamiento, no sólo puede obtener una utilidad menor que la que se propu so lo cual no bastaría para una acción de nulidad, sino que pueden disminuir aquellas cualidades de la cosa que consti tuían el principal fundamento de su consentimiento. (51)

El ambiente en que vive el hombre y su grado de cultura proporcionan un primer criterio para decidir cuándo las cualidades personales se deben reputar esenciales para el contrato. Así no podrá pretender el arrendador anular el

.....  
 (50) Castan Tobeñas José. El contrato de arrendamiento Parte General. Traducción de Roberto Sánchez Jimenez. Editorial Revista de derecho privado. Madrid, España 1930.- p. 258.

(51) Idem. p. 262.

contrato por haberse equivocado sobre la religión del arrendatario o sobre su nacionalidad; pero, ciertamente, podría - ejercitar la acción cuando el error recayese sobre otra cosa cierta.

d) PRECIO.

Respecto al artículo 2399 del código civil en vigor, nos indica que: "La renta o precio del arrendamiento - puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra - cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada".

El precio no sólo puede consistir en dinero sino también en cosas, con tal de que sean ciertas, de conformidad con el artículo 2398 del código civil en vigor.

Por cierto entendamos aquello que es real, no simulado; y determinado es aquello que es preciso, exacto.

Podemos entonces, considerar que el precio es un elemento esencial del contrato de arrendamiento. Se habla de que el precio debe consistir en dinero o en cualquier otra - cosa con tal de que sea cierto.

Siendo el precio uno de los elementos esenciales del contrato, debe mediar acuerdo de las partes sobre él.

Es así que el precio deberá cubrirse el monto, así también como en el lugar convenido y tiempo también convenidos por las partes contratantes.

Por ende entendemos que el precio no deberá consistir precisamente en dinero, sino que el precio puede ser otra cosa, como frutos tal y como lo indica el artículo 2430 del código civil en vigor, desde luego como lo manifestamos-

en renglones anteriores deberá el precio ser cierto y determinado esto es en calidad y en cantidad.

Es menester señalar de nueva cuenta que el precio cierto debe existir; toda vez que el precio incierto -- afecta a la existencia del mismo precio, como ocurre cuando el precio depende de que un negocio arrendado tenga utilidades y participe en ellas el arrendador en un determinado porcentaje. (52)

Tal es el caso, que el precio deberá consistir en una cantidad periódica de dinero que ha de pagarse durante la vigencia del arrendamiento.

En ocasiones se pacta en el contrato de arrendamiento un aumento progresivo de la renta, puede pactarse por ejemplo que cada año se incremente.

Puede suceder que se celebre un contrato, por el que se conceda el uso o el uso y goce de un bien y no se determine en ese acto el pago de la prestación o precio cierto, ya sea porque las partes hayan convenido en fijarlo posteriormente o porque hayan encomendado a un tercero su determinación, y que posteriormente no se avengan a precisarlo o que el tercero fallezca o se vuelva incapaz antes de señalarlo o no desee hacerlo (53), en todo caso este contrato será nulo en los términos del segundo párrafo del artículo 1857 del código civil en vigor.

Y si no se ha entregado el bien para ser usado o gozado, no habrá obligación de hacerlo, pero si ya fué entregado, el que lo recibió debe pagar una contraprestación que debe determinarse judicialmente con la intervención de peri-

(52) Arias José. Ob. Cit. p. 191.

(53) Zamora y Valencia Miguel Angel. Ob. Cit. p. 163.

tos, ya que no existiendo en el código una norma expresa que regule esta situación, debe aplicarse el criterio contenido en el artículo 1857 del código civil en vigor, de resolver la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses. (54)

Según resulta de lo expuesto anteriormente el precio debe ser determinado, pero creemos que debe dejarse la más amplia libertad a los contratantes.

La ley afirma que es esencial para el contrato la determinación del precio y la duración del goce.

De cuanto se ha dicho resulta que el precio debe ser cierto, esto es, determinado en su cuantía o determinable mediante criterios preestablecidos por las partes mismas fuera de esos límites, toda determinación objetiva no sería cierta, ni podría estimarse existente un contrato al que faltase uno de los elementos sobre los que debe recaer, tal y como quedó manifestado con anterioridad.

#### C) TIPOS DE ARRENDAMIENTO.

Con respecto a las diversas especies de arrendamientos tenemos que existe tanto: Mercantil, Civil y Administrativo. En la legislación mercantil y fiscal mexicana se menciona y regula una clasificación nueva de este contrato, llamado Arrendamiento Financiero. (55)

Arrendamiento Mercantil: Según la Fracción I del artículo 75 del código de comercio, cuando recae sobre bienes muebles y existe el propósito de especulación mercantil o comercial.

.....  
 (54) Zamora y Valencia Miguel Angel. Ob. Cit. p. 163.  
 (55) Idem. p. 155

En lo referente al arrendamiento civil, por exclusión, son aquellos que no sean mercantiles o administrativos.

Por lo que respecta al arrendamiento administrativo: es aquel que recae sobre bienes que pertenecen a la federación, Estados o los municipios. Cuando éstas entidades públicas celebran contratos de arrendamiento, estamos en presencia de un arrendamiento administrativo. Conforme al artículo-2411 del código civil, estos contratos se sujetarán a las disposiciones del derecho administrativo y sólo en forma supletoria a las disposiciones de ese código. Los funcionarios, empleados y administradores de establecimientos públicos tienen prohibido tomar en arrendamiento los bienes que administren con ese carácter de acuerdo a lo preceptuado por el artículo-2405 del código civil en vigor.

En lo concerniente al Arrendamiento Financiero , tenemos que: "Es un contrato en virtud del cual la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación , que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios". El arrendamiento financiero fué introducido por las prácticas comerciales y posterior mente en la legislación fiscal, para designar una operación compleja en virtud de la cual una empresa, adquiere bienes cuyo uso transmite a una segunda empresa, por un período de tiempo forzoso para ambas partes, durante el cual se debe cubrir una renta cuyo monto agregado excede al costo en que adquirió tales bienes la primera de las empresas, los gastos financieros y la ganancia de ésta. (56)

.....

(56) Diccionario de Derecho. Op. Cit. p. 223.



## D) DECRETO QUE CONGELA LAS RENTAS.

El decreto de 24 de Diciembre de 1948 fecha ésta de promulgación y el día jueves 30 de Diciembre de 1948 fué su publicación en el Diario Oficial de la Federación, que en su exposición de motivos prometió a la mayor brevedad posible la expedición de una ley que regulara de modo definitivo los arrendamientos urbanos (57), este decreto, conservó en lo general las disposiciones del decreto anterior esto es el de - 30 de Diciembre de 1947; pero con éstas importantes modificaciones:

A) Amplió injustificadamente la prórroga de arrendamientos a toda clase de comercios e industrias, sin restricción alguna, en lo referente al monto de rentas.

B) Exceptuó de la aplicación del decreto a las - casas o locales que el propietario necesitara para habitar o para establecer un comercio o industria de su propiedad, pero a condición de que satisfaga desde luego los tres requisitos siguientes:

a.- Que se notifique previamente al inquilino con tres o seis meses de anticipación, ya sea que la localidad - arrendada sea para habitación o para comercio o industria.

b.- Que se garantice primero y se pague después - oportunamente, al mismo inquilino una indemnización por el - importe de tres meses de renta, si es localidad para habitación o por el importe de los "guantes" o traspaso, de las -- indemnizaciones a los trabajadores y del valor del "crédito-mercantil", si es localidad para comercio o industria.

C.- Que se compruebe la necesidad y no sólo se -  
 externe un propósito o un deseo de habitar o de ocupar con un  
 propio negocio la localidad arrendada, en lo cual difiere de  
 la situación que se presenta en el caso de la prórroga legal-  
 de un año que sólo exige esto último. (58)

C) Reglamentó las causas de rescisión hizo más --  
 difíciles algunas causas pues exigió para la rescisión por -  
 falta de pago de rentas, que éstas fueran no menos de tres .  
 Repitió simplemente otras causas de rescisión ya existentes -  
 como el subarriendo y el traspaso sin permiso expreso del -  
 arrendador y el cambio de destino de la localidad arrendada ,  
 también sin permiso expreso del arrendador, si bien en el có-  
 digo civil artículo 2480 sólo exige el permiso del arrendador  
 sin requerir que tal permiso sea expreso. Esclareció o esta-  
 bleció expresamente otras causas de rescisión, tales como la-  
 realización de obras que alternaran o variaran sustancialmen-  
 te la forma de la localidad arrendada; así también como el -  
 hecho de que el arrendatario, sus familiares, dependientes o  
 subarrendatarios causaran daños al inmueble que no fuesen por  
 consecuencia del uso normal.

Finalmente, creó nuevas causas de terminación de  
 arrendamiento, como la solicitud de la mayoría de los inquil-  
 nos de un inmueble, fundada en causa justificada, para que el  
 arrendador rescindiera el contrato a otro de los inquilinos -  
 del mismo inmueble; el hecho de que la finca se hallara en -  
 estado ruinoso y ameritara su demolición total o parcial, a-  
 juicio de peritos; y el hecho de que las condiciones sanita -  
 rias de la finca arrendada exigieron su desocupación, siendo-  
 éstas dos últimas causas más bien motivos para que en otras-  
 condiciones pudieran obligar al arrendador a realizar obras y  
 no a exigir del arrendatario la rescisión del contrato.

Este decreto, declaró nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modificaron el contrato.

Dicho decreto fué modificado por la ley de 30 de Noviembre de 1951, que expresamente excluyó de la congelación los arrendamientos de locales destinados a cantinas, - pulquerías, cabarets, centros de vicio, explotación de juegos permitidos por la ley, teatros, cines y circos.

La vigencia del decreto de 1948, resultó injusto e inconveniente; toda vez que implicó un tratamiento desigual a personas que se encontraban en situaciones similares, ya que en un mismo edificio o vecindad se hallan inquilinos con rentas congeladas muy bajas y a la vez inquilinos con rentas mucho más altas y cuyo monto puede fijarse libremente y, además los propietarios de fincas que dieron en arrendamiento sus departamentos o locales hasta 1948, reciben un tratamiento legal muy diferente al de los propietarios de fincas rentadas después de esa fecha.

El tiempo no es un elemento de justificación para un trato tan desigual en perjuicio de inquilinos en primer término y en perjuicio de propietarios en segundo término.

En cuanto a la desigualdad en el trato a arrendadores y arrendatarios de locales destinados a comercio o a industria que contrataron antes de 1948, con respecto a los arrendadores y arrendatarios de locales de comercio o industria que contrataron después del año de 1948, pues los anteriores a ese año reciben un beneficio (los arrendatarios) o un perjuicio (los arrendadores) que no reciben los que contrataron después del mencionado año.

Podemos considerar que este decreto fué antisocial, ya que los edificios y vecindades con rentas congela -

das han sido prácticamente abandonados en cuanto a reparaciones y a mejoras por parte de sus propietarios, creando con ello habitaciones infrahumanas, en gran número de casos.

Después de varias décadas, el miércoles 30 de Diciembre de 1992, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el decreto que abroga el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Diciembre de 1948. Dentro de los plazos que se indican y contados a partir de la publicación del presente Decreto en el Diario Oficial de la Federación.

I.- Las casas o locales destinados a comercios o industrias, a los 30 días.

II.- Las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres, a los dos años.

III.- Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación y cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos o más, a los dos años.

IV.- Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea de más de cien pesos y menos de doscientos cincuenta pesos, a los tres años; y

V.- Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya renta mensual sea hasta de cien pesos, a los cuatro años.

Los organismos de vivienda, de conformidad con el calendario señalado en renglones anteriores, establecerán de acuerdo a sus reglas de operación, un programa específico con soporte crediticio, facilidades administrativas y asesoría -

jurídica, que permita apoyar a quienes tengan derecho a ocupar casas o locales destinados, exclusivamente a la habitación y que hayan sido regulados por el Decreto que se abroga a efecto de:

I. Promover la adquisición por parte de los -- arrendatarios, de los inmuebles que ocupan, así como su rehabilitación.

II. Buscar la reducción de los costos de las viviendas incluidas en las acciones referidas.

III. Incluir en el "Acuerdo de subsidios Fiscales- y Facilidades Administrativas para la Vivienda Popular" , publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de Octubre de 1992, las operaciones que se realicen conforme al presente Decreto; y

IV. Considerar en forma prioritaria a los inquilinos que así lo deseen y reunan los requisitos, para integrarse a los programas de vivienda que desarrollan los organismos oficiales y a los que en el futuro se desarrollen en cumplimiento de este decreto.

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

### CAPITULO III

#### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

- A) DERECHOS DEL ARRENDADOR.
- B) DERECHOS DEL ARRENDATARIO.
- C) OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.
- D) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Para entrar al estudio y análisis de nuestro presente tema, a manera de introducción, debemos considerar -- acerca tanto de los derechos como de las obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento como aquello de establecer condiciones, las cuales estarán reguladas por la ley, desde luego ello para hacer posible un equilibrio razonable entre los intereses de las partes que conforman el contrato de arrendamiento; toda vez que si bién es cierto los derechos del arrendador son las obligaciones del arrendatario y a su vez los derechos del arrendatario son las obligaciones del arrendador.

Entendamos, con respecto a la obligación que es el vínculo jurídico, en el que las partes entre sí tienen - derecho a exigirse una de otra.

Consideremos entonces, que las obligaciones generales tanto del arrendador como del arrendatario previstas - por el legislador pueden aumentarse o modificarse mediante - un pacto expreso.

Acercas de los derechos y obligaciones del arrendador , se encuentra comprendido en el Código Civil en vigor para el Distrito Federal, dentro del Capítulo Segundo del - Título Sexto que corresponde al arrendamiento; dichos derechos y obligaciones se encuentran regulados por los artículos 2412 al 2424.

Respecto de los derechos y obligaciones del -- arrendatario, se encuentra comprendido dentro del Capítulo - Tercero del Título Sexto que se refiere del arrendamiento ; dichos derechos y obligaciones se encuentran regulados por

lo preceptuado en los artículos 2425 al 2447 del código civil para el Distrito Federal en vigor.

A) DERECHOS DEL ARRENDADOR.

Al respecto podemos mencionar los siguientes derechos:

I.- El arrendador tendrá derecho a recibir del arrendatario la renta en la forma y tiempo expresamente convenidos.

Con respecto al primer derecho que tiene el arrendador, y el cual es precisamente que reciba del arrendatario el pago de la renta en la forma y tiempo convenidos tal y como lo preceptúa el artículo 2425 Fracción I del código civil en vigor.

Tenemos entonces, que considerar que éste derecho es fundamental, toda vez que constituye la contraprestación elemental por el uso de la cosa, por lo que si el arrendador privase al arrendatario de ese uso, tenemos entonces que se le suspendería el pago de la renta al arrendador y éste a su vez estaría privado de ese derecho.

Al respecto y tocando el tema de lo concerniente al pago de la renta, es importante que ofrezcamos la siguiente Jurisprudencia que emite la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LA RENTA. CUANDO SE OMITE EN EL CONTRATO, NO RELEVA DE SU OBLIGACION AL INQUILINO SI CONOCE EL DOMICILIO DEL ARRENDADOR CONVENIDO PARA HACERLO. Si en el contrato de arrendamiento base de la acción se pactó que el pago de las rentas debía hacerse en el domi



cilio del arrendador, la circunstancia de que en él se haya omitido especificar su ubicación, no relevó a la inquilina de su obligación de cubrir las pensiones rentísticas en dicho domicilio, en virtud de haberse acreditado en el juicio natural que aquélla conocía perfectamente el mismo. Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del primer circuito. Amparo directo 857/91. Irma Poblano de Rosas. 25 de Abril de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Secretario: Adalid Ambriz Landa. (59)

Hemos hablado en capítulos diversos que la renta debe ser cierta y determinada, claro está como quedo asentado no precisamente deberá ser en dinero, pues puede consistir de otros bienes.

Tenemos que el monto de la renta, es una cuestión que puede fijarse libremente por las partes en el contrato de arrendamiento.

Con su excepción claro está respecto a que en varios estados de la República Mexicana se ha considerado el arrendamiento de casa habitación como un contrato de interés social y se ha restringido la voluntad de los particulares para fijar el precio de la renta y al efecto se han expedido normas imperativas que fijan el monto máximo de la renta a base de un porcentaje sobre el valor fiscal o catastral del predio y de cuyo porcentaje no podrá exceder la renta, como acontece en la Legislación de Campeche, Hidalgo, Jalisco, Oaxaca, Tabasco y Yucatán. (60)

.....  
 (59) Semanario Judicial de la Federación, Octava época, tomo VII Junio. Tesis I. 5o. C 392 C. p. 207.

(60) Sánchez Medel Ramón. Ob. Cit. p. 214.

Tenemos que, el arrendatario deberá pagar al arrendador la renta en el tiempo convenido, desde que recibe la cosa hasta que la devuelva; por lo que con ello nos encontramos frente a un derecho del arrendador, el cual consideramos es esencial.

La falta de pago de la renta da derecho al arrendador a obtener la rescisión del contrato.

Claro está que de ninguna manera el arrendatario podrá retener y disponer del importe de la renta a pretexto de que no se le han hecho reparaciones en la cosa arrendada y que él tuvo que hacerlas directamente. (61)

II.- El arrendador tendrá derecho a que el arrendatario le responda por todo el tiempo que dure el arrendamiento, de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, o la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, éste derecho del arrendador se encuentra previsto por el artículo 2425 Fracción II del código civil en vigor; al respecto la ley presume que la cosa se entregó en buen estado salvo prueba en contrario, cuando no se hace una expresa descripción de las cosas que la componen, con apoyo en el artículo 2443 del código civil en vigor.

En este caso podemos mencionar que el arrendatario podrá hacer las reparaciones necesarias como la reparación de vidrios, composturas de cerraduras, pequeños desperfectos en sanitarios, etcétera; ya que en caso de que el arrendatario omitiese proporcionarle a la cosa arrendada las reparaciones necesarias para su debida conservación, consideramos que éstas reparaciones se generan precisamente por el

.....

(61) Sánchez Medel Ramón. Ob. Cit. p. 216

uso constante de la cosa por parte del arrendatario; tenemos entonces que si no realizara dichas reparaciones el arrendatario por su negligencia deberá responder ante el arrendador ya que se deterioraría la cosa arrendada, ello con apoyo en lo preceptuado por el artículo 2444 del código civil en vigor.

Podemos considerar dentro de éste punto acerca - del hecho de que el arrendatario abandone la localidad arrendada, generando con ello un riesgo o peligro que pudiese -- sufrir la cosa arrendada por su culpa y negligencia.

Al respecto y tocante al derecho que tiene el - arrendador de que el arrendatario deberá responderle de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia propia o ajena, tenemos con apoyo y fundamento en el artículo 2435 del código civil vigente que: "El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de - caso fortuito, fuerza mayor o por vicio de construcción" .

Es necesario el considerar que el arrendador tendrá derecho también, respecto a éste segundo punto en cuestión, que el arrendatario, ponga en conocimiento del arrendador, o a avisarle de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o abiertamente prepare en relación - con la cosa arrendada, so pena de pagar daños y perjuicios - al arrendador si omite dar en tiempo oportuno dicho aviso ; ello de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 2419 del - código civil vigente; esto ya que por culpa y negligencia - del arrendatario se generarían perjuicios a la localidad dada en arrendamiento.

Podemos contemplar también y con respecto al derecho del arrendador que estamos analizando, que el incumplimiento por parte del arrendatario del uso abusivo o inmoderado

do o deshonesto de la cosa arrendada, podrían generar una rescisión del contrato; ejemplo de ello aquella humedad producida por no haber cerrado las llaves del agua; el consumo-excesivo y malicioso de agua; ruidos violentos y nocturnos - que turben el reposo de otros inquilinos, ello generado por la culpa o negligencia del arrendatario o de sus familiares.

III.- En relación al tercer derecho, es acerca - de que el arrendador tendrá derecho a que su arrendatario se sirva de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de la cosa arrendada, con apoyo en el artículo 2425 Fracción III del código civil en vigor.

El uso de la cosa no debe ser al libre arbitrio del arrendatario, sino que debe hacerse conforme al destino-convenido o de acuerdo con la naturaleza de la cosa.

En los arrendamientos urbanos la Ley del desarrollo urbano del Distrito Federal impone a las dos partes en el contrato, bajo sanción de nulidad en caso de incumplimiento el deber de pactar expresamente en el mismo contrato el uso a que va a dedicarse el inmueble arrendado y la exigencia de que tal uso coincida con el uso que a dicho bien le haya asignado en concreto el Departamento del Distrito Federal. (62)

El cambio de uso o destino convenido es causa suficiente para que exija el arrendador a la parte arrendataria la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios; ello de acuerdo a lo preceptuado por los artículos 1949 y 2489 Fracción II en relación con el artículo 2425 fracción III todos del código civil vigente.

Es pertinente que comentemos respecto a este derecho que estamos analizando que, el uso de la cosa arrendada debe hacerlo el arrendatario o sus familiares, no encubriendo un subarriendo; toda vez que se estaría usando la cosa para uso distinto al expresamente convenido, ya que al arrendatario le está prohibido subarrendar, si no es con la expresa conformidad del arrendador, ello con fundamento en el artículo 2480 del código civil en vigor.

Hemos analizado los derechos de la parte arrendadora, que consideramos de suma importancia; desde luego no por ello creemos que nuestra legislación no le pudiese otorgar más derechos al respecto, toda vez que si bien es cierto consideramos que en suma son unos de los fundamentales e importantes derechos que posee el arrendador.

#### B) DERECHOS DEL ARRENDATARIO.

Hemos convenido que los derechos del arrendatario, son las obligaciones del arrendador: así pues dentro de esos derechos del arrendatario, tenemos que son los siguientes:

I.- Podemos considerar éste primer derecho del arrendatario como esencial y fundamental; ya que el arrendador deberá entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

Respecto a éste primer derecho que consideramos tiene el arrendatario, y que se refiere precisamente a que el arrendador le entregue la cosa arrendada en buen estado y

para el uso convenido, tenemos que el deber de entregar le corresponde al arrendador lo podemos considerar como una obligación compleja, toda vez que al entregar la cosa la deberá entregar con todas sus pertenencias, así claro esta debe entregar la localidad en buen uso para servir, conforme a su naturaleza.

Hemos dicho que la entrega de la cosa arrendada es esencial en el arrendamiento.

La ley es clara respecto a que el arrendador al entregar la cosa arrendada al arrendatario deberá cubrirse las condiciones de salubridad e higiene que las autoridades sanitarias y administrativas exijan al respecto, para que la cosa arrendada sea habitable e higiénica.

II.- En relación al segundo derecho con que cuenta el arrendatario y que se refiere a que el arrendador debe conservar la cosa dada en arrendamiento al inquilino, en el mismo estado, durante el arrendamiento; desde luego el arrendador deberá hacer todas las reparaciones necesarias.

Es necesario respecto a éstas reparaciones el señalar que si son obligación del arrendador; pero que si el arrendatario, que es quien está en contacto directo con la cosa arrendada no pone oportunamente en conocimiento del arrendador la necesidad de hacer las reparaciones, por esta omisión el arrendatario no podrá exigir a la parte arrendadora el reembolso de los gastos.

Así tenemos entonces que, si es el caso de que el arrendatario omitió avisar de esas reparaciones urgentes que no daban tiempo para dicho aviso oportuno y por ello el arrendatario realizaba dichas reparaciones de suma y extrema urgencia; es sólo en este caso que el arrendatario tendría -

derecho al mencionado reembolso.

Ahora bien, en el supuesto de que el arrendatario pone en conocimiento del arrendador la necesidad de hacer determinadas reparaciones; pero el arrendador no las efectúa; no le está permitido al arrendatario ejecutar él mismo tales reparaciones y después cobrar al arrendador o descontarle de la renta el importe de los gastos, puede optar por esta alternativa la de "rescindir el arrendamiento en forma unilateral, esto es desistir del contrato mediante una simple comunicación al arrendador y sin necesidad de obtener una sentencia judicial de rescisión."(63)

Respecto a éste segundo derecho que consideramos tiene el arrendatario, y cuando el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias; podrá el arrendatario acudir ante el Juez con el objeto de que se obligue judicialmente al arrendador al cumplimiento de su obligación como se encuentra establecido por el artículo 2416 del código civil vigente. Desde luego y dadas las circunstancias del caso, el Juez podrá decidir sobre el pago de daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones, con fundamento en lo estatuido en el artículo 2417 del código civil en vigor.

Respecto al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, tenemos que el artículo 2448 B dispone que: "El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa".

.....  
 (63) Sánchez Medal Ramón. Ob. Cit. p. 208.

Comentemos también y respecto a éste segundo derecho que consideramos posee el arrendatario que según lo establecido por el artículo 2414 del código civil vigente el arrendador no puede, durante el tiempo que dure el arrendamiento, mudar la forma de la cosa, dada en arrendamiento, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso claro está de que se trate de reparaciones urgentes e indispensables como se encuentra contemplado por el artículo 2412 Fracción III del código civil vigente.

III.- Con respecto al tercer derecho con que cuenta el arrendatario y que se refiere a que el arrendador no estorbe ni embaraze de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a menos claro esta que sea por causa de reparaciones urgentes e indispensables; respecto a esta situación -- bien vale la pena comentar que para los efectos de la ley, no se considera estorbo ni embarazo la molestia que sufra el arrendatario por la realización de las reparaciones que deba efectuar el arrendador en términos de lo preceptuado por los artículos 2412 Fracción III y 2414 ambos del código civil vigente.

Tenemos que, si se impidiese al arrendatario ya sea por reparaciones o fuerza mayor el uso o goce de la cosa arrendada no se causará renta al arrendatario, mientras dure el impedimento, claro esta que si el impedimento de que hablamos se prolongase por más de dos meses podrá el arrendatario, rescindir el contrato de arrendamiento, de lo manifestado en el párrafo anterior, tenemos que se encuentra contemplado por el artículo 2431 del código civil en vigor.

La ley es clara, al manifestar en su artículo 2432 del código civil en vigor, que en el caso de que sólo se impidiese en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de --



peritos, a no ser que las partes, opten por la rescisión del contrato, si el impedimento durase más de dos meses.

Hablemos ahora, que cuando el arrendatario que -- por causa de reparaciones perdiese el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento o en su defecto optar por pedir la reducción del precio de la renta o solicitar la rescisión del contrato, claro esta si la pérdida del uso de la cosa durase más de dos meses, como se encuentra contemplado por el artículo 2445 del código civil vigente.

Tal es el caso que el arrendador no debe estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, - desde luego con excepciones cuando lo ameriten las reparaciones urgentes e indispensables.

IV.- Para entrar al análisis de éste cuarto derecho con que cuenta el arrendatario, tenemos que se refiere a que el arrendador le garantice el uso pacífico o goce al -- arrendatario, de la cosa dada en arrendamiento por todo el - tiempo que dure el contrato.

Tenemos respecto a éste derecho en estudio que - tiene el arrendador el deber de que garantice al arrendatario el uso convenido o el uso natural de la cosa arrendada, estos es el arrendatario tiene derecho a que el arrendador se abs - tenga de toda clase de perturbaciones sobre la cosa arrendada que impidan al arrendatario el uso de la cosa, desde luego conforme a la naturaleza de la misma.

Ahora bien, con respecto a éste cuarto derecho - que analizamos, el arrendador debe garantizar el uso o goce - pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato según lo-

establece el artículo 2412 Fracción IV del código civil en vigor, ello significa que el arrendador deberá garantizar y asimismo proteger a su arrendatario contra todas las perturbaciones.

Respecto a éste derecho que estamos analizando que consideramos posee el arrendatario, el arrendador debe responder ante el arrendatario por todo el tiempo que dure el arrendamiento.

V.- Pasemos al estudio del quinto derecho que tiene el arrendatario, y que corresponde a que el arrendador responda a su inquilino de los daños y perjuicios que pudiese sufrir éste último; éstos daños causados por defectos o vicios ocultos de la cosa arrendada anteriores al arrendamiento.

Al respecto tenemos que el artículo 2421 del código civil en vigor dispone que cuando el arrendador deberá responder de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque el arrendador no los hubiese conocido, o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa claro esta del arrendatario. Podrá en éste caso el arrendatario pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

Hablamos de los vicios o defectos ocultos de la cosa que se dió en arrendamiento, y que hubiesen aparecido sin culpa del arrendatario y que esos vicios o defectos ocultos impidan el uso convenido de la cosa arrendada tal y como se encuentra previsto por el artículo 2412 Fracción V del código civil en vigor.

VI.- Tocante al sexto derecho que consideramos -

tiene el arrendatario, y que se encuentra contemplado por los artículos 2447 y 2487 ambos del código civil en vigor, tenemos que al respecto la Suprema Corte de Justicia de la Nación, nos ofrece respectivamente las siguientes Jurisprudencias.

CONDENA DE VENTA DEL INMUEBLE AL ARRENDATARIO. REQUISITOS PARA SU PROCEDENCIA. De conformidad con el artículo 2447 del código civil para el Distrito Federal, la institución del derecho del tanto comprende como elementos esenciales, la voluntad del arrendador de vender el inmueble de su propiedad objeto del arrendamiento y la existencia de un tercero interesado en comprarlo, para que frente a la pretensión del tercero, el inquilino que cumpla los requisitos que señala el precepto citado, haga valer su derecho preferencial, que sólo reporta a su titular el beneficio de ser preferido por el propietario del bien arrendado para celebrar con aquél el acto jurídico material del beneficio preferencial, frente a la pretensión de un tercero, de ser con quien se celebre dicho acto. Por tanto, para que prospere la acción del derecho del tanto es necesario que el inquilino demuestre que el arrendador tiene intenciones de vender el inmueble arrendado dándole preferencia a terceros, ya que no es legalmente factible condenar al propietario de dicho bien a vendérselo al arrendatario, sin que se cumplan los mencionados requisitos esenciales del derecho del tanto, pues no existe precepto alguno que pueda fundar tal imposición". Quinto Tribunal Colegiado en materia civil del primer circuito, Amparo directo 1335/93. Administración y cuentas, S. A. 26 de Marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente Efraín Ochoa. Secretaria María Guadalupe Gama Casas. (64)

.....  
 (64) Semanario Judicial de la Federación. Octava Epoca. Tomo XI Mayo, tesis I. 50. C. 531 C p. 295.

En relación con lo que dispone el artículo 2487- del código civil, la Suprema Corte de Justicia de la Nación- nos emite la siguiente Jurisprudencia: ARRENDAMIENTO, OBLIGA CION DEL ARRENDADOR DE DAR AVISO AL ARRENDATARIO DE LA TERMI NACION DEL CONTRATO DE. SUBSISTE AUN CUANDO ESTE HUBIERA RE- NUNCIADO A LOS BENEFICIOS DEL ARTICULO 2487 DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL. "Si el arrendatario renuncia a los be- neficios de lo preceptuado por el artículo 2487 del código - civil en vigor del Distrito Federal, pero el arrendador no - se opone a que aquél continúe en el uso y disfrute del inmue ble dado en arrendamiento dentro del término establecido para ello por la Suprema Corte (diez días después de concluido el término forzoso del contrato), tácitamente éste renuncia- al derecho que tenía adquirido y originado con la renuncia - que hizo el arrendatario a los beneficios del artículo 2487- del ordenamiento legal invocado, pues de no ser así se coar- tarían los derechos que también le asisten al inquilino, y - en tal virtud opera la tácita reconducción y subsiste la - obligación del arrendador de dar aviso al arrendatario de la terminación del contrato de arrendamiento". Primer Tribunal- Colegiado en materia civil del primer circuito. Amparo direc to 924/79. Consuelo P. Viuda de Chagoya. 26 de Septiembre de 1979. Unanimidad de votos. Ponente Rafael Corrales González. (65)

#### C) OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

La ley dentro del artículo 2412 del código civil para el Distrito Federal en vigor, nos indica que son cinco- esencialmente las obligaciones primordiales del arrendador - y las cuales están distribuidas de la siguiente manera:

.....  
 (65) Semanario Judicial de la Federación. Séptima Epoca. Vo- lumen 127 a 132, p. 28.

I.- El arrendador tiene obligación de entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

En relación a la primera obligación que tiene el arrendador para con el arrendatario y que se refiere precisamente a entregar la cosa arrendada, los artículos 2412 Fracción I y 2413 ambos del código civil en vigor, regulan esta obligación del arrendador en los siguientes términos:

Artículo 2412: "El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada: el artículo 2413 regula esta obligación y al respecto dice: "La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario". Esta obligación se rige en cuanto a su cumplimiento por las normas generales que son para las obligaciones de dar; pero estatuye nuestra legislación que, en cuanto al tiempo, si no se fija fecha para la entrega de la cosa, al iniciarse el contrato, ésta se hará inmediatamente que el arrendatario requiera al arrendador o en su defecto la obligación del arrendador se hará exigible judicialmente. (66)

(66) Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV Contratos. Antigua Librería Robredo. México 1966, -- 2a. Edición, pp. 227 y 228.

Entonces tenemos que, en el arrendamiento el - - arrendador está obligado a entregar la cosa con todos sus accesorios y en estado de servir para el uso convenido, es evidente que esta obligación se mantiene durante el tiempo de vigencia del contrato, porque podría explicarse ésta como una serie de prestaciones sucesivas que el arrendador ejecuta en favor del arrendatario y así como en el momento inicial el arrendador debe entregar la cosa en estado de servir para el uso convenido. (67)

Al respecto el artículo 2448 A, establece lo siguiente: "No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia".

II.- Tocante a la segunda obligación que tiene el arrendador frente al arrendatario tenemos que, deberá conservar la cosa dada en arrendamiento, haciendo todas las reparaciones necesarias; consideramos esta obligación importante por la naturaleza del contrato de arrendamiento; el hecho de que el arrendador ejecute todas las obras necesarias a efecto de que pueda prestar al arrendatario el uso convenido o - - aquél que por su naturaleza esté llamada la cosa a prestar.

En el caso de que el arrendador no hiciera las reparaciones aludidas en el artículo 2412 Fracción II del código civil en vigor, el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 2490-Fracción I del código civil en vigor; o en tal caso puede el arrendatario ocurrir al juez competente para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, según lo que establece el artículo 2416 del código civil vigente, el juez

.....

(67) Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. p. 228.

claro está y de acuerdo a las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de daños y perjuicios causados al arrendatario por la falta oportuna de las reparaciones tal y como lo preceptúa el artículo 2417 del código civil en vigor.

Las reparaciones que deba hacer el arrendador, -- son sólo aquellas que tiendan a conservar la cosa para el uso convenido o aquel a que por su naturaleza está destinada.

III.- En relación a la tercera obligación que la ley dispone tiene el arrendador frente al arrendatario, tenemos que no deberá estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, el código impone al arrendador -- obligaciones de no hacer, de carácter concreto, que impiden -- al arrendador a no estorbar ni embarazar el uso que deba concederse al arrendatario respecto de la misma.

El arrendador no puede intervenir impidiendo o -- embarazando el uso o goce, excepto cuando deba realizar reparaciones urgentes e indispensables en la cosa; de lo contrario el arrendador no podría cumplir con las obligaciones de -- mantener el bien en condiciones de prestar el uso convenido.

Esta tercera obligación del arrendador, prevista -- por el artículo 2412 Fracción III, tiene relación con el -- artículo 2414 que en lo conducente dice: "El arrendador no -- puede durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa -- arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo -- que se trate de reparaciones urgentes e indispensables" .

IV.- En cuanto a la cuarta obligación que tiene -- el arrendador en relación a su arrendatario, y que corresponde a que deberá garantizar el uso o goce pacífico de la cosa--

por todo el tiempo que dure el contrato: la responsabilidad del arrendador por la perturbación en el goce pacífico de la cosa sólo existe cuando los terceros, fundándose en un derecho adquirido, perturban al arrendatario.

El arrendador además debe garantizar una pose -- sión útil al arrendatario, es decir, responder de los daños y perjuicios que se le causen por consecuencia de perturbaciones.

V.- En relación a la quinta obligación que tiene el arrendador, y que es la de responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios -- ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento.

Esta responsabilidad no depende de que el arrendador haya conocido los vicios o defectos y procede aún en el -- caso de buena fé por parte del arrendador.

Dada la naturaleza de éste contrato de arrenda -- miento, la renta supone necesariamente el goce de una cosa -- útil, de tal modo que, si la cosa es inútil o padece de -- vicios o defectos ocultos, no existe ya interdependencia y -- solidaridad en las obligaciones reciprocas. No importa que el arrendador desconozca los vicios, o que los mismos se deban a causas ajenas a su voluntad: fundamentalmente falta al cumpli -- miento de su contrato, si no entrega un valor equivalente al -- beneficio que recibe. (68)

Para que proceda la responsabilidad del arrendador, se requiere que los vicios o defectos sean ocultos lo -- que da a entender que no estén a la vista y que no haya tenido conocimiento de ellos el arrendatario antes de la celebra --



ción del contrato; que hagan la cosa impropia para el uso con-  
venido o el que sea natural a la misma y que sean anteriores-  
a la celebración del contrato o que hubieran sobrevenido en -  
el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. (69)-  
son aplicables en lo conducente los artículos 2142, 2143, --  
2146 y 2149 del código civil en vigor que se refieren en gene-  
ral a los vicios o defectos ocultos en los contratos.

#### D) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Nuestra legislación dentro del artículo 2425 del-  
código civil para el Distrito Federal, en vigor nos indica -  
tres de las primordiales obligaciones por parte del arrendata-  
rio, frente al arrendador, y tenemos que son las siguientes:

I.- El arrendatario está obligado a satisfacer la  
renta en la forma y tiempo expresamente convenidos y entregar  
la al arrendador o a quién sus derechos represente.

En lo que concierne a la primera obligación del-  
arrendatario, frente al arrendador es precisamente la de pa-  
gar la renta; podemos decir que es la primera y fundamental -  
obligación del arrendatario y consiste básicamente en satis-  
facer la renta en la forma y tiempo convenidos y a falta de -  
convenio de acuerdo a lo que establezca la ley al respecto.

El artículo 2425 Fracción I del código civil vi-  
gente, dispone: El arrendatario está obligado;

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

Como ya hablamos en los capítulos anteriores, la-  
renta en el arrendamiento, debe consistir en un precio cierto  
.....

(69) Zamora y Valencia Miguel Angel. Ob. Cit. p. 168.

puede estipularse por concepto de renta el pago de frutos -- con tal que sean ciertos.

Al respecto el artículo 2399 del código civil en vigor, dice que: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa - equivalente, con tal que sea cierta y determinada".

Decimos que el precio deberá ser cierto o verdadero, de tal manera que si encontramos que es simulado estaremos frente a otro contrato; ahora bien cuando hablamos - que el precio debe ser determinado en este caso la certeza - equivale a precisión.

Al respecto el artículo 2399 del código civil para el Distrito Federal en vigor, nos indica éstos 2 elementos que sea cierto, que sea determinado. En el arrendamiento el precio cierto significa determinación desde el momento - mismo en que se celebra el contrato.

Es necesario que comentemos además y respecto al precio, que la renta debe ser justa; es decir, debe haber - una proporción entre el valor del uso o goce de la cosa y el monto de la renta, de lo contrario existiría lesión; por ende el precio en el arrendamiento, además de ser cierto y determinado, debe ser justo.

El artículo 2429 del código civil en vigor nos - indica que: "El arrendatario está obligado a pagar la renta - que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada".

En principio, el arrendatario paga la renta día a día, y por tanto, sólo está obligado a cubrirla, hasta el día en que entregue la cosa, pero puede convenirse que todo - mes que comience, se hará exigible en su totalidad, aunque

el arrendatario desocupe antes de que transcurra el mes.

Con el objeto de que se dé cumplimiento a esta - obligación fundamental del arrendatario de pagar el precio , podría regirse por lo preceptuado en el artículo 2080 del có digo civil en vigor, para determinar el día en que la renta-  
deba ser exigida cuando no hubiere pacto expreso al respec -  
to.

Si el arrendatario devuelve la cosa antes del - tiempo convenido, cuando se ajuste por un sólo precio, está-  
obligado a pagarlo íntegro pero si el arrendamiento se ajus-  
ta por períodos de tiempo, sólo está obligado a pagar los -  
períodos corridos hasta la entrega conforme lo establece el  
artículo 2463 del código civil en vigor.

El arrendatario no puede hacer pagos parciales= , deberá entregar exactamente el precio convenido, sea en dine ro, o la cosa equivalente determinada. Al respecto el - -  
artículo 2430 del Código civil en vigor, dispone que: "Si el  
precio del arrendamiento debiera pagarse en frutos y el - -  
arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obli-  
gado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieron los fru-  
tos dentro del tiempo convenido".

II.- Tocante a la segunda obligación que tiene - el arrendatario en relación con el arrendador; y que se re -  
fiere a la obligación por parte del arrendatario a responder  
de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o  
negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendata-  
rios, previsto en el artículo 2425 Fracción II del Código ci vil  
en vigor, al respecto tenemos que el arrendatario deberá  
responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por-  
su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o-  
subarrendatarios.

Esta obligación del arrendatario consiste en responder de los daños y perjuicios que por su culpa se causen - en la cosa arrendada, o bien, de aquellos perjuicios que se - originen por culpa de sus sirvientes, parientes o demás personas que habiten o visiten la cosa arrendada.

Para regular esta obligación del arrendatario se aplican las reglas y principios clásicos de la teoría de la culpa, o sea, de la responsabilidad subjetiva. Hay una presunción de culpa en todo daño causado a la cosa por el arrendatario o sus familiares. Como en toda obligación de custodiar y conservar la cosa ajena, el arrendatario debe responder de - sus actos dolosos.

Aún cuando el código reglamenta como obligación - diferente la responsabilidad del arrendatario por incendio , debemos considerar que es una consecuencia de la obligación- de conservar y custodiar la cosa y la de responder de los daños causados, por su culpa, como lo estatuyen los artículos - 2435 y 2439 ambos del código civil en vigor.

III.- Referente a la tercera obligación, que la ley prevee le corresponde cumplir al arrendatario y la cual - es la de servirse de la cosa solamente para el uso convenido - o conforme a la naturaleza y destino de ella, se encuentra - reglamentada por el artículo 2425 Fracción III del código civil en vigor; así tenemos que el arrendatario que cambie de - destino la localidad arrendada; deberá tomar sus providencias al respecto y así lo indica el artículo 2440 del código civil en vigor: "El arrendatario que va a establecer en la finca - arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha cosa arrendada contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria."

El artículo 2441 del código civil para el Distrito Federal en vigor, indica que: "El arrendatario no puede - sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma - de la cosa arrendada, y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además responsable de los daños y perjuicios".

Asímismo el artículo 2468 del código civil en vigor, dispone: "La pérdida o deterioro de la cosa alquilada - se presume siempre a cargo del arrendatario, a menos que él - pruebe que sobrevino sin culpa suya".

También tenemos que el artículo 2469 del código civil en vigor, nos indica: "Aún cuando la pérdida o deterioro sobrevengan por caso fortuito, serán a cargo del arrendatario, si éste usó la cosa dada en arrendamiento de un modo - no conforme con el contrato y sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito".

Conscerniente a ésta tercera obligación que debe cumplir el arrendatario frente al arrendador, podemos mencionar que el arrendador puede exigir judicialmente la rescisión del contrato de arrendamiento, con apoyo en lo preceptuado por el artículo 2489 Fracción II del código civil en vigor.

Cuando el arrendatario decidiera cambiar el uso de la localidad dada en arrendamiento; tratándose por ejemplo de que se convirtiera en local comercial o industria la cosa dada en arrendamiento la cual se le rento a dicho arrendatario como casa-habitación, es obvio que deberá responder de los daños y perjuicios causados por usar la localidad para uso distinto al expresamente convenido; toda vez que el arrendatario tendría obligación de asegurarse contra cualquier riesgo probable.

## CAPITULO IV

### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO CONTROVERSIA.

A) JUZGADOS COMPETENTES.

B) TRAMITACION DE CONTROVERSIAS.

C) SOLUCION DE CONTROVERSIAS.

## EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO CONTROVERSIAS.

En relación a lo que concierne a las controversias que se suscitan entre las partes que conforman el contrato de arrendamiento; tenemos que debido al número de conflictos relacionados con el arrendamiento, se crean los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal, con el fin de ventilar favorablemente y con la prontitud que la ley exige dichos conflictos, con el objeto de crear una equidad en el contrato de arrendamiento.

## A) JUZGADOS COMPETENTES.

Para la substanciación de las controversias judiciales sobre arrendamiento de bienes inmuebles, el artículo segundo transitorio del Título Segundo del decreto de fecha 29 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 7 de Febrero de 1985, previó la creación de los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, que se especialicen en dicha materia y a lo que, los juzgados civiles deberían tomar para su continuación los expedientes de los juicios que versen sobre controversias de arrendamiento de inmuebles en que aún no se hubieren desahogado las pruebas ofrecidas, reformándose por este decreto los artículos 2, 16, 45, 49, 53 y 97 y se adicionaron, los artículos 60-A, 60-B, 60-C, 60-D, 60-E y 60-F, de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal: a fin de hacer patente su creación y señalarles su competencia, además de estructurar la parte orgánica de los juzgados del arrendamiento inmobiliario, en la que se introdujo una figura nueva los conciliadores, que necesitan reunir los mismos requisitos que los secretarios de acuerdos de los juzgados civiles y cuya denominación indica sus funciones.

La creación de los Juzgados del Arrendamiento In

mobiliario, la realizó el Tribunal Superior de Justicia del - Distrito Federal, en acuerdo plenario de fecha 20 de febrero - de 1985, publicado en el Boletín Judicial los días 21, 22 y 25 del mismo mes y año, al transformar 15 de los juzgados civiles en los de Arrendamiento Inmobiliario, de tal manera que los Juzgados Civiles 1, 4, 8, 10, 11, 12, 18, 20, 23, 26, 28, 29, 34, 36 y 37, a partir de ésta conversión dejarían de funcionar como tales y conocerían de todos los asuntos o controversias relativos al arrendamiento de inmuebles, con la denominación de "Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario"; los - juzgados civiles se convirtieron en 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, - 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 del arrendamiento inmobiliario res - pectivamente.

Así pues con fecha 26 de Febrero de 1985, empezaron a funcionar 15 Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario - con jurisdicción en el Distrito Federal y con sede en los -- edificios ubicados en Doctor Navarro y Claudio Bernard, Colonia Doctores de ésta Ciudad, numerados progresivamente del - Primero al Décimo Quinto, fungiendo como conciliador los propios Secretarios de Acuerdos, hasta en tanto se designasen - aquéllos.

Por acuerdo plenario del Tribunal Superior de Justicia, como complemento de lo anterior, y haciendo en su punto octavo, enfática aclaración de que procedió en la forma - más equitativa posible, hizo la redistribución de los expe -- dientes de los juicios civiles que se substanciaban en los - juzgados que se convirtieron en del Arrendamiento Inmobilia - rio.

Las reformas de los artículos de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito - Federal, son a manera general, las siguientes:



Artículo 2.- "La facultad a que se refiere el artículo anterior se ejerce:

- I.- . . .
- II.- Por los Jueces del arrendamiento inmobiliario.
- III a X.- . . .

Artículo 16.- "Los jueces de lo Civil, de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario, Penales y los de Paz del Distrito Federal serán nombrados por el Tribunal Superior de Justicia en acuerdo del Pleno".

Artículo 45.- "Las salas civiles, en los asuntos de los Juzgados de su adscripción conocerán:

- I a III.- . . .
- IV.- De los casos de responsabilidad civil y de los recursos de apelación contra las resoluciones dictadas por los Jueces del arrendamiento inmobiliario.

Artículo 49.- "Son jueces de primera instancia...

- I a V.- . . .
- VI.- Los jueces del arrendamiento inmobiliario.
- VII a IX.- . . .

Artículo 53.- "Los jueces de lo civil conocerán :

- I a VIII.- . . .
- IX.- Se exceptúa de su competencia todos los asuntos o controversias relativos al arrendamiento de inmuebles - corresponde a los jueces del arrendamiento inmobiliario".

Artículo 97.- "Los jueces de Paz del Distrito Fe

deral , en materia Civil, conocerán:

I.- . . . a excepción de los interdictos y los asuntos competencia de los jueces de lo Familiar y de los re servados a los jueces del Arrendamiento Inmobiliario.

II a III.- . . ."

Artículo 60-A.- "En el distrito Federal habrá el número de juzgados del arrendamiento inmobiliario que el Tri bunal Pleno considere necesario para que la administración de justicia sea expédita".

Artículo 60-B .- "Los jueces del arrendamiento inmobiliario contarán con el personal a que se refiere el artículo 61 de la presente ley. Además contarán con el número de conciliadores que el pleno del Tribunal Superior consi dere necesario para el eficaz desempeño de sus funciones".

Artículo 60-C.- "Para ser juez del arrendamiento inmobiliario se exigen los mismos requisitos que el artículo 52 requiere para los jueces de lo civil, y serán nombrados de la misma manera que éstos".

Artículo 60-D.- "Los jueces del arrendamiento in mobiliario conocerán de todas las controversias que se susci ten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley".

Artículo 60-E.- "Los secretarios de acuerdos de los juzgados del arrendamiento inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la ley señala a los secretarios de los juzgados civiles, serán nombrados de la misma manera y tendrán en lo conducente, iguales atribuciones que éstos.

Artículo 60-F.- "Los Conciliadores de los juzgados del arrendamiento inmobiliario deberán reunir los mismos requisitos que la ley señala a los secretarios de los juzgados de lo civil y serán nombrados de la misma manera que éstos. De acuerdo con este artículo, son atribuciones de los Conciliadores:

I.- Estar presentes en la audiencia de conciliación, escuchar las pretensiones de las partes y procurar su avenencia.

II.- Dar cuenta de inmediato al titular del juzgado de su aprobación, en caso de que proceda y diariamente informar al juez los resultados logrados en las audiencias de conciliación que se le encomiendan.

III.- Las demás que los jueces y ésta ley les encomienda. (70)

Por decreto del 24 de diciembre de 1986, publicado en el diario oficial de la federación, el día 12 de Enero de 1987 se ampliaron las atribuciones de los conciliadores - adicionándose las Fracciones III y IV, quedando como sigue:

III.- Autorizar las diligencias en que intervengan

IV.- Sustituir al secretario de acuerdos en sus faltas temporales.

V.- Las demás que los jueces y esta ley les encomienda.

De esta última reforma, los conciliadores en varios juzgados del arrendamiento inmobiliario hicieron las veces de un segundo secretario, auxiliando al secretario de -- acuerdos, en la celebración de audiencias de desahogo de -- pruebas, acordar promociones, etcetéra, así también se les -- ha facultado para realizar notificaciones.

Las reformas y adiciones anteriormente expuestas hicieron patente la creación de los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, marcando su competencia y su estructura.

El Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal por acuerdo del Pleno tomado el día 6 de abril de 1987, publicado en el Boletín Judicial los días 8, 10 y 12 de -- abril de 1987, se acordó que los 15 Juzgados de Arrendamiento inmobiliario se dividirían en dos para totalizar 30, quedando las primeras secretarías con el número original del -- Juzgado o sea del 1o. al 15o. y las segundas secretarías se numeraran del 16o. al 30o. por orden de los Juzgados actuales, o sea que la segunda secretaria del Juzgado 1o. lo era el Juzgado 16o. y así sucesivamente.

A la fecha los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, al igual que todos los Juzgados de primera instancia del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, trabajan con dos secretarías, la Secretaría "A" y la Secretaría "B" .

Asimismo, por el decreto del 24 de diciembre de 1986, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el -- día 12 de enero de 1987, se reforma el artículo 216 de la -- Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Puerto Común -- del Distrito Federal, creando la Oficina Central de Consignaciones, cuya función es la de recibir las diligencias preliminares de consignación, que se promuevan ante este Tribunal.

Por lo que por acuerdo del pleno tomado el día 6 de abril de 1987 publicado en el boletín judicial los días - 8, 10 y 12 de abril de 1987, se acordó que esta oficina recibiría certificados de depósito de las 7:00 a las 19:00 horas de lunes a viernes y la entrega de certificados sería de las 9:00 a las 14:00 horas de lunes a viernes.

La creación de esta oficina vino a descargar de trabajo a los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, ya que gran parte del trabajo que tenían éstos eran diligencias preliminares de consignación de rentas.

Asimismo por acuerdo plenario de fecha 24 de - - abril de 1989 se acordó que nueve Juzgados de lo Civil y Uno de lo Concursal cambiarían de jurisdicción por materia, con el fin de incrementar los 30 Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, para totalizar el número de Cuarenta; por lo que los Juzgados Civiles 2o. , 32o , 35o , 36o , 13o , 39o , 41o , - 24o y 47o se transformaron en Juzgados 31o, 32o, 33o, -- 34o, 35o, 36o, 37o, 39o y 40o, del arrendamiento inmobilia rio respectivamente, y el Juzgado 2o. Concursal, pasó a ser el Juzgado 38o del Arrendamiento Inmobiliario, por lo que se ordenó además que a partir del 2 de Mayo de 1989, la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, debería turnar exclusivamente a los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario de nueva creación todos los asuntos nuevos, hasta igualar la carga de trabajo.

Así tenemos que por acuerdo plenario en la sesión secreta celebrada el 7 de Marzo de 1994, se acordó la conversión de 10 Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario y Un Civil de Inmatriculación Judicial, en Juzgados Civiles, ello dada la carga de trabajo que actualmente impera en los referidos - Juzgados Civiles.

Por lo que a partir del día 1o. de abril de -- 1994, en el Distrito Federal, existen 30 Juzgados en materia del Arrendamiento Inmobiliario.

Los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario que -- se convirtieron en Juzgados Civiles fueron el Juzgado 2o, -- 5o, 13o, 15o, 16o, 17o, 19o, 22o, 31o y 24o.

#### B) TRAMITACION DE CONTROVERSIAS.

Hemos hablado en el inciso que antecede que las -- controversias relativas al arrendamiento, se tramitarán ex -- clusivamente ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobilia -- rio en el Distrito Federal.

Ahora bién, respecto a algunos de los juicios -- que se tramitan ante los Juzgados referidos, tenemos los si -- guientes:

- Terminación de Contrato,
- Rescisión de Contrato.

La anterior clasificación procede tratándose de -- locales comerciales, en virtud de las reformas al Código de Procedimientos Civiles las cuales fueron publicadas en el -- Diario Oficial de la Federación el 21 de Julio y 23 de Sep -- tiembre de 1993.

El Juicio de rescisión de contrato, se promueve -- generalmente por falta de pago de 2 o más mensualidades que adeude el arrendatario al arrendador; esta clase de juicios -- que se tramita actualmente sustituye al Juicio Especial de -- Desahucio, el cual dejó de tener aplicación por haberse dero -- gado los artículos 489 a 499 del Código de Procedimientos -- Civiles.

Dentro del juicio de rescisión de contrato, la parte actora podrá solicitar al Juez que la demandada acredite con los recibos de renta o escritos de contestación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas, y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas como lo establece el artículo 962 del invocado código adjetivo.

Para el caso de que alguna de las partes recurriera en apelación a algún auto durante el procedimiento por estimar que le causa agravios, el Juez le admitirá dicha apelación si procede y se reservará su tramitación para que se realice en su caso conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en el caso de que el mismo litigante apele a la sentencia definitiva y de no ser así se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieren sido apelados durante dicho procedimiento.

En los procedimientos en materia de arrendamiento no procede la apelación extraordinaria, como lo previene el artículo 965 Fracción II del código procesal en cuestión, en vigor.

Excepcionalmente también se puede promover la rescisión del contrato por incumplimiento a alguna de las cláusulas del mismo, como pueden ser:

- uso distinto al convenido,

- el hecho de que el arrendatario, sin consentimiento expreso del arrendador varié la forma de la localidad arrendada, etcétera; lo anterior tiene su fundamento en lo establecido por los artículos 957 al 968 del código de procedimientos civiles en vigor, comprendidos dentro del Título -

**Décimo Sexto Bis.**

A fin de preparar el juicio de terminación de contrato, tratándose de juicios por tiempo indeterminado se puede promover en vía de Jurisdicción Voluntaria, con apoyo en los artículos 893 al 899 del código de procedimientos civiles en vigor, promoviendo dicha jurisdicción voluntaria ante los Juzgados de arrendamiento inmobiliario, con el objeto de dar a conocer al arrendatario, con 15 días de anticipación, si el predio es urbano y con un año si es rústico, la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato, ello con fundamento en el artículo 2478 del código civil en vigor.

Dichas diligencias de jurisdicción, comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiera la intervención del Juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entrepartes determinadas.

En el caso previsto en el artículo 898 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, cuando fuese el promovente de las diligencias de jurisdicción voluntaria el que apela será admitida dicha apelación en ambos efectos; pero cuando apele aquél a quien se ha notificado dichas diligencias sólo será admitida la apelación en el efecto devolutivo.

También se pueden promover ante los mismos Juzgados de arrendamiento inmobiliario, Medios Preparatorios a Juicio de Terminación de Contrato, cuando el arrendador carezca del documento base de la acción, es decir, del contrato de arrendamiento por escrito, con apoyo en lo preceptuado por los artículos 193 al 200 del código de procedimientos civiles en vigor.



Ahora bien, al pedirse la diligencia preparatoria debe expresarse el motivo por el que se solicita y el litigio que se trata de seguir; el Juez puede disponer lo que crea - conveniente para sersiorarse de la personalidad del que solicita la diligencia preparatoria o de la urgencia de examinar a los testigos, tratándose de personas de edad avanzada o de personas que se hallen en peligro de perder la vida o próximos a ausentarse, con apoyo en los artículos 193 Fracción VII y 195 del código de procedimientos civiles en vigor.

Son competentes también los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, para conocer del Juicio de Pago de Pesos cuando el adeudo se derive de una relación contractual ; ya sea que se trate de un local comercial, éste juicio se tramitará en la Vía de Controversia de Arrendamiento, juicio que se tramita en contra del Fiador, por las obligaciones contraídas por su fiado.

En este tipo de juicios son documentos base de la acción el contrato de arrendamiento, los recibos adeudados ; así como también la sentencia ya sea de rescisión de contrato (Juicio actual) o bien Juicio Especial de Desahucio (Juicio que actualmente se encuentra derogado tratándose de locales comerciales; haciendo la aclaración que éste Juicio especial de desahucio sigue vigente tratándose de casas habitación.

A continuación pasamos a desglosar el procedimiento que se sigue en las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario únicamente de local comercial.

Como lo establece el artículo 958 del código de procedimientos civiles vigente, el actor debe exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, de existir éste por escrito, así como las pruebas que pretenda rendir durante el juicio, exhibiendo los documentos que tenga en

su poder y que considere que con ello prueba sus acciones y pretensiones.

Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el Juez fecha para la celebración de la audiencia de ley, en el auto admisorio; la cual deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

Ahora bién, la demandada al contestar la demanda en el término de 5 días, puede promover la reconvencción, la cual desde luego deberá contestar el actor en un término de 5 días.

Tanto en el escrito inicial de demanda como en la contestación de la misma, así como en la reconvencción y con testación a ésta última, las partes deben ofrecer sus pruebas.

Encontrándonos en el caso de la demandada que sí carece de alguna prueba documental puede exhibir el escrito--sellado mediante el cual haya solicitado los documentos que no tuviere en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de dicho código procesal civil, en el que el Juez del conocimiento puede requerir a la autoridad respectiva para que remita los documentos de que se trate o bién indique la imposibilidad que tenga para ello.

Una vez contestada la demanda y en su caso la reconvencción o transcurridos los plazos para ello, el Juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho fijando la forma de preparación de las mismas para que se desahoguen en la audiencia de ley, esto tiene su fundamento en lo establecido por el artículo 959 del código procesal civil en vigor.

La preparación de las pruebas admitidas quedará a cargo de las partes por lo que deberán presentar a sus testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de alguna de ellas el Juez en - auxilio de la oferente deberá expedir los oficios y citaciones y realizar el nombramiento de peritos, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas para que las prepare y se desahoguen como antes se dijo, en la audiencia de ley.

Si llamado un testigo, perito o habiendo solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba no se desahogan éstas en la audiencia de ley, éstas se declararán-desiertas por causa imputable al oferente.

Con respecto a la audiencia de ley de que veni - mos hablando, el Juez deberá estar presente durante la misma y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una-amigable composición; de no lograrse ésta se pasará entonces al desahogo de las pruebas admitidas y que se encuentren - preparadas ; por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de - las pruebas admitidas; a continuación los litigantes alega - rán lo que a su derecho convenga y el Juez dictara de inme - diato la resolución correspondiente.

Tratándose de controversias de arrendamiento para casa habitación celebradas hasta antes del 19 de Octubre de 1993, el procedimiento a seguir es el que existía hasta - antes de las reformas que se comentaron anteriormente; es de cir se sigue el procedimiento ordinario de controversias de arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a la habitación regido por el Título Décimo Sexto de los artículos

957 al 966 del código de procedimientos civiles anterior, - o sea: escrito inicial de demanda, contestación de la misma - en el término de 5 días, Audiencia previa y de conciliación - en la que si no existe conciliación se depurará el procedi - miento y se abrirá el juicio a prueba por el término de 10 - días comunes y fatales para ambas partes y para el ofreci -- miento, admisión, preparación y desahogo de las pruebas se - seguirán las reglas establecidas para el Juicio Ordinario - Civil.

En el caso de inmuebles que se encuentren arrendados con fecha posterior al 19 de Octubre de 1993; o que su construcción sea nueva y el aviso de terminación de la construcción sea posterior al 19 de Octubre de 1993, se regirán por el procedimiento señalado para los locales destinados a comercio, es decir el procedimiento nuevo, el cual quedo detallado con antelación.

### C) SOLUCION DE CONTROVERSIAS.

Las controversias en materia de arrendamiento - que se ventilen en los Juzgados de Arrendamiento Inmobilia - rio, pueden solucionarse por:

- Sentencia Definitiva,
- Convenio,
- Desistimiento, ya sea por haberse desistido de la acción, de la instancia o de la demanda en términos de lo establecido por el artículo 34 del código de procedimientos-civiles vigente.
- Caducidad, esto es cuando se dejare de promover

por más de 180 días hábiles contados a partir de la notificación de la última determinación judicial, en base a lo preceptuado por el artículo 137 Bis, párrafo primero del código procesal civil vigente.

Por lo que hace a la sentencia definitiva, es la consecuencia de haberse agotado el procedimiento en que cada una de las partes desahogo todas las pruebas ofrecidas y admitidas para acreditar ya sea su acción si se trata de la parte actora; o sus defensas y excepciones tratándose de la parte demandada.

En este caso ambas partes tienen derecho a apelar la sentencia definitiva de primera instancia si consideran que ésta le causa algún agravio y aún más si la misma es confirmada por el Superior Jerárquico, tiene el derecho de promover amparo directo; siendo ésta la última instancia que pueden hacer valer los litigantes.

Ahora bien, por lo que respecta al convenio las partes pueden celebrarlo ante la autoridad judicial debidamente ratificado y el juez podrá aprobar el convenio siempre y cuando éste no contenga cláusula contrarias a la moral, al derecho y a las buenas costumbres y al aprobarlo lo elevará a la categoría de cosa juzgada, teniendo efectos de sentencia ejecutoriada.

Haciendo la aclaración de que en caso de que alguna de las partes incumpla a las cláusulas del convenio el Juez para hacer cumplir sus determinaciones puede emplear cualquiera de los medios de apremio a que se refiere el artículo 73 del código de procedimientos civiles en vigor, como son:

a.- Multa,

b.- Arresto,

c.- Auxilio de la fuerza pública y la fractura -  
de cerraduras.

Desde luego previas las notificaciones legales -  
correspondientes.

Por lo que hace al desistimiento, plasmado en el artículo 34 del código procesal civil en vigor, se lleva a -  
cabo porque la parte demandada pago las rentas adeudadas o -  
se comprometió a desocupar en determinado plazo ante su con-  
traria, y en estos casos el arrendador será quien se desista  
ya sea de la instancia o bien de la acción.

Hablemos de la caducidad, plasmada en el - -  
artículo 137 Bis del código procesal civil en vigor, la -  
cual procede ya sea de oficio o a petición de parte interesa  
da; siempre y cuando hayan transcurrido 180 días sin que nin  
guna de las partes haya impulsado el procedimiento, después-  
de la última determinación judicial.

**CAPITULO V**

**LAS REFORMAS DE 1993 AL CODIGO CIVIL Y  
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN -  
MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.**

**A) REFORMAS AL CODIGO CIVIL.**

**B) REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS  
CIVILES.**

Las reformas tanto al Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal como al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación los días 21 de Julio y 23 de Septiembre de 1993.

La publicación del 23 de Septiembre de 1993, tuvo como finalidad la de modificar los artículos transitorios del diverso por el que se reforman el código civil y el código de procedimientos civiles ambos del Distrito Federal, publicados en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de Julio de 1993, para quedar como se señala:

PRIMERO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de Octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes.

SEGUNDO.- Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de Octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I.- No se encuentren arrendados al 19 de Octubre de 1993;

II.- Se encuentren arrendados al 19 de Octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

III.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de Octubre de 1993.

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de Octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus pró-



rrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, vigente con anterioridad al 19 de Octubre de 1993.

El Transitorio del decreto de 23 de Septiembre - de 1993 textualmente dice: UNICO.- El presente decreto entrará en vigor el 19 de Octubre de 1993.

#### A) REFORMAS AL CODIGO CIVIL.

Así tenemos que respecto al código civil se reformaron los artículos 2398, en su segundo párrafo; 2406; - 2412 fracción I; 2447; 2448; 2448-B; 2448-C; 2448-J; 2448-K; 2478; 2484; 2487; 2489 Fracción I y 2490; se adicionaron el artículo 2489 con las fracciones IV y V; y se derogaron los artículos 2407; 2448-D; en su segundo párrafo; 2448-I; - 2448-L; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494 y 3042 en su último párrafo todos del código civil.

Por lo que entremos al estudio y análisis de cada uno de los artículos en cuestión.

Artículo 2398.- encontramos la reforma en el segundo párrafo, que textualmente dice: "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria".

Del análisis del artículo que se comenta, tenemos que lo que se reformó es el término de 20 años para fincas destinadas al comercio o a la industria, en relación con el artículo 2398 del código civil anterior a las reformas.

Artículo 2406, se reformó quedando textualmente- así: "El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador".

El análisis de este artículo señala que todo contrato de arrendamiento debe ser por escrito, y si no se cumpliera este requisito es imputable al arrendador, en este caso no importa el monto de la renta.

Artículo 2407, se derogó por tener íntima relación con el artículo 2406 del código civil; toda vez que el artículo 2407 del código civil hasta antes de las reformas de 21 de Julio de 1993, nos indicaba que en caso de que el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgaría en escritura pública.

Artículo 2412, nos indica que el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I.- "A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble".

En este presente artículo la reforma que se hizo fué en su Fracción I, indicando acerca de las obligaciones del arrendador, que por ley le corresponden ya que de darse efectivamente este supuesto se mejoraría la vivienda dada en arrendamiento, de tal modo que fuese digna para el arrendatario.

Artículo 2447.- "En los arrendamientos que han -

durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J del código civil".

Ahora bién, la reforma que encontramos en el presente artículo, es la que corresponde que en caso de venta - el arrendatario pueda ejercitar su derecho de preferencia - conforme lo establece la ley.

Artículo 2448, dice : "Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta".

Analizando este artículo, encontramos acerca de la reforma que se dió en el mismo, indicándonos expresamente cuáles son los artículos de orden público e interés social.

Artículo 2448-B, nos señala: "El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa".

La reforma que encontramos en el presente artículo se refiere de las obras a la localidad arrendada ordenadas - al arrendador, por la autoridad en general, ya que no sólo - las autoridades sanitarias pueden ordenar las obras necesarias; también esta reforma se refiere a la seguridad que debe brindar el inmueble.

Artículo 2448-C, nos indica: "La duración mínima-

de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario".

Del análisis de éste artículo encontramos que elimina las prórrogas a voluntad del arrendatario, básicamente en ello consiste su reforma. Amén de que se pueda otorgar el arrendamiento en un plazo menor a un año.

Artículo 2448-D, este artículo se derogó en virtud de tener relación con el artículo 2448-C, toda vez que se deroga el hecho de que el contrato de arrendamiento sea prorrogable.

Artículo 2448-I .- este artículo se derogó, toda vez que desaparece el hecho de que se prorrogue el contrato ; amén de que actualmente ya no opera el derecho del tanto toda vez que es substituido por el derecho de preferencia.

Artículo 2448-J, tenemos que en éste artículo se reformo y en lo conducente nos indica, el hecho de que el propietario del inmueble arrendado, decidiese enajenarlo, el arrendatario o arrendatarios, tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero; en caso de que el propietario quisiera vender el inmueble deberá dar aviso por escrito al arrendatario, precisando tanto precio, términos, condiciones, como modalidades de la compra-venta. El arrendatario o arrendatarios cuentan con 15 días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercer el derecho de preferencia, así como deberán exhibir las cantidades exigibles al momento de aceptar la oferta.

Si el arrendador cambiase cualquiera de los términos de la oferta inicial, deberá dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario quien a su vez cuenta con un nuevo plazo -

de 15 días; si el cambio, es por lo que respecta al precio , entonces sí procederá ese "nuevo aviso", pero sólo cuando el incremento o decremento fuere más de un diez por ciento.

Si fuesen bienes relativos al régimen de propiedad en condominio se aplicará la ley de la materia.

En caso de que se realizare compra-venta, contra viniendo lo que dispone este artículo; podrá el arrendatario demandar daños y perjuicios y la indemnización por estos con ceptos no pueden ser menores de un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses.

La acción que tiene el arrendatario de demandar daños y perjuicios prescribe 60 días después de que tenga co nocimiento el arrendatario de la realización de la compra-ven ta.

En el caso de que el arrendatario omitiese dar - por escrito al arrendador su voluntad de ejercer el derecho- de preferencia en términos de 15 días, se tendrá por precluf do su derecho.

Tocante al análisis del artículo en cuestión nos encontramos el hecho de la cuestión relativa a la responsabi lidad de los notarios se anula; amen de que ya no existe el derecho del tanto; ya que es substituido por un derecho de - preferencia. Así también la prescripción a la acción de da - ños y perjuicios era a los seis meses, ello hasta antes de - las reformas en estudio.

Artículo 2448-K, el presente artículo se reformó y quedo como sigue: "Si varios arrendatarios hicieren uso - del derecho de preferencia, será preferido el que tenga mayor antigüedad, arrendado parte del inmueble y en caso de ser -

igual, el que primero exhiba la cantidad exigible y que hubiese aceptado los términos de la oferta, salvo convenio en contrario".

El anterior artículo, nos hace énfasis en el derecho de preferencia y a la vez nos indica la cuestión de dar prioridad ya sea tratándose de un arrendatario con antigüedad o en su defecto aquél arrendatario que exhiba la cantidad que el arrendador haya exigido.

Artículo 2448-L, se encuentra derogado, en virtud de que obligaba a transcribir hasta antes de las reformas en estudio, íntegras las disposiciones legales aplicables en materia de arrendamiento para inmuebles destinados a la habitación.

Artículo 2449, 2450, 2451 y 2452, todos ellos se encuentran derogados, éstos artículos estaban contemplados-- en el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, comprendido en el capítulo IV, ello antes de las reformas que nos encontramos analizando.

Artículo 2453, esta derogado y se encontraba contemplado en el capítulo V, relativo del arrendamiento de fincas rústicas.

Artículo 2478, el presente se reformó, quedando textualmente así: "Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico".

La reforma que podemos contemplar en este - -

artículo es la modificación que se realizó respecto al aviso-por escrito en el término de 15 días de dar a conocer la voluntad de cualquiera de las partes de dar por concluido el arrendamiento.

Artículo 2484, el presente se reformó quedando de la siguiente manera: "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el tiempo prefijado, si no se ha señalado tiempo se observara lo que dispone la ley que se deberá dar aviso con 15 días de anticipación si se trata de predio urbano y con un año si es rústico".

Del análisis al anterior artículo podemos comentar que como veremos en líneas posteriores se derogaron los artículos que contemplaban el juicio especial de desahucio ; por lo que entendemos entonces que el arrendamiento concluirá el día prefijado, sin necesidad de desahucio, como se contemplaba hasta antes de las reformas.

Artículo 2485, se derogó, en virtud de que consideramos tenía una amplísima relación con el artículo 2448-C , el cual se reformó; quedando sin efecto prórroga alguna.

Artículo 2486, se derogó, en virtud de que ha que dado sin efecto el hecho de que se prorrogue el contrato de arrendamiento.

Artículo 2487, el presente se reformó quedando así: "Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato -

en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario".

Del análisis del anterior artículo tenemos que, en el caso de que concluido el plazo del arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, el arrendamiento continuará por tiempo indeterminado, debiendo pagar la renta; cualquiera de las partes podrá solicitar la terminación del contrato, previo aviso por escrito con 15 días de tratarse de finca urbana y un año si es rústico.

Artículo 2488, se derogó en virtud de que quedó sin efectos la prórroga del contrato.

Artículo 2489, el presente artículo se reformó -- específicamente en su Fracción I, y nos indica las causas por las que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato; las cuales son las siguientes y en su parte conducente nos dicen lo siguiente; aclarándose entonces que se reformó la Fracción I y se adicionaron las Fracciones IV y V.

I.- En caso de que no se pague la renta en la forma y tiempo convenidos,

II.- En caso de que no se use la cosa para lo que se hubiese convenido o conforme a su naturaleza,

III.- En caso de que subarrendara el arrendatario sin consentimiento del arrendador, amen de responder de los daños y perjuicios,

IV.- Por daños graves a la cosa arrendada imputa -



bles al arrendatario,

V.- En el caso de que el arrendatario variara la forma de la cosa arrendada sin consentimiento expreso del arrendador; al devolverla la deberá entregar en el estado en que la recibió, además de ser responsable de daños y perjuicios.

Artículo 2490, el presente se reformó nos indica las causas por las cuales el arrendatario puede exigir la rescisión del contrato, y en su parte conducente dicen que:

I.- En caso de que el arrendador no conservara la cosa dada en arrendamiento y no realizara las reparaciones ne cesarias,

II.- En caso de pérdida total o parcial de la cosa arrendada; cuando se impidiese el uso de la cosa al arrendatario en forma total no se causará renta, mientras dure el impedimento o se podrá solicitar la rescisión si se prolonga el impedimento más de 2 meses;

III.- En caso de existir vicios o defectos ocultos de la cosa; anteriores al arrendamiento y que el arrendatario hubiese desconocido.

Artículo 2491, se derogó por tener íntima relación con el artículo 2490 anterior a las reformas.

Artículo 2494, se derogó por tener íntima relación con el artículo 2486. Este último en virtud de haber quedado sin efectos la prórroga.

Artículo 3042, el presente artículo en su último párrafo se derogó; dicho artículo consta de IV Fracciones las

cuales en su parte conducente dicen lo siguiente, aclarando-  
que este artículo en análisis nos indica lo que se deberá -  
inscribir en el Registro Público de la Propiedad, así tene -  
mos que:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare ,  
reconozca, adquiriera, transmita, modifique, limite, grave o -  
extinga el dominio, posesión y demás derechos reales sobre in  
muebles,

II.- Constitución del patrimonio familiar,

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes in -  
muebles por un período mayor de 6 años y también en los que -  
hubiese anticipos de rentas por más de 3 años y

IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresa -  
mente que sean registrados.

El último párrafo derogado del presente artículo-  
en análisis, se derogó toda vez que tenía relación con los -  
artículos 2448-I y 2448-J que hasta antes de las presentes-  
reformas que nos encontramos estudiando se referían al dere -  
cho del tanto, el cual quedó sin efectos; dando paso con ello  
a un llamado actualmente derecho de preferencia.

De lo anteriormente analizado se desprende que en  
nuestro código civil se reformaron, adicionaron y derogaron -  
29 artículos.

Por lo que podemos concluir que las reformas al -  
Código Civil analizadas benefician al arrendador y entonces-  
nos preguntamos dónde queda la equidad de la que nos habla la  
exposición de motivos a éstas reformas.

## B) REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

Nos corresponde ahora entrar al análisis de las-- reformas a los artículos del código de procedimientos civiles así tenemos que se reformaron los artículos 42; 114 Fracción-VI; 271, cuarto párrafo; 731; 957 a 966; y la denominación -- del Título Décimo Sexto-Bis; se adicionan los artículos 285 -- con un último párrafo; y 517 con un último párrafo; y se derogaron los artículos 489 a 499 y 525, último párrafo del código de procedimientos civiles para el Distrito Federal.

Analisemos los artículos en cuestión.

Artículo 42, se reformó quedando en los siguientes términos: "En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también -- prueba bastante para su procedencia, salvo las relativas a -- los juicios de arrendamiento inmobiliario, en los que solamente serán admisibles como prueba de las mismas, las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de -- las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones y en el caso -- de la última, se deberá acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada".

Del análisis al anterior artículo tenemos que si en un juicio de arrendamiento inmobiliario, se promoviese -- excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, sólo serán admisibles como pruebas de las excepciones, las copias--selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o -- cédulas de emplazamiento del juicio que primero hubiese promovido, ello si se trata de las 2 primeras excepciones y en el caso de la cosa juzgada, deberá exhibirse copia certificada -- de la sentencia y del auto declarándola ejecutoriada.

Artículo 114, se refiere acerca de las notificaciones personales que deben hacerse en el domicilio señalado por los litigantes; este artículo comprende VII Fracciones y la reforma la encontramos en la Fracción VI, la cual textualmente quedó así: "La sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla".

Del análisis a la reforma del anterior artículo tenemos que se eliminó notificar la resolución que decreta la ejecución de la sentencia condenatoria, esta disposición estaba obligada hasta antes de las reformas en estudio. Por lo que sólo se notificará la sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla, ello con el fin de no retardar la ejecución de la sentencia.

Artículo 271, se reformó en su cuarto párrafo para quedar textualmente así: "Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas, cuando el demandado sea el inquilino y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos".

Suprimiendo con esta reforma lo siguiente: "Las cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, cuando el demandado sea el inquilino", esta disposición estaba vigente hasta antes de las reformas en estudio.

Artículo 285, se adicionó con un último párrafo para quedar como sigue: "Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el período de ejecución de sentencia, en la que se haya declara

do la procedencia de dicha prestación. Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada".

Del análisis al anterior artículo tenemos que la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el período de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado que procedió dicha prestación.

Artículo 489 a 499, estos artículos fueron derogados; se encontraban contemplados en el capítulo IV, de lo concerniente al juicio especial de desahucio, hasta antes de las reformas en estudio; por lo que queda sin efecto el juicio de desahucio.

Artículo 517, se adicionó con un último párrafo quedando textualmente así: "En el caso en que el arrendatario, en la contestación a la demanda, confiese o se allane a la misma, el Juez concederá un plazo de Cuatro meses para la desocupación del inmueble".

Del análisis del anterior artículo tenemos que se otorga una concesión en relación al plazo prudente para que el arrendatario dé cumplimiento a su obligación; desde luego en caso de no cumplir se emplearán los medios de apremio que el Juez crea convenientes.

Artículo 525, se derogó en lo correspondiente a su último párrafo, este artículo en su parte conducente dice así: Tratándose de la sentencia o de la determinación del Juez, en que se deba entregar alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quien fincó el remate aprobado, practican-

do a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado.

Si la cosa fuere mueble, se le mandará entregar - al actor o al interesado; si el obligado se resistiere, lo - hará el actuario, quien podrá hacer uso de la fuerza pública - y aún mandar romper las cerraduras.

En caso de no poderse entregar los bienes señalados en la sentencia, se despachará la ejecución por la cantidad que señale el actor, que puede ser moderada prudentemente por el Juez, sin perjuicio de que se oponga al monto el deudor.

Artículo 731, el presente se reformó quedando textualmente como sigue: "Las salas del tribunal superior conocerán en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil, presentadas contra los jueces de lo civil, de lo familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo concursal. Contra las sentencias que las salas dicten no se dará recurso alguno".

Artículos 957 a 966 se reformaron estos, así como también la denominación del Título Décimo Sexto Bis, quedando de la siguiente manera: "De las controversias en materia de Arrendamiento Inmobiliario"; en este título se encuentran -- contemplados los artículos 957 a 968, aunque tenemos que los dos últimos artículos no sufrieron ninguna reforma.

Así tenemos que los artículos 957 a 966 reformados en su parte conducente respectivamente dicen:

Artículo 957, nos señala que las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario, les serán -

aplicables las disposiciones de este título; el Juez esta facultado para decidir en forma pronta y expedita. Este título también se aplicara tratándose de acciones en contra del fiador o terceros por controversias derivadas del arrendamiento. De igual modo éste título se aplicará cuando el arrendatario-intente exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios , contemplados en los artículos 2447 y 2448-J del código civil en vigor.

Artículo 958, se refiere que para ejercitar cualquiera acción prevista en el Título Décimo Sexto Bis, el cual es precisamente el que nos encontramos analizando, relativo de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario el actor debe exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento si se celebros por escrito.

En la demanda, contestación, reconvencción y con--testación a la reconvencción las partes deben ofrecer sus --pruebas, exhibiendo las documentales que tengan en su poder--o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los --documentos que no tuvieron en su poder.

Artículo 959, nos señala que admitida la demanda--con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado --a la parte demandada; en el auto que admite la demanda se se--ñalará fecha para la celebración de la audiencia de ley, la --cual se fija entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha --del auto de admisión de la demanda.

El demandado deberá dar contestación y en su ca--so formular reconvencción dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento.

En el caso de haber reconvencción se correrá tras--

lado a la parte actora, para que la conteste dentro de los - 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Contestada la demanda y en su caso la reconven - ción, o transcurridos los plazos para haber contestado, el - Juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y re - chazará las que no lo sean, fijando la forma de preparaci - ón de las mismas, con el fin de que se desahoguen a más tardar - en la audiencia de ley.

Artículo 960, nos señala que desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se prepara - rá el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas, de - acuerdo a:

I.- La preparación de las pruebas será a cargo de la parte oferente; por lo que deberán presentar a los testi - gos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y - en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar direc - tamente el desahogo de algunas pruebas admitidas, el juez en - auxilio del oferente deberá expedir los oficios y citaciones - y realizar el nombramiento de peritos, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivos.

II.- Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desaho - gan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causa imputable al oferente.

Artículo 961, se refiere a la audiencia de ley la cual se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

I.- El Juez deberá estar presente durante la au -



diencia, exhortando a las partes a concluir el litigio, mediante una amigable composición.

II.- En caso de no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de las pruebas admitidas y que estén preparadas, no se recibirán aquellas pruebas que no se encuentren preparadas, declarándose desiertas por causa imputable al oferente de las pruebas; por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.

III.- Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el Juez dictará de inmediato la resolución que corresponda.

Artículo 962, nos indica que, tratándose del juicio en el que se demande el pago de rentas atrasadas por 2 o más meses, el actor podrá solicitar al Juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, en caso de no hacerlo se le embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

Artículo 963, nos señala que, para los efectos de este título que estamos analizando, siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.

Artículo 964, se refiere que, los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán, con un escrito de cada parte, y tres días para resolver. Si se promueve prueba, deberá ofrecerse en los escritos respectivos, fijando los puntos sobre los que verse y se citará para audiencia -

dentro del término de ocho días, en que se oigan brevemente - las alegaciones, pero la resolución se pronunciará en la au - diencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

Artículo 965, se refiere a la tramitación de las - apelaciones, de acuerdo a lo siguiente:

I.- Las resoluciones y autos dictados en el jui - cio y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el Juez la admitirá en caso de que proceda y reservará su trami - tación para que se realice en su caso, conjuntamente con la - tramitación de la apelación que se formule en contra de la - sentencia definitiva por la misma parte apelante.

En caso de no presentarse apelación por la misma - parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán con - sentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados - durante dicho procedimiento.

II.- En los procedimientos en materia de arrenda - miento no procederá la apelación extraordinaria.

Artículo 966, nos indica que, en los procedimien - tos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en - el efecto devolutivo.

De lo analizado, podemos decir que en el código - de procedimientos civiles se reformaron, adicionaron y deroga - ron 28 artículos.

Podemos entonces concluir que el espíritu de equi - dad plasmado en la exposición de motivos a las reformas al - Código de Procedimientos Civiles, esta muy lejos de ser; toda - vez que hay una notable desigualdad; por lo que sólo se favo - rece al arrendador.

**C O N C L U S I O N E S**

## C O N C L U S I O N E S

Lo anterior nos lleva a las siguientes conclusiones, a fin de que en realidad estas reformas tuvieran como finalidad una verdadera equidad, se sugiere lo siguiente.

PRIMERA.- La nueva legislación suprime la obligación de rentar por un año una casa habitación; lo anterior demuestra la desventaja en que queda el inquilino; ya que en la práctica el arrendador cada vez que celebra un contrato de arrendamiento incrementa la renta lo que va en detrimento de los intereses del inquilino.

SEGUNDA.- Por lo que respecta a las prórrogas del contrato de arrendamiento por la sola voluntad del arrendatario; con las reformas quedó suprimida la prórroga la cual es una limitación para el inquilino para poder seguir habitando el inmueble arrendado.

TERCERA.- En la actualidad puede el arrendador libremente incrementar a su voluntad el monto de las rentas, es decir, quedó suprimido el tope en que se podía incrementar la renta, ello tratándose de casa-habitación, anteriormente sólo se podía aumentar la renta en un 85% del incremento al salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, con esta disposición es evidente que se afecta en forma grave la economía del arrendatario, ya que queda a merced de la voluntad del arrendador para aumentar la renta. Se propone que vuelva a quedar limitada esta facultad para el arrendador como se contemplaba hasta antes de las reformas en nuestra ley.

CUARTA.- No debe suprimirse la obligación de -- transcribir íntegros en los contratos de arrendamiento las -- disposiciones legales en materia de arrendamiento de inmue -- bles destinados a casa-habitación; ya que generalmente los -- arrendatarios no son peritos en derecho y esto les permite -- conocer mejor sus derechos y obligaciones, se propone volver -- a imponer esta obligación a los arrendadores.

QUINTA.- Se adicionan causales por las que tanto -- el arrendador como el arrendatario pueden en un momento deter -- minado exigir la rescisión del contrato, se presume que -- estas adiciones fueron en razón de equidad y equilibrio de -- las partes.

SEXTA.- Con respecto a la supresión de la notifi -- cación personal del auto que decreta la ejecución de la sen -- tencia definitiva se considera le quita la equidad que la -- ley otorga; por lo que se propone vuelva a estar vigente -- esta disposición.

SEPTIMA.- En lo que concierne al plazo que la -- ley fijaba de los 30 días con que contaba el inquilino para -- procederse al lanzamiento, al haber sido eliminado; con -- esta disposición le resta la equidad que las reformas propo -- nen, se sugiere que la disposición en cuestión vuelva a es -- tar vigente.

OCTAVA.- Al prescribirse la presunción de que -- cuando una de las partes no contesta la demanda, esta se -- entienda como una confesión ficta de los hechos afirmados -- por el demandante, ello es inconstitucional; se propone -- quede nuevamente como hasta antes de las reformas en estu -- dio.

NOVENA.- Al derogarse los artículos que contem - plaban el Juicio Especial de Desahucio, se pierde la equi - dad que la ley presume debe existir. Toda vez que el actor - cuenta con respecto al procedimiento nuevo con un tiempo - considerable para preparar su escrito de demanda y sus prue - bas y al inquilino no se le otorga un tiempo considerable - con el objeto de preparar debidamente sus excepciones y de - fensas, por lo anterior se propone vuelva a estar vigente - el Juicio que correspondía al especial de desahucio.

DECIMA.- Con respecto a las reformas al código - civil en vigor, en la práctica no ofrecen la equidad que se propone en su exposición de motivos, por lo que se sugiere - se realice una verdadera adecuación a dichas reformas, con - el fin de que no quede en desventaja el arrendatario.

DECIMA PRIMERA.- En relación a las reformas al - Código de Procedimientos Civiles, dejan en verdadero estado de indefensión al inquilino; por lo que se sugiere que pa - ra que en realidad exista la equidad que nuestra legisla - ción propone , se adecúen las reformas para que exista un - plano de igualdad.

## BIBLIOGRAFIA

## BIBLIOGRAFIA

ARIAS, José. Contratos Civiles. Teoría y Práctica. Tomo I ,  
Compañía Argentina de Editores. Buenos Aires, Argentina. 1939.

BENDAYAVAN LEVY, Isaac. Estudios de Derecho Inquilinario. -  
Editorial Jurídica. Caracas, Venezuela . 1968.

BRAVO GONZALEZ, Agustin. Obligaciones Romanae. Editorial -  
Pax. México. 1972.

CASTAN TOBEÑAS, José. El Contrato de Arrendamiento Parte Ge  
neral. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, España.  
1930..

FLORIS MARGADANT, S. Guillermo. El Derecho Privado Romano.-  
Cuarta edición. Editorial Esfinge, S. A. México, 1970.

GUERRA BELTRAN, Luis. El acto administrativo. La Teoría del  
Procedimiento Administrativo. Colección de estudios especia  
les número 2. Caracas, Venezuela. 1977.

PETIT, Eugene. Tratado elemental de Derecho Romano. Editora  
Nacional. México. 1971.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Contratos Tomo I. Editorial Ius ,  
México. 1970.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV  
Contratos. Antigua Librería Robredo. México. 1966.

SANCHEZ MEDAL, Ramón. Una nueva Legislación sobre contratos  
y sobre propiedad urbana. Editorial Porrúa. México. 1976.



SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Quinta Edición. Editorial Porrúa, S. A. México. 1980.

TREVIÑO GARCIA, Ricardo. Contratos Civiles en Particular. - Primera Edición. Editorial Font. Guadalajara, Jalisco. 1972.

VESCOVI, Enrique. Enfoque Procesal del Régimen de Arrendamientos y Desalojos Urbanos. Ediciones IDEA. Montevideo, Uruguay. 1974.

ZAMORA y VALENCIA, Miguel Angel. Contratos Civiles. Segunda Edición. Editorial Porrúa, S. A. México. 1985.

#### LEGISLACION

Código Civil Español. Editorial Aranzadi. Madrid, España. - 1962.

Código Civil de 1870. Imprenta dirigida por José Batiza. México. 1870.

Código Civil de 1884. Imprenta dirigida por Francisco Díaz - de León. México. 1884.

Código Civil de 1928. Editorial Porrúa, S. A. México. 1993.

Código de Procedimientos Civiles. Editorial Porrúa, S. A. - México. 1994.

Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común - del Distrito Federal. Editorial Porrúa, S. A. México. 1994.

## DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

ANDARAI a AYUTHIA. Gran Enciclopedia del Mundo. Novena Reimpresión. Edición Marín, S. A. México. 1971

Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo A-CM. Sexta Edición. -- Editorial Porrúa, S. A. Instituto de Investigaciones Jurídicas U. N. A. M. México. 1993.

## HEMEROGRAFIA

Diario Oficial de la Federación , de fechas:

30 de Diciembre de 1948.

7 de Febrero de 1985.

12 de Enero de 1987.

21 de Julio de 1993.

23 de Septiembre de 1993.

Boletín Judicial, Organo del Tribunal Superior de Justicia - del Distrito Federal, de fechas:

21 de Febrero de 1985.

8 de Abril de 1987.

## REVISTAS

ANGRISANO, Antonio. Recurribilidad de las Decisiones del Tribunal de Apelaciones de Inquilinato. Revista de Derecho Público. Volumen No. 4. Octubre a Diciembre. Venezuela. 1980

BREWER CARIAS, Allan R. Revista de Derecho Público. Volumen - 22. Abril a Junio. Caracas, Venezuela. 1985.