

97
rey



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

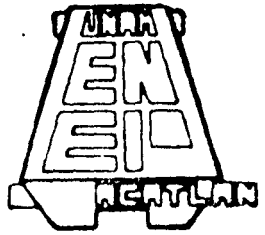


REPERCUCIONES JURIDICAS DE LAS REFORMAS
AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL 21 DE
JULIO DE 1993.''

FALLA DE ORIGEN

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
RICARDO ESTRADA RODRIGUEZ



ACATLAN, ESTADO DE MEXICO

1995



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 MIS PADRES :

Que por su dedicación y esfuerzo a través del -- tiempo no fijándose en -- contratiempo alguno han logrado la formación -- profesional de mi persona, ya que fueron mu---chos sus sacrificios -- y desvelos con el propósito firme de procurar formarme como hombre y profesionalista.

A MIS HERMANOS :

Gilberto, Mario, Genoveva, César, Héctor y -- Montserrat Estrada Ro--dríguez, a quienes les deseo logren todos sus objetivos que se impongan en la vida y que rebacen y superen todas -- las metas hasta aquí -- alcanzadas por mi situación que no dudo que hagan, ya que tienen unos padres de lo mejor conservenlos y amenlos.

A MI ESPOSA E HIJA :

Elida y Cynthia con ---
respeto y admiración de
dico esta tesis a ella-
que ha sabido ser madre
y esposa y a la que - -
agradezco su apoyo y --
consejos, así como cui-
dados y regaños para ha-
cerme madurar como hom-
bre y enfrentar la vida
con honestidad y recti-
tud y a ella mi pequeña
hija a la cual dedico -
de una manera muy espe-
cial al logro obtenido-
y que en algunos días -
primeramente Dios ella-
pueda alcanzar.

A MIS MAESTROS :

En especial al C. Lic.-
Cristóbal Luna Robles,-
por el gran apoyo brin-
dado en la elaboración-
de esta tesis a quien -
le otorgo mi más grande
y atento agradecimiento
y, en cuanto a los de--
más Profesores les agra-
dezco por que de una u-
otra manera coadyuvaron
en la formación academi-
ca de mi persona.

A MIS AMIGOS :

Javier Hernández Velazquez, Arturo Ledezma -
Arcos, Jorge Blancas -
Mayen, Anzelmo García-
Cruz, Tomás Cruz Martí-
nez, Julio César Gar-
cía Hernández, Eduardo
Arreaga Reyes, José --
A. Chapa Maldonado. --
Por la motivación para
la realización de ésta
Tesis, a quienes les -
otorgo mis más grandes
e infinitas gracias.

REPERCUSIONES JURIDICAS DE LAS REFORMAS AL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL
21 DE JULIO DE 1993.

I N D I C E

INTRODUCCION.

CAPITULO I
ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO

A).- ROMA	1
B).- FRANCIA.....	15
C).- MEXICO.....	22

CAPITULO II
EVOLUCION JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
EN NUESTRO CODIGO CIVIL

A).- CODIGO CIVIL DE 1928.....	34
B).- DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948.....	45
REFORMAS DE 7 DE FEBRERO DE 1985	52
C).- DECRETO DE 21 DE DICIEMBRE DE 1992.....	60
D).- REFORMAS DEL 21 DE JULIO DE 1993 AL CODIGO CIVIL VIGEN- TE.....	63

CAPITULO III
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A).- DEFINICION.....	70
B).- ELEMENTOS DE EXISTENCIA.....	72
C).- ELEMENTOS DE VALIDEZ.....	78
D).- CARACTERISTICAS	89

CAPITULO IV
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LA ACTUALIDAD

A).- SITUACION ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO.....	91
B).- EL PROBLEMA DE LA FALTA DE VIVIENDA.....	97
C).- SITUACIONES QUE SURGEN CON LAS ACTUALES REFORMAS.....	105
D).- PROPUESTAS PERSONALES.....	110
C O N C L U S I O N E S.....	114
B I B L I O G R A F I A.....	116

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

Al iniciar el desarrollo del presente trabajo de Tesis, nos hemos remontado como antecedentes históricos del contrato de arrendamiento a las tres épocas más importantes en el ámbito del derecho: Roma, Francia y el desarrollado en nuestro país en la Segunda Mitad del Siglo XIX, aportando las disposiciones jurídicas de las legislaciones aplicables a las épocas aludidas, todas ellas que han repercutido en la legislación que actualmente vive nuestro país

Continuando con el desarrollo del presente tema, se manifiesta y expresa de manera concreta la evolución jurídica que ha sufrido el contrato de arrendamiento a lo largo del presente siglo, -- a través del análisis lógico jurídico de las reformas que se han efectuado al Código Civil para el Distrito Federal de 1928.

Se finaliza el presente trabajo con propuestas que se consideran como benéficas para la regulación del citado contrato de arrendamiento especificando el método más adecuado en el desarrollo de la aplicación de la legislación a la figura jurídica del arrendamiento.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO

Al hablar de los antecedentes historicos del contrato de arrendamiento, toda la doctrina los contempla en tres épocas importantes en todo el ambito del derecho: A) Roma; B) Francia y; C) - El desarrollado en nuestro país en la segunda mitad del XIX, contrato de arrendamiento analizado y estudiado en cuanto a sus formas, causas de terminación y partes que en él intervienen.

A) ROMA

El Derecho Romano lo podemos concebir como la cuna del derecho en México, pues en esta etapa de la historia del hombre, es donde tiene su apogeo el Derecho Civil y con él la creación de innumerables figuras jurídicas que llegan hasta nuestro derecho como lo es el caso del arrendamiento, que es materia objeto del presente trabajo.

En Roma el arrendamiento era como todo derecho, sólo disfrute de los hombres libres, es decir, de quienes no eran esclavos o bien que no estuvieran sujetos a Patria Potestad.

En esta época los tratadistas romanos definían al contrato de arrendamiento de la siguientes manera:

"El arrendamiento es el contrato consensual por el que - a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso o el uso y disfrute de una cosa locatio conductio rerum o a presentarle determinados servicios locatio conductio operarum, o a realizarle una obra locatio conductio operis". (1)

De lo anterior podemos establecer que en el Derecho Romano se conocieron tres tipos de arrendamiento: a) El que recae sobre cosas; b) El que recae sobre un trabajo y; c) El que recae para la realización de una determinada obra.

a) Contrato de arrendamiento que recae sobre cosas.

El contrato de arrendamiento que recae sobre cosas (LOCATIO CONDUCTIO RERUM), los romanos lo definían como aquel por medio del cual una persona se obligaba a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero durante todo el tiempo en que este último estuviera en el goce de dicha cosa, según se desprende de lo señalado por el autor Guillermo Floris Margadant al decir:

"El arrendamiento (Locati-conductio rerum), contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, -- el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio

(1) Iglesias, Juan. "Derecho Romano", Editorial Reus, 6a. Edición, Barcelona España 1979. Pag. 426.

de una remuneración periódica en dinero". (2)

Cabe hacer mención, que los bienes objeto del presente -- contrato lo eran únicamente aquellas que no fueran consumibles, ya que de serlo así este contrato carecería de existencia, ya que si bien es cierto el objeto material del mismo lo sería únicamente puro goce temporal de ese bien, lo que se avala con lo que expresa el maestro Guillermo Floris Margadant al decir:

"La locatio conductio rerum no podía tener por objeto -- sino bienes no consumibles. Aquellas cuyo destino normal fuere el ser consumidos no podían constituir, lógicamente, objeto material de un contrato que no permitía más que un goce temporal; otro requisito era que el objeto se hallara en el Comercio. El precio del -- arrendamiento debía consistir en Dinero, determinado, razonable y serio". (3)

Atendiendo por cuanto hace al contrato de arrendamiento de cosas el maestro Juan Iglesias señala:

"El arrendamiento de cosas crea un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario (conductor) el uso o el uso y disfrute de aquéllas en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced convenida (merces)". (4)

(2) Floris, Margadant S. Guillermo. "El Derecho Privado Romano", - Editorial Esfinge, S.A. México 1982, Pág. 410.

(3) Floris Margadant, Guillermo Op. Cit. Pág. 412.

(4) Iglesias, Juan Op. Cit. Pág. 427.

Ahora bien, hasta estos momentos podemos establecer que - en este tipo de contrato de arrendamiento, participan dos personas llamadas partes; La primera denominada Locatorio, quien es la que transmite el uso y disfrute del objeto material del contrato a la segunda, quien recibe el nombre de Conductor, quien es la persona que paga a cambio del uso y disfrute temporal del objeto material, un precio cierto y determinado, por lo tanto es de consideración - analizar por separado tanto las obligaciones de dichas partes como las causas de terminación del citado contrato.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

O

(LOCATOR)

1.- Entregar al arrendatario (Conductor) la cosa arrendada.

2.- Otorgar al conductor (Arrendatario) el uso y goce de la cosa durante el tiempo estipulado por el contrato, es decir, no debe poner obstáculo alguno para que se realice el uso y disfrute.

3.- El arrendador (Locator) responde de la evicción de la cosa arrendada, esto es, que cuando el objeto del arrendamiento tuviera consigo defectos que este ocultó al arrendatario (Conductor), se podrá demandar la rescisión del contrato o bien la reducción del precio a cambio del uso y disfrute otorgado e inclusive la suspensión del pago durante el tiempo en que el arrendatario no pudiere - disponer el objeto del contrato.

4.- El arrendador debe realizar las reparaciones necesarias para el uso y disfrute de la cosa arrendada.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO O
(CONDUCTOR)

1.- La principal la constituye la de pagar las merces, - que no es otra cosa más que el pago de la renta, sin embargo cuando por causas de fuerza mayor se impide el uso y disfrute de el -- bien arrendado, este no será cubierto en su totalidad sino que -- existirá una reducción en el mismo, esto acontecía principalmente cuando el precio pactado se hacía en función de las ganancias que se obtuvieron en la cosecha de un predio, según lo establece el -- maestro Eugene Petit, al señalar:

"El arrendatario tiene que pagar el precio convenido, - merces, y debe, como el comprador, transferir su propiedad al -- arrendador. Pero la merces no consiste en un precio único, pagadero en una sola vez para toda la duración del arriendo. Hállase derivada en una serie de prestaciones periódicas, cada una de las cuales, llamada pensio, sólo es exigible en el plazo convenido, - generalmente, a fin de cada año. Por otra parte, como la merces - es el equivalente del disfrute que el arrendatario obtiene de la cosa arrendada, cesa de deberla desde el día en que el disfrute se ha hecho imposible sin culpa suya, ulpiano L. 9. 6, D eod. Por lo tanto, cuando el colono de un fundo rural ha tenido mala cosecha por caso fortuito o fuerza mayor, tiene derecho a una reducción -

del alquiler del año, salvo compensación con las anulidades siguientes, si hay un excedente de cosechas". (5)

Por lo que al respecto como obligación principal del arrendamiento el Maestro Guillermo F. Margadant manifiesta:

"Pagar la renta, salvo acuerdo en contrario, ésta se pagaba por periodos vencidos, POSTNUMERANDO. Según la dogmática romana, en caso de una promesa de prestación de servicio o de la entrega de un objeto a cambio de una remuneración en dinero, dicha prestación o dicha entrega debían preceder a la del dinero, si las partes no habían convenido lo contrario". (6)

2.- Conservar la cosa que de acuerdo con su naturaleza se dió para arrendamiento, es decir, que la cosa deberfa de utilizarse para lo convenido sin cambiar el destino de las cosas.

3.- El arrendatario (Conductor) responderá por los daños que debido a su culpa, ocasionen a la cosa objeto de arrendamiento.

4.- El arrendatario (Conductor) deberá restituir la cosa en el plazo convenido, salvo de que vencido el plazo del arrendamiento este se siguiere dando en la forma y términos convenidos se entendfa por prorrogado el contrato, a lo cual se le conocfa como - -

(5) Petit, Eugene, "Derecho Romano", Editorial Cardenas Editor y - Distribuidor, Mexicano 1993, Pág. 384.

(6) Floris Margadant S. Guillermo Op. Cit. Pág. 413.

tácita reconducción "Relocatio Tacita", osea la reconducción tácita.

A lo cual el maestro Guillermo F. Margadant expresa:

"Una figura especial era la relocatio tacita. Cuando terminaba el plazo previsto en el contrato, y las partes continuaban comportándose como si el contrato estuviera todavía en vigor, éste se -
tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado hasta que una de las partes manifestase su deseo de terminar la relación de arrendamiento". (7)

Y por lo que al respecto la maestra Sara Bialostoski señala:

"La relocatio tácita se da cuando termina el plazo del -- contrato de arrendamiento, pero las partes continúan obrando como -- si aún estuviera vigente, entonces, se considera prorrogado bajo -- las mismas condiciones". (8)

Por lo tanto de lo anterior podemos concluir que se derivan como requisitos esenciales en la celebración de este contrato lo siguiente: 1) El consentimiento entre Locator y Conductor, que era el de consentir en las obligaciones recíprocas; el primero el -

(7) Ibidem, Pág. 414.

(8) Bialostoski, Sara. "Derecho Romano" Editorial Pág. 6a. Edición, México 1973, Pág. 138.

de entregar la cosa con el uso y goce temporal de la misma y el - segundo a pagar un precio determinado y ha devolverla en el plazo - convenido; 2) El objeto; mismo que debía consistir en bienes no - consumibles y que existiera en el comercio y; 3) La capacidad, - que consistía en que las únicas personas capaces de celebrar este - tipo de contrato eran aquellas que no eran esclavos o que depen- - dieran o que estuvieran sujetos a Patria Potestad, mejor llamadas - hombres libres.

CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO CUANDO RECAE SOBRE CO-
SAS (LOCATIO CONDUCTIO RERUM).

1.- Cuando el término del plazo convenido Fenece para - lo cual el arrendador deberá manifestar en forma tácita o expresa - su deseo de no continuar con el arrendamiento y en caso de que el - arrendatario no desocupe y entregare el objeto del contrato, se - procedería a través de la autoridad judicial.

2.- El segundo supuesto de terminación lo constituyen el - hecho de que la cosa arrendada se extinga o deje de existir.

3.- El hecho de que ambas partes manifiesten su deseo de - dar por concluido el contrato de arrendamiento.

4.- Cuando el objeto del contrato sea presa de un abuso en su uso o bien se haya deteriorado la cosa, asimismo cuando el arrendador quiera ocupar la cosa arrendada para habitación, o -- bien por pagar las merces.

5.- Incumplimiento en relación con el pago de la renta, durante dos años.

6.- La necesidad que tuviera el mismo propietario de -- usar el objeto arrendado.

b) Contrato de arrendamiento que recae sobre un trabajo.

Este contrato denominado LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM, era aquel por medio del cual una persona denominada LOCATOR ó ARRENDADOR se obligaba hacia otra llamada CONDUCTOR ó ARRENDATARIO a prestar sus servicios personales durante un tiempo, a cambio de una remuneración económica y periódica, durante el término convenido en el citado contrato.

De lo anterior algunos autores definen el citado contrato de la siguiente forma:

"Este contrato consiste en la prestación remunerada del trabajo, como en el caso del jornalero o del sirviente doméstico;-

por lo demás sólo se aplica a los trabajos iliberales, o sea, a los servicios de orden inferior, a los que se les puede fijar un precio. Los operae liberales, servicios profesionales, exclufan toda tesación económica y sólo deban origen a los honoraria o munera -- que en el Imperio se reclamaban por vía de extraordinaria cogni---tio". (9)

"El contrato de trabajo, locati-conductio oprarum es -- aquel por el cual el locator se obliga a proporcionar aún patrón, el conductor, sus servicios presonales durante algún tiempo, a -- cambio de cierta remuneración periódica en dinero". (10)

"Locación (locatio) de Servicios.- Contrato Cosensual -- mediante el cual una de las partes se obliga a prestar un servicio y la otra a pagar por el mismo un precio en dinero". (11)

Por lo que podemos establecer que este tipo de contrato -- se difiere del anterior en el objeto, es decir, en lugar de hablar de la entrega de un bien material aquí se entrega la prestación de servicios determinados, que en Roma se clasificaban en iliberables y liberales los primeros consistían en trabajos puramente domésticos, y los segundos en trabajos de índole profesional.

(9) Ibidem

(10) Floris Margadant S. Guillermo. Op. Cit. Pág. 411.

(11) Palomar de Miguel, Juan, "Diccionario para Juristas" Mayo Ediciones S. de R.L. México 1981. Pág. 801.

Y que al respecto el maestro Eugene Petit Confirma al -
decir:

"Hay locatio operarum cuando el locator, en vez de procurar el disfrute al conductor de una cosa por la que le debe la-
merces, le presta servicios determinados. Todos los servicios no-
podían ser igualmente objeto de locación. Hay que excluir los que
es difícil valuar en dinero. A este número corresponden las ope-
rae liberales, o servicios prestados por las personas que ejercen
los profesionales liberales, como los retóricos, gramáticos, geó-
metras, médicos, abogados y otros muchos. Se admite, sin embargo, -
que estas personas podían recibir una remuneración; pero se lla--
maba honorarium, y no podía ser reclamada en justicia sino por --
una cognitio extraordinaria". (12)

Es así, que al hablar de las obligaciones de las par--
tes en este tipo de contrato podemos establecer los siguientes:

Obligaciones del Arrendador (LOCATOR)

- 1.- Prestar el servicio en la forma y términos indicados
por el CONDUCTOR.
- 2.- Cumplir con dicha prestación de Servicios durante-
el plazo de vigencia del contrato.

(12) Petit, Eugene, "Derecho Romano", Editorial Cardenas, Editor-
y Distribuidor, México 1993. Pág. 384.

3.- Responder del resultado de dicha prestación de servicios. Obligaciones del Arrendatario (CONDUCTOR)

4.- La principal y única obligación era el de cubrir al LOCATOR su remuneración económica, por la prestación de sus servicios.

CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .
CUANDO RECAE SOBRE UN TRABAJO (LOCATIO CONDUCTIO --
OPERARUM).

- 1.- Por termino del plazo convenido entre las partes.
- 2.- Por muerte de algunas de las partes.
- 3.- El hecho de que ambas partes manifiesten su deseo de dar por concluido el citado contrato.
- 4.- Incumplimiento de alguna de las partes a cualquiera de sus obligaciones contraídas.

c) Contrato de arrendamiento que recae sobre la realización de una determinada obra.

A este contrato se le denominaba LOCATIO CONDUCTIO OPERIS; era aquel por medio del cual una persona llamada LOCATOR ó ARRENDADOR realizarle cierta obra, mediante el pago de un precio-determinado, mismo que algunos autores lo definen de la siguiente manera:

"Hay locatio operis cuando el que presta sus servicios - recibe de la otra parte tradición de una cosa sobre la que tiene - que realizar su trabajo. Así Ticio entrega a un obrero una joya - para arreglarla, un vestido para limpiar, mercancías para transportar; o bien entrega a un empresario de trabajos un terreno para -- construir una casa. En estos diferentes casos, los romanos consideran la operación a realizarse como la cosa arrendada. Llamam locator al que entrega la cosa, qui locat opus faciendum, y conductor al que debe ejecutar el trabajo. Con esto resulta que es el -- locator quien paga la merces y el conductor quien recibe". (13)

"El contrato de obra, locatio-conductio operis es aquél - por el cual el conductor se obliga a realizar ciertas obras para - el locator, mediante el pago de un precio determinado". (14)

"Locación (locatio) de obra.- Contrato consensual en virtud del cual una de las partes asumen la obligación de efectuar una obra determinada, por encargo de la otra, y ésta se compromete a -- pagar un precio por ella". (15)

Ahora bien, cabe hacer mención que este tipo de contrato - se distinguía del anterior en cuanto a su objeto, mismo que consistía, hablando del contrato de obra en la realización de una obra, -

(13) Petit, Eugene, Op. Cit. Pág. 388.

(14) Floris Margadant S. Guillermo, Op. Cit. Pág. 411.

(15) Palomar de Miguel, Juan, Opl. Cit. Pág. 801.

es decir, en la construcción material de una cosa, y el segundo en la prestación de un servicio.

Obligaciones del arrendador (LOCATOR)

- 1.- Encargaba y colocaba la obra.
- 2.- Responder de los vicios del material entregado al --
CONDUCTOR para la realización de la obra.
- 3.- Pagar al Conductor por la realización de su obra.

Obligaciones del Arrendatario (CONDUCTOR).

- 1.- Ejecutar la obra encomendada por el LOCATOR.
- 2.- Responder de los actos de las personas que ocupaba en la obra.
- 3.- Responder por el cumplimiento de la terminación de -
la obra en el término señalado.

De todo lo expuesto podemos determinar que el Derecho Romano en su totalidad, hablando en materia de arrendamiento contemplaba desde su época histórica cuestiones muy importantes que han -

venido trascendiendo hasta nuestros días con algunas variantes, -- mismos que se haran constar en los capítulos posteriores de esta -- tesis.

B) FRANCIA

En Francia ya desde el año de 1804 se contemplaba el contrato de arrendamiento, en el Código Civil Fránces denominado Cód-- digo Napoleón o Código Napoleónico, dentro de este ordenamiento le gal existian dos clases de arrendamientos es decir, de contratos - de arrendamiento.

El primero de ellos se refería a las cosas, el cual consistía en un contrato en el que una de las partes se obligaba a -- otra el goce temporal de una cosa y a su vez la otra se obligaba a pagarle un precio cierto y periódico.

El segundo contrato de arrendamiento consistía en el de-- obras, el cual era aquel en que una de las partes se comprometía - a hacer una cosa para la otra, quien se obligaba a pagar un precio convenido.

A su vez estos contratos se subdividían en varias espe-- cies particulares, siendo estas las siguientes:

- a) Arrendamiento de cosas, que podrian ser bienes muebles o inmuebles;
- b) Arrendamiento rústico, el de los predios rurales;
- c) Arrendamiento de servicios;
- d) Aparcería de ganado y;
- e) Los presupuestos de obras, el tanto o precio alzado.

E. contrato de arrendamiento en general se perfeccionaba por el puro consentimiento entre las partes, estableciendo su objeto y precio, según se desprende del artículo 1714 del Código Napoleón de 1804, el cual señala:

"Artículo 1714.- Cabe arrendar, por escrito o verbalmente; salvo, en lo concerniente a los arrendamientos rurales, la aplicación de las reglas particulares de los arrendamientos rústicos y de la aparcería agrícola".

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

En cuanto a las obligaciones del arrendador en Francia - el Código Napoleón establecía en su artículo 1714 las siguientes:

1o.- A entregarle al arrendatario la cosa arrendada;

2o.- A mantener esa cosa en estado de servir para el uso para el cual haya sido arrendada;

3o.- A hacer que durante el tiempo del arriendo, goce pacíficamente de la misma el arrendatario;

4o.- A asegurar asimismo la permanencia y la calidad -- de las plantaciones".

De lo anterior se puede precisar que el arrendador debe entregar la cosa arrendada en buen estado e inclusive efectuar -- todas las reparaciones necesarias para que la cosa pueda ser utilizada conforme a su naturaleza, es decir, hacer las reparaciones necesarias tendientes a preservar la cosa en estado óptimo para -- su uso, asimismo responderá por los vicios o defectos de la cosa arrendada y si estos impideran el uso y disfrute de la cosa de---berá indemnizar al arrendatario e inclusive si la cosa pereciera-- por caso furtuito el contrato se rescindiría.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Por lo que respecta a las obligaciones del arrendatario, el Código Napoleónico en su artículo 1728, señala las siguientes:

Artículo 1728 del Código Frances denominado Napoleón de 1804.- "El arrendatario está sujeto a dos obligaciones principales":

1a.- Usar de la cosa arrendada como buen padre de familia y según el destino que se le haya dado por el arriendo o según el que se presume de acuerdo con las circunstancias, a falta de -- convención;

2.- Pagar el precio del arrendamiento en los términos -- convenidos.

Ahora bien de lo anterior se deriva en forma clara, que el bien inmueble arrendado deberá utilizarse de acuerdo con lo con venido, es decir, que el arrendatario no podrá modificar el uso de la cosa a su voluntad; asimismo, deberá cuidar que la cosa no se - deteriore o sufra daños durante el contrato, pues de lo contrario esto le acarrearía el pago de daños e inclusive serviría para dar por terminados el contrato de arrendamiento.

Este ordenamiento legal se encontraba inclinado en favor del arrendador, toda vez que en las disposiciones relativas al -- arrendamiento urbano establecía en su sección 2a. una serie de dis posiciones legales, que servían como causales de rescisión y ter minación de arrendamiento, y al efecto me permito transcribir las - siguientes:

"Artículo 1752 del Código Napoleónico de 1804.- El inquilino que no instale suficientes muebles en la casa puede ser desahuciado, a menos que dé garantías capaces de responder por el alquiler".

"Artículo 1753 del Código Napoleónico de 1804.- El subinquilino está obligado para con el propietario hasta la coincidencia del precio del subalquiler de que pueda ser deudor, en el momento del embargo, y sin que pueda oponerle los pagos hechos con anterioridad.

Los pagos hechos por el subinquilino, ya sea en virtud de una estipulación inserta en su arriendo, ya sea como consecuencia de la costumbre del lugar, no se reputan hechos por adelantado".

"Artículo 1754 del Código Napoleónico de 1804.- Las reparaciones a cargo del Inquilino o de mera conservación a que está obligado, si no hay cláusula en contrario, son las designadas como tales por la costumbre del lugar y, entre otras, las reparaciones que hayan de hacerse;

"Artículo 1755 del Código Napoleónico de 1804.- Ninguna de las reparaciones consideradas a cargo del arrendatario están a cargo de los inquilinos cuando sean ocasionadas por el tiempo o por fuerza mayor".

"Artículo 1758 del Código Napoleónico de 1804.- El alquiler de un departamento amueblado se considera hecho anualmente cuando se haya hecho a tanto por año;

Por mes, cuando se haya hecho a tanto por mes;

Por día, cuando se haya hecho a tanto por día;

Si nada prueba que el alquiler se haya hecho por año, por mes o por día, el alquiler se considera convenido según la costumbre del lugar".

"Artículo 1759 del Código Napoleónico de 1804.- Si el inquilino de una casa o de un departamento continúa en su disfrute luego de la expiración del alquiler hecho por escrito, -- sin oposición por parte del arrendador, se considerará que lo ocupa en las mismas condiciones y por el término fijado por la costumbre del lugar, y no podrá ya salir ni ser desahuciado sino luego de un aviso según el plazo fijado por la costumbre del lugar".

"Artículo 1760 del Código Napoleónico de 1804.- En caso de rescisión por culpa del inquilino, éste está obligado a pagar el precio del alquiler durante el tiempo necesario para un nuevo arriendo, sin inconveniente para los daños y perjuicios que haya podido resultar del abuso".

"Artículo 1761 del Código Napoleónico de 1804.- El -- arrendador no puede resolver el arriendo, aunque declare que -- quiere ocupar por sí mismo la casa alquilada, si no hay conven-- ción en contrario".

"Artículo 1762 del Código Napoleónico de 1804.- Si - se ha convenido, en el contrato de alquiler, que el arrendador podría llegar a ocupar la casa, ésta está obligado a enviarle a aquél un aviso con la anticipación determinada por la costum-- bre del lugar".

De lo anterior, podemos determinar y mencionar que - en el arrendamiento francés, ya se daban las figuras jurídicas del desahucio y de rescisión, puesto que contemplaba la falta o incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas como causal principal.

Por otro lado dicho ordenamiento legal, contempló co-- mo causales de terminación del contrato de arrendamiento las -- siguientes:

- a) Falta de pago del alquiler;
- b) Destrucción de la casa arrendada;

- c) Cambio del objeto para el cual fué arrendada la casa;
- d) La pérdida del uso o disfrute de la casa arrendada;
- e) La voluntad de las partes y;
- f) El término del plazo convenido.

De lo expuesto se puede concluir que en la celebración de los contratos de arrendamiento, de acuerdo al Código francés de 1804, se respetaba en forma general e indispensable tanto la voluntad de las partes como su libertad contractual de arrendador y arrendatario.

C) MEXICO.

Como antecedentes inmediatos del arrendamiento en nuestro país encontramos los Códigos Civiles del 13 de diciembre de 1870 -- (16), para el Distrito y Territorios Federales, y el del 31 de marzo de 1884 de igual aplicación (17), los cuales regulaban a este contrato; estos ordenamientos fueron muy similares, toda vez que la mayoría de sus artículos son idénticos, por lo que, para no caer en obvio de repeticiones se comentaran a la par, señalando las diferencias de los mismos, por lo que se refieren al arrendamiento.

-
- (16) Código Civil para el Distrito y Territorios Federales. Francisco Díaz Leon, México 1879.
 - (17) Código Civil para el Distrito y Territorios Federales. Aguilar e Hijos, México 1884.

Cabe hacer mención que dichos ordenamientos fueron redactados e inspirados en su mayor parte en el Código Civil frances de 1804, llamado Código Napoleón como lo señala el maestro -- Ignacio Galindo, al decir:

"El Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1870, tiene como antecedentes un proyecto que encargo oficial redactó en 1854 el doctor Justo Sierra, Este proyecto fué -- concluido en el año de 1861, pero la situación política y el estado de guerra por el que atravesaba entonces el país, impidieron que sus disposiciones se pusieran en vigor. El proyecto del doctor Don Justo Sierra, se inspiró en su mayor parte, en el Código Civil Frances de 1804, en el Código Albertino de Cerdeña, en los Códigos Civiles Portugués, Austriaco y Holandés, así como en las concordancias del proyecto del Código Civil Español de 1851, redactados por Florencio García Goyena. Fué uno de los más avanzados Códigos de su tiempo y por su sistema y claridad de expresión, es a la vez uno de los cuerpos de leyes mejor redactados. Consta de 4126 artículos, es casuístico y prodijo. Pronto hubo de ser -- revisado por una comisión integrada por Don Pedro Collantes y Buenrostro y Don Miguel S. Macedo.

Partiendo de los trabajos de esa Comisión revisora, se redactó un nuevo Código Civil que entró en vigor el primero de -- junio de 1884, que fué promulgado el 31 de marzo del mismo - - - año". (18)

(18) Galindo Garfias Ignacio. "Derecho Civil", Editorial Porrúa S.A., 5a. Edición, México 1982. Pág. 107 y 108.

Es de hacer notar que ambos ordenamientos regulaban lo relacionado al arrendamiento en su título vigésimo denominado del arrendamiento el cual constaba de cinco capítulos y en el primero encontramos las disposiciones complementarias.

El primero de los artículos definía al contrato de arrendamiento establecen, que mediante éste una persona cede el uso -- y goce de una cosa, denominándose a esta persona arrendador y recibía el beneficio a cambio de un precio, de quien se le denominaba arrendatario (artículo 3068 del Código Civil de 1870 y artículo 2936 del Código Civil de 1994, ambos para el Distrito y Territorios Federales).

Eran capaces quienes de acuerdo con la ley estaban aptos para obligarse, pudiendo subarrendar el arrendatario siempre -- que existiere autorización del dueño, por disposición contractual -- o por disposición de la ley, sin embargo tratándose de cosa que -- fuese indivisa y de varios propietarios ésta no podría arrendarse -- en la parte proporcional de cada uno sin el consentimiento de los demás, también es válido el arrendamiento del usufructo. (artículos 3069 a 3073 del Código Civil de 1870 y artículo 2937 a 2941 -- del Código Civil de 1884, ambas para el Distrito y Territorios Federales).

Existe prohibición para arrendar, a los servidores públicos cuando estos conocieren de algún negocio jurídico en que la -- cosa fuese el objeto del contrato, o bien cuando se quisiera arrendar los bienes de establecimientos públicos para sí (artículos -- 3074 y 3075 del Código Civil de 1870 y artículos 2942 y 2943 del --

Código Civil de 1884 y ambos para el Distrito y Territorios Federales).

Por cuanto hace al plazo del arrendamiento este lo establecen las partes, salvo lo que para casos determinados establezca la ley (artículo 3077 del Código Civil de 1870 y artículo 2945 del Código Civil de 1884, ambos para el Distrito y Territorios Federales).

La renta bastara que sea cierta y determinada, pudiendo ser en dinero o especie, por cuanto hace a las formalidades de este contrato, encontramos que este deberfa de otorgarse por escrito cuando el valor de la renta fuere superior a trescientos pesos anuales; si el predio fuere rústico y la renta anual fuere superior a mil pesos, el contrato deberfa otorgarse en escritura pública (artículo 3078 al 3080 del Código Civil de 1870 y artículos - - 2948 del Código Civil de 1884, ambos para el Distrito y Territorios Federales).

En cuanto a las obligaciones de las partes se establecfa que:

a).- (Artículo 3082 del Código Civil de 1870 y artículo 2950 del Código Civil de 1884, ambos para el Distrito y Territorios Federales).

"El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

1o.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias, y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;

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

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

4o.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del acontrato;

5o.- A responder de los perjuicios que sufra el arrendamiento".

b).- (Artículo 3092 del Código Civil de 1870 y artículo 2960 del Código Civil de 1884, ambos para el Distrito y Territorios Federales).

"El arrendatario está obligado:

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

2o.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, o la de sus familiares y subarrendatarios;

3o.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella".

En relación a las diferencias entre los Códigos que estamos analizando en materia de Arrendamiento, hemos de señalar que estas se encuentran en relación a algunas circunstancias en las que se prorrogaba el contrato, es decir el Código Civil de 1870 - para el Distrito y Territorios Federales, establecía lo siguiente:

"Artículo 3136.- Si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año labrador".

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

"Artículo 3138.- Las diferencias que sobre lo dispuesto en el artículo anterior se suscitaren, se decidirán por peritos".

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

Y por su parte el Código Civil de 1884 para el Distrito y Territorios Federal, establecía lo siguiente:

"Artículo 3004.- Si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año".

"Artículo 3005.- En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento no se tendrá por renovado; -

pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al -- tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba".

Ahora bien, tratándose de las transmisiones de los pre dios y en especial de la denominada transmisión judicial encon-- tramos:

a) Por lo que respecta al Código Civil de 1870 para el Distrito y Territorios Federales.

"Artículo 3163.- Si la transmisión tuviere lugar por - ejecución judicial, se observará lo dispuesto en los artículos - siguientes".

"Artículo 3164.- Si el predio arrendado fuere urbano, - y faltare para la terminación del arrendamiento un año o más, -- quedará reducido ese tiempo a un semestre contado desde el rema-- te o adjudicación: En cualquiera otro caso se observará el con-- trato".

"Artículo 3165.- Si el predio fuere rústico, no podrá ser despedido el arrendatario antes de que termine el año labra do, pendiente al tiempo del remate o adjudicación".

b) Por lo que respecta al Código Civil de 1884, para el Distrito y Territorios Federales:

"Artículo 3029.- Si la transmisión tuviere lugar por -- ejecución judicial, se observará lo dispuesto en el artículo - -- 3024, a menos de que el contrato aparezca celebrado dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendatario podrá ser despedido desde luego. Respecto al pago de rentas, regiran las reglas siguientes:

I.- El arrendatario tiene obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha - en que se le hubiere otorgado el correspondiente título de pro-- piedad, aún cuando aleguen haber pagado al primer propietario.

II.- Se exceptúa de lo dispuesto en la fracción ante-- rior al arrendatario que hubiere adelantado rentas al primer - - propietario cuando el adelanto aparezca expresamente estipulado en el contrato;

III.- El arrendatario que, habiendo hecho adelanto de-- rentas, sea obligado a segunda paga, conforme a la fracción I, - tiene derecho de exigir al primer propietario la devolución de - las cantidades adelantadas".

La última diferencia que encontramos entre los ordenamientos que venimos analizando, la contiene el capítulo IV denominado Disposiciones Especiales, respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado, señalándose lo siguiente:

a) Por lo que respecta al Código Civil de 1870, para el Distrito y Territorios Federales:

"Artículo 3168.- Todos los arrendamientos sean de predio rústico, sean de urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo determinado durarán tres años; a cuyo vencimiento terminarán sin necesidad de previo desahucio".

"Artículo 3169.- Los tres años serán obligatorios solamente para el arrendador".

"Artículo 3170.- Si terminado el plazo de los tres años, no se convinieren nuevamente las partes en continuar el contrato, y el predio fuere urbano, para desocupar la finca, tendrá el inquilino el plazo de treinta días durante los cuales estará obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verlo".

"Artículo 3171.- Si el predio arrendado fuere rústico el arrendatario deberá antes de levantar la cosecha del tercer --

año, ocurrir al arrendador para prorrogar el contrato; y si no -- lo hace y el arrendador exige aumento de renta o desocupación de la finca, disfrutará el arrendatario del derecho que le concede el artículo 3130; y nunca lo tendrá para pedir indemnización de los gastos que haya hecho para la nueva siembra".

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

"Artículo 3173.- Si pasados los tres años obligatorios para el arrendador de predio rústico, no se hace novación del contrato, y el arrendatario continúa en el predio, se entenderá prorrogado el contrato por otro año agrícola".

b) Código Civil de 1884, para el Distrito y Territorios Federales:

"Artículo 3033.- Hecha la notificación a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario de predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que

pretenden velo. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto por los artículos 2996 y 2997.

Por lo antes expuesto podemos decir que el contrato -- de arrendamiento a lo largo del tiempo se define como aquel que por medio del cual una persona llamada arrendador otorga a otra llamada, arrendatario el uso o goce temporal de un bien mueble o inmueble a cambio de un precio cierto con derechos y obligaciones y limitaciones aplicables a la época histórica de que se -- habla, disposiciones que han repercutido en la legislación vigente para el Distrito Federal y que actualmente vivimos.

CAPITULO II

EVOLUCION JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRO CODIGO CIVIL

A. CODIGO CIVIL DE 1928.

De acuerdo con lo establecido en nuestra legislación civil, el contrato de arrendamiento ha sufrido diversos cambios, dando esta figura jurídica un carácter protector y privilegiado para una de las partes, pues se buscó desde la promulgación del Código en estudio salvaguardar los derechos del arrendatario o inquilino, por considerarlo la parte más débil en dicho contrato de arrendamiento.

Por lo que nuestro legislador de 1928, esclareció y reguló en forma por demás adecuadas el funcionamiento de dicho contrato en favor de dicha parte, como se establece en la exposición de Motivos del citado Código Civil de 1928 para el Distrito Federal que establece:

"El Contrato de Arrendamiento se modificó profundamente haciendo desaparecer todos aquellos irritantes privilegios establecidos en favor del propietario, que tan dura hacen la situación del arrendatario. (19)

Situación que se confirma por lo manifestado por el -- maestro Sanchez Medal al decir:

"Así las cosas, nuestro legislador de 1928 esclareció con pulcritud la naturaleza jurídica de este tipo de contrato y, sobre todo, reguló en forma adecuada su funcionamiento en favor de la parte débil finalmente". (20)

Ahora bien, lo anterior obedeció a diversas circunstancias politico-sociales, creada por la situación propia del --

(19) Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa S.A., 57a. Edición, México 1989. Pág. 33.

(20) Sanchez, Medal Ramón, Op. Cit. Pág. 193.

país, ya que en ese año de la promulgación del Código Civil, se empezaba la estabilización económica en forma general de nuestra Nación, resultando de una lucha por mas de 15 años, existiendo por ello el problema de la falta y escasez de vivienda, puesto que desde aquel entonces nuestros gobernantes prometían soluciones que resultaban por demás perjudiciales para la clase débil, es decir, se prometía mayor facilidad en forma legal para adquirir vivienda, otorgando mayor protección al inquilino, de ahí que los propietarios de vivienda negaban el alquiler de las mismas o incrementaban por demás arbitraria a precios muy alzados los montos de las rentas.

Por lo que es menester del presente capítulo, analizar el contrato de arrendamiento en nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal con las modificaciones que al mismo se han dado hasta llegar a nuestros días, así dicho Código Civil fué decretado el 7 de enero y 6 de diciembre de 1926 así como el 3 de enero de 1928, siendo publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de marzo de 1928, entrando en vigor a partir del 1° de octubre

de 1932, según decreto publicado en el mismo diario el día 1º de septiembre de 1932, bajo el mandamiento constitucional del C. Presidente Plutarco Elias Calles y que en relación al Contrato de Arrendamiento establecía lo siguiente; Que dentro de las reformas que se hicieron en relación al Código Civil de 1884, se distinguen entre otras las que siguen: "La que impone al arrendador la obligación -- de pagar al inquilino una indemnización, que en cada caso fijará -- equitativamente el Juez, por las enfermedades que aquél contraiga a consecuencia de las malas condiciones higiénicas en que el propietario mantenga su finca; Cuando el arrendador no cumple sus obligaciones para mantener la casa en buen estado, su morosidad puede -- causar daños y perjuicios, autorizando al arrendatario a retener de la renta el costo probable de las reparaciones que no admita demora; En los arrendamientos que hayan dado más de cinco años y se le haya hecho mejoras a la finca arrendada por el arrendatario, tendrá iguales derechos a que se le prefiera en un nuevo arrendamiento. (21)

Por lo que dicho Código Civil definía al Contrato de Arrendamiento de la siguiente manera en su artículo 2398 que a la letra dice:

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

(21) Código Civil para el Distrito Federal, Op. Cit. Pág. 34.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación; de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria". (22)

Del artículo transcrito se desprende que el arrendamiento, es un Contrato de uso y disfrute temporal de una cosa a cambio de un precio, sin mas limitante que el término de duración del mismo; así como tambien es de establecerse que los bienes susceptibles de arrendamiento lo son todos aquellos que no fueron consumibles, muebles e inmuebles, como lo establece dicho Código Civil de 1928 para el Distrito Federal en su artículo 2400 que a la letra dice:

"Artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales" (23)

Ahora bien, como formalidad del contrato de arrendamiento se establecía que este debía de otorgarse por escrito cuando la renta rebasara la cantidad de cien pesos anuales y si el objeto del arrendamiento fuere un predio rústico y la renta rebasare de cinco mil pesos anuales, debería de otorgarse en escritura pública; Por lo que dicha formalidad se contempló como requisito de validez del-

(22) Ibidem. Pág. 415.

(23) Ibidem. Pág. 415.

citado contrato de arrendamiento, lo que se Avala con lo que establece el profesor Sanchez Medal al decir:

"Puede afirmarse que por regla general el arrendamiento es un contrato formal cuando recae sobre bienes inmuebles, puesto que debe constar por escrito en los arrendamientos urbanos si la renta excede de cien pesos anuales y debe revestir la formalidad de la escritura pública si la renta es superior a cinco mil pesos anuales, cuando se trata de un predio rustico". (24)

Y que al respecto lo confirma el maestro Rojina Villegas - al establecer:

"La forma es otro requisito de validez del Contrato de arrendamiento". (25)

Y por lo que respecta a las obligaciones de las partes en el citado contrato de arrendamiento y formas de terminación, el Código Civil en estudio establece lo siguiente:

(24) Sanchez Medal Ramon, Op. Cit. Pág. 201.

(25) Rojina, Villegas Rafael, Opl. Cit. Pág. 221.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1.- Transmitir el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, de acuerdo a lo ordenado por el artículo 2398 de dicho Código, es decir con su limitación temporal.

2.- Entregar la cosa arrendada en los términos y plazos -- convenidos.

3.- Reparar la cosa arrendada, para el efecto de que se -- pueda usar en la forma convenidos.

4.- Garantizar el uso pácifico de la cosa arrendada para - el arrendatario contra actos jurídicos de terceros.

5.- Responder de los daños y perjuicios que se causen al - arrendatario en el caso de que el arrendador sufra evicción, o vi-- cios o defectos ocultos de la cosa arrendada.

6.- No alterar la forma de la cosa arrendada, ni estorbar- el uso de la misma.

7.- Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolverle el saldo que hubiere a su favor al término del contrato.

8.- Preferir al arrendatario que ha durado mas de 5 años, que haya hecho mejoras y cumplido con el pago de sus rentas, en la celebración de nuevo contrato.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1.- Pagar la renta, en la forma y tiempo convenidos, mismo que debe consistir en un precio cierto, no necesariamente en -- dinero, pero si determinado.

2.- Conservar y cuidar de la cosa arrendada, sirviéndose del uso exclusivamente convenido, sin variar la forma de la cosa arrendada; obligación que se encuentra regulada por los artículos 2425, 2441, 2415, 2419, 2440 y 2467 a 2470 del Código Civil en estudio.

3.- Pagar los daños y perjuicios que por culpa del arrendatario, familiares, sirvientes o subarrendatarios, se causen -- en la cosa arrendada.

4.- Responder en los casos de incendio.

5.- Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato.

Por lo que de nueva cuenta, podemos determinar que dichas reformas aplicadas en el Código en estudio en relación al de 1884, equilibraron los privilegios de las partes, enfocados principalmente de favorecer los intereses del arrendatario o inquilino, quitando por ende los privilegios al arrendador de hacer a su voluntad por el hecho de ser propietario actos tendientes a privar del uso al arrendatario de la cosa arrendada.

Por lo que corresponde a las causas de Terminación del -- Contrato de Arrendamiento, estos en forma general no se modificaron en relación al Código Civil de 1884, mismos que se enumeran -- en el Código Civil en estudio en su artículo 2483, que a la letra dice:

"Artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal:
El arrendamiento puede terminar:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato - o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa -- fué arrendada;

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

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

VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecho por causa de utilidad pública;

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

Continuado con las reformas en estudio, dentro del artículo inicial del Código Civil de 1928, no se contenían disposiciones expresas en relación al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, sin embargo se hacían algunas menciones, las cuales establecían:

"Artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal.- No podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna - las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario".

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

"Artículo 2451 del Código Civil para el Distrito Federal.- No puede renunciarse anticipadamente el derecho de cobrar la indemnización que concede el artículo 2449".

"Artículo 2452 del Código Civil para el Distrito Federal.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta -- de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, - y por semana, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos".

Estas disposiciones regulaban al arrendamiento en forma tal que permitían para la celebración de dicho contrato el puro -- consentimiento de las partes, tomándose en consideración las formalidades que se han establecido, permitiendo el uso de la ley -- de la oferta y la demanda, situación que se vió marcada con el decreto del 24 de diciembre de 1948, el cual analizaremos a continuación.

B) DECRETO DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1948. (Publicado en el Diario -- Oficial de la Federación el día 30 de diciembre de 1948".

Estas reformas pretendieron proteger a la clase económica más débil, por ser la mayoría, argumentándose que por la situación económica que atravesaba nuestra nación, serí conveniente el establecer un freno al alza de las rentas de casa habitación, mediante la muy conocida y denominada congelación de rentas, por el simple hecho de prorrogar los contratos de arrendamiento de que se trataran.

Ahora bien, la congelación de rentas fué un problema que perduró por casi 44 años el cual no fué abordado por nuestros gobernantes, pues ésto lo consideraban como un problema intocable -- pues consideraban que el derogar dicho decreto procaría ataques -- al gobierno por una supuesta defensa de minorías privilegiadas.

El decreto fué publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948, constante de nueve artículos, -- bajo el mandato constitucional del presidente miguel aleman y el -- cual establecía en dichos artículos lo siguiente:

Decreto que prorroga los Contratos de Arrendamiento de -- las casas o locales que se citan". (26)

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

A).- Los destinados exclusivamente a habitación que - - ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con - - él.

(26) Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S.A. Edición 57a. México 1989, Pág. 585.

B).- Los ocupados por trabajadores a domicilio.

C).- Los ocupados por talleres; y

D).- Los destinados a comercios o industrias".

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

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

II.- A las casa o locales que el arrendador necesite - habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comer--

cio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito.

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

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

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

B).- De más de doscientos a trescientos pesos, hasta un -- 15%;

Las rentas que no exceden de cien pesos no podrán ser -- aumentadas.

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

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

"Artículo 5.- En los casos previstos en el inciso 2°. - - del artículo 2°. los arrendatarios tendrán redercho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá;

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

B).- En la cantidad que fijen los tribunales competentes tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos;

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

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

trata de establecimiento mercantil o industrial.

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

"Artículo 7.- Procede la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Artículo 9.- Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento con contravención de las disposiciones de esta ley. Por lo tanto no pro--ducirán efecto jurídico los documentos de crédito suscritos que las autoridades en esta ley".

Este decreto rompió con los principios rectores del derecho, toda vez que prohibía la libre voluntad de las partes, pues --prorrogaba el contrato en forma indeterminada y obligatoria para --el arrendador, violándose la voluntad de las partes así como tam--bien el derecho a contratar y la libre autodeterminación de las par--tes; mismo que duró por casi 44 años, es decir, hasta que se expi--de el decreto del 21 de diciembre de 1992, mismo que se expondrá --más adelante.

Cabe hacer mención que dentro del lapso de tiempo a que --se alude en el párrafo que antecede, resultaron nuevas reformas a --dicho Código Civil de 1928 para el Distrito Federal en materia de--arrendamiento, como lo son los emitidos el 7 de febrero de 1985, --las cuales de igual manera resultaron totalmente contrarias a la --libertad contractual de las partes, estableciendose privilegios --que nada beneficiarían al inquilino, sino sólo en forma transitoria y temporal, tal es el caso que su vigencia sólo duró aproximadamen--te 8 años, lo que evidencia su poca utilidad práctica.

Con motivo de estas reformas se estableció que las disposiciones concernientes en el capítulo 6°. del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación serían de orden público e interés social, por tanto irrenunciables y cualquier estipulación en contraria sería nula.

Se crearon 12 apartados del numeral 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, los cuales establecen:

"Artículo 2448-A del Código Civil para el Distrito Federal.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia".

"Artículo 2448-B del Código Civil para el Distrito Federal.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufren por esa causa".

"Artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por daños años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas".

"Artículo 2448-D del Código Civil para el Distrito Federal.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente, en su caso el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal - en el año calendario en el que el contrato se renueve o se prorrogue".

"Artículo 2448-E del Código Civil para el Distrito Federal.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

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

"Artículo 2448-F del Código Civil para el Distrito Federal.- Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I.- Nombre del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía en su caso.

VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII.- El término del contrato.

VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario - contraiga adicionalmente a las establecidas en la ley".

"Artículo 2448-G del Código Civil para el Distrito Federal.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario - una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia de contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal".

"Artículo 2448-H del Código Civil para el Distrito Federal.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, él, o la concubina, los hijos, los escedientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los - derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendamiento.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesiona---

rias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo".

"Artículo 2448-I del Código Civil para el Distrito Federal.- Para los efectos de este capítulo el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.

Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada".

Esto quiere decir que para el caso de que el arrendador, prefiera vender la localidad arrendada, deberá ofrecercela en primer término al arrendatario notificandole por escrito dicha decisión, exponiendole el monto y términos de dicha oferta, ya que para el caso de no hacerlo y venda a terceros esta estaría investida de nulidad, ya que en este caso el arrendatario posee el derecho de preferencia para que se le elija en primer término en la compra de dicha localidad arrendada.

"Artículo 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal.- El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

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

II.- El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta estará obligado a dar un nuevo aviso -- en forma indubitable a arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del -- párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea demás de un diez por ciento.

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de -- la materia.

V.- Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento -- de este artículo previamente a la autorización de la escritura -- de compraventa.

VI.- La compraventa y su escrituración realizadas en -- contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulos de ple no derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los tér minos de la Ley de la materia. La acción de nulidad a que se refie re esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir del contrato.

El caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se -

refiere las fracciones II y III, de este artículo precluirea su derecho".

"Artículo 2448-K del Código Civil para el Distrito Federal.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestivo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta".

"Artículo 2448-L del Código Civil para el Distrito Federal.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo".

Estas disposiciones como se puede observar, establecían una duración mínima de un año, situación que no a todas las personas beneficiaba, pues existen casos en que el inquilino sólo deseaba alquilar la vivienda por unos cuantos meses, así como también ocurría, cuando el arrendador quería que el arrendamiento fuese por un período inferior al de un año.

C).- DECRETO DEL 21 DE DICIEMBRE DE 1992.

Este decreto viene a derogar el de fecha 24 de diciembre de 1948, por el cual se prorrogaba los contratos de arrendamiento-- conocido como congelación de rentas.

Lo anterior ha sido acogido con venoplácito para todos - los propietarios de inmuebles cuyos inquilinos se veían favoreci-- dos con el decreto que prorrogaba los contratos, pues en la actua-- lidad era una situación insostenible y en forma por demás absurda-- debido a que existían rentas por \$1.50 equivalente a \$15¢ de un -- N.\$1.00, pues con estas rentas no se cubría ni siquiera el monto - de lo que se tenía que pagar por concepto de predial, situación -- averrante y contra derecho que prevalece aún en nuestros días, pe-- ro que debido al decreto del 21 de diciembre de 1992 se terminara.

El decreto en comento fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1992, bajo el mandato Cons-- titucional del Presidente Carlos Salinas de Gortari, estableciendo textualmente:

D E C R E T O

"EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA SE ABROGA EL DIVERSO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE -- ARRENDAMIENTO DE LAS COSAS O LOCALES QUE SE CITAN.

"Artículo 1.- Queda abrogado el DECRETO 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 a continuación se indican, con--- tados a partir de la publicación del presente Decreto en el Diario Oficial de la Federación:

I.- Las cosas o locales destinados a comercio o indus--- trias, a los 30 días;

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

III.- Las cosas o locales destinados exclusivamente a - habitación, y a cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pe- sos o más, a los dos años;

IV.- Las cosas 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 ha-- bitación cuya renta mensual sea hasta de cien pesos, a los cuatro - años".

"Artículo 2.- Los organismos de vivienda, de conformidad con el calendario señalado en el artículo anterior, establecerán de acuerdo a sus reglas de operación, un programa específico con soporte crediticio, facilidades administrativas y asesoría jurídica, que permita apoyar a quienes tengan derecho a ocupar casas o locales destinados exclusivamente a la habitación y que haya 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;

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 reúnan los requisitos, para integrarse a los programas de vivienda que desarrollan los organismos oficiales y a los que en el futuro se desarrollen en cumplimiento de este Decreto".

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

Arqueológicos, Artísticos e Históricos".

Por lo que con dicho decreto se trató en forma directa, -- por un lado, equilibrar en forma legal a las partes que intervienen en el contrato en estudio y por otro el de acercar o integrar a los inquilinos (por lo regular clase trabajadora) a los diversos programas gubernamentales para la adquisición de vivienda que brindan las diversas instituciones u organismos que para el efecto fueron creados, tales como el INFONAVIT y FOVISSSTE, así como también el de que los inquilinos o arrendatarios adquirieran los inmuebles arrendados.

E).- REFORMAS DEL 21 DE JULIO DE 1993 AL CODIGO CIVIL VIGENTE.

En este apartado nos concretamos a señalar los cambios que ha sufrido el Código Civil vigente en materia de arrendamiento, encontrando entre otras las que establece el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, que menciona que el plazo de fincas destinadas al comercio o a la industria no podrán exceder de 20 años, -- puesto que antes de las reformas, el plazo para fincas destinadas al comercio era de 15 años.

Otra reforma que sufrió el ordenamiento legal antes indicado, lo constituye el hecho de que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, eliminándose la parte absoluta de que sólo se otorgaría por escrito cuando la renta fuese mayor a cien pesos anuales, por consiguiente, se derogó el artículo 2407 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el cual establecía que tratándose de

los arrendamientos de fincas rústicas cuya renta fuese mayor de cinco mil pesos anuales, debería otorgarse mediante escritura pública.

Ahora bien por cuanto hace a las obligaciones del arrendador, contemplados en el artículo 2412 del Código Civil para el Distrito Federal, estas se modificaron en su fracción I, agregándose al final de la citada fracción: "Así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble". Quedando dicha fracción de la siguiente manera: 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 o expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada, así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario higiene y seguridad del inmueble.

Por otro lado se ha eliminado el derecho de preferencia que tenía el inquilino para ser preferido en igual de circunstancias, a otro para arrendar el bien inmueble, sólo conservándose el derecho del tanto, cuanto el bien se pretenda enajenar, según se desprende las reformas sufridas al artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal.

Es así, que se reduce el carácter proteccionista de lo preceptuado en el capítulo 4º. del Código Civil para el Distrito Federal, denominado del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, toda vez que se limita a lo estipulado en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H del citado ordenamiento, el carácter de disposiciones de orden público e interés social y, como consecuencia la irrenunciabilidad de los derechos consagrados en las disposiciones mencionadas, en virtud de las reformas sufridas al artículo 2448 y, por cuanto hace a sus apartados quedan de la siguiente manera:

Artículo 2448-A del Código Civil y para el Distrito Federal; no sufre modificación.

Artículo 2448-B del Código Civil para el Distrito Federal; se suprime el vocablo sanitaria, quedando exclusivamente como autoridad correspondiente, la cual podrá ser cualquiera que tenga atribuciones para ordenar se realicen obras en el inmueble.

De acuerdo con la reforma sufrida al artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal, el plazo de los contratos quedará a lo convenido entre las partes y a falta de éste será de un año forzoso, eliminandose por completo la prórroga del arrendamiento.

Los artículos 2448-D, 2448-E y 2448-I del Código Civil para el Distrito Federal, se derogan.

El artículo 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal; queda en los siguientes términos:

"Artículo 2448-J.- En el caso de que el propietario del inmueble, arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos.

I.- EN todos los casos el propietario deberá dar aviso --

por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble precisado el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa.

II.- El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia; y

V.- La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionadas prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo precluirá su derecho".

En relación a lo anterior el artículo 2448-K del Código Civil para el Distrito Federal, se reforma para establecer que en el derecho del tanto se preferirá a los arrendatarios que tengan mayor antigüedad y en caso de que todos tuvieran la misma -- antigüedad al primero que exhiba la cantidad exigida por el -- arrendador.

De igual manera se derogan del código Civil en cita los Artículos 2448-L y los artículos 2449 a 2453, que estipulaban la obligación de transcribir en forma total las disposiciones del Capítulo IV del Código en comento, en los contratos de arrendamiento, como también rehusar a cualquier fiador entre otras.

El artículo 2478 del Código en cita, se reforma para --- reducir el plazo en que se debe de entregar la localidad, por no querer seguirla arrendando.

El artículo 2484 del citado Código Civil, se le suprimen los vocablos sin necesidad de desahucio, toda vez que este procedimiento ha desaparecido.

Por otro lado los artículos 2485 y 2486 del Código Civil en estudio han sido derogados, quedando el artículo 2487 de la siguiente forma:

"Artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, "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".

El artículo 2448 de ordenamiento en estudio, se deroga.

El artículo 2449 del citado Código, se modifican sus fracciones I, IV y V, para quedar de la siguiente forma:

I.- Por falta de pago de la renta en los términos en la fracción I del artículo 2425;

IV.- Por daños graves a la cosa arrendada imputable al arrendatario; y

V.- Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador en los términos del artículo 2441".

Por último y digno de hacer mención se encuentran plasmadas diversas formas por las que el arrendatario puede exigir la rescisión del contrato, quedando plasmadas en el artículo 2490 en las que encontramos que se recindirá el contrato por contravenirse a lo estipulado por la fracción II del artículo 2412, es decir, -- por no mantener en una adecuada conservación la cosa durante el -- tiempo que dure el arrendamiento e inclusive por no hacer las reparaciones tendientes a ello, por la pérdida total o parcial de la -- cosa arrendada y por la existencia de defectos o vicios ocultos -- de la cosa siempre que estos sean desconocidos para el arrendatario.

Se derogan los artículos 2491, 2494 y 3042 del Código Civil para el Distrito Federal.

Con esto se determina que con el seguimiento del Código Civil de 1928 para el Distrito Federal en materia de arrendamiento se generan disposiciones legales proteccionistas a una de las partes llamadas inquilino, quebrantándose con ello la libertad de contratar a su libre arbitrio, por ello es que han surgido diversas reformas con el afán de salvaguardar los derechos y obligaciones de las partes en igualdad de circunstancias, situación que no se han dado puesto que unicamente provocan discrepancias entre las partes al momento de la celebración del citado contrato de arrendamiento.

CAPITULO III

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A).- DEFINICION.

De acuerdo con la doctrina el contrato se concibe de la siguiente forma: "Es un acuerdo de voluntades entre dos o más - - personas para crear o transferir determinadas obligaciones y derechos, el cual constituye la fuente más importante de las obligaciones". (27)

Por su parte el maestro Manuel Bejarano, en relación a la definición de contrato nos dice:

"El contrato es una especie de convenio, es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones (artículo 1792 del C.C). Ahora bien los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos (artículo 1793 del C.C). Por exclu---

(27) Soto Pérez, Ricardo. "Nociones de Derecho Positivo Mexicana no", Editorial, Esfinge, 8a. Edición, México 1977. P. 170.

sión, los que modifican o extinguen derechos y obligaciones se -
llaman convenios en sentido estricto". (28)

Si aplicamos las anteriores definiciones a lo que debe
de entenderse por Contrato de Arrendamiento, hemos de señalar lo
siguiente:

Que será el acuerdo de voluntades por el cual una perso
na llamada arrendador concede el uso de un bien mueble e inmueble
a otra, llamada arrendatario a cambio de una remuneración econó--
mica.

Al respecto el maestro Rafael Rojina Villegas, define el
Contrato de Arrendamiento de la siguiente manera:

"Se define el arrendamiento como un contrato por virtud
del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada
arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el --
pago de un precio cierto". (29)

Por su parte el maestro Ramón Sánchez Medal, señala al
respecto:

-
- (28) Bejarano Sánchez, Manuel. "Obligaciones Civiles", Editorial
Harla, Méxicio, 1980, P. 29
- (29) Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil", - -
Tomo IV, Contratos, Editorial Porrúa, 1982, P. 214.

"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". (30)

Por lo que el Código Civil vigente para el Distrito Federal establece:

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

Como se puede observar de todas las definiciones que se han expuesto, el contrato de arrendamiento es un contrato de uso, en virtud de que permite el goce temporal de una cosa.

B).- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

De acuerdo con la doctrina los elementos de existencia generalmente son dos el consentimiento y el objeto, sin embargo en algunos caso la solemnidad también reviste características -- de un elemento esencial, al respecto el maestro Jorge Mario Magallón señala:

(30) Sánchez Medal, Ramón, "De los Contratos Civiles", Editorial Porrúa, 12a. Edición, México 1993, P. 223.

"La doctrina ha variado siendo uniforme y reconoce que los elementos de existencia son por regla general dos: Consentimiento y objeto. Así lo recoge el artículo 1794 del Código Civil para el Distrito Federal que al identificar al contrato como acto jurídico bilateral dispone que para la existencia del contrato se requiere, I. consentimiento y II objeto. No obstante ese aspecto primario, vamos a encontrar que de igual manera, en ciertos casos excepcionales, como en el matrimonio y en el testamento, se va a requerir un tercer elemento de existencia es la solemnidad; o sea, una forma de mayor relieve que se manifieste en fórmulas rituales o ceremoniales extraordinarios". (31)

I.- CONSETIMIENTO.-

Tratándose del primer elemento esencial, es decir, el consentimiento el maestro Manuel Bejarano, señala:

"Que los contratantes emitan una declaración de voluntad para celebrar el acto, esto es, que se pongan de acuerdo --- (concierto de voluntades), lo cual en Derecho se llama consentimiento". (32)

Al respecto, por su parte, el maestro Roberto Ruggiero dice:

-
- (31) Magallón Ibarra, Jorge Mario. "Instituciones de Derecho - Civil", Tomo Ij Editorial Porrúa, México 1987. P. 212.
 (32) Bejarano Sánchez, Manuel. Op. Cit. P. 46.

"El consentimiento es la coincidencia de dos declaraciones de voluntad que procediendo de sujetos diversos concurren a un fin común y se unen". (33)

Como se puede observar el consentimiento implica un -- acuerdo de voluntades, siendo estas la manifestación expresa del deseo de las personas para realizar un acto jurídico, como lo establece el maestro Galindo Garfias al señalar:

"Un amplio sector del Derecho privado asegura a los individuos, una esfera de libertad y autonomía, que les permite regular sus propios intereses en sus relaciones con terceros. Dentro de ese ámbito de libertad jurídica la voluntad de los particulares, puede crear válidamente, relaciones normativas obligatorias y puede asimismo, crear derechos y situaciones jurídicas a favor o en contra de los autores del acto que se haya celebrado". (34)

Por lo anterior, el maestro Rafael Rojina Villegas, -- dice que:

"El consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tienen por objeto la creación, o transmisión de derechos y obligaciones". (35)

(33) Ruggiero Roberto. "Instituciones de Derecho Civil", Editorial Reus, Madrid, España, 1961, P. 278.

(34) Galindo Garfias, Ignacio. "Derecho Civil", Editorial Porrúa, 3a. Edición, México, 1979. P. 225.

(35) Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil". Tomo III, teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa, 8a. Edición, México, 1978. P. 54.

El consentimiento en el Contrato de Arrendamiento estriba, tratándose del arrendador en conceder el uso o goce temporal de la cosa a cambio de un precio cierto, tratándose del arrendatario este consistirá en pagar un precio cierto por el uso o goce de la cosa.

Ahora bien, de acuerdo con nuestro Código Civil para el Distrito Federal vigente, el consentimiento se puede dar en forma expresa o tácita, según lo preceptuado por el artículo 1803 el cual a la letra dice:

Art.- 1803 del Código Civil para el Distrito Federal vigente: "El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hecho o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente".

Tratándose del Contrato de Arrendamiento bastará con el simple consentimiento para que este pueda darse, sin embargo para que surta todos sus efectos legales y no se vea afectado de nulidad absoluta es necesaria la manifestación expresa, la voluntad de ambas partes.

II.- OBJETO.-

Tratándose del objeto el maestro Jorge Mario Magallón señala:

"El objeto constituyente de la existencia del acto jurídico, se determina por la materia propia de cada acto, vgr. en -- una compraventa de una casa habitación, el objeto de la misma, -- lo constituye el inmueble, esto es el terreno y sus construccio-- nes. Para ello, la fracción II del artículo 1794 del Código Ci-- vil, al hablar de los elementos de existencia del acto jurídico - bilateral, establece que requiere de un objeto que pueda ser ma-- teria de él". (36)

Al respecto el maestro Galindo Garfias:

"El objeto de la relación jurídica. Desde el punto de vista del acreedor, el objeto de la relación jurídica consiste en una facultad o conjunto de facultades (crédito), desde el -- punto de vista de deudor en un deber o conjunto de deberes (deu-- dor). La relación jurídica no determina, sino que consiste en el deber de una persona frente a otra de asumir un determinado comportamiento. El sujeto activo de la relación (acreedor) se en-- cuentra investido de una facultad jurídica, que le permite hacer efectiva, coercitivamente, su pretensión, frente al deudor; si -- es necesario, aún mediante el auxilio de la fuerza pública.

(36) Magallón Ibarra, Jorge Mario. "Instituciones de Derecho - Civil", Editorial Porrúa, México 1987, P. 213.

Por lo tanto, podemos decir que el objeto de la relación jurídica desde el punto de vista del deudor está constituido por el deber a cargo de los sujetos de ella, de observar un cierto comportamiento". (37)

Tratándose del contrato de arrendamiento el objeto lo será la cosa arrendada pudiendo ser mueble o inmueble y al respecto el maestro José Castán Tobeñas manifiesta:

"Objeto inmediato del contrato es, en realidad la obligación que por él se constituye; pero como ésta, a su vez tiene por contenido una prestación de dar, hacer o no hacer, se llama ordinariamente objeto del contrato a las cosas o servicios que son materia, respectivamente, de las obligaciones de dar o de hacer". (38)

Ahora bien por lo que hace a las características del objeto el maestro Ramón Sánchez Medal:

"En cuanto a la cosa no es necesario que sea un bien corporeo, ya que pueden darse en arrendamiento también los derechos (2400 a contrario sensu). Asimismo, es posible el arrendamiento sobre géneros (2475), pero en este caso será necesario --

(37) Galindo Garfias, Ignacio. "Derecho Civil", Editorial Porrúa, 3a. Edición, México 1979. P. 236.

(38) Castán Tobeñas, José. "Derecho Civil Español Común y Foral", - Tomo III, Editorial Reus, Madrid España. 1961. P. 5.

que las cosas rentadas se entreguen como no fungibles, para ser restituidas idénticamente (2498, por analogía); y aún respecto de cosas cuya propiedad no está en el comercio, como las playas y las riberas de los ríos". (39)

Cabe mencionar que como característica del objeto éste deberá ser de realización física y jurídica, es decir, que las prestaciones a que se comprometen las partes puedan ser realizadas materialmente y jurídicamente, es decir que existan y que no vayan en contra de la ley arguyendo que el objeto debe ----- existir, en la naturaleza ser determinado o determinable en --- cuanto a su especie y estar en el comercio.

Por último y a pesar de que el contrato de arrendamiento, no contiene ninguna solemnidad, creemos conveniente el hacer mención de ella; la cual no es otra cosa que:

"Las formalidades que prescriben las leyes para que un acto o instrumento sea válido o auténtico". (40)

C).- ELEMENTOS DE VALIDEZ

Tratándose de los elementos de validez, el maestro Jorge Mario Magallón dice:

(39) Sánchez Medal, Ramón, Op. Cit, P. 239.

(40) Pallares Eduardo. "Diccionario de Derecho Procesal Civil", Editorial Porrúa, 19a. Edición. México, 1990. P. 738.

"Una vez existente el acto jurídico va a requerir que además sea válido y para ello, es indispensable que concurren - cuatro elementos en esa parte de su estructura. Ellos son: a) - la capacidad de las partes y b) la ausencia de vicios en su aceptación. Estos dos elementos están vinculados con el primero en materia de existencia: el consentimiento. Los dos elementos complementarios son; a) La licitud en el objeto y b) el ajustamiento a la formalidad requerida por la ley). (41)

Por su parte el Código Civil para el Distrito Federal - vigente, tratándose de los elementos de validez, señala cuales - son interpretando a contrario sensu el artículo 1795 que textualmente dice:

"Artículo 1795.- El contrato puede ser invalido:

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

II.- Por vicios del consentimiento;

III.- Porque su objeto o su motivo o fin sea ilícito;

(41) Magallón Ibarra, Jorge Mario Op. Cit. P. 214.

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

Por lo que nuestro ordenamiento legal al referirse a la incapacidad, es muy escueto ya que sólo establece que tendrán capacidad para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley, por lo que tenemos que remitirnos a la incapacidad que interpreta nuestro código para determinar el tipo de personas son capaces, para contratar aplicandolo en sentido contrario y para el efecto se expresa el artículo 450 del Código Civil para el Distrito Federal que señala:

"Tienen incapacidad natural y legal:

I.- Los menores de edad;

II.- Los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos; y aquellos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico psicológico a los estupeficientes; - - siempre que debido a la limitación o la alteración en la inteligencia que esto les provoque no puedan gobernarse y obligarse por si mismos, o manifestar su voluntad por algún medio.

III.- (Derogado)".

IV.- (Derogado)".

Cabe aclarar, que la capacidad se divide en dos grandes grupos que son: a) la capacidad de goce y; b) la capacidad de ejercicio.

La capacidad de goce se adquiere con el nacimiento de toda persona y se pierde con la muerte de este, la cual no es otra cosa que la actitud de ser titular de derecho.

La capacidad de ejercicio es la que se adquiere llegando a la mayoría de edad, siempre y cuando se reúnan los requisitos - señalados por la ley, es decir ser mayor de edad y estar en pleno uso de sus facultades mentales, esta capacidad es la que tiene toda persona para ser titular de derechos y obligaciones.

Por su parte el maestro Joel Chirinos nos dice:

"La capacidad jurídica es la aptitud para adquirir derechos y obligaciones y ejercitarlos. Este concepto implica dos grados que corresponden a la capacidad de goce y a la capacidad de ejercicio. Consecuentemente las incapacidades jurídicas de goce y de ejercicio afectarán la validez del acto jurídico ya sea con una nulidad de tipo absoluto o de tipo relativo". (42)

Tratándose de la capacidad de goce el maestro Manuel Bejarano nos dice:

(42) Chirino Castillo, Joel. "Derecho Civil III", Editorial Privada, México 1986. P. 24.

"la capacidad de goce es una verdadera vocación para tener derechos, para ser titular de ellos. Es un atributo de la personalidad y la poseen todos los hombres, sin excepción, en los -- países civilizados". (43)

Tratándose de la capacidad de goce no existe ninguna duda, por lo que es de considerar se entrar en el estudio de la capacidad de ejercicio misma que esta es definida de la siguiente manera.

"La capacidad de ejercicio para contratar, es la aptitud reconocida por la ley en una persona para celebrar por si misma -- un contrato". (44)

Como ya mencionamos la capacidad de ejercicio esta supe-
ditada a dos condiciones, la primera a la mayoría de edad, que como sabemos es después de los 18 años, y la segunda a la aptitud --
psicológica del individuo.

El segundo de los elementos de validez lo constituye la ausencia de vicios y estos son:

(43) Bejarano Sánchez, Manuel. Op. Cit. P. 125.

(44) Sánchez Medal, Ramón, Op. Cit. P. 42.

- a) El error;
- b) La violencia;
- c) El dolo;
- d) La mala fé.

Para el efecto procedemos a estudiar en forma concreta - los mismos:

- a) El error;

Por lo que respecta al error el maestro Fernando Floresgómez, estatuye:

El error es una concepto falso de la realidad. La ley de la materia establece tres clases de error; el de derecho, el de hecho y el de cálculo. El error de derecho o hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de las que contraten, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa. El error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique". (45)

Por su parte el Código Civil para el Distrito Federal vigente, establece en su artículo 1813 lo siguiente:

Artículo 1813.-"El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración de declarar ese motivo o si se prueba por la circunstancias del mismo contrato que se celebros éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa".

(45) Floresgómez González, Fernando. "Nociones de Derecho Positivo Mexicano", Editorial Porrúa, 14a. Edición, México 1977. - - - P. 293.

b) La violencia;

Al respecto el maestro Fernando Floresgómez, nos dice:

"La violencia es la coacción física o la intimidación moral hecho sobre una persona para forzarla a que otorgue su consentimiento. Amayor abundamiento, hay violencia en la celebración - de un contrato, cuando se emplee fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado". (46)

En relación a la violencia nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal vigente en su artículo 1819 dice:

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

c) El dolo:

"El dolo en los contratos es cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; cuando se disimule el error de uno de los

(46) Ibidem.

contratantes, se llama mala fé". (47)

Tratándose del dolo y la mala fé el Código Civil vigente para el Distrito Federal establece:

Artículo 1815 del Código Civil para el Distrito Federal.-
"Se entiende por dolo en los contratos, cualquiera sugestión o artificio que se emplee para iducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fé, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido".

Artículo 1816 del Código Civil para el Distrito Federal.-
"El dolo o mala fé de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiéndolo aquélla, anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico".

Por otro lado, analizando el motivo o fin lícito de los contratos establecemos que la doctrina reviste tres especies, que son formales, consensuales y solemnes, siendo estas:

"Son contratos formales aquellos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito, como un requisito de validez, de tal manera que si el consentimiento no se manifiesta en escritura pública o privada según el caso, el contrato esta efec--

(47) Ibidem. P. 294.

tado de nulidad relativa. Por consiguiente, el contrato formal es susceptible de ratificación expresa o tacita; en la expresa se observa la forma omitida; en la tácita se cumple voluntariamente el contrato y queda purgado el vicio.

El contrato consensual, en oposición al formal, es --- aquel que para su validez no requiere que el consentimiento se manifieste por escrito, y por tanto, puede ser verbal, o puede tratarse de un consentimiento, tácito, mediante hechos que necesariamente lo supongan o derivarse del lenguaje mímico, que es otra forma de expresar el consentimiento sin recurrir a la pala
bra o escritura". (48)

Tratándose de la solemnidad, esta es una forma que revisten algunos contratos, concretamente el de matrimonio, sin embargo sin la existencia de esta tampoco existe el contrato, por lo que es un elemento esencial, el cual ya tratamos en el inciso anterior.

El maestro Francisco Carnelutti clasifica a la forma:

"La forma es vinculada respecto de los caracteres que se exijan bajo pena de nulidad; es autorizada respecto de aquellos que, si bien se consignan, su ausencia no determina nulidad; por último, es libre respecto de aquellos que no han sido

(48) Rojina Villegas, Rafael, Op. Cit. P. 92.

en manera alguna prefijados". (49)

Aun cuando el autor no hace mención expresa en los términos que nosotros conocemos de solemne, formal o consensual es indiscutible que a ello se refiere.

De acuerdo con lo que hemos visto hasta este momento - el contrato de arrendamiento requiere como elementos de validez los siguientes:

a) Que las partes arrendatario y arrendador sean personas mayores de edad en pleno uso de sus facultades mentales.

b) Que el contrato no cuente con ningún vicio del consentimiento como es el error, el dolo, la mala fé y violencia.

c) Que el inmueble materia de arrendamiento sea determinado, asimismo que exista en el comercio.

d) Que el motivo o fin sean lícitos, tratándose del arrendamiento de inmuebles no es factible que se rente una localidad para actividades clandestinas, como pueden ser laboratorios, cementerios o cualquier otro tipo.

(49) Citado por Pallares Eduardo, "Diccionario de Derecho Procesal Civil", Editorial Porrúa, 19a. Edición, México --- 1990. P. 375.

e) Que la forma sea en cualquiera de los dos supuestos - que establece la ley de acuerdo con lo preceptuado por los artículos 1832 en relación con el 2406 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, en los que se determina que el arrendamiento - puede ser formal o consensual.

"Artículo 1832 del Código Civil para el Distrito Federal vigente.- En los contratos Civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley".

"Artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal vigente.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador".

Cabe hacer mención, que cuando el contrato no cuenta con sus elementos de existencia y de validez estará afectado de nulidad y dependiendo de que elemento sea el que le falte será absoluta o relativa.

"Recordemos que la nulidad puede ser absoluta o relativa, y que es absoluta cuando no es confirmable ni prescriptible y puede ser invocada por todo interesado. Es relativa cuando falta alguna de esas características, es confirmable, prescriptible o sólo puede ser invocada por determinadas personas". (50)

(50) Baqueiro Rojas, Edgard: "Derecho de Familia y Sucesiones" - Editorial Harla, México 1990. P. 348.

D).- CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Los contratos podrán ser de acuerdo con sus características de la siguiente forma:

Contratos unilaterales y bilaterales. El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que éste le quede obligada; en cambio, el contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente.

Contratos onerosos y gratuitos. El contrato oneroso es aquél en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquél en que el provecho es solamente de una de las partes.

Contratos conmutativos y aleatorios. Los contratos onerosos se subdividen en conmutativos y aleatorios. El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal manera que ellos les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que el acontecimiento se realice.

Contratos consensuales. Son aquellos que quedan perfeccionados por el solo consentimiento, es decir, sólo es necesario para que se constituyan, la declaración de voluntad de las partes.

Contratos reales. Los contratos reales son aquéllos para cuyo perfeccionamiento se requiere la entrega de la cosa objeto de la obligación.

Contratos formales. Son los que para su perfeccionamiento se necesita, además del consentimiento, una forma especial, - sin la cual no son válidos.

Contratos instantáneos y de tracto sucesivos. Los contratos instantáneos son aquellos que se cumplen en el propio instante en que se celebran. Son sucesivo aquéllos que no se realizan en un solo momento, sino que las partes quedan sujetas a prestaciones repetidas.

Contratos principales y accesorios. Los principales son los que valen por sí mismo, cumplen por sí mismo su finalidad -- contractual, sin necesitar ningún otro. Los accesorios son los que se llevan a cabo para garantizar un contrato principal, es decir, existe relación con otro contrato al que sólo garantiza - su cumplimiento.

Por lo que podemos determinar que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, consensual, real y principal.

CAPITULO IV

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LA ACTUALIDAD

A).- SITUACION ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO

Nuestro país es una de las naciones más densamente pobladas del mundo, con ello se encuentran conjugadas una serie de circunstancias que crean necesidades e inconvenientes para la población debido principalmente a la centralización de servicios - en determinadas ciudades como son el Distrito Federal, Guadalajara, Monterrey y actualmente la Zona Metropolitana, es decir Estado de México.

Concretamente en el Distrito Federal se establecen los mayores servicios públicos, es decir "la actitud organizada que se realiza conforme a las disposiciones legales o reglamentarias vigentes en el Distrito Federal con el fin de satisfacer en forma continua, uniforme y regular necesidades de carácter colectivo" (51), siendo estos el alumbrado público, drenaje, agua potable, luz eléctrica, pavimentación, banquetas, etcétera, los cuales en su conjunto constituyen la serie de satisfactores para poder desarrollarse el ser humano como tal.

(51) Fraga Gabino, "Derecho administrativo", Editorial Porrúa, 27a. Edición, México 1988. P. 242.

La figura del arrendamiento surge como una necesidad -- más de la población, la cual se ve incrementada en la medida que la explosión demográfica aumenta, aunado a la emigración de los campesinos a las capitales que da como resultado la insuficiencia de los servicios públicos y, talvez, el más grave de los problemas, la falta de vivienda, por lo que ante tal situación se han tomado diversas medidas.

"La legislación inquilinaria en los países de signo democráticos, o por lo menos en los países no comunistas, ha tenido tres notas bien marcadas: Primeramente, ha sido una ley excepcional, a la vez ha tenido que ser una legislación protectora, y finalmente ha acabado por ser una legislación provisional. Excepcional, por constituir una limitación a la libertad de contratar y a la libertad contractual que era la regla general establecida en el Código Civil. Protectora, porque su intención era defender a la parte débil que es el inquilino en el contrato de arrendamiento. Provisional, porque mediante ella se trataba de hacer frente a situaciones temporales de carácter grave y transitorio". (52)

(52) Sánchez Medel, Ramón, "De los contratos Civiles", Editorial Porrúa, 12a. Edición, México 1993. Pág. 268.

Cabe hacer mención que en este punto nos referimos a la situación del arrendamiento regulado por el Código Civil para el Distrito Federal, antes de las reformas del 21 de julio de 1993; así las cosas el arrendamiento de casa habitación se establecía como de orden público e interés social, por lo que sus disposiciones son irrenunciables, lo que constituía una limitación a la libertad contractual de las partes, lo que acertadamente señala el maestro Ramón Sánchez Medal al referirse a la excepcionalidad del arrendamiento, de las que destacan la obligatoriedad de la duración del contrato de arrendamiento; asimismo existen limitantes a la ley de la oferta y demanda pues se establecía un tope de incremento, consistente en el 85% del incremento que sufriera el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

El establecimiento de estas disposiciones de orden público e interés social fué el resultado de presiones políticas - buscándose aparentemente proteger al inquilino, que constituye la clase económicamente más débil, con lo que se actualiza la característica protectora que hace el maestro Ramón Sánchez Medal.

Tratándose de la característica provisional, esta se ha visto en innumerables ocasiones, basta recordar el decreto por el que se congelan las rentas e inclusive las reformas que a lo largo hemos comentado en el capítulo II de esta tesis, mismas que fueron de aplicación transitoria, pues buscaban resolver un problema presente sin mirar las consecuencias futuras, tan es así que han desaparecido la congelación de rentas y algunas disposiciones contenidas en el capítulo IV del título sexto del Código Civil para el Distrito Federal vigente.

Ahora bien, tratándose del procedimiento legal, para dirimir las controversias en materia de arrendamiento, éste constituyó una de los menores problemas sociales que incluso iban en contra de la propia constitución, no debemos olvidar que la justicia debe ser pronta y expedita, situación que no se daba, debido a la falsa protección que se daba a beneficio a los propios inquilinos.

Siendo por lo tanto menester el análisis del mismo, iniciándolo de la siguiente manera:

"Por proceso se entiende la serie de actos jurídicos, vinculados entre sí, en tal forma que unos no pueden existir sin los anteriores que les han precedido, y todos tienden a un fin determinado que, tratándose del proceso jurisdiccional, el fin próximo consiste en poner término al litigio mediante una sentencia judicial y su ejecución". (53)

Así las cosas el procedimiento se inicia presentando el escrito inicial de demanda en oficialía de partes común, quien a su vez lo turna al juzgado que por suerte corresponda.

Una vez radicado el asunto en el juzgado se dictara el auto admisorio, aclaratorio o se desechara dependiendo el caso, -- aclarando o admitiendo, se procedera al emplazamiento de la parte demandada.

(53) Pallares, Eduardo, "Derecho Procesal Civil", Editorial Porrúa, S.A., 10a. Edición, México, 1983. Pág. 24.

Emplazada la demandada se le concede un plazo de cinco días para contestar la demanda; contestada ésta se tendrá que acudir el día y hora señalados a la audiencia previa y de conciliación, sin embargo en la práctica esta nunca se dió, no debemos olvidar que la conciliación es:

"Por conciliación jurídicamente considerado, se entiende el acto judicial que se celebra previamente a los juicios contenciosos, ante la autoridad pública entre el actor y el demandado con el objeto de arreglar y transigir amigablemente sus respectivas pretensiones o diferencias". (54)

"Un acto judicial que tiene por objeto evitar el pleito que alguna quiere entablar, procurando que las partes se avengan o transijan sobre el asunto que de motivo a él". (55)

En la realidad en la audiencia de conciliación no existía una propuesta de solución para evitar el conflicto, sino que solo se les preguntaba a las partes si iban a llegar a un arreglo que generalmente no se da, quedando esta figura como un trámite más, sin reconocerle la verdadera importancia que tiene - pues mediante ella se pudieron haber solucionado muchos conflictos para lo cual se creo; celebrada esta audiencia se concedía un término de diez días para que las partes ofrecieran sus - - -

(54) De Vicente y Cervantes, José. "Procedimientos Judiciales en Materia Civil", Editorial Porrúa, México, 1968. P. 411.

(55) Escriche Joaquín, "Diccionario de Legislación y Jurisprudencia", Editorial Reus Madrid, España, 1970. P. 956.

pruebas; ofrecidas estas se señalaban día y hora para la celebración del desahogo de pruebas; Desahogadas las pruebas seguía el período de alegatos y hechos estos, se turna para sentencia.

Una vez dictada la sentencia por el Juzgador, las partes pueden inconformarse con cualquiera de los medios de impugnación a elección; siendo el más usual el de la apelación, la cual por ser en ambos efectos, suspendía la ejecución de la misma hasta en tanto no se resolviera, si la resolución dictada por el superior, es decir, por la Sala Civil no era aceptada por las partes estas tienen el derecho de promover el juicio de amparo, siendo esta la última instancia que contempla nuestro Organo Judicial; todo este procedimiento se lleva aproximadamente de un año y medio a dos años normalmente, situación que perjudicaba la impartición de justicia pues en realidad en la terminación de contrato no existía ninguna controversia.

Este procedimiento obedeció a influencia de carácter político que el gobierno implemento con la finalidad de ganar adeptos en las elecciones pero que en realidad vino a perjudicar al órgano judicial por que se crearon un sin número de juzgados de arrendamiento que lo único que realizaban era una tramitación lenta de un problema tan sencillo.

Por otra parte los particulares empezaron a dejar de alquilar viviendas pues sabían del grave conflicto que representaba el poder recuperarlas, ante lo cual surgieron alternativas, como fueron el ocultar el arrendamiento con otro tipo de contratos como el usufructo o el comodato, donde se imponían penas convencionales altas para el caso de no desocupar el inmueble en la fecha convenida, garantizándose la renta con pagares que se firmaban por separado con vencimientos mensuales, los cuales se entregaban cada vez que se cubría la renta.

B).-PROBLEMA DE LA FALTA DE VIVIENDA.

Este problema trae aparejada una serie de consecuencias para la sociedad en general, se crean las denominadas ciudades perdidas, que son colonias que no cuentan con el mínimo de servicios públicos, son asentamientos irregulares donde no existe drenaje, agua potable, pavimento, alumbrado, donde la vigilancia de la policía es inexistente, por consiguiente abundan malvivientes que están en contacto con nuestra niñez, pues no toda la gente que habita estos asentamientos es delincuente, existen personas trabajadoras y honestas que al no tener donde vivir se ven orilladas a crear estas colonias.

Otro problema lo constituye el encarecimiento de las viviendas, e incluso las precarias condiciones de estas, situaciones que han tomado como bandera algunos partidos políticos, el cual sobretexto de proporcionar vivienda a las personas las hacen cometer hasta actos delictivos como despojo.

El problema de la vivienda ha trascendido en todos los niveles, inclusive en nuestro poder judicial, del cual ya hemos hecho mención, esta problemática es reconocida ya por algunos juristas entre los que destaca el maestro Ramón Sánchez Medal quien dice:

"El fondo del problema inquilinario de hoy día consiste en una gran escasez de viviendas y en los altos precios de los alquileres de ellas, por lo que la única forma lógica de resolver no es otra, sino promover la abundancia de vivienda provee que la baja de los precios de los arrendamientos de ellas". (56)

Por su parte nuestro gobierno en el sexenio de 1988 a 1994 ha ofrecido dar solución al problema y dentro de su Plan Nacional de Desarrollo integral se encontró:

(56) Sánchez Medal, Ramón. Op. Cit. P. 268.

"La generación de vivienda habrá de llevarse a cabo -- con la participación de la sociedad en su conjunto, a efecto de imprimir eficacia a los programas habitacionales de atención a los grupos de menores ingresos. Se buscará crear nuevas y mejores condiciones para la construcción, que permitan una mayor --- participación de la sociedad, mediante una intensa concertación con los sectores social y privado.

Bajo esta perspectiva, la política de vivienda del - país se encausará a lograr los siguientes objetivos:

Avanzar en el cumplimiento del precepto constitucional de cada familia cuenta con una vivienda digna y decorosa;

Aprovechar el efecto multiplicador que tiene la vivienda en la actividad económica para reactivar el aparato productivo y promover el empleo.

Se consolidará el Sistema Nacional de Vivienda mediante el fortalecimiento de la coordinación institucional entre las dependencias federales, los organismos de vivienda y los gobiernos estatales y municipales, se alentará una mayor eficiencia en

la utilización de los recursos disponibles; se fomentará la descentralización de las decisiones en materia habitacional, y se avanzará en la modernización de los organismos de vivienda.

En materia de financiamiento para los demandantes de ingresos medios se darán facilidades mediante plazos y condiciones de pago apropiadas a su capacidad, a través de un uso más extenso de los esquemas de crédito ya existentes, que dan lugar a pagos proporcionales al salario. Estos esquemas tienen la virtud de hacer el crédito a la vivienda más accesible que las fórmulas tradicionales, reduciendo la necesidad del subsidio y permitiendo una recuperación adecuada de los créditos.

Se impulsará la construcción de vivienda para arrendamiento. Para ello, se mantendrán los programas oficiales de financiamiento para este fin; se promoverá, en concertación con los sectores social y privado, la revisión del marco jurídico que influyen en la construcción de vivienda para arrendamiento; se fomentará la participación de recursos del sector privado en la construcción de vivienda de interés social y de nivel medio, así como de vivienda para renta; se operarán programas para la adquisición de edificios de viviendas, muchas de ellas con renta congelada, transformando a los actuales inquilinos de propietarios; y se promoverá la actualización de los Códigos y Procedimientos civiles para que la Procuraduría Federal del Consumidor intervenga en la solución de los problemas inquilinarios.

Se intensificará también la regulación de la tenencia del suelo, articulándola con la dotación de servicios básicos a través de programas de mejoramiento urbano integrado; se impulsará la formación de reservas territoriales con fines de vivienda ya crecimiento urbano; y se establecerán nuevos mecanismos para cubrir las indemnizaciones de expropiaciones ejidales". (57)

Las soluciones planteadas por el ejecutivo federal carecen de objetividad pues solo se concretan a establecer que --- existiera la creación de financiamientos para promover la construcción de viviendas para arrendar, situación que hasta donde tenemos conocimiento jamás se dió, pues los recursos se encaminaban más a la adquisición de viviendas que a la construcción para arrendar.

Tratándose de la modificación del marco legal este si ha sido modificado y creemos que a sido en sentido positivo, lo cual analizaremos en el siguiente inciso, sin embargo existen otras soluciones como señala el maestro Ramón Sánchez Medel, el cual dice:

"Ahora bien, para llevar a cabo la multiplicación de la construcción de las viviendas indispensables no puede el Estado lograrlo directamente a base de decretos o de leyes, en -- que se hostigue a los propietarios y a los inversionistas, ni -- menos en que se impongan gravámenes y exageradas limitaciones a los arrendadores, como se hizo con el mencionado paquete de reformas legales de 1985, ya que los efectos de esta clase de --

(57) Salinas de Gortari, Carlos. "Plan Nacional de Desarrollo" Editado por la Secretaría de Programación y Presupuesto -- México, 1989. P. 113.

medidas coercitivas han producido un efecto contraproducente por completo, en virtud de que no han hecho otra cosa que promover -- una retracción total de los inversionistas para construir viviendas y de los propietarios de ellas para darlas en arrendamiento.

En suma, si el Estado quiere en verdad resolver el problema inquilinario que cada día reviste mayor gravedad tiene que despolitizarlo y darle adecuadas soluciones jurídicas y económicas en vez de hacer de él un encubierto señuelo electoral". (57)Bis

En apoyo a su comentario el autor cita una serie de decretos expedidos bajo el mandato constitucional del presidente - Alvaro Obregón, por medio de los cuales se impulso la creación - de viviendas para arrendarse:

A).- "El decreto de 9 de julio de 1921 (D.O. 18-VII - - 1921) que a manera de exposición de motivos expresó que considerando que en los últimos dos años ha aumentado en más de un cien por ciento la población fija y flotante de la ciudad de México y poblaciones del Distrito Federal, sin que hayan aumentado en el precio de los alquileres, por la dificultad que hay para conseguir habitaciones; considerando que urge remediar ese mal social

(57) Bis Sánchez Medal, Ramón, Op. Cit. P. 268 y 269.

por medio de disposiciones administrativas que den facilidades a los propietarios de predios no edificados para que cuanto antes lleven a cabo la construcción de nuevas fincas; considerando que correlativamente con la anterior precisa aumentar la carga fiscal que reportan los predios sin edificar como medida de estímulo en por el adelanto material del Distrito Federal. A continuación el mismo decreto dispuso que todos los propietarios de lotes ubicados en la ciudad de México o en cualquiera de las Municipalidades del Distrito Federal, que construyan nuevas fincas dentro de sus propiedades, gozarán de una extensión total de contribuciones, predial, federal y las municipales, de agua, pavimentos y atarjeas, salubridad y licencia para construcciones, desde que principio la construcción hasta el 30 de junio de 1926.

b).- El Decreto de 19 de diciembre de 1921 (D.O. 30 -- XII-1921), después de hacer notar que la prensa y el público en general han acogido con beneplácito las disposiciones dictadas de los alquileres, que principalmente afecta a las clases media y popular, amplió el plazo para el inicio de las nuevas construcciones que quisieran acogerse a las exenciones de impuestos concedidas en el Decreto anterior y aumentó el impuesto predial a los predios no edificados.

c).- El Decreto de 4 de septiembre de 1922 (D.O. 4-IX-1922), dió a conocer que los dos Decretos anteriores estaban - -

activos la construcción de gran número de fincas, lo que vendrá a resolver racionalmente el problema de los alquileres; y en artículos estableció para las nuevas construcciones beneficiadas con las exenciones impositivas de referencia una tabla de rentas de casas o departamento para obreros y empleados, para que en función de su monto dichas exenciones de impuestos tuvieran una duración de 10, de 7, de 5 o de 3 años, cesando automáticamente si se modificaba el importe de tales alquileres, y exigiendo para gozar de ellas que las nuevas construcciones hubieran obtenido la aprobación por el Gobierno del Distrito Federal de sus planos y presupuestos y que llenaran las condiciones necesarias de comodidad, ventilación e higiene". (58)

Estas circunstancias son dignas de tomarse en cuenta pues el estado no cuenta con todos los recursos económicos y materiales para dar por sí solo solución al conflicto de la falta de vivienda, por lo que mediante disposiciones de esta naturaleza se pueden motivar a la iniciativa privada para que en cierta forma creen viviendas para arrendar en lo que se puede proporcionar una vivienda propia a todo ciudadano.

El que la sociedad cuente con una vivienda digna y propia evitara la creación de asociaciones y grupos como son la ---
asamblea de barrios, la asociación de inquilinos de azoteas, y -

(58) Ibidem, P. 269 y 270.

el tan nefasto super barrio, que con actividades delictivas impiden el cumplimiento de la ley, situación que es en perjuicio de toda la sociedad, toda vez que el cumplimiento de esta no puede estar al arbitrio de determinadas personas.

C).- SITUACIONES QUE SURGEN CON LAS ACTUALES REFORMAS.

Con motivo de las reformas sufridas decretadas el 14 de julio de 1993, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio del mismo año el contrato de arrendamiento trae las repercusiones Jurídicas siguientes:

El plazo de duración del citado contrato para las fincas destinadas a comercio se eleva a veinte años, al igual que las fincas destinadas a la industria.

Se establece que el contrato de arrendamiento deberá otorgarse por escrito y la falta de ello será imputable al arrendador, con lo que se busca que el arrendador no desconozca la relación contractual existente, es decir que el arrendador no podrá alegar la nulidad del contrato por no haberse celebrado por escrito es decir por faltar la forma la cual como hemos visto es un elemento de validez del contrato.

Lo que se avala con lo que establece la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la siguiente Jurisprudencia:

ARRENDAMIENTO, FALTA DE FORMA DEL CONTRATO DE. La forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el artículo - - 2406 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, - no implica una solemnidad, sino una forma cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto produzca -- provisionalmente sus efectos, según el artículo 2227 y la acción de nulidad queda extinguida en términos del artículo 2234 del mismo ordenamiento cuando existe cumplimiento voluntario.- Quinta -- Epoca: Tomo CVIV. Pág. 36 A.D. 1532/51. Arreola Federico 5 votos. Tomo CXIV, Pág. 761 A.D. 3085/40 González Marfa. Unanimidad de -- 4 votos. Tomo CXXI, Pág. 108 A.D. 4716/52 Rodríguez Conde Soledad 5 votos. Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. XLII Pág. 10 A.D. - -- 1791/59. Virginia R. De Santa. 5 votos. Vol. XLIV Pág. 35 A.D. - 3046/60 Julián Avila de los Reyes Unanimidad de 4 votos.

Visible a foja 134, Jurisprudencia 1917-1990, Materia - Civil, Tomo Primero, Tercera Sala Civil, Ediciones MAYO.

Se incrementa la obligación del arrendador en el sentido de que el inmueble arrendado deberá reunir las condiciones de higiene y seguridad, esto con el fin de que ninguna vivienda se rente en condiciones precarias, es decir que cuente con los servicios necesarios para su fin, así el inmueble rentado para casa-habitación deberá contar con todos los servicios y accesorios destinados para habitación tales como agua potable, drenaje, ventanas, puertas y en general la construcción en buen estado para habitarse.

Se elimina el derecho de preferencia consistente en - que el arrendatario debería ser preferido a otra persona que qui siera arrendar el inmueble, conservandose el derecho del tanto - para poder comprar el inmueble.

Tratándose del derecho del tanto deberá sujetarse a lo siguiente:

Artículo 2448.- "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".

Cabe señalar que este derecho es irrenunciable, puesto - que toda vez que sólo los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y - - 2448-H, son de orden público e interés social lo que los convier - te en irrenunciable, es decir obligatorios para las partes y en caso contrario se tendrán por no opuestas.

Ya no existe un plazo mínimo para el arrendamiento de casa habitación salvo el caso en que no se pactase tal, lo que - obligaría a las partes a que el contrato se celebrare por un año forzoso, y debido a que estas circunstancias no forma parte de - las disposiciones irrenunciables, puede modificarse en cualquier momento.

Desaparecen las limitantes en cuanto al incremento de la renta, dejando a la ley de la oferta y la demanda e incluso - pudiéndose celebrar el contrato en dolares, como lo sustenta la Suprema Corte de Justicia de la Nación al decir:

PAGO DE RENTAS EN DOLARES, ES LICITO SI ASI LO ESTABLECEN LAS PARTES.- El Oxioma Pacta Sunt Servanda determina --- que la voluntad de los contratantes es la ley suprema en el acto jurídico que realizan y si a ello se suma que en la interpretación de los contratos, según lo prescribe el numeral 1851 del Código Civil para el Distrito Federal, debe estarse al sentido literal de sus cláusulas cuando sus términos son claros y no -- dejan duda sobre la intención de las partes, lógicamente es doble inferir que la arrendataria cumplirá debidamente su obligación entregando la suma pactada en dinero extranjero.

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

Amparo directo 11910/84 Constructora y Perforadora -- Tlaloc, S.A. 16 de febrero de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro Secretaria: Ma. de Lourdes Delgado Granados.

Amparo directo 11911/84 Constructora y Perforadora Tlaloc, S.A. 16 de febrero 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro Secretaria: Ma. de Lourdes Delgado Granados.

Amparo directo 393/86 Grutec, S.A. de C.V. 13 de abril de 1987. Unanimidad de 5 Votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba. Ausente: Ernesto Díaz Infante.

Amparo directo 8003/85. Geohidrológica Mexicana, S.A.- 13 de abril de 1987 Unanimidad de 4 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba. Ausente: Ernesto Díaz Infante.

Visible a foja 29, Jurisprudencia 1917-1990 Materia -- Civil Tomo II, Tercera Sala Civil, Ediciones MAYO.

En los casos que el contrato se haya celebrado por --- tiempo indeterminado concluirán a voluntad de las partes previo aviso por escrito con quince días de anticipación reduciéndose - este plazo considerablemente, pues antes tenía que hacerse con -- dos meses de anticipación, esto desde luego tratándose de los -- arrendamientos de predio urbano.

Se establece la facultad de cualquiera de las partes - para dar por terminado el contrato cuyo plazo haya vencido con - el aviso respectivo a que hemos hecho referencia y se incluye la modalidad de que el fiador concluye con su obligación una vez -- que el plazo del contrato a fenecido, sin embargo y por no ser una disposición irrenunciable este puede ser susceptible de conve-nio en contrario.

El arrendamiento podrá terminarse por que la renta no sea pagada en la forma y términos convenidos, asimismo por daños graves que el arrendatario cause al inmueble así como por hacer modificaciones sin el consentimiento del arrendador.

Asimismo, el arrendatario podrá dar por terminado el arrendamiento cuando no se cumpla con las condiciones establecidas en el contrato, cuando el inmueble no cuenta con las condiciones de seguridad e higiene, cuando no se conserve la cosa en las condiciones necesarias para habitarse, por la existencia de vicios ocultos de la cosa y por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada.

Estas reformas tienden a respetar la libertad contractual de las partes, que como hemos visto es la ley suprema, limitando algunas cuestiones que por ser de vital importancia sea considerado de orden público e interés social y que a nuestro modo de ver no perjudican en nada a las partes y por el contrario vigilan el estricto cumplimiento de la ley.

D).- PROPUESTAS PERSONALES.

Se considera que para el mejor funcionamiento del contrato de arrendamiento la ley debería de reformarse en los siguientes sentidos:

Que no se permita que la renta pueda estipularse en -- otra cosa que no sea moneda de curso legal y esto debido a que - en nuestro país el dolar constantemente incrementa su valor fren- te a nuestra moneda nacional y debido a ello el precio de todos- los productos se incrementan por consiguiente la renta también, - no así los salarios de las personas y en este orden de ideas es- inequitativo y siendo la equidad un principio general de derecho, no debe permitirse este incremento.

Por la situación económica que atraviesa nuestro país no deben permitirse estipulaciones en el sentido de que el pre- cio de la renta pueda incrementarse.

Debe de eximirse de todo impuesto a los arrendadores - cuando el precio de la renta no excede del equivalente de tres - meses el salario mínimo general vigente al momento de celebrar el contrato, con lo que se fomentaría la creación de nuevas vi- viendas para rentar, puesto que pasando de este precio los in- muebles son de mero lujo, por lo que quien tiene la solvencia - económica para tenerlos se encuentra en una situación económica desahogada y por consiguiente representa una utilidad mayor y por ello deberían de pagar impuestos.

Por último y tratándose del procedimiento judicial -- creemos conveniente que en este solo exista una notificación per- sonal la del emplazamiento.

Por otro lado debería de facultarse a los ejecutores para que en forma discrecional puedan utilizar el rompimiento de cerraduras y la fuerza pública, sin que para ello necesiten autorización del Juez.

Situaciones que aunadas a las reformas que ha sufrido nuestro Código de Procedimientos Civiles, beneficiara el incremento de vivienda para el arrendamiento.

Tratándose del incumplimiento del contrato, no deberá de proceder ninguna excepción o defensa, si no sólo el cumplimiento de lo reclamado y en caso contrario se condene a su cumplimiento, no pudiendo ser recurrible esta determinación, otorgando un plazo de 25 días para iniciar su cumplimiento, quedando a discreción del juzgador el plazo para su terminación.

Si la controversia se suscita por la terminación del contrato, bastara que se trámite a manera de un incidente de cumplimiento de sentencia, si no se desocupa dentro de los treinta días siguientes a que fenecio el plazo del contrato, en el cual el arrendatario solo podrá oponer como defensa la existencia de un nuevo contrato que necesariamente deberá ser por escrito, siendo el plazo para tramitar dicho incidente el de treinta días posteriores a que haya fenecido el término en que debió desocupar el inmueble voluntariamente el inquilino.

Esta Tesis, se reali-
zó con el objeto de
aportar de una mane-
ra lógica-jurídica -
las diferentes refor-
mas que ha sufrido -
el Contrato de Arren-
damiento.

De una Manera clara-
y sencilla para to--
das aquellas perso--
nas que se interesen
en el estudio del --
presente trabajo.

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

PRIMERA.- El contrato de arrendamiento se conoce desde el pueblo romano, institución que trascendió hasta nuestros días con algunas variantes.

SEGUNDA.- En Francia, como en México en los primeros Códigos Civiles, se respetó la autonomía de la voluntad y la libertad contractual de el arrendador y el arrendatario.

TERCERA.- Debido a las circunstancias económicas que ha sufrido nuestro país y a la presión política de algunos sectores de la población la naturaleza contractual del arrendamiento se ha visto afectada.

CUARTA.- Con motivo del decreto por el cual se congelaron las rentas, se obligó a prorrogar los contratos de arrendamiento vigentes en este entonces, pisoteando las garantías de los arrendadores e incluso causándoles daños y perjuicios, situación que en la actualidad se ha corregido.

QUINTA.- Por los daños y perjuicios, que el Estado causó a los propietarios de inmuebles afectados por la congelación de rentas debería de compensarceles con algunos privilegios fiscales, siempre, que los inmuebles se destinen para arrendamientos de casa habitación.

SEXTA.- Las reformas por las que el arrendamiento de casa habitación se convierten en orden público obedecieron a -- cuestiones de carácter político para ganar votos en las elecciones el partido en el poder sin embargo fueron contrarias a la -- protección de los inquilinos pues desalentaron la creación de -- nuevas viviendas para arrendarse.

SEPTIMA.- De acuerdo con la situación actual de nuestro país, la demanda de vivienda se ha incrementado, no siendo -- suficiente la oferta existente por lo que deben buscarse soluciones, para incrementar la creación de nuevas viviendas.

OCTAVA.- El contar con vivienda digna, procura el desarrollo armónico de la familia y el incrementar la vivienda -- bajara los costos de esta, creando un impacto en la economía y elevando el nivel de vida en nuestra sociedad.

NOVENTA.- El Estado debe concretarse a vigilar el -- exacto cumplimiento de la ley, sin intervenir en la autonomía -- de la voluntad de las partes y en la libertad contractual, -- excepción hecha de las condiciones en que deban estar los inmuebles arrendados.

DECIMA.- Tratándose de la terminación de contrato, -- por no constituir una controversia, debe de tramitarse a manera de oncidente de ejecución de sentencia, no pudiendo oponerse -- otra excepción o defensa que la existencia de un nuevo contrato que necesariamente deberá de otorgarse por escrito, para lo -- cual deberá de promoverse dentro de los treinta días siguientes a que fenecio el plazo en que debía de desocupar voluntariamente el arrendatario.

BIBLIOGRAFIA

- BAQUEIRO ROJAS, EDGARD. "DERECHO DE FAMILIA Y SUCESIONES", EDITORIAL HARLA, MEXICO, 1990.
- BEJARANO SANCHEZ, MANUEL. "OBLIGACIONES CIVILES", EDITORIAL HARLA, MEXICO, 1980.
- BIALOSTOSKI, SARA. "DERECHO ROMANO", EDITORIAL PAX, 6A. EDICION, MEXICO, 1973.
- BRAVO GONZALEZ, AGUSTIN. "PRIMER CURSO DE DERECHO ROMANO", EDITORIAL PAX, 3RA. EDICION, MEXICO, 1978.
- CASTAN TOBEÑAS, JOSE. "DERECHO CIVIL ESPAÑOL COMUN Y FORAL", TOMO III, EDITORIAL REUS, MADRID ESPAÑA, 1961.
- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, EDITORIAL CASTILLO RUIZ, MEXICO, 1993.
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DEL FUERO COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, EDITORIAL TALLERES GRAFICOS DE LA NACION, MEXICO, 1928.
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DEL FUERO COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, EDITORIAL SISTA, MEXICO, 1994.
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA, EDITORIAL FRANCISCO DIAZ LEON, MEXICO, 1884.
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA, EDITORIAL AGUILARE HIJOS, MEXICO 1871.
- CHIRINO CASTILLO, JOEL. "DERECHO CIVIL", TOMO III, EDITORIAL PRIVADA, MEXICO, 1986.
- DE VICENTE Y CERVANTES, JOSE. "PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN MATERIA CIVIL", EDITORIAL PORRUA, MEXICO, 1968.
- ESCRICHE, JOAQUIN, "DICCIONARIO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA" EDITORIAL, REUS, MADRID, ESPAÑA, 1970.
- FLORESGOMEZ GONZALEZ, FERNANDO. "NOCIONES DE DERECHO POSITIVO -- MEXANO", EDITORIAL PORRUA, 14A. EDICION, MEXICO, 1977.
- FLORIAN, EUGENIO. "ELEMENTOS DE DERECHO PROCESAL PENAL", EDITORIAL BOSCH, BARCELONA ESPAÑA, 1968.
- FRAGA, GABINO. "DERECHO ADMINISTRATIVO", EDITORIAL PORRUA, 27A. EDICION, MEXICO, 1988.
- GALINDO GARFIAS, IGNACIO. "DERECHO CIVIL", EDITORIAL PORRUA, 3A. EDICION, MEXICO, 1979.

GOMEZ LARA, CIPRIANO. "TEORIA GENERAL DEL PROCESO", EDITORIAL --
TEXTOS UNIVERSITARIOS, 2A, EDICION, MEXICO, 1979.

IGLESIAS, JUAN. "DERECHO ROMANO", EDITORIAL REUS, 6A. EDICION, -
BARCELONA ESPAÑA, 1979.

MAGALLON IBARRA, JORGE MARIO, "INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL", -
TOMO I, EDITORIAL PORRUA, MEXICO, 1987.

PALLARES, EDUARDO. "DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL", EDI-
TORIAL PORRUA, 19A, EDICION, MEXICO, 1990.

PALLARES, EDUARDO, "DERECHO PROCESAL CIVIL", EDITORIAL PORRUA, -
10A. EDICION, MEXICO, 1983.

PETIT, EUGENE. "DERECHO ROMANO", EDITORIAL CARDENAS EDITOR Y DIS-
TRBUIDOR, MEXICO, 1993.

PRIETO CASTRO, LEONARDO. "MANUAL DE DERECHO PROCESAL CIVIL", EDI-
TORIAL CAJICA, MEXICO, 1960.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. "COMPENDIO DE DERECHO CIVIL", TOMO III,
TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES, EDITORIAL PORRUA, 8A, EDI-
CION, MEXICO, 1978.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. "COMPENDIO DE DERECHO CIVIL", TOMO IV,
CONTRATOS EDITORIAL PORRUA, 11A, EDICION, MEXICO, 1979.

RUGGIERO, ROBERTO. "INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL", EDITORIAL -
REUS, MADRID, ESPAÑA, 1961.

SALINAS DE GORTARI, CARLOS. "PLAN NACIONAL DE DESARROLLO", EDITA-
DO POR LA SECRETARIA DE PROGRAMACION Y PRESUPUESTO, MEXICO, 1989.

SANCHEZ MEDAL, RAMON. "DE LOS CONTRATOS CIVILES", EDITORIAL PO-
RRUA, 12A, EDICION, MEXICO, 1993.

SOTO PEREZ, RICARDO. "NOCIONES DE DERECHO POSITIVO MEXICANO", --
EDITORIAL, ESFINGE, 8A. EDICION, MEXICO, 1977.