

299
207



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ACATLÁN**



**"EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VISTO
DESDE LAS REFORMAS DEL "+21 DE JULIO
Y 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993"**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADA EN DERECHO
P R E S E N T A
RAMIREZ LEON JULIA**

NAUCALPAN, ESTADO DE MEXICO.

1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta 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.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESQUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

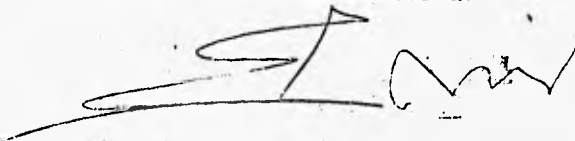
ACATLAN

NOMBRE :

RAMIREZ LEON JULIA

TEMA :

"EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VISTO DESDE LAS REFORMAS
DEL "21 DE JULIO Y 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993 "

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Julia Ramirez Leon', is written over the text of the thesis title.

MEXICO, ESTADO DE MEXICO®, NALCALPAN, A 6 DE MAYO DE 1996.

DEDICATORIAS

G R A C I A S .

A DIOS, POR HABERME PERMITIDO ESTAR EN ESTA
EPOCA TAN BELLA Y TAN LLENA DE PROBLEMAS, -
QUE GRACIAS A ESTO CONSTITUYE UNA DE LAS ME
TAS PARA SUPERARME Y PARA LLEGAR HASTA DON-
DE AHORA ESTOY.

GRACIAS.

G R A C I A S.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
Y EN ESPECIAL A LA ESCUELA NACIONAL DE ESTU-
DIOS PROFESIONALES CAMPUS " ACATLAN ", POR -
FORJAR HOMBRES CON ESPIRITU DE ESTUDIO Y DE
SUPERACION.

GRACIAS.

G R A C I A S .

A MIS PADRES, PORQUE GRACIAS A ELLOS, A SU
APOYO Y CONSEJOS HE LLEGADO A REALIZAR LA
MAS GRANDES DE MIS METAS, LA CUAL CONSTITU-
YE LA HERENCIA MAS GRANDE QUE PUDIERA RECI-
BIR, HERENCIA QUE RECIBI CON GRAN VALOR.

GRACIAS.

G R A C I A S .

A MIS HERMANOS, QUE AUNQUE HUBO Y HA HABIDO
TIEMPOS DIFICILES, SIEMPRE NOS UNIMOS Y NOS
LLEGAMOS A COMPRENDER, PARA QUE SIEMPRE TO-
DO FUERA CON ARMONIA, UNION. COMPRENSION Y
RESPETO, GRACIAS POR SU APOYO.

GRACIAS.

G R A C I A S .

AL CIUDADANO LICENCIADO JAIME DANIEL CERVANTES
MARTINEZ, JUEZ VIGESIMO NOVENO DEL ARRENDAMIENT
TO INMOBILIARIO HOY JUEZ QUINCAGESIMO PRIMERO
DE LO CIVIL, GRACIAS PORQUE EL SABER DISCIPLI-
NAR A LA GENTE, EN LA VIDA CONSTITUYE UNA META
PARA SABER MANEJAR UN GRUPO, Y SABERLO DIRIGIR
Y SABER PORQUE SE ESTA EN EL LUGAR, DONDE -
SE ESTA.

GRACIAS.

G R A C I A S .

A MI ASESOR DE ESTA TESIS, LICENCIADO JOSE
MARIA GARCIA SANCHEZ, POR HABERME DADO ESA
OPORTUNIDAD DE DIRIGIRLA Y POR ESPERARME -
HASTA LA CULMINACION DE LA MISMA.

GRACIAS.

G R A C I A S .

A MIS AMIGAS (OS), COMPANERAS (OS), QUE
GRACIAS AL RESPETO EN LAS AULAS UNIVERSITA-
RIAS CONSTITUYE, EL VALOR MAS GRANDE QUE --
PUEDE RECIBIR EL SER HUMANO.

GRACIAS.

G R A C I A S .

CUANDO TODO ES PROBLEMATICO, CUANDO LOS DIAS -
SON DIFICILES Y TODO SE TORNA GRIS.

HAY PARA TODOS LOS SERES HUMANOS UNA ESPERANZA
QUE SE LLAMA AMOR Y AMISTAD.

GRACIAS, POR TU APOYO INCONDICIONAL, BRINDADO,

TE QUIERO

GERARDO (AHG).

INDICE .

INTRODUCCION

TEMA :

" EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO VISTO
VISTO DESDE LAS REFORMAS DEL 21 DE JULIO Y 23 -
DE SEPTIEMBRE DE 1993 " .

CAPITULO I

" REFERENCIA HISTORICA "

a). EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SUS ASPECTOS EN ROMA	2
b). EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SUS ASPECTOS EN - - ITALIA.	15
c). EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SUS ASPECTOS EN - - MEXICO.	23

CAPITULO II

" CONCEPTOS SOBRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO "

a). ARRENDAMIENTO	28
b). CARACTERISTICAS	38
c). CONVENIO	40
d). CONTRATO	42

e).	ACTO JURIDICO	57
f).	TACITA RECONDUCCION	72
g).	DERECHO DEL TANTO	79
h).	DERECHO DE PREFERENCIA	83
i).	PRORROGA	86
j).	AVISO INDUBITABLE	89
k).	PRINCIPIOS DE LAS OBLIGACIONES	91

CAPTULO III

" ESTUDIO COMPARADO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTES DE LAS REFORMAS Y EL MISMO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A PARTIR DE LAS REFORMAS DEL 21 DE JULIO Y 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993 "

a).	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	98
b).	LAS DISPOSICIONES DEL ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL	107
c).	BENEFICIOS DEL ARRENDAMIENTO EN RELACION AL TRATADO DE LIBRE COMERCIO	118

CAPITULO IV

" SIMILITUDES Y DIFERENCIAS "

a).	EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTES DE LAS REFORMAS	124
b).	EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DESPUES DE LAS REFORMAS	131

CONCLUSIONES

135

BIBLIOGRAFIA

139

INTRODUCCION.

EN EL PRESENTE TRABAJO MANIFESTARE MI INQUIETUD EN RELACION AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, QUE CUMPLA CON EL PRINCIPIO DE LA PACTA SUNT SERVANDAE, ES DECIR, QUE SEA LA LIBRE VOLUNTAD DE LAS PARTES, LA DURACION, EL MONTO DE LA RENTA, SIN DERECHO DEL TANTO, SIN TACITA RECONDUCCION.

Y QUE AYUDE ASIMISMO COMO INSTITUCION JURIDICA, AL PAIS PARA FOMENTAR LA INVERSION, CON ATRACTIVAS CONDICIONES PARA RENTAR Y CON LA LIBERTAD DE QUE NO SE SUJETE A DISPOSICIONES DE ORDEN PUBLICO E IRRENUNCIABLE, QUE PROVOCAN EL ESTANCAMIENTO EN LAS RELACIONES DE ARRENDAMIENTO Y QUE EL PROPIO ARRENDADOR SE DESILUCIONARIA EN CONTINUAR CON ESE ACTO JURIDICO, QUE LLEVE A IMPEDIR LA LIBERTAD DE RENTAR O DE VENDER SUS PROPIOS INMUEBLES.

ES POR ELLO QUE EN EL PRESENTE TRABAJO, SE PONE A LA VISTA LAS DISPOSICIONES QUE SE DAN EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO CON LAS REFORMAS SURGIDAS EL 21 DE JULIO Y 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993.

CAPITULO I

" REFERENCIA HISTORICA "

a). EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SUS ASPECTOS EN ROMA.

En el presente apartado comenzare analizando el contrato de arrendamiento surgido en Roma, que en nuestro derecho, toma como antecedente para el surgimiento de este y asi como de -- mas aspectos de su vida juridica.

En Roma, el arrendamiento, se le conoce como la figura, de " locatio - conductio ",, connotando igualmente sus distintas obligaciones de las partes.

Asimismo, la locatio - conductio, al igual que la locatio - onis, significa arriendo, alquiler. Quitiliano, le da el significado de disposición; colocación de las cosas; también conocido como jornal o salario, este sustantivo viene a su vez de loco - as - are (de locus, lugar), que significa colocar, poner, dar en alquiler, arrendar.

Mientras que la conductio - onis, quiere decir, conducción, el alquiler; deriva de conduco - is - ere - xi - ctum, (de cum y doco, llevar), que significa conducir, llevar, tomar o -- sueldo, asalarinar, encargarse por cierto precio.

A través de sus distintas connotaciones la figura del -- arrendamiento va tomando una definicion, por medio de la cual, - se va conociendo hasta nuestros días.

Así es, como surge la definición del arrendamiento de la siguiente manera :

" El arrendamiento, es un contrato por el cual, una persona (el locator), se compromete con otra (conductor), a procurarle el goce temporal de una cosa, la prestación de una serie de servicios o la realización de una obra determinada mediante una remuneración en dinero ".

Al conductor, suele denominarse colonus, cuando arrienda tierra para cultivarla e inquilinus, cuando se trata de una finca.

Derivado del derecho de gentes y admitido por el Derecho Civil, el contrato de arrendamiento, es perfecto, por el sólo consentimiento de las partes y se rige por las mismas reglas del derecho, es entonces, un contrato de buena fe, sinalamático, -- perfecto, porque el momento en que el locator , se obliga a suministrar la cosa o trabajo y el conductor debe a él, la remuneración llamada, mercedes' además de que los derechos del locator, están vinculados y sancionados por la acción locati, o ex locato y los del conductor por las acciones conducti o ex conducto.

Es entonces, que el contrato de arrendamiento se va figurando como aquel contrato que la persona que se compromete a proporcionar la cosa o a efectuar el trabajo se le llama, locator (equivalente al concepto de arrendador), y el que paga el precio del alquiler se le llama conductor (arrendatario o inquilino).

A medida que se analiza su estudio de este tipo de contrato , aparece sus especies, en donde su nacimiento surge a través de las " Doce Tablas ", en donde solo tenían la mención del arrendamiento de animales de tiro, por lo que se dice, que este contrato se origina en el arriendo de cosas muebles, y después tener por objeto a las cosas inmuebles, como ejemplo, está el contrato de aparcería, en donde el colono paga al dueño o poseedor del terreno parte de los frutos, que recolecto como retribución por el goce.

Posteriormente, este contrato se aplica a la locatio conductio operarum, y a la locatio conductio operis faciendi; en donde el primero de los señalados consiste en la prestación remunerada del trabajo como en el caso del jornalero o del sirviente doméstico, sólo se aplica a la operae illiberales, es decir, a los servicios de orden inferior, a los que se les puede fijar, un precio.

Las operae liberales, es decir, los servicios profesionales excluyen toda tasación económica y sólo daban origen a los honorarios o munera que se reclamaban por medio de una cognitio extraordinaria, en esta especie, el patrono dispone de la actio conducti y el jornalero de la actio locati.

Y el segundo de los señalados trata sobre la ejecución. también remunerada de un trabajo que puede consistir en el transporte de cosas o personas, la construcción, reparación o manufactura de un objeto este arrendamiento de obra obliga al empresario (conductor) a ejecutar la encomienda.

La persona que daba el encargo. (locator), estaba ---- obligado a pagar, la retribución pactada, bien por el trabajo en comendado, bien por partes o en el termino señalado. En esta especie, se invierte el papel de las partes, se llama locator a - aquel; que paga las merces y conductor a aquel, que suministra - su trabajo o sus servicios.

por lo que respecta, a las obligaciones de estas, dos - últimas especies, se reducen por una parte a ejecutar. el hecho convenido y por la otra a pagar las merces, siendo las partes responsables de su dolo y de su falta, como en la locatio conductio rerum.

Y en cuanto a los riesgos, ya sea por caso fortuito o -- fuerza mayor sino podía ser realizado el trabajo, las merces que da debida y los riesgos son para el conductor en la locatio operarum.

En la locatio operis farrendi, las merces no es debida - sino hasta que la obra ha sido terminada y aprobada, el conductor operis no puede reclamar su salario y soporta los riesgos, - salvo fuerza mayor; si se pierde después de aprobada y entregada los riesgos son para el locator y debiera las merces.

Asi es como al entrar al estudio de la locatio conductio nos damos cuenta que sus especies o modalidades son :
la locatio conductio rerum (arrendamiento); la aparcería; la - locatio conductio operarum (contrato de trabajo) y la locatio conductio operis (contrato de obra).

En donde el primero de los casos, se muestra como un --

contrato consensual, bilateral y de buena fe, cuyo principal --- objeto material, sobre el que puede recaer será sobre cosas no consumibles y que se encuentre en el comercio, en donde la duración se limitaba a la voluntad de las partes y a cambio del objeto dado en arrendamiento se recibiera periódicamente, un precio - determinado en dinero.

Por lo que respecta al contrato de apercería, aquí el locator se obligaba a proporcionar a otra persona, el colonus partiarus, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiendosele en cambio, cierto porcentaje de los frutos que se tuvieran en -- ese contrato, asimismo el arrendamiento, se transmite a los herederos de las partes, por lo que el perjuicio resultante de las - malas cosechas, lo sufrían ambas partes, por lo que no había necesidad de ejercitar un perdon parcial de la renta (remissio -- mercedis).

Mientras, que la locatio conductio operarum, se hacía referencia a un contrato de trabajo, en donde el locator, se obligaba a proporcionar a un patron, el conductor, sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica en dinero.

asi también, la locatio conductio operis, equivale al - contrato de obra, en este tipo de contrato el locator, es el que encarga la obra y es responsable de los vicios que pudiesen existir en el material entregado, y el conductor es el que ejecuta - el trabajo en donde el locator paga, por la obra que realice el conductor , aquí es objeto, el resultado de un trabajo.

Así es como en la época clásica estas modalidades se empiezan a perfeccionar cada una en sus distintas ramas, tal es el caso de la aparcería que se incorpora al título de sociedad o asociación.

En donde las normas del contrato de obra a precio alzado, es regulado por el Código civil, con una reglamentación al arrendamiento que se conoce hoy en día, y el contrato de trabajo se plasma en la ley federal del trabajo.

Así es como dentro de los antecedentes de este tipo de contrato de arrendamiento nos damos cuenta, que la locatio conductio se perfecciona, sólo consensu, por lo que no requiere ningún escrito, si se hace tan sólo como prueba. Si las partes así lo deciden no será perfeccionado hasta que se cumpla la formalidad que se hayan impuesto.

El consentimiento sólo recae sobre la cosa, que se va a arrendar y sobre las merces que se va a pagar por su disfrute.

Dentro de sus elementos se señalan los siguientes :

1.- Cosas que se pueden arrendar.

Pueden ser objeto de arrendamiento las cosas corporales, así como incorpóreas, las primeras basta en principio con que exista en el comercio y sean vistas como cuerpos ciertos con que existase y se consumase por su uso, raramente entra al arrendamiento; las segundas, pueden ser objeto de arrendamiento, el usu fructu, la operae servorum, la enfiteusis, la superficie y bajo Justiniano quien consideraba también el derecho de habitación.

No sólo se puede arrendar, lo que nos pertenece, sino --- también, las cosas ajenas, porque en este contrato el locator da al conductor sólo el disfrute de la cosa arrendada.

2.- Precio o merces.

es la prestación que recibe el locator del conductor, por el disfrute que este obtiene del bien.

Las merces, deben ser cierta, fijada por las partes o por un tercero; debe ser vera, cuando resultan ser ficticia el arriendo es nulo en tanto arrendamiento , pero puede valer como donación.

El arrendamiento no se legisla en Roma, como la compraventa, sobre las características de las merces, es decir, justa, que dando esta al arbitrio de las partes, sin que por ello existiese lesión.

Las merces es la representación del goce del bien y este disfrute no puede ser suministrado al conductor mas que de manera sucesiva a medida de que se disfruta del bien de ahí, que se pague periódicamente y no en una sola exhibición como en la emptio - venditio (compra venta).

Efectos del contrato para el locator.

El contrato de arrendamiento da nacimiento a dos obligaciones recíprocas ambas de buena fe; la del locator, es sancionada por la acción conductio y la obligación del conductor sancionada por la actio locati.

El arrendador_o locator debe procurar, al arrendatario o conductor el disfrute de la cosa durante el tiempo del contrato, es decir, al conductor tiene un crédito, no de un derecho real, - que tiene por objeto tanto el uso propiamente dicho como los - - furtos.

El disfrute puede hacerlo el conductor a por un tercero, salvo convención en contrario. que prohibía subarrendar imponiéndose así ciertas obligaciones :

- a). debe entregar la cosa con sus accesorios, expresa o tacitamente contenidos.
- b). conservar la cosa, es decir, hacer reparaciones que necesite para el arrendatario. lo disfrute totalmente, pues el conductor puede obligarlo ex conductio, para que lo haga, o para obtener la reducción proporcional de las merces.
- c). responde de los vicios que impidan el disfrute del -- mueble o inmueble.
- d). debe el locator garantizar al conductor contra evicción y todo acto que atente contra el disfrute de la cosa, si vendiere la cosa, debe indemnizar al conductor o hacer que el nuevo propietario respete sus derechos.

Como segunda obligación del arrendador, consiste en reembolsar al conductor, por los gastos que este haya hecho, neces

rios o utiles para la conservación de la cosa.

Efectos del contrato para el conductor.

La obligación más importante del arrendatario, es el pago de las merces, pago que deberá de realizar periodicamente, por -- ser el disfrute del bien sucesivo, quedando exento de obliga--- ción y de pagar las merces cuando, no se disfrute del objeto - - arrendado, (uis maror non debet conductori damnosa esse).

Asimismo, el disfrute si llegase a reducirse, las merces también se reducen proporcionalmente.

Cuando se trata de un fundo rural y por circunstancias - accidentales la cosecha fue mínima, el colono puede exigir la re ducción de la pensio.

También debe el conductor, conservar, debe cultivar la - cosa como un buen, padre de familia' en el caso de aparcería, de be cultivar oportunamente la tierra, para no perjudicarla.

,Es entonces cuando debe de respetar el destino de la co- sa; salvo perdida fortuita de la cual, quedaría liberado por ser deudor de un cuerpo cierto, debe restituir el objeto al terminar el arrendamiento.

Dentro de las sanciones que marca este tipo de contrato, señala las acciones que nacen del contrato de arrendamiento, ya que estas son de buena fe, y por la atención que se les da, este

cañcter sirven para reclamar los resultados.

Por la actio locati, el locator exigira al conductor que le pague las merces. que responda del mal uso que de al bien.

Por la actio conducti, el conductor exigirá al locator que le rebaje las merces cuando no goce de todo el bien, que le reem bolso de los gastos de reparación que haya hecho, que le indemni ce en caso de evicción.

Asi es como hemos llegado al estudio del contrato de - - arrendamiento en donde como todo principio tiene un fin, aqui -- ta, bien se contempla su extinción.

Es por ello que encontramos que dentro del fenecimiento - del contrato de arrendamiento nos damos cuenta, que la muerte -- del arrendador o del arrendatario no pone fin. es decir, el - - arriendo de las cosas termina a la llegada del término convenido si se trata de inmuebles rurales su plazo es de cinco años, pero si las partes guardan silencio, se da entonces el nacimiento de un nuevo contrato de arrendamiento. al que los interpretes han dado en llamar tacita reconducción y que esto sujeto a los mis-- mos requisitos que el anterior.

El arrendamiento asimismo puede ter,minar antes de su ven cimiento; por pérdida fortuita de la cosa arrendada, lo anula - de pleno drecho, porque quita a una de las obligaciones su ojeto y ala otra su causa.

También termina cuando el locator hace expulsar al conduc

ctor que ha abusado del disfrute o que debe dos anualidades de las merces, aun cuando no se presenten estas circunstancias, el locator puede dar por terminado el contrato cuando necesita disfrutar el mismo objeto arrendado o cuando desea repararlo.

El conductor a su vez, puede dar por terminado el arrendamiento cuando ve restringido su disfrute por hecho del locator o de un tercero, o por, si caso fortuito se deterioro la cosa de modo que ya no puede disfrutarla.

Cuando deviene el propietario o usufructuario de la cosa el conductor, puede dar por terminado el contrato.

En cuanto a los efectos de la resolución, sino hay dolo ni falta, hace cesar las obligaciones de las partes para el futuro; en caso contrario, la parte responsable debera daños y perjuicios.

Dentro del analisis de esta figura en Roma. además analizar la figura de la enfiteusis, que es una convención que por su ejecucion da al nacimiento de un derecho real y que además se asemeja al arrendamiento, por la circunstancia que el enfiteuta no deviene propietario y que en su obligación principal tiene por objeto no un precio único sino una serie de prestaciones correlativas a su disfrute.

Cuando la cosa perecia por caso fortuito, en el caso del arrendamiento, cesaria la obligación del enfiteuta.

Gayo, se planteo, el problema en las Instituciones y se - resuelve en 3-145, que la enfiteusis magis placuit locationem con ductionem que ese, se asemeja mas al arrendamiento, pero se pro- longa hasta Zenon. en donde la enfiteusis es un contrato distin- to. resolviendo que la perdida total del bien sería a cargo del propietario y el parcial a cargo del enfiteuta.

A continuacion se detallan algunas diferencias entre la enfiteusis y el arrendamiento :

- a). el enfiteuta no puede exigirle al propietario que - conserve el inmueble en buen estado.
- b). es a cargo del enfiteuta el impuesto predial.
- c). adquiere los frutos desde que son separados o reco- lectados.
- d). en el derecho de Justiniano el enfiteuta que quiera ceder su derecho debe avisar al propietario para que este ejercite su derecho del tanto.
- e). el enfiteuta que durante tres anos no pague la renta o el impuesto puede ser expulsado.

El objeto del estudio de este contrato de arrendamiento, en Roma, es por el motivo que nuestro derecho Mexicano, toma sus bases, asentamientos en esos principios en donde a medida, que va evolucionando su formación se van llevando a cabo nuevas medidas tendientes a cumplir así con un derecho de arrendamiento, un derecho inquilinario, en donde ambas partes existe el consentimiento de formalizar su libre y espontánea voluntad de llevar a cabo un contrato.

Es por ello que a medida que se vaya exponiendo el presente trabajo se analizará el por que hoy en día se están dando estas reformas en materia de arrendamiento inmobiliario.

b). EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SUS ASPECTOS EN ITALIA.

Todo país a través de sus Constituciones, tratan --
de consagrar derechos a sus habitantes, en este apartado al --
tratar el tema del arrendamiento en Italia, me vinculo al derecho
que se consagra primeramente dentro de su Constitución, que actu
almente se rige así como en su historia y al estudiarla nos per-
catamos que tiene particular interés, por su organización de la
República como un estado unitario descentralizado en que las re-
giones están dotadas de un status destinado a asegurar su autono
mía en materia administrativa, dando así expresión a una forma -
política intermedia entre el estado federal y el estado unitario
centralizado.

Sobre las líneas básicas establecidas por la Constitución
para todas las regiones, cada una de estas tiene la facultad de
elaborar su propio estatuto. además que encierra gran interés su
rigurosa y detallada sistematización de los derechos fundamentales
y el establecimiento de un tribunal Constitucional, es decir, -
un gobierno parlamentario con los consejos consultivos en la obra
gubernamental.

Así es como al adentrarnos a sus derechos fundamentales --
nos damos cuenta que en su artículo 14, establece la inviolabili
dad del domicilio. Señala que el domicilio es inviolable, no --
se pueden realizar inspecciones o pesquisas o embargos.

Este es un derecho que nuestra constitucion lo otorga, articulo 4, toda persona gozara de una vivienda digna y decorosa sien embrago nos damos cuenta que también, es un derecho que nos consagra nuestra propia Constitución que mediante una orden judicial podra ser molestado es caso de un compareciemiento ante los Tribunales, etc.

Asimismo en su articulo 16 la Constituciona Italiana, se nala la libertad de circulacion y residencia, y para tal efecto establece qut todo ciudadano puede circular y residir libermente en cualquier parte del terrotorio nacional, salvo las limitaciones que la ley establezca con caracter general por motivos de sanidad o de seguridad.

Asi es como toda regulaci6n señala disposiciones que señalan que para el uso de una habitaci6n es un derecho constitucio nal, quer se establece desde sus inicios hasta hoy en día.

A continuaci6n abarcare el tema del surguimiento del - - arrendamiento en Italia y su vinculaci6n hoy en día.

Asi es como Planiol y Ripert, afirman que la caracteris tica de este contrato, es aquel en donde el propietario recibe del explotante del suelo, en lugar de una suma fijada en dentro como el arrendamiento de finca rústica, una parte en especie de la cosecha.

Un tratadista define, esta forma contractual, diciendo que consiste en un arrendamiento de finca rustica celebrado en favor, - de un colono por un tiempo determinado, con venta o sujeción por por el mismo tiempo de los edificios y superficies que existen en algun finca.

Por la ley de 25 de junio de 1902, se reglamento un contrato enfiteutico o contrato de enfiteusis que da nacimiento a - un derecho real susceptible de ser hipotecado.

Para Planiol y Ripert, la enfiteusis implica la puesta en valor de inmueble por la labor del enfiteuta, esta puede resultar no solo del desmonte sino de trabajos de mejoras, de sembrados, de edificioaciones.

El enfiteuta, sin embargo no estaba obligado a mejorar el inmueble sino cuando una clausula del contrato haya constituido esta en obligacion suya.

Legalmente y aparte de toda estipulacion convencional solamente esta obligado a no realizar en la finca ningun cambio -- que disminuye su valor.

Pothier, trata una figura que recibe el nombre de arrendamiento, "arenta" y lo define como un contrato que transfiere al arrendatario el derecho que tenía el arrendador en la heredad, - locado contra una renta que el arrendador conservaba.

Así es como el Código Civil Italiano de 1865. limita el -
plazo en la locación de inmuebles, leyes posteriormente incorpora
das al mismo rigen la locación de servicios en la prestación la-
boral (contrato de trabajo). Se protege el precio de este - -
último (salario).

Son objeto de locación las prestaciones del arte liberal
(prestaciones liberales), artístico, literario o científico.

En este caso, la contraprestación debida es el " horario " -
en estos casos siempre hay locación de obra.

Los Códigos Posteriores de 1882 y 1942 agrupan a diferen-
cia del francés y el nuestro en una sola ley organica (El Códigi-
go), la locacion en sus diversas expresiones.

El Código Italiano, de 1942, legisla a la locación en --
muy diversas manifestaciones, es decir, en arrendamiento de bie-
nes muebles e inmuebles y estos ultimos los agrupaba en aparcería
trabajo de obra. etc.

Viturio y Columella, hacen una interpretación de hechos -
en la evolución histórica a través de suposiciones y justificaco-
nes deductivas. El primero da una descripción fantástica del ---
hombre primitivo como habitante de los bosques; muestra la nece-
sidad de los mismos impulsados por el medio ambiente, de buscar
un refugio en las grutas abiertas en las montañas cercanas o en

las capas de los arboles; de ellos pasan a chozas de barro toscamente construidas y de ahí en más, se origina el adelanto arquitectónico apareciendo o surgiendo las construcciones de basamentos sólidos y las de uno o dos pisos " que el antiguo romano -- construía para el uso de su familia ".

La población marca el nacimiento de la gran urbe, con el problema común los tiempos, antiguos y modernos de la escasez de vivienda.

Se origina el coenacutum, en virtud del cual, una de las partes daba alojamiento a otra, que no lo tenía en la propia vivienda..

Así es como se desarrollan paralelamente las locaciones propias de los predios rústicos, pero con mayor lentitud que en la Ciudad, ya que la existencia de la esclavitud en los tiempos que Vico, caracterizó como " época heroica ", determinan la vida exclusiva de patronos y esclavos atados al servicio personal del amo.

El principio aristocrático va cediendo en la marcha política y social cuando el patricio en su desganado a la atención del fundo ve que su resultado es la merma en los productos que aquel le brinda.

Faculta entonces a otro a que vigile; y después en el -

desarrolla de la industria agrícola, otorga el uso y goce del campo por determinada contraprestación.

Nos damos cuenta, que la evolución de esta figura jurídica, es mas asimilable por la cultura romana.

Sin embargo, en Italia al igual que en Roma, tiene manifestaciones. el arrendamiento, en donde adopta la aparcería, como arrendamiento. Coliny Capilant, distingue esta forma de locación como un contrato rural sin dejar de tomar cuenta a la aparcería; en donde se proporcionaba un predio para el inquilino en donde necesariamente se tenía que pactar un precio para el inquilino en donde el arrendatario debería entregar según las costumbres del lugar, además de advertir al propietario de las usurpaciones que un tercero cometiese en su predio.

En cuanto a la naturaleza jurídica del contrato de aparcería afirman Colin y Capilant que se trataba de una combinación de las reglas del contrato de arrendamiento con las del contrato de sociedad.

Además manifiesta que el arrendamiento o renta constituye un acto de enajenación al que se sujeta un inmueble mediante el pago de una renta perpetua denominada renta real. la cual, tiene el caracter de simple derecho de crédito y redimible.

Se permite al acreedor regular las clausulas y condicio-

nes de la rendición. También le es ilícito pactar que la renta no podía serle reembolsado hasta después de cierto plazo.

Surge otra figura como el arrendamiento o colonato perpetuo es una relación contractual por lo cual, el propietario de una finca concede su disfrute a un particular para él y sus descendientes se regían por las mismas reglas que el arrendamiento en aparcería.

El arrendamiento o inquilinato (locataire), cuya aplicación se adapta según los usos y costumbres de cada lugar consiste en un contrato por el cual, el propietario de una finca le concede en disfrute a perpetuidad bajo la condición de que el arrendador abone al propietario una renta perpetua.

El derecho italiano admite y legisla tres variedades del arrendamiento que admitieron los romanos sin distinguirlas. De Ruggiero, se ocupa así del arrendamiento de casas y fundos rústicos silenciándose respecto de arrendamiento de cosas muebles y derechos cuya disciplina debe análogicamente deducirse en la que concierne al arrendamiento de inmuebles.

Asimismo se unifican la especie de la locatio operarum y la locatio operis.

El Derecho positivo italiano, admite el arrendamiento propiamente de derecho y la enfiteusis determinando así el arrendamiento

miento como el contrato por virtud del cual, una parte se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble mediante una determinada compensación.

Según esta figura contractual sino se especifica término de duración cada parte puede separarse del contrato dando a la otra el preaviso. el arrendador esta obligado a entregar la cosa con sus accesorios y sus pertenencias en un estado de servir para el uso y la producción de la cosa destinada y en caso de incumplimiento por parte del arrendatario, la contraparte esta facultada para pedir la resolución y el arrendatario no puede subarrendar sin el consentimiento del subarrendador en caso de muerte del arrendatario, el arrendador y sus herederos pueden dentro de los tres meses contados desde la muerte, separarse del contrato mediante aviso de despido comunicado a lo parte con preaviso de seis meses.

Si el arrendamiento tiene por objeto un fundo rustico, el despido tiene efecto al final del año agricola en curso al vencimiento del preaviso.

Al estudiar este tema del arrendamiento en italia, nos percatamos que este toma sus inicios en la aparceria al igual que el Roma.

c). EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SUS ASPECTOS EN MEXICO.

En México, el arrendamiento tiene importancia en la teoría como en la práctica y el Código civil vigente comprende una de las formas que regula el derecho romano, es decir, el arrendamiento de cosas (locatio conductio rei), por lo que ahora - el Código de la materia ya no incluye en el, el contrato de -- arrendamiento la prestación de servicios (locatio conductio operarum) ni el contrato de obra) locatio conductio operis).

Nos damos cuenta que en México, se ha seguido un lineamiento de evolución en cuanto al derecho de propiedad ya que los propios Códigos de 1870 y 1884, se inspiraron en el Código de Napoleón, el cual, llegó con el Código español llamado " De Garcia Goyena ", y del proyecto del código civil de Justo Sierra.

A través de ellos se definía a la propiedad como el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que los que fijan las leyes y es inviolable, por el cual, no puede ser ocupada sino por causa de utilidad pública y previa indemnización; este concepto se fue utilizando a medida en que surgieron la Constitución de 1857, ya que propiamente en el artículo 27 - que actualmente nos rige en la Carta magna, la propiedad es un - principio inviolable que no puede ser ocupada sin el consentimiento del propietario.

México, afronta problemas de la mala distribución de la propiedad, es decir, la existencia de grandes latifundios al respecto Arriaga señala:

" Mientras que pocos individuos están en posesión de inmensos e incultos terrenos, que podrían dar subsistencia para muchos millones de hombres, un pueblo numeroso crecida mayoría de ciudadanos gime en la más horrenda pobreza, sin propiedad, hogar, sin industria ni trabajo."

Así que fue en torno de la propiedad rural donde se produjeron los grandes cambios en el concepto de propiedad que después habrían de afectar a las propiedades urbanas, cuando México se transformó de país rural en país eminentemente urbano.

Mientras México, sufría el problema rural, en donde se produjeron cambios a consecuencia de la revolución de 1910, modificó su estructura política y jurídica, en donde surgió un derecho intermediario, el derecho civil de la revolución, dándose cambios en materia familiar etc., y concretamente en materia de arrendamiento se marca la Ley de 14 de diciembre de 1916, relativa al pago de alquiler, lo cual decretó una reducción forzosa de las rentas hasta un 75 % ya sea de casas habitación o de comercios.

El derecho de propiedad, es relativamente frágil, puesto que la nación puede en todo tiempo imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público .

Así es como al particular le quedan dos garantías para su derecho de propiedad :

a) la que no puede ser privado de esa propiedad, de sus posesiones o derechos y mucho menos de su vida o de su libertad sino mediante un juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho (garantía individual del art. 14 Constitucional)

b) No podrá expropiarse al particular su propiedad. - sinopor causa de utilidad pública y mediante indemnización (párrafo segundo del artículo 27 Constitucional).

Fueron pues consideraciones políticas las que determinaron la formación de un nuevo código conocido como el Código de 1928 sin embargo entro en vigor hasta 1932.

Asi es como en el artículo 830 sigue definiendo la propiedad el estilo clásico, al señalar que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

Asimismo en el artículo 840 establecía que no es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no de otro resultado que causar perjuicios a un tercero. sin utilidad para el propietario.

En síntesis. nuestras leyes la suprema y la civil consideraban al derecho de propiedad como un derecho relativo, concebido como una concesion del estado del particular: sujeto a -

modalidades (modificaciones) y que debe ser ejercitado por el propietario de manera que no afecte el interés publico y siempre de ser posible en beneficio social.

Cuando el propietario de un bien empieza a tomar en cuenta los beneficios que pudiera ocasionar a su patrimonio, es cuando a rendimientos y sus formas se empieza a realizar una transformación en el derecho civil, es decir, en cuanto a celebrar contratos y contraer obligaciones, es decir, el Estado le prestaba un apoyo y fuerza para ejecutar su voluntad al propietario del bien, de allí se deriva que los contratos se celebran bajo dos principios fundamentales : el de la autonomía de voluntad que -- significa que la voluntad se da en la creación de las relaciones obligatorias, es decir, cada individuo tiene la facultad de crear por un acto de su libre voluntad, una determinada situación jurídica que el derecho objetivo esta obligado a respetar, es cuando aqui intervienen el Estado, a través de sus leyes que el no -- intervendra a menos que lo solicite el propietario del bien para respetar las obligaciones contraídas por los particulares de manera libre y solo interpondra fuerza como imperio para la ejecución coactiva de los compromisos pactados entre las personas.

Otro principio romano es la " pacta sunt servandae " que -- significa que el contrato tiene fuerza de ley respecto de las -- partes y que ni estas ni el juez pueden alterar los términos de las obligaciones contraídas, salvo en la presencia del caso for-

tuito o de fuerza mayor.

Es por ello, que cuando se incumple dentro de estas disposiciones que marca las partes por su libre voluntad de contratar es cuando interviene el Estado a través de la creación de -- tribunales previamente establecidos y llamados así como " Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario ", cuya función es el de conocer juicios sobre materia de arrendamiento inmobiliario destinados a casa habitación o locales comerciales y de ahí sus disposiciones y reformas que se han venido dando y que en el presente - trabajo se irán exponiendo.

CAPITULO II

" CONCEPTOS SOBRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO "

Es necesario incluir en este tema diversos conceptos, que nos ayudan a ubicar al arrendamiento, en un ámbito en el que se pueda manejar y comprender aun mas su ubicación dentro de nuestro derecho.

Empezaré por señalar diversos conceptos de arrendamiento para que posteriormente desaglosar los diversos conceptos que se relacionan dentro de este capitulo.

La explicación que nos dan los academicos y que escuchamos en su diaria exposición en las aulas universitarias, nos -- permiten conocer la terminología que se utiliza en el mundo del derecho y considero de vital importancia, que para una debida - exposición se conozcan los conceptos que han de manejarse en mi planteamiento.

Cada uno de los términos a los que me avoco son necesarios en este tema para sostener la posición del tema de esta tesis, - con lo que a continuación me permito establecer la definición o concepto y el contenido del precepto legal o norma jurídica para que sea en forma complementaria del dominio de los términos jurídicos de mi trabajo.

a). ARRENDAMIENTO

Este tipo de contrato se encuentra dentro de los contratos clasificados de uso, de acuerdo al artículo 2398 del Código Civil y que a la letra dice :

" 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 temporal un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria ".

Dentro de sus elementos personales; las dos partes que intervienen son :

a.- Arrendador : que da la cosa en arrendamiento

b.- Arrendatario : que recibe la cosa en arrendamiento.

Ambos contratantes requieren de una capacidad general para contratar, es decir, que este dentro de las que marca la ley artículo 1798 del Código civil, además, el arrendador debe tener legitimación sobre el bien que va a dar en arrendamiento, es decir que sea propietario o bien estar autorizado expresamente por el dueño a través de un poder o de una autorización. No es necesario que sea por escrito.

Dentro de sus elementos reales se encuentran los siguientes :

a.- La cosa : para tal efecto la ley señala que son susceptibles de arrendamiento los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

b.- El precio : por reglas generales, el precio en el contrato de arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o - cualquier otra cosa equivalente con tal de que sea cierta y determinada, pero al respecto el artículo 2448 en su fracción D. - establece por excepción que debe de ser precisamente en dinero y en moneda nacional, cuando se trata de arrendamiento de finca urbana.

Para pactar en moneda extranjera no contraviene esta disposición, ya que es cierta y determinada y debiera pagarse acuerdo a lo establecido por la Ley Monetaria de nuestro país, lo que -- sostiene en jurisprudencia la Suprema Corte de Justicia.

Únicamente cuando la renta no consiste en dinero, sino en cualquier otra cosa equivalente; tal es el caso de los frutos - (artículo 2430 del Código Civil), la renta debe de ser determinada además de ser cierta.

Al respecto la tercera sala de la Suprema Corte de Justicia en una ejecutoria aprobada por mayoría de tres votos sostuvo " el precio sea cierto y determinado desde el momento de su celebración y no determinable en el futuro y que no satisfacen esos requisitos las cláusulas - de indexación que remiten a los incrementos en el - costo de vida conforme a los índices de precios del Banco de México.

(Amparo 6645-79. Ricardo Kuri Slim, 29-X-1980. Informe de la 3a. Sala de la Corte 1981 foja 15 ejecutoria numero 14).

Aunque la renta en los arrendamiento de finca destinada a la habitación deberá de estipularse en moneda nacional (arrt. - 2448 D), la renta estipulada en cualquier otra cosa equivalente como frutos o como el uso y goce de otra cosa, no hiere la nulidad al contrato, sino en todo caso lo convierte en un contrato - inominado que habrá de regularse conforme a las reglas del mismo contrato de arrendamiento (art. 1858), por ser el, el que - tiene mayor analogía con el mismo.

c.- El tiempo : al respecto el Código civil al regular - este tipo de contrato en su segundo parrafo del articulo 2398, - señala que el arrendamiento no puede exceder de diez anos para - las fincas destinadas a habitacion y de veinte años para las fin - cas destinadas al comercio o la industria.

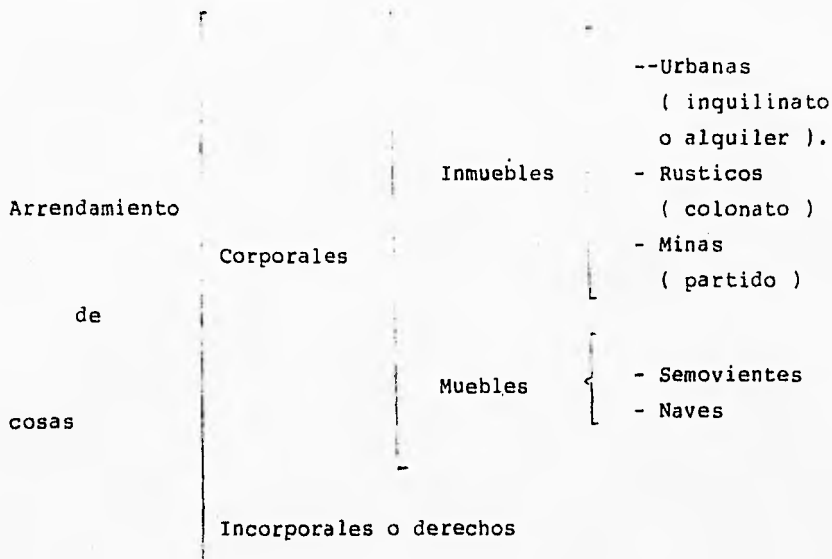
Asimismo dentro de sus elementos formales, el articulo 2406 establece que el contrato de arrendamiento debe de otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputara al - - arrendador..

En este mismo orden de ideas, al estudiar el contrato - de arrendamiento nos damos cuenta que existen tres tipos de arren - damiento :

a. Arrendamiento Civil.

El Código distingue dos tipos de arrendamiento : inmuebles y muebles, a su vez el primero de los señalados se distingue por su destino, las casa habitación u los dedicados al comercio a la industria o el comercio.

Esquemáticamente se muestra de la siguiente forma :



b. Arrendamiento Mercantil.

Cuando recaega sobre bienes muebles, existiendo lo señalado por el artículo 75 del código de Comercio y cuando sea de estipulación comercial . La Ley estipula como actos de comercio :

I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos artículos - muebles o mercaderías, sea en estado natural sea después de trabajos o labrados.

c. Arrendamiento administrativo

se da en relación a la naturaleza de los bienes cuando es

tos pertenecen a la federación, a los estados o a los Municipios es decir, cuando se trate de bienes propios del estado, ya que tiene bienes destinados a un servicio público, bienes de uso común y bienes en plena propiedad.

Ya que se permite al Estado ejecutar actos de dominio o de administración, el arrendamiento de esta clase de bienes pueden ser de la Federación, de los estados o Municipios.

Al respecto el artículo 2411 del Código Civil del Distrito federal, señala que los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo y en lo que no estuvieren a las disposiciones de este título.

Al establecer las obligaciones del arrendador; se señala las siguientes :

1. Transmitir el uso, goce temporal de la cosa.
2. Conservar la cosa en buen estado para servir
3. Garantizar el uso de la cosa.
4. Garantizar la posesión útil de la cosa arrendada
5. reembolsar al arrendatario los gastos que haya generado por la reparación al objeto.
6. Responder de los daños y perjuicios que se le causen - al arrendatario por el saneamiento por evicción por el arrendador.

Dentro de las obligaciones del arrendatario son ;

1. Pagar la renta y pagarla en la forma convenida, es decir en el lugar establecido por las partes, sino se -- ubica el lugar, sera en el domicilio del arrendatario o en el inmueble.
2. Sera obligación del arrendatario el uso debido de la - cosa y sera en base a lo convenido por las partes o de acuerdo a la naturaleza de la cosa.
3. conservar la cosa dada en arrendamiento
4. Avisar al arrendador de las reparaciones necesarias ya sea por danos causadas a la cosa.
4. Permitir al arrendador hacer las reparaciones necesarias al objeto
6. Entregar la cosa al termino convenido por las partes o de acuerdo a lo que la ley senale

Asimismo dentro del arrendamiento surge otra figura llama da subarrendamiento. y al respecto la ley. determina que es cuando un arrendatario arrienda una misma cosa que recibe en arrendamiento. es decir, respecto de la misma cosa existen dos contratos de arrendamiento.

En el subarrendamiento no solo se va a requerir la capacidad general sino se requiere una capacidad especial para celebrar el contrato.

De acuerdo al artículo 2483 fracción I del Código Civil, - la forma de terminar el contrato de arrendamiento es por haberse cumplido el plazo fijado por las partes o por la ley.

La culminación del plazo o término convenido es cuando - - existe la buena fe de las partes, el inmueble en suspensión re-- gresa al arrendador y el inquilino ya no debe pagar renta alguna y es la forma más sencilla de terminar el contrato.

Enseguida haré un breve análisis respecto de este tema del congelamiento de las rentas ya que por decreto. los contratos de arrendamiento, aunque cumplan con su término, por el estado de emergencia del país se volvieron indefinidos y no podían aumen-- tarse las rentas y que data desde 1942 y que en un momento dado sea han determinado que la prórroga por la, ley por tiempo inde-- finido con base y fundamento en 6 decretos; y los 3 primeros fue ron decretos presidenciales y los 3 últimos son del Congreso de la Unión.

El primer decreto presidencial data de 1942, donde conge-- la las rentas pero no el contrato declarandodo nulos los incremen-- tos de renta, imponiendo multas a los infractores de doce tantos del aumento del alquiler.

El segundo decreto presidencial es de 1943, que continua con la congelación de rentas, pero prorrogando los contratos, pe ro prohíbe los aumentos de rentas, señala multas al infractor de esta disposición modificando el artículo 2483 fracción III.

El tercer decreto presidencial data de 1945, volvió a decretar la congelación de renta, pero agregando la congelación a los arrendamientos de locales, siempre y cuando fueren giros o comercios donde se expidieron artículos de primera necesidad, en ese mismo año se levanto, el estado de suspensión de garantías - pero continuo con el estado de congelación de rentas por los decretos del Congreso de la union.

El primer decreto del Congreso de la union data del año de 1946, se prorroga el arrendamiento por tiempo indefinido y se congela las rentas para habitación, talleres y locales por los trabajadores o por los mismos familiares.

El segundo decreto del congreso de la Union, data del año de 1947, la diferencia de este decreto es que restringió su aplicación a los arrendamientos cuando fueran con rentas no mayores de \$ 300.00 pesos.

El tercer decreto del Congreso de la Union data del año de 1948, permitiendo una reglamentacion que regulara de manera definitiva los arrendamientos urbanos, este decreto senala que el arrendador en caso de que necesitara los locales ya sea para eviattrlos o para establecer un comercio en el, deberia de satisfacer los siguientes requisitos de manera excepcional al tratar los demas decretos :

1. Que se notificara al arrendatario de 3 a 6 meses de -- anticipacion.
2. Que se indemnizara por el importe de 3 a 6 meses de -- renta o que se le pagara el importe del traspaso.
3. Se reglamento tambien las causas de terminacion del -- contrato como los siguientes :
 - a. por falta de pago que no fueran menos de tres.
 - b. por el traspaso sin permiso (subarriendo)
 - c. porque se cambio el destino de la naturaleza del -- objeto.

- d. porque se cambio la forma sustancial del, local.
- e. por las condiciones sanitarias.
- f. por el mal uso al grado de generar danos en la localidad ya sea por familiares o el inquilino.
- g. por la solicitud de los demas inquilinos por causa justificada.

En el ano de 1951, se excluyo de la congelacion de rentas a los locales destinados a los siguientes giros :

- 1. cantinas
- 2. pulquerias
- 3. cabarets
- 4. centro de vicios
- 5. para la explotacion de juegos prohibidos y permitidos
- 6. salones de espectaculos, teatros, cines, circos, cinematografia.

Volviendo al Codigo que nos rige se senalan las formas de terminacion del contrato de arrendamiento 2483 del Codigo Civil

- II. Por convenio expreso
- III Por nulidad (porque se encuentran vicios en el consentimiento)
- IV. Por rescision
- V. por confusion
- VI. Por perdida o destruccion total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor
- VII Por expropiacion de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad publica
- VIII Por eviccion de la cosa arrendada

b). CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Las características especiales del arrendamiento, constituye un derecho de naturaleza personal, así lo sostuvo tradicionalmente desde el derecho Romano. porque se trata de un bien del propietario. en donde surge el deseo de transmitir su propiedad mediante el uso de su inmueble.

Asimismo dentro de las clasificaciones del contrato de arrendamiento se manifiestan que se deriva de :

1. Un contrato nominado : que es un contrato que la ley, los regulariza o los reglamenta en el código o en otras leyes.

2. Bilateral : es aquel que hace nacer obligaciones recíprocas para las partes que en él intervienen.

3. Oneroso : es aquel donde se estipulan derechos y gravámenes recíprocos para las partes.

4. Comutativo : son aquellos cuando las prestaciones --- que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato; dentro de este tipo se encuentran muchas características y por lo que respecta a este tipo de contrato, se puede apreciar

de inmediato el beneficio y la perdida.

5. Formal : es aquel donde la ley, exige que la voluntad se externe de cierta forma y de acuerdo como aquella establezca es decir, por escrito.

6. Principal : es aquel que para su validez y cumplimiento no requiere de un acto que lo refuerse.

7. Tracto sucesivo : es aquel que se perfecciona el acto pero no concluye, sino que las partes continuan haciendose prestaciones periodicas.

c). CONVENIO.

El Código civil, distingue entre convenio y contrato, - -
pues considera a éste la especie y a aquel el género.

Y en el artículo 1792, establece que el convenio, es el -
acuerdo de dos o mas personas para crear, transferir, modificar
o extinguir obligaciones.

Esta distinción tiene su antecedente en el Código Civil -
Frances que distingue la convención o acuerdo de voluntades, que
es el género, del contrato que es el acuerdo de voluntades, que
es para dar nacimiento a una obligación.

Sin embargo, la mencionada distinción no es ya reconocida
en la actualidad, pues el Código Civil Italiano la ha eliminado
y nuestro Código Civil hace desaparecer toda importancia de ella
al establecer que los principios relativos a los contratos se --
aplican a todos los convenios (artículo 1859), lo cual hace --
que en realidad resulte ya inadecuada tal distinción.

Dentro de las funciones que realiza el convenio son :

1. Crear
2. Transferir
3. Modificar
4. Extinguir

Sin embargo el maestro Gutierrez y Gonzalez señala que a-

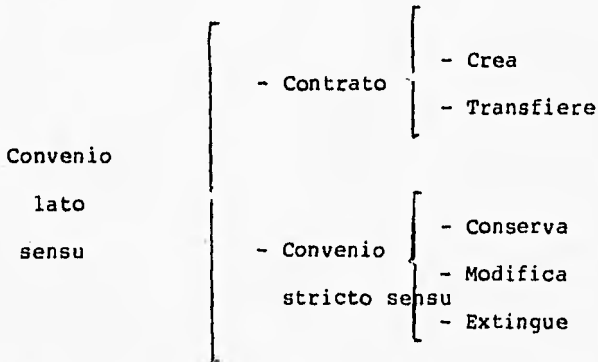
demas se cumple una funcion mas que es la de conservar derechos y obligaciones.

Dentro de sus especies son :

- a). Una amplia o lato sensu (articulo 1792 Codigo Ciiil)
- b), Otra restringuida (articulo 1793)
- c). La de convenio en sentido estricto o stricto sensu

Es decir, si el contrato, es una especie del género de -- convenio, donde crea y transfiere, se tendra que. por exclusión el acuerdo de voluntades que modifique o extinga obligaciones o derechos puede y recibe el nombre de convenio stricto sensu.

Esquematzado se muestra de la siguiente manera :



d). CONTRATO.

En el apartado anterior señalamos el tema del convenio, y este cuando produce o transfiere las obligaciones y derechos toma el nombre de contrato (artículo 1793).

Al tratar los principios generales de los contratos, nos damos cuenta que son los que en última instancia nos auxiliarían a resolver las controversias cuando sea el caso de los contratos inominados, aplicando de igual manera la analogía de los principios de los contratos que se asemejan a cada caso.

Así es como encontramos los elementos del contrato : los de existencia y de validez y en algunos casos el maestro Gutierrez y Gonzalez nos habla del requisito de eficacia.

Elementos de existencia :

1. consentimiento

Entendido este como el acuerdo de dos o mas voluntades -- sobre la producción, la transmisión de obligaciones y de derechos en donde deben necesariamente las voluntades que sean manifiestas exteriormente las dos voluntades y al unirse generan el consentimiento recibiendo así los elementos :

a. Oferta, propuesta o peticion

Que es aquella declaración de la voluntad tácita, expresa o recepticia hecha a persona presente o no a persona determinada

indeterminada y que contiene los elementos de un contrato y que además sería hecha la voluntad con el ánimo de cumplirla.

b. Aceptación.

Es la declaración unilateral de voluntad, mediante la -- cual, se expresa la adhesión, de la propuesta, oferta o polici-- tación con una expresión (SI) afirmativa.

Sin embargo dentro del estudio de estas figuras se pue-- den encontrar otras figuras o actos jurídicos que pueden inducir a la confusión y estas resultan ser :

a. Un acto precontractual.

Que este según el maestro Gutierrez y Gonzalez es aquel, que no produce ningún efecto jurídico, como es el caso de que alguien le proponga a otro la realización de un servicio con el ánimo de saber si le gusta o no le gusta entendiéndose estas como pláticas previas, con el objeto que si se lleve a cabo un con-- trato.

b. Propuesta o policitud.

estas si nos producen efectos jurídicos entendiéndose co-- mo una declaración unilateral de la voluntad, con efectos propios y vinculantes.

c. Promesa de un contrato o un contrato preliminar.

Se entiende como una oferta y una aceptación además se en-- tiende principalmente como un contrato.

La ley establece que la aceptación debe de ser tácita con forme al artículo 1803 y asimismo sus efectos jurídicos de la -- propuesta y de la aceptación se señalan en los artículos 1804 y 1809 marcandose así un perfeccionamiento para dicho contrato cuando se da la declaración, policitud, propuesta y la aceptación entonces es cuando el contrato se dice que es perfecto.

Existen cuatro hipótesis para determinaren que momento el consentimiento se perfecciona y son los siguientes casos :

a. Entre presentes con la fijación de plazo

Al respecto el artículo 1804 establece que toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un -- plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la expiración del plazo.

b. Entre presentes sin la fijación de plazo.

En este caso es que obliga a las partes si se acepta de -- manera inmediata, pero sino se acepta entonces no se da el consentimiento, es decir, no se forma el consentimiento art. 1805.

c. Entre personas no presentes con o sin fijación de plazo existen cuatro teorías :

* Teoría de la declaración

Se perfecciona hasta que el destinatario de la propuesta manifiesta o declara en cualquier forma su aceptación.

* teoría de la expedición

Se perfecciona cuando el destinatario de la propuesta se enterar declara y expide la aceptación y sale de su control artículo 1808.

* Teoría de la recepción

Se perfecciona hasta que la aceptación llega al oferente o al policitante artículo 1810.

* Teoría de la Información.

Cuando el oferente se enterar e informa de la aceptación de su propuesta al destinatario o al aceptante.

2.- Objeto.

Para su estudio tiene tres acepciones y son :

a. Directa : es la que se senala en el articulo 1793, es decir, cuando se producen o transfieren derechos y obligaciones.

b. Indirecta : que consiste en la conducta que debe de -- cumplir el dedudor y se manifiesta ebn las prestaciones de dar, hacer y no hacer.

- Hipotesis de las prestaciones de dar.

I, Tiene que dar, enajenar o transmitir; en la translacion del dominio de la cosa cierta; el pago del precio o dinero - convenido.

II. Tranferir de manera temporal el uso o goce de cierta cosa y tambien desprendérse de la cosa (arrenda,miento)

III. es la restitucion de la cosa ajena, tambien el pago me trae como consecuencia de devolver la cosa.

IV. La entrega y el deber de restituir la cosa ajena.

- hipotesis de las prestaciones de hacer art. 1824.

Aqui se señala que tanto la prestación de dar, hacer y no hacer (abstención) nos lleva a que ambas sean posibles y licitas, lo posible nos lleva a que las mismas sean físicamente y jurídicamente posibles y la licitud nos lleva a que vayan de acuerdo con la ley y las buenas costumbres.

c. La cosa como materia.

Nos lleva a señalar que requisitos debera de satisfacer la cosa si consiste el objeto de la obligación en dar una cosa - y debe de revestir los siguientes requisitos :

- Que exista en la naturaleza.
- Que sea determinable o indeterminable
- Que este en el comercio.

3. Solemnidad.

El articulo 1794 no nos hace referencia a la solemnidad elevado a esto al rango de elemento de existencia, pero al respecto el maestro Gutierrez y Gonzalez, nos señala que en algunos casos no en todos los contratos la solemnidad como forma es un elemento de existencia de manera excepcional y entendiendose esta como un conjunto de elementos de caracter exterior que cubren o que rodean la voluntad de los que contratan

Elementos de validez :

1. Capacidad

se entiende como la aptitud jurídica para ejercer derechos y obligaciones (deberes jurídicos). Y esta capacidad para su estudio suele dividirse en :

a. capacidad de goce : se entiende como la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones.

b. capacidad de ejercicio : es la aptitud de ser sujeto de derechos y obligaciones pero por el mismo sujeto.

2. Forma

Se entiende como aquella manifestación de la voluntad exterior que cubre a todo acto o manifestaciones de hechos o conductas sociales o que también se entiende como la manera que debe externarse o plasmarse la voluntad de las partes de las que contrata conforme a lo que disponga la ley o lo permita. y estas formas con que se externa la voluntad son :

a. Expresa ; es aquella en la voluntad se manifiesta ya sea verbal, escrita o por signos inequívocos acorde a lo que la misma ley esta señalando.

b. Tacita ; resulta de hechos y de actos que lo hacen presuponer o lo que lo autorizan.

c. Silencio; surte su efecto como forma cuando la ley le confiere a la abstención total de manifestación de voluntad efecto

tos para la integracion del consentimiento.

d. Ignorancia; se confunde con el silencio y surte su efecto de consentimiento cuando se ignora de una propuesta que se nos hace al no rechazarlo la ley esta presuponiendo que la acepta y que tiene conocimiento de ella.

3. Objeto, motivo o fin licito.

El Codigo en el articulo 1795 fraccion III nos senala que el objeto motivo o fin entendiendose como licito aquello que va conforme a las leyes del orden publico u las buenas costumbres.

Y al hablar de ilicito, es aquello que va en contra de las buenas costumbres y de la ley.

Las leyes que existen que aun cuando vayan en contra de la ley surten sus efectos y no producen la nulidad del contrato como son las mencionare :

a. Leyes suplementarias o permisivas; las establece la ley para regir las conductas humanas; cuando estas que la producen no las han previsto como ejemplo los marcados en los articulos 1018 y 1078 del Codigo civil.

b. leyes prohibitivas ; son aquellas cuando el Estado restringe la libertad de las personas en sus actos de voluntad pero no lo hace en una forma general sino especial, produciendonos algunas veces una nulidad relativa a tambien nos produce una licitud de acuerdo al articulo 264 fraccion II y 265

c. Leyes preceptivas ; son aquellas que ordenan la observancia de una conducta determinada de acuerdo al articulo 2301, - del codigo civil.

d. Las buenas costumbres ; se habla de una consisnecia - moral, publica, social que impera en una sociedad determinada y lugar determinado; tambien se entiende como el conjunto de habitos practicos, usos observados por un grupo humano en un lugar y en un momento determinado en el cual el Juzgador puede u no sancionarlas.

4. Ausencia de vicios

La voluntad de las partes no debe de estar viciada; ya - que los vicios son la realizacion incompleta defectuosa de cualquie - ra de los elementos de la esencia de una institucion.

se muestran como vicios del cosentimiento los siguientes

a. Error ; se entiende como una creencia sobre algo del mundo exterior que esta en discrepancia o es una falsa o incompleta concepcion de la realidad.

Y al respecto se encuentran tres teorias :

La primera teoria, para el maestro Savinig, nos dice que el error deberia resultar sus efectos en el contrato y si que es valido y que la voluntad este viciada por el error si forma el consentimiento

El error debe ser indiferente para el derecho, que la persona que cae en el error, es la unica responsable de esa voluntad.

La segunda teoria, meniona que no se forma el contrato cuando la voluntad ha sido otorgada en discrepancia con la realidad, puesto que no se forma esto se fundamenta y es necesario que se tenga una adecuacion.

Mientras que la tercer teoria llamada eclectica, esta se fundamenta en senalar que el error no debe ser reelevante para el derecho y que el contrato sino se le afecta en su naturaleza, en su objeto y en las voluntades de las partes no debera ser inexistente esta teoria eclectica la siguio nuestroCodigo de lano de 1928.

b. Violencia ; usaban la palabra de intimidacion en lugar de la violencia de acuerdo al articulo 1819 los Codigos de 1870 y 1884.

sin embargo este articulo se critica porque se dice que es un articulo limitativo, nos habla de violencia cuando esta es una conducta fisica que no vicia el consentimiento; ademas de que no es necesario la enumeracion de personas y parientes. que solamente basta con hablar de personas en general.

Y el temor que no vicia el acto se senala el temor reverencial que seria el temor de desagradar a las personas de -

acuerdo con el artículo 1820. Y que además advierte el ejercicio de un derecho. es decir, cuando se amenaza a una persona de ejecutar un derecho que se tiene contra de ella si esta no celebra un acto determinado de acuerdo al artículo 1821.

Los autores que llevan a cabo esta violencia son ; las partes; el tercero interesado o no en el acto jurídico y el contratante.

c. Lesion ; es un vicio del consentimiento de una de las partes originandose por su inexperiencia por su extrema necesidad o por la suma ignorancia o por la suma miseria en un contrato.

También surge una crítica al artículo 17 del Código Civil que habla referente a la lesión ; porque se encuentra ubicado como un principio general incluyendolo por eso en las disposiciones preliminares del propio Código civil y no así en un capítulo de vicios del consentimiento.

Además nos habla y considera como lesión a la suma ignorancia diciendo que hay o no ignorancia pero no el grado de esta; asimismo no nos da las bases para establecer un cómputo del plazo para pedir la nulidad del contrato, para el maestro Gutiérrez y González debería de empezar el plazo hasta el momento en que el acto se perfeccione.

La extrema necesidad o la suma necesidad no incluye como lesión dado que esta nos dice el maestro Gutiérrez y González la

extrema necesidad le permite a otro que se aproveche de esa situación y mantenga un lucro desproporcionado.

d; Reticencia ; es el silencio que voluntariamente - - - guarda uno de los contratantes aq1 exteriorizar su voluntad de - algunos hechos generados por su contratante y que tienen relación con el acto jurídico que se celebra.

En la reticencia hay ausencia del consentimiento; hay una ausencia de creencia mas no existe una falsa creencia de la realidad.

Interpretacion de los contratos

La interpretacion de la voluntad de las partes, se presenta cuando las partes no dijeron con claridad o que lo que deseaban otorgar en el contrato no se expreso como querian.

Se entiende por interpretar un contrato el hecho de averiguar el sentido de una determinacion de voluntad que es decisiva para el derecho y que nos hace buscar el alcance y los efectos de las voluntades que intervinieron en el contrato.

Al respecto surgen dos teorias que tratan de interpretar lo que las partes quisieron decir :

1.- Teoria de la Voluntad real o interna o la autonomia de la voluntad que surge en el siglo XVII de la Escuela francesa

o Italiana que toma sus bases en el dercho natural, y fundamenta en decir, en que la voluntad de las partes es el alma del contrato y que debera de atenderse a ella para poder interpretarla como si se fuera un psicologo.

2. Teoria de la voluntad declarada ; nos dice que para - interpretar el contrato en su contenido y a su alcance debera de atenderse en forma exclusiva a la exteriorizacion de la voluntad independiente que lo declarado traduzca o no la voluntad interna

Nuestro Codigo civil, se inclina con la teoria de la voluntad real o interna fundamentandola en los articulos 1851, 1852 1853,1854 y 1855 y nos dice que la voluntad debe de ser el primer caso la voluntad restrintiva y el segundo caso sus clausulas deben de entenderse para ese fin, su interpretacion no debe ser aislada y el siguiente debe de estarse acorde a la naturaleza y al objeto del contrato, mientras que el articulo 1856, debe de estarse a acorde al uso y a las costumbres del lugar.

Manera de cumplirse el contrato

El articulo 1796 del codigo civil establece que no solamente obligan a ;las partes lo que ellos ubiesen estipulado sino tambien se obligan a las consecuencias conforme a la naturaleza del contrato y esto aparejado con lo que establezca la ley,el uso (costumbre) y a la buena fe.

dentro de las hipótesis de este artículo encontramos que deberacumplirse conforme a la ley y esto nos lleva al siguiente análisis que las normas al transferirse estasa un contrato toma el nombre de cláusulas y son :

a. Cláusulas esenciales : son los que le dan su clasificación jurídica al acto sin ellas no se puede concebir la existencia del contrato, la ausencia de las mismas daría lugar a una denominación diferente

b. Cláusula natural : estas se derivan del régimen legal de este de acuerdo al artículo 2285. No obstante de que las partes no hayan dicho nada al respecto, se pueden excluir

c. Cláusula accidental : son las que por regla general, - solo existen cuando las partes acuerdan expresamente incluirlas en el contrato, no son ni de la esencia ni de la naturaleza del contrato. Tal el es caso del modo y la carga que siendo una -- cláusula accidental aparece solo cuando las partes lo estipulan - se puede aplicar tanto a contratos onerosos como contratos gratuitos y su diferencia con la condición o término son :

- la carga es una obligación presente y la otra es un -- acontecimiento futuro de realización incierta.

- la carga permite ejecutar la obligación de manera inmediata y no lo destruye la condición no permite la exigibilidad de la obligación sujeta a condición.

- La carga puede exigirse coactivamente; la condicion es el acontecimiento futuro de realizacion incierta

Y al respecto de la manera de cumplirse este contrato, se tratara en otro apartado como los principios maximos o principios de las obligaciones.

Efectos de los contratos.

1. Obligatoriedad : la obligacion de cumplir.
2. Intangibilidad : que las partes no pueden disolverla o alterarla.
3. Seguridad : porque la ley prohíbe que el contrato sea revisado de ahí que existe la autonomia de voluntad.
4. Relatividad : porque obliga a las partes, los beneficia
5. Oponibilidad : porque exclusivamente le beneficia a las partes y no a terceros.

Terminacion del contrato.

El contrato se termina por causas supervinientes o posteriores a la celebracion del contrato y por :

- a). Por su vencimiento en el termino o plazo, en algunos casos por la muerte o incapacidad por alguno de los contratantes
- b). Agotamiento natural del contrato.
- c). Quiebra cuando se trata de contratos bilaterales

d). Mutuo consentimiento de las partes
e). Por la resolución del contrato bilateral.
f). En que las partes así lo establecen (por incumplimiento de una de las partes.

g). Por imposibilidad superviniente de las obligaciones a cargo de una de las partes en el contrato bilateral.

h). por novación, caducidad, remisión, compensación, por dación en pago y confusión (podrán calificarse como formas de extinguir las obligaciones).

i). Para otros autores como sanchez medal otra forma de terminar es por frustración del mismo.

Asimismo este mismo auto señala las siguientes :

1. Cuando carecen de los elementos : consentimiento y por el objeto.

2. No se da por nulidad absoluta o porque el objeto es -- imposible o ilícito.

3. falta de capacidad de algunas de las partes porque existe vicio del contrato

4. Por vicios en el consentimiento.

5. En la lesión podría dar lugar a la rescisión cuando una persona mediante la explotación y la suma ignorancia y por la notoria inexperiencia o su extrema miseria.

6. cuando no es nulo pero si eficaz.

3 1. ACTO JURICO.

La norma juridica se elebora para regir conductas humanas pero sólo en aquellos casos que el mismo Derecho considera que esas conductas deben producir consecuencias, no todas las conductas humanas producen consecuencias juridicas; hay tambien ciertos hechos de la naturaleza que el derecho, al relacionarlos con los seres humanos, les atribuye ciertas consecuencias juridicas, es por ello que el autor Gutierrez y gonzalez considera que bien esos hechos humanos y naturales son la fuente general y primordial que brota de las obligaciones.

Asimismo, para este autor, tiene sus fuentes de las obligaciones en los hechos jurídicos en el sentido lato sensu entendiéndose como lato sensu (amplio), como aquellos conductas humanas o ciertos fenomenos naturales que el derecho considera relevantes para atribuirles consecuencias jurídicas.

Es por ello que surge una norma jurídica donde esta tiene dos -- elementos :

1. Supuesto : es el hecho simple o complejo descrito por la ley o por la norma jurídica

2. Consecuencias : son los efectos que el derecho atribuye cuando se realiza el supuesto.

Y el supuesto juridico se pñuede realizar en la realidad por tres razones ; una por un hecho de la naturaleza; la segunda, por un hecho AJENO A su voluntad y por un hecho humano voluntario.

A continuacion mencionare los conceptos de acto, hecho y negocio juridico, para que a continuacion prosiga con el desglosamiento de este :

Acto juridico :

Es la manifestacion de la voluntad que se hace con la intension de producir consecuencias de derecho y que son reconocidos por el orden juridico, algunos autores, sostienen que no se puede producir efectos en el orden juridico, aunque se dan como ejemplo mencionare el asustar a una persona pero pero no el matar.

Es tambien todo hecho voluntario, todo suceso o acontecimiento positivo o negativo que debe su existencia o la intension libre y consiente del hombre.

Hecho juridico :

Son aquellos acontecimientos o circunstancias positivas o negativas que tienen consecuencias juridicas no hay voluntad, -- acto de la naturaleza ejemplo un terremoto.

Negocio juridico :

Es una contratacion pecuniaria, es decir, la operacion celebrada con el proposito de crear, transmitir o extinguir efectos legales, hay voluntad deliberada de crear consecuencias juridicas que obligen a sus autores .

HECHO

A. Acto Juridico
se quiere la
conducta y la
consecuencia

a. Unilateral

- declaracion unilateral de voluntad
- testamento (art. 1295)
- remision de deuda (art 2209)

b. Bilateral
plurilateral

- convenio a. crea o contrato
lato sensu transfiere (art 1793)
- art 1792. b. modifica convenio
extingue stricto sensu

JURIDICO

LATO

AWNAU

B. Hecho Juridico
stricto sensu.

a. del ser huma
no o volunta
rio.

- se quiere a. licito Gestion de neg
la conducta (art 1896)
pero no la
consecuencia
que se produ
ce sobre la b. ilicito delito civil
voluntad del penal
autor.

b. De la natu-
raleza.

- Nacimiento
- muerte
- accesion natural de inmuebles (art 886)

cho juridico lato sensu :

En seguida se muestra un esquema donde se aprecia el he-

Es el acto de autonomía privada reconocido por el derecho como productor del nacimiento, modificación o extinción de las relaciones jurídicas entre el particular y particular.

Asimismo existen diversas teorías que tratan de determinar las conceptualizaciones que mencionamos con anterioridad y -- asimismo nos damos cuenta que nuestro Código civil acepta la -- teoría Francesa, sin embargo esta teoría reglamenta sobre el -- acto jurídico.

Clasificación de los hechos jurídicos en sentido lato sensu :

A. Actos jurídicos unilaterales : es aquel en que para su formación una sola voluntad o varias pero concurrentes a un -- idéntico fin intervienen.

B. Acto Jurídico plurilateral : es aquel que para su formación requiere dos o más voluntades que buscan efectos jurídicos -- diversos entre sí.

C. Hecho voluntario o del ser humano : es la conducta humana que genera consecuencias jurídicas de manera independiente a la voluntad de su autor para que esas consecuencias se produzcan o no

D. Hecho de la naturaleza : es el acontecimiento de la -- naturaleza en donde para nada interviene la voluntad humana y que

el derecho lo considera como dato, para que se generen ciertas - consecuencias jurídicas.

Causas que generan obligaciones :

Para los diferentes autores las obligaciones se generan algunas veces por la voluntad del autor o por la determinación - de la ley, al respecto existen varias teorías de por que se gene- ran las consecuencias jurídicas .

Teoría Clásica; nos dice que el acto jurídico se genera por la voluntad del actor y que hace al mismo tiempo que se den consecuencias jurídicas y que solamente la ley las sanciona.

Teoría de Leon Duguit, nos dice, que las consecuencias jurídicas se las da la ley, y que solamente el ser humano produ- ce movimientos corpóreos.

Teoría de Bonnetcase; menciona que la ley, habla de situa- ciones concretas que son generadas por la conducta humana que ha- ce que un momento dado esten en pro o en contra de un dispositi- vo de una norma.

Teoría de Marcadet, señala que el acto jurídico no es solo la manifestación de la voluntad del autor sino también de - la ley.

Marcadet, nos dice que en toda obligación su fuente proviene de la siguiente manera :

- a. Contrato y la ley
- b. Cuasicontrato y la ley
- c. El delito y la ley
- d. El cuasidelito y la ley
- e. Distintas circunstancias y la ley
- f. La ley como autonoma.

Para el Código Alemán; hace un estudio únicamente para los negocios jurídicos no reglamento, a los hechos jurídicos y exclusivamente nos dice en forma especial de la declaración unilateral de la voluntad y del contrato.

El Código Suizo, No nos habla de los hechos jurídicos sino de una forma especial, es decir, habla del acto jurídico y el mas importante el contrato.

El Código Napoleónico, tampoco nos habla de los actos jurídicos ni de los hechos jurídicos, pero en su contenido hace referencia del acto como una reglamentación.

El Código de 1870 en México, toma como base el Código Napoleónico y tiene un contenido en el cual hace una diferencia entre el acto y hecho jurídico.

Y es hasta el Código de 1928 hasta que nos habla del acto jurídico llamado contrato y habla del hecho jurídico como la gestión de negocios.

Y para este Código las fuentes generadoras de las obligaciones son las siguientes :

1. El contrato
2. La declaracion unilateral de voluntad
3. El enriquecimiento ilegítimo
4. La gestión de negocios
5. Las obligaciones que nacen de los actos ilícitos
6. Del riesgo profesional.

Asimismo los elementos del acto jurídico son :

a. Existencia : sino se satisface estos elementos se clasifica como una inexistencia

b. Validez : cuando no se satisface estamos frente a la invalidez.

c. Eficacia : cuando no se satisface estamos frente a la ineficacia.

La teoría Clásica nos menciona que la división bipartita del acto jurídico es de la siguiente manera !

a. elementos de existencia

b. elementos de validez

(Al respecto en el tema anterior se expusieron)

Y cuando carece o no reúne los elementos de validez hablamos de una nulidad que a la vez se clasifica en absoluta y relativa.

Así es como encontramos que la inexistencia es una conducta humana, cuando le falta un elemento esencial, en ausencia del cual es lógicamente imposible concebir su existencia jurídica.

Mientras que un acto es nulo, cuando si se dan sus elementos de existencia, pero de un modo imperceto, es por ello que no produce efecto jurídico y es por ello que se dan dos tipos de nulidades :

a. nulidad absoluta ; se origina con el nacimiento del acto; cuando el acto va en contra del mandato o de la prohibición de una ley imperativa o prohibitiva, esto es, una ley de orden público.

b. nulidad relativa : al igual que la absoluta, nace con el acto y lo vicia desde su nacimiento, pero ese vicio proviene de que va contra una disposición legal establecida en favor de personas determinadas.

En la nulidad relativa solo la pueden invocar las personas en cuyo interes la establezca la ley.

Y en la inexistencia; toda persona interesada tiene derecho a prevalerse del estado del acto cuando lo necesite.

Mientras que la nulidad absoluta al igual que la inexistencia se puede invocar por cualquier interesado

Diversos conceptos en relación a la posibilidad de convalidar un acto :

Convalidad

Es dar un valor tacito, expreso a algo que carecia de él, por presentar en su confirmacion algun viciodende su nacimiento.

La convalidación a la vez puede ser voluntaria o legal ; la primera puede ser tacita o expresa de acuerdo a los articulos 2231 y 2234 mientras que la segunda se funda en los articulos -- 238 y 246.

Confirmación.

es un acto unilateral de renuncia hecho en forma tacita o expresa a la facultad de invocar la falta de valor de algo.

Prescripción

Es el medio de adquiri bienes y liberarse de las obliga-

ciones mediante el transcurso del tiempo y las condiciones establecidas por la ley.

Caducidad.

Es la sanción que se pacta o que se impone por la ley a la persona que dentro de un plazo convencional o legal no realiza voluntariamente, las conductas positivas para hacer que nazca o se mantenga vivo un derecho procesal sustantivo según sea el caso.

Al estudiar estos conceptos la teoría de Japiot, nos señala que se debe de interesar el fin de la norma con el objeto de indagar el medio social en que el acto nulo se crea y los intereses que debe salvaguardar que lo que nos debe de interesar no son las causas sino más bien las características de la norma sin importar la causa.

Además que menciona que no se debe hablar de nulidad absoluta no de nulidad relativa sino de eficacia que no existan además las nulidades sino más bien actos nulos.

Asimismo que la nulidad es más bien un derecho para valorar, para juzgar, para determinar si alguno de los efectos pueden subsistir.

Para Piedelievre, nos dice, que el acto sea inexistente o sea nulo puede producir ciertos efectos de acuerdo a los artículos 255 y 256 del C.C., como ejemplos la sociedad de hechos y el matrimonio putativo.

este autor nos dice cual seria el minimo para que un - - acto sea inexistente, nulo o se mantengan determinados efectos - juridicos y a manera de conclusion, menciona que se podrian realizar siempre y cuando se reunieran los siguientes requisitos :

1. que rija la autonomia de voluntad.
2. que se admita que el acto es complejo
3. la buena fe de las partes
4. la proteccion a terceros
5. la seguridad juridica

El codigo de 1928, se inspiro en las tesis de Bonnecase, al igual que las teorias de Piedelievre y Japiot; no aceptando - la teoria clásica donde esta nos dice que no debe hacerse esta - division entre inexistencia y nulidad sino mas bien hablar de -- eficacia.

tampoco acepta de la Teoria Clásica que la inexistencia no absorba la nulidad absoluta.

Tambien critica a la teoria Clasica por determinar si es un acto inexistente o nulo no es el aspecto historico en el que lo senala sino mas bien el aspecto organico.

Bonnecase, hace una segunda clasificaci3n de las nulidades siguiendo la teoria clasica :

1. Nulidad absoluta o interes general de orden publico
2. Nulidad relativa o interes de particulares.

Para el derecho Mexicano el acto nulo si existe y tiene como consecuencias la nulidad las siguientes :

- a. que no se de el objeto motivo o fin
- b. que se encuentre vicios en el consentimiento o voluntad.
- c. que exista incapacidad de las partes
- d. que no se satisfaga la forma.

Se entiende por elemento de eficacia como las situaciones de tiempo de conducta positiva o negativa que fija la ley o que pactan las partes, para que un acto jur3dico unilateral o bilateral que tiene existencia y que tiene validez empiece a generar en plenitud de sus consecuencias de derecho o solo alguno de ellos.

Elementos de la eficacia :

a). acto juridico existente, unilateral o bilateral :

Estos se presentan de acuerdo al ambito juridico en que se desarrollan asi nuestro derecho Civil establece los actos unilaterales como el testamento asi como los bilaterales como el -- contrato.

b). plenamente valido :

No basta que el acto juridico exista sino que ademas debe cumplir con todos sus requisitos de validez

c). que no genera sus consecuencias de derecho en todo o en parte.

Ya celebrado el acto y siendo existente y valido, pero no genera consecuencias de derecho

d). no las genera por un a situacion de tiempo :

Se produce en el acto juridico existente y valido pero por una situacion afecta el propio acto, es decir, hay una condicion o un plazo

e). no las genera hasta que se realice una conducta positiva o negativa.

Puede suceder que el acto que ya existe y vale no empiece a producir sus efectos juridicos sino hasta que se cumpla una conducta positiva o negativa

f). las situaciones de tiempo o conducta positiva o negativa las establece la ley o las pactan las partes.

Como se mencionan pueden establecerse por la, ley o por las partes como ejemplo la condicion y el plazo..

Clasificación de los requisitos de eficacia.

	a. Dcho constitucional	caso promulgacion constitucional. art. 89 I
I. En cuanto a su ambito de aplicacion.	A. Dcho Interno	
	b. Dcho administrativo	obtencion de fiador en el contrato de obras.
	c. Dcho mercantil	caso articulo 15 Ley T.O.C
	d. Dcho civil	casos arts. 3007, 2077 y cesion de derechos.
	B. Dcho internacional	convenios ejecutivo tratado admtivo, -- tratado formosal
	A. Fijados por la ley	a. refrendo b. aprobacion del de senado 133 C c. condicion d. plazo cumplimiento de un hecho.
II. Atendiendo a su origen.	B. Impuestos judicialmente	caso art 2077 Cod civil en relacion art 547C.P. C.
	C. pactado por las partes	a. condicion b. plazo c. cumplimiento de una peticion
	A. Coetaneos a su nacimiento	a. condicion b. plazo c. cumplimiento de una peticion
III En cuanto al momento en que afecta el acto.	B. Posteriores a su nacimiento	a. cumplimiento de un hecho. b. pago judicial c. refrendo de srio de ado art 92 d. aprobacionm del senado art 133
IV Atendiendo al ambito de sus efectos	A. Solo entre las partes	a. condicion b. plazo
	B. Frente a terceras personas.	a inscripcion art 3007 b. cesion dchos

f). TACITA RECONDUCCION.

Sobre las cuestiones relativas a la materia de tacita reconduccion y prorroga de los contratos han sido objeto de muy abundantes jurisprudencias que sin duda siempre figuran inclinándose a favor del arrendatario.

De las diversas causas de rescisión y terminación del arrendamiento contenidas en el artículo 2483 del Código Civil, en este momento se estudiara la terminación por vencimiento del plazo del contrato, en los contratos por tiempo definido y en que se plantea la cuestión llamada de la tacita reconducción y los problemas de la prorroga del contrato, tratándose de arrendamiento por tiempo definido o aquellos celebrados por tiempo indeterminado.

El término tacita proviene del latín tacitus, participio pasivo de tacere, significa callar), es decir que no se expresa formalmente, sino que se infiere o supone por algunas razones que lo persuaden.

Así es como el concepto de tacita reconduccion, se entiende por aceptada la renovación de un nuevo contrato por tiempo indefinido cuando el arrendador no demanda dentro de los 10 días siguientes de fenecido el término del mismo.

Al respecto el Código Civil señala en el artículo 2487, que 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.

A continuación mencionare las siguientes tesis jurisprudenciales y ejecutorias que tratan lo referente a la tacita reconduccion.

ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE

Los requisitos esenciales para que opere la tacita reconduccion, según los artículos 2486, 2487 del Código Civil para el Distrito Federal y territorio aledaños son : la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato y la falta de oposición del arrendador.

La ley no precisa el plazo dentro del cual deba -- llevarse a cabo la oposición, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de 10 -- días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

Sexta Epoca, Cuarta parte "
Vol. XXIV, pagina 87. A.D. 2603-58.- Joyeria Las
Palmas S. de R.L.
Unanimidad de 4 votos.

El arrendamiento ya se menciona puede terminarse cumplido el plazo fijado en el contrato, al disponerlo así el artículo -- 2483 fracción I del C.C. del D.F., pero cuando a su vencimiento el inquilino está al corriente en el pago de las rentas, tiene derecho a que se prorroga su duración hasta por dos años más pero si después de terminada la prórroga continúa el arrendatario en el goce y uso de la cosa arrendada sin oposición del arrendador es cuando opera la tácita reconducción que produce que el -- arrendamiento continúe por tiempo indefinido y cuando es así el contrato de arrendamiento termina o concluye a la voluntad de -- las partes previo aviso de la otra, en forma indubitable con dos meses de anticipación artículo 2478 del C.C.

Asimismo se tiene a su favor el arrendatario la presunción legal de que ha vuelto a arrendar con duración indefinida.

ARRENDAMIENTO , TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE

Los artículos 2486 y 2487 del C.C. del D.F., - se refieren a los contratos de plazo fijo pues al establecer que si después de terminado el - arrendamiento, continúa el arrendatario, sin - oposición en el goce y uso del predio, y este fuere urbano, el arrendamiento continuara por tiempo indefinido, modificando el contrato en cuanto a su duración transformándolo de plazo fijo a indefinido.

La segunda parte del articulo 2487 citado, confirma esta conclusion al disponer que el arrendatario deba pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda el contrato, con arreglo a lo que pagaba, -- pues solo en contratos a plazo fijo, se puede saber que tiempo ocupa el inquilino el local, excediendose del plazo fijado originalmente ya que en los -- arrendamientos indefinidos no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual, no puede operar en ellos la tacita reconduccion.

Apendice del Semanario Judicial de la federacion, -- segunda Parte, Salas y tesis comunes Compilacion de 1917 a 1988 pag. 442.

Al respecto las siguientes ejecutorias senalan :

567. ARRENDAMIENTO, RECONDUCCION TACITA DEL.

Si bien es cierto que un contrato de arrendamiento celebrado a tiempo fijo concluye a la expiracion de este, tambien lo es que cuando el inquilino sigue disfrutando del inmueble, con consentimiento del -- arrendador se transforma el contrato en indefinido en cuanto a tiempo, por virtud de la tacita reconduccion.

(Guzman Angel pag. 1365 Tomo CXI).

797. ARRENDAMIENTO, CUANDO HAY TACITA RECONDUCCION.

El hecho de que el arrendador, de al arrendatario -- un plazo para que desocupe y que despues de transcurrido el plazo inicie el juicio respectivo, no implica que exista tacita reconduccion, maxime si el arrendatario no justifico la voluntad tacita o expresa del arrendador, para que la hubiera y si a mayor abundamiento, el arrendador sostiene que hay -- otros litigios entre las partes, con lo que demuestra la oposicion para que la finca siga ocupada.

(Rodriguez Conde Soledad pag. 108 Tomo CXXI).

890. ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL.

Cuando un contrato de arrendamiento de plazo determinado concluye a partir de la fecha de terminación se opera, en su caso, la tacita reconduccion

(Raya salim pag. 470 Tomo CXXIII).

Cuando el arrendador no es su deseo el seguir arrendando su bien inmueble , tambien la Ley establece disposiciones al -- respecto :

ARRENDAMIENTO, FORMA DE COMPUTAR EL PLAZO PARA OPOSERSE A LA TACITA RECONDUCCION DE CONTRATO DE .

Los 10 dias que el arrendador tiene como plazo para manifestar su oposicion a que el inquilino siga ocupando la localidad arrendada impidiendo asi que opere la tacita reconduccion, se computan a partir del dia siguiente a la fecha de su vencimiento del contrato de arrendamiento pactado por tiempo definido y tomando en cuenta dias naturales, pues, no se trata de un termino judicial, no tiene, porque descontarse para su computo los dias inhábiles.

Informe de labores del presidente de la Suprema Corte de justicia al finalizar el ano de 1984. Tercera parte. Pag. 145.

332. ARRENDAMIENTO, TERMINACION DEL CONTRATO DE, - POR CONVENIO EXPRESO DE LAS PARTES.

Solo cuando el contrato de arrendamiento se celebra por termino voluntario o indefinido, puede considerarse que la entrega del local implica la conformidad de las partes para darlo por concluido, - con el aviso que establece la ley; pero cuando se pacta un plazo forzoso para ambas partes, la simple entrega por el arrendatario, no significa que el arrendador acepte la terminacion del contrato.

El artículo 2483 del C.C. del D.F., alude el convenio expreso de las partes, como caso de terminación del arrendamiento y ese convenio puede inferirse de la simple entrega del local ya que la ley no habla de un consentimiento tacito. pero aunque no se admitiera este, tampoco podria inferirse necesariamente de la entrega del local al arrendador pues cabe la posibilidad de que este hubiese manifestado inconformidad al respecto, o simplemente, que hubiere guardado silencio.

En ambas hipotesis, no puede decirse que haya habido convenio de las partes, para dar por concluido el contrato, sino que el arrendatario debe justificar la conformidad del arrendador en ese sentido -- sin que baste, para ello, que el ultimo hubiera -- expresado en su demanda, que el inquilino le hizo entrega del local, menos aun, sin en su replica manifestar que nunca estuvo de acuerdo en dar por concluido el contrato, a pesar de la entrega de la cosa.

(Paredes Higinio Pag. 1791) Tomo XCV.

260.

ARRENDAMIENTO. NO OPERA LA TACITA RECONDUCCION -- DEL CONTRATO DE. SI LA DEMANDA DE TERMINACION SE PRESENTA EN TIEMPO CONFORME A LA JURISPRUDENCIA -- NUMERO 75 DE LA COMPILACION DE 1917 - 1985, TERCE RA SALA, AUN CUANDO SE NOTIFIQUE FUERA DEL PLAZO QUE ELLA ESTBLECE

Debe considerarse que la presentacion de la demanda de terminacion de contrato de arrendamiento, -- dentro del plazo de 10 dias estableciendo por esa jurisprudencia citada, siguientes al vencimiento del pacto arrendaticio, evita que opere la tacita reconduccion de este, porque no seria juridico -- concluir que porque la inquilina recibiera la notificacion de la demanda fuera del plazo mencionado, debiera considerarse que para entonces ya se hubiera generado la continuidad del arrendamiento y por ende la tacita reconduccion. maxime que -- ello podria acontecer por causa del rezago de expedientes, por falta de diligencia en la practica del emplazamiento, o por cualquier otro motivo -- ajeno al accionante.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL
DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1526-83. Dolores ugalde Viuda de Vazquez. 2 de febrero de 1984. Unanimidad de votos. Ponente : carlos Villegas vazquez. Secretario : Miguel Angel castaneda niebla.

294. ARRENDAMIENTO. TACITA RECONDUCCION. OPOSICION A TRAVES DE LA DEMANDA JUDICIAL.

No es verdad que la oposicion a que opere la tacita reconduccion del contrato necesariamente deba hacerse saber al arrendatario en forma directa, ya que es bien sabido que uno de los medios idoneos para dar a conocer dicha voluntad, es precisamente la demanda de terminacion del contrato; porque constituye un acto de oposicion que destruye la presuncion de la existencia del consentimiento tacito, que es el elemento indispensable de la susodicha reconduccion

De ahí que, en el caso, el hecho de haberse notificado al inquilino la terminacion del arrendamiento por medio de la demanda presentada ante la autoridad judicial, constituye una manifiesta cxion inequivoca de oposicion a la presuncion legal, juristantum de la reconduccion. que de otra manera operaria; sin que sea obstaculo para lo anterior, la circunstancia, de que la mencionada notificacion haya sido verificada excediendose el termino de los 10 dias determinados jurisprudencialmente, puesto que no seria justo para demora en la notificacion que de ninguna manera le es imputable, y que solamente es atribuible a un carga excesiva de trabajo en los juzgados.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1673-91. Jose Luis ortiz adan. 7 de junio de 1991. Unanimidad de votos. ponente : Efrain ochoa . secretario : eduardo Francisco Nunez gaytan.

Amparo directo 35-92. Estela Rojano moreno. 12 de marzo de 1992.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

F). DERECHO DEL TANTO.

Algunos legisladores señalan que debe llamarse " derecho de preferencia por el tanto ", o por el " tanteo " y que antigua mente se conocia como " retracto " sin embargo este principio se aplicaba en los contratos de compraventa es por ello que nues tra legislacion lo señala en sus articulos 2303 a 2308.

Y consiste en el derecho que compete a ciertas personas - pra retraer o quedarse por el tanto con la cosa vendida a otro; o bien el derecho que por la ley, costumbre o pacto compete a - alguno para anular alguna venta y tomar para si, al mismo pre- cio, la cosa vendida a otro.

este derecho fue introducido para conservar las hereda-- des de los primeros adquirentes, sin embargo fue criticado; ya que se menciona que todos deben tener para disponer de sus co- sas como quieran.

Asi es como el derecho al tanto, ha revestido diversas - formas, como es en el caso del inquilinato, que no precisamente se manifiesta a favor de los parientes del propietario, sus hi- jos o descendientes. de quienes podría pensarse tuvieran grandes deseos de conservar los bienes de sus padres o familiares sino que en este caso actua, en favor de los in-quilinos.

Se establece que el inquilino tendra derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada y sin bien este derecho ya se le concebía en el articulo 2447

asi es como remite su aplicacion en el capitulo de compraventa, pero la legislacion establece la nulidad de la compraventa en el caso de que el propietario venda una finca arrendada sin dar aviso al inquilino.

La acción de nulidad prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la -- realizacion del contrato de venta.

Cabe .hacer notar que el derecho de tanto las reformas que se dieron en materia de arrendamiento ya no se contemplan sino que habla ahora de un derecho de preferencia articulo 2448 J.

Ahora bien a continuacion tambien se presentan diversas ejecutorias que hablan respecto del derecho del tanto ;

253. ARRENDAMIENTO EN CAMPECHE, NULIDAD DE LA VENTA DEL PREDIO OBJETO DEL, POR FALTA DE NOTIFICACION AL INQUILINO.

El articulo 18 de la ley de inquilinato del estado de Campeche, de 24 abril de 1921, establece que el inquilino que ocupe un predio -- por mas de 10 anos, sera preferido en igualdad de condiciones, al comprador que hiciere mejor oferta, y que por esta razon no podra -- extenderse escritura alguna sobre traslacion de dominio, sin hacerse constar en ella, que el predio esta arrendado o que no lo esta, el nombre del inquilino, asi como el tiempo que haya durado la ocupacion y la renuncia a la -- preferencia o el vencimiento del termino en -- que pudo ejercitar su derecho el arrendatario

El propio precepto establece que si esos requisitos se omitieron, no se registrara el título.

Ahora bien, sino se notifico al inquilino la celebracion del contrato de compraventa del predio arrendado concertado entre el propietario y un tercero y tal contrato de compraventa debe estimarse viciada de nulidad dado el carácter prohibitivo del articulo 18 citado y la regla del articulo 7 del codigo civil del Estado.

(Castilla C. Mariano, Sucn de, pag 1774)
Tomo Xc.

271. ARRENDATARIO, DERECHO DEL TANTO EN FAVOR DEL (LEGISLACION DE MICHOACAN).

Si el arrendatario demanda la nulidad de la venta del inmueble que tenia en arrendamiento porque no se le notifico para que hiciera uso del derecho del tanto, debio demostrar, de acuerdo con elCodigo civil de michoacan, como elementos constitutivos de su accion, en estar al corriente en el pago de las rentas y el haber hecho mejoras de importancia en el inmueble arrendado y sino lo hizo no puede de clararse precedente dicha accion.

(Maria landa J. Jesus pag 1875)
Tomo XCI.

317. ARRENDATARIOS, DERECHO DEL TANTO DE LOS. (LEGISLACION DE CHIHUAHUA).

El articulo 909 del codigo civil del estado de Chihuahua, segun el cual, cuando un copropietario omite notificar a sus coduenos la venta -- que hAGA de su porcion, el contrato relativo -- no produce efecto legal alguno. contiene una -- disposicion especial, para los copropietarios y en consecuencia, no es aplicable en el caso de que el arrendador venda el inmueble arrendado, sin dar aviso al inquilino, pues esta omision, como todas los que constituyen falta de

cumplimiento de una obligacion de hacer, que no tienen senalada sancion especial queda comprendida en la regla general que fija el articulo - 1921 del citado Codigo, esto es, solo esta sancionado con el pago de danos y perjuicios .

(Flores Enrique F. y coags pag 861)
Tomo XCIV.

h). DERECHO DE PREFERENCIA

El artículo 2447 del código civil, establecía un derecho de preferencia a favor del arrendatario para el caso de nuevo arrendamiento de la finca, siempre y cuando que el arrendatario hubiere hecho mejoras importantes en la finca.

Asimismo establece que se estará a lo dispuesto en el artículo 2448 J, en caso de venta; al respecto este tema se analizará más profundamente en el capítulo que señala sobre las disposiciones del artículo 2448.

Mientras tanto se señalará ejecutorias al respecto ;

400. ARRENDATARIO. DERECHO DE PREFERENCIA DEL.

Conforme al artículo 2447 del código civil del Distrito federal, en los arrendamientos que -- han durado más de cinco años, si el arrendatario ha hecho mejoras de importancia y está al corriente en el pago de la renta, tiene derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca, y goza del derecho del tanto, si el propietario quiere venderla y si para establecer en su fallo que no se viola el precepto dictado, la autoridad responsable considero que lógicamente es irrecusable que el texto legal presupone la expiración del contrato o cuyo titular se concede la preferencia, ya que en tanto, permanezca vigente el contrato en favor del arrendatario, no se puede hablar de nuevo arrendamiento, ni de preferencia en igualdad de condiciones, ni darse la circunstancia de estar al corriente en el pago de las rentas, debe decirse al respecto, que el presupuesto de la expiración del contrato es correcto es correcto. pero no lo son las deduc

ciones que hace la autoridad responsable. porque establece la posibilidad que expirado un contrato de arrendamiento, se desconozca el derecho de preferencia arguyendo que su titular ya nos arrendo y que, por lo mismo, el arrendador o propietario ha resumido todos los derechos de tal.

La temporalidad del contrato y la naturaleza del derecho revelan que el proceso es asi; primero, la vigencia de un contrato de arrendamiento, por estipulacion contractual o por ministerio de la ley, o sea, que el arrendatario disponga legalmente de la cosa arrendada; segundo, la propalacion de -- otro contrato de arrendamiento con un tercero, dentro de aquella vigencia, dedidamente notificado el arrendatario actual, y tercero, el momento inde terminado dentro de la misma vigencia, en que se cumplan las msimas condiciones que requiere la -- existencia del derecho preferencial o el ultimo -- momento de la propia vigencia, que es el presupues to de que habla la responsable.

Ahora bien, si durante la vigencia del contrato -- de arrendamiento del quejoso, el propietario cele bro con un tercero otro contrato que comenzaria a correr a la expiracion de aquel, el propio quejoso reconocio no haber admitido las condiciones en que se estipulo el nuevo arrendamiento, no puede considerarse que se haya violado su derecho de -- preferencia, establecido por el articulo 2447 delCodigo Civil, sino que el derecho se extinguió -- de acuerdo con el articulo 2304 del mismo ordenamiento al rechazarse por el arrendatario, las con diciones del nuevo contrato.

(CIA Mexicana de Cines S.C.P.A. pag 1371)

Tomo C.

Asimismo la siguiente ejecutoria senala :

401. ARRENDAMIENTO. DERECHO DE PREFERENCIA DEL.

No puede desconocer la validez del contrato con --

violacion del derecho de preferencia que establece el articulo 2447 del codigo Civil del distrito federal, en favor del arrendatario, pues, el articulo 2305 del mismoCodigo le reconoce eficacia a ese contrato y el titular del derecho de preferencia solo tiene la accion de danos y perjuicios.

(CIA Mexicana de Cines, S.C.P.A. pag 1371)

Tomo C.

516. DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO. COMPETENCIA PARA CONOCER DE SU CONTROVERSID

De la correcta interpretacion del articulo 60 - de la Ley Organica de los tribunales de Justicia del fuero Comun del distrito federal, se advierte que, para que los jueces del arrendamiento inmobiliario conozcan de una controversia, se necesita que esta se derive de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble; pero como si en el caso, la demandada reconvino el derecho de preferencia por el tanto, respecto del inmueble que ocupa en su caracter de arrendataria, ello significa que el juez del arrendamiento inmobiliario si resulta ser el competente para conocer de tal reconvencion y no el Juez de lo civil porque es incuestionable que lo relativo al derecho del tanto, deriva y se origina precisamente de la relacion arrendaticia, que constituye la causa de pedir, porque es el hecho juridico generador del derecho en que se fundo la reconvencion de manera que no puede desvincularse juridicamente del contrato de arrendamiento. Ademas de estimarse lo contrario, se valoraria el principio de la continencia de la causa y se podrian dar sentencias contradictorias, por diversos jueces, una decretando como en la especie, la terminacion del vinculo arrendaticio, y otra, declarando existente el derecho del tanto.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMERO CIRCUITO.

Amparo directo 3710-90. Maria Elena Salvatori viuda de palacios. 18 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. ponente : Ignacio M. Cal y mayor Gutierrez. secretaria : eleonora murillo castro.

Semanario judicial octava epoca. Tomo Vi julio- dic 1990 segunda parte. tribunales colegiados pag 136.

i). PRORROGA.

El termino prorrogar significa dilatar, o sea, extenderse una cosa por un tiempo determinado.

Normalmente suele confundirse este termino con el de renovar, que significa restablecer una cosa que se habia interrumpido asimismo cabe senalar pues que se trata de dos situaciones completamente diferentes.

El derecho de prorroga del contrato de arrendamiento, esta supeditado al vencimiento de este y a que el inquilino se encuentre al corriente al pago total de sus rentas, siendo a partir del momento del vencimiento cuando comienza la prorroga del contrato y solo es aplicable tratandose de arrendamiento por tiempo determinado ya que debe ejercitarse cuando todavia esta en vigor el contrato porque lo que no existe no puede prorrogarse.

Asi se ha sostenido en la tercera tesis relaciona con la Jurisprudencia numero 66 de la tercera sala de la suprema Corte de justicia de la nacion visible en la pagina 167 del Apendice del semanario judicial de la Federacion compilacion de fallos - 1917 a 1985 que dice !

" ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE :

Es imposible prorrogar un contrato de arrendamiento que por conclusion de su plazo de duracion, ha fenecido o ha dejado de estar en vigor; puede -- prorrogarse lo que es, no lo que ha dejado de ser"

Otras tesis jurisprudenciales mencionan :

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE .

El derecho concedido al arrendatario para pedir - que se prorrogue el arrendamiento por el termino de un ano, debe ejercitarse cuando todavia esta - en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse .

Quinta epoca :

Tomo LXVII, pag. 3757. Ramirez Palemon.

Pag. 263.

ARRENDAMIENTO DISTINCION ENTRE TACITA RECONDUCCION Y PRORROGA DE LOS CONTRATOS DE .

Aun cuando la prorroga y tacita reconduccion de los contratos de arrendamiento tienen de comun - que el contrato prorrogado o teconducto sea de - plazo fijo y la continuacion de sus efectos despues de terminado este, tienen nocion de sus efectos y sus notables diferencias que las distin--- guen : la prorroga es un derecho que se da al inquilino que esta al corriente en el pago de sus rentas y este quiere hacer uso de el, tendra, antes de que termine el contrato que convenirlo - expresamente con el arrendador, 'o,, en caso de negativa de este, demandarsele judicialmente, y tal prorroga tratandose de finca urbana tendra - por efecto que el arrendamiento continue por un ano mas, esto es, tiene un plazo fijo; en cambio

la tacita reconduccion no tiene que demandarla el arrendatario simplemente se realiza por la - to;erancia del arrendador de que el inquilino continúe en el uso y goce de la finca ARRENDADA, con la circunstancia de que en este caso - se realiza una prolongacion del contrato con - la modificacion legal de ser por tiempo indefinido, pero quedando vivos los demás pactos -- del contrato reconduco.

Sexta epoca, Cuarta parte : Volumen XXXVII, -- pagina 28 A.D. 4892-59.
Josefa Mena de castro . Unanimidad de 4 votos.

j). AVISO INDUBITABLE

El Código civil para el Distrito federal, establece en el artículo 2478, que todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano y con un año si es rústico.

Además señala que el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla.

Es por ello que el Código de procedimientos civiles, en su capítulo de jurisdicción voluntaria establece los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiera la intervención del juez, sin que este promovida ni se promueva cuestión alguna entre las partes determinadas.

Es decir que nuestro código adjetivo, establece una forma ágil para el caso de que una de las partes si es su deseo de dar por terminado el contrato lo hagan en forma de notificación cumpliendo así con el plazo que la misma ley señala.

Sobre esto se manifiesta al momento en que si el contrato de arrendamiento se vuelve indefinido y si cualquiera de las partes desea desocupar o entregar la localidad arrendada, solo se le va a notificar y en caso de que se llegue el día del plazo para la desocupación sino se cumple ya sería materia de otra forma de terminación del contrato.

577. ARRENDAMIENTO. AVISO SOBRE LA TERMINACION DEL.

Legislación de Coahuila, el artículo 2373 del código Civil, no estatuye que debe ser personal el aviso -- que se haga a una de las partes cuando la otra desee dar por concluido el contrato de arrendamiento sino únicamente que tal aviso se de en forma indubitable circunstancia que si concurre en el caso de que la notificación se haya hecho en la localidad arrendada y se haya entendido con persona que declaro haber hecho entrega de la propia notificación al interesado.

(Olacabal Joaquin pag 1331)

Tomo CXII.

k). PRINCIPIOS DE LAS OBLIGACIONES.

El estudio de las obligaciones nos lleva a ubicar a la materia y que de la misma se desprende de que va a surgir un sujeto activo; además de una relación jurídica que va a llevar a cabo el cumplimiento de, lo que quisieron las partes.

Asimismo desde la época de Justiniano conceptualiza a la obligación para efectos del derecho como aquel vínculo jurídico por el cual una persona llamada acreedor o sujeto tiene la facultad de exigir o constreñir a otro sujeto llamado deudor o sujeto pasivo, la relación de un determinado comportamiento de dar o no hacer.

Así es como surgen diversos conceptos de obligación como

" Obligatio est iuris vinculum quo necessitate adstringimur alicuius solvendae rei, secundum nostrae civilitatis iura "

Es decir, es el vínculo jurídico que nos constriñe con la necesidad de pagar algo según las leyes de nuestra ciudad.

Al entrar a su análisis nos percatamos que la obligación es una especie del género del deber jurídico lato sensu; es decir, que toda obligación es un deber jurídico pero no todo deber jurídico es una obligación..

Así es como el deber jurídico se entiende como la necesidad de observar una conducta conforme a una norma de derecho.

La obligación en un sentido lato sensu se define como la necesidad de cumplir una prestación de carácter pecuniaria, de carácter moral y en favor de una persona que eventualmente puede llegar a existir y en favor de una persona existente.

La teoría clásica nos dice, que en una obligación siempre existe un acreedor y un deudor y niega la existencia de que -- existan obligaciones de tipo moral o que no sean económicas de aquí que nuestro Código de 1870 y 1884 negaron como fuente generadora de obligaciones a la declaración unilateral de voluntad.

Es por ello que surge tres elementos de las obligaciones:

a. Sujeto :

En su primer elemento los sujetos son el acreedor (activo) y el pasivo (deudor) y además pueden ser personas físicas y morales.

b. Relación jurídica

Al respecto la teoría Alemana nos menciona que es la facultad que tiene el acreedor de poder exigir a su deudor que cumpla con la prestación que tiene con su acreedor, es decir, la relación jurídica se reduce a un poder de exigir y a un deber de cumplir; esto lo engloba con la palabra " SCHULD "

Sino se cumple con este primer momento surge el segundo - momento que se conoce como " HAFTUNG ", que se origina por un hecho ilícito que ya no es la relación jurídica que ya no es la relación jurídica sino una consecuencia de no haberla cumplido.

El HAFTUNG, viene a ser la coacción del poder público para que se haga efectivo una obligación cuando el deudor no lo cumple voluntariamente.

Mientras que la teoría francesa señala que la relación jurídica es aquella que protege el derecho subjetivo y que le da - la facultad al acreedor de ejercitar una acción para obtener la prestación debida o su equivalente, es decir, el derecho de acción es igual a la relación jurídica.

c. Objeto ;

Tiene tres acepciones

- la cosa que el dedudor debe de cumplir dar
- el hecho que el dedudor debe de cumplir hacer
- el hecho del cual el dedudor debe de abstenerse no hacer

Y es por ello que se desprden los principios fundamentales que se dsan en la formación de un contrato :

La libertad contractual o principio de la autonomía de voluntad, que significa la creación de las relaciones obligatorias

Es decir, que cada individuo tiene la facultad de crear, por un acto de su libre voluntad, una determinada situación jurídica que el derecho objetivo esta obligado a respetar.

Otro principio de la teoría clásica del contrato es el que contiene desde Roma " PACTA SUNT SERVANDA ", que significa que el contrato una vez celebrado tiene fuerza de ley respecto de las partes y que estas ni el Juez pueden alterar los términos de las obligaciones contraídas salvo en la presencia del caso fortuito o de la fuerza mayor.

Basándose en estos principios los Códigos de 1870 y 1884, regularon los contratos, y la Ley primera, Título 18, Libro X de la Novísima recopilación estableció ; el principio de " cualquier manera que uno quiera obligarse queda obligado "

La fuerza decisiva de la voluntad humana se estableció de la siguiente manera : " los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde entonces obligan no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso o a la ley ".

Continuando con el análisis de la teoría clásica del contrato (pacta sunt servandae) en ella la fuerza obligatoria del contrato se impone a las partes como al Juez.

A las primeras porque están obligados a cumplir su compromiso a cumplir con las obligaciones que contrajeron al contratar y asimismo están obligadas a observar y a aceptar la ley.

En tanto que al juez, este debe de limitarse a asegurar su cumplimiento en caso de inejecución.

La fuerza obligatoria del contrato pervive por todo el tiempo convenido para su duración, independientemente de las circunstancias que acaecieron durante ese término, por graves que sea ejemplo la guerra, epidemias, depreciación de la moneda, muerte, o incapacidad de las partes etc.; es decir, que el contrato debe ser mantenido en la forma que originalmente se pactó y las prestaciones del mismo deben ser ejecutadas por las partes.

Ripert, menciona que la libertad contractual no realiza necesariamente la justicia y no siempre se encuentran respetadas las reglas morales en los convenios libremente formados por lo que la intervención oficial en defensa de la moral es necesaria, si es que se quiere que el derecho prive la justicia.

Los canonistas crearon la máxima " RES SIC STANTIBUS ", que significa que si las cosas quedan en el mismo estado; que significa a la vez que cuando un contrato debe de ser cumplido siempre y cuando las condiciones económicas en que se originó permanezcan estables. si cambiaran se podría invocar esta cláusula -- para dar por terminado el contrato o modificarlo o que fuera me-

nos perjudicial para uno de ellos; esta es llamada como la teoria de la imprevision.

Esta maxima no fue aceptada, porque originaba un desconconcierto, una inseguridad entre las partes, por ello en el Siglo - XIX, con el triunfo de la autonomia de la voluntad se crea la -- pacta sunt servandae que ya se estudio en este apartado.

Los efectos del contrato respecto de personas que no intervinieron en la celebracion repercute en :

a. Tercero :

Es aquella persona que no intrevenga con su voluntad juridica en el contrato, terceros son por ejemplo' el que no fue representado. el representante y el sucesor a titulo particular; - al definir que es un tercero, nos lleva a reconocer la res inter alios acta, que significa que lo hecho entre unos no puede perjudicar ni aprovechar a otros.

Asimismo surge la " PACTA DE POENAM IPSE PROMISEVIT ", que se identifica como la promesa porte fort; convenio por el - cual una persona se obliga para con otra a obtener la voluntad - de un tercero para la celebracion de un acto juridico.

Nuestro Codigo civil acepta este tipo de convenio tal y como lo senala en el articulo 1841.

La pacta de poenam ipse promosevit, tiene como utilidad - en las cosas tratandose de la particion de bienes comunes o cuando se refiere tambien en la adjudicacion, en los procedimientos sucesorios y en la particion.

Acontinuacion señalare los pasos que sigue :

a. Cuando las partes lo acuerdan y una de ellas se obliga a obtener la voluntad de un tercero.

b. Cuando cada parte obligada obtiene el consentimiento - del tercero de celebrar con la otra parte del acto juridico.

c. Cuando el tercero celebra ya con la otra parte el acto juridico.

Ademas que en la pacta el deudor establece para si una pena; en donde se indemniza al acreedor por su incumplimiento en la pacta ademas no existe ningun contratode la tercera persona de la cual se piensa obtener su voluntad.

CAPITULO III

" ESTUDIO COMPARADO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTES DE LAS REFORMAS Y EL MISMO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A PARTIR DE LAS REFORMAS DEL 21 DE JULIO Y 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993 ".

a). PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

En todo el país se viene registrando un aumento de las necesidades de la vivienda, se puede afirmar que la gravedad del problema de la vivienda en México, reside en que la población aumenta y esto significa una necesidad de mayor incremento de viviendas; es por ello que los habitantes al buscar mejores niveles de vida para ellos y sus familiares muestran una marcada tendencia por asentamientos mas grandes que pequenos.

La vivienda en México, afronta el desafio de los multiples problemas que por distintos caminos nos lleva a estar frente a la crisis.

El derecho a la vivienda es y debe ser, es por ello que es una de las preocupaciones prioritarias de cualquier gobierno - junto con la alimentacion, el trabajo, la educacion de manera que las bases reales del desarrollo humano cumplan con el espiritu anhelado de justicia que debe regir para todos los hombres.

El legislador al promover las reformas del 21 de julio y 23 de septiembre de 1993; trataron de tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios y al mismo tiempo armonizar los derechos de estos con con los arrendadores.. (propietarios)

De una ú otra manera afecta a la poblacion; ya que considerando que tal problemática del arrendamiento de viviendas ha trascendido a las dos partes contratantes convirtiendose actualmente en un problema social.

Sin embargo estas reformas que se han venido dando en materia de arrendamiento inmobiliario cuando el arrendador no veia un logro en agilizar un juicio de terminacion de contrato; siendo este tardado y frenando asi la inversion de los particulares, en casas o departamentos. es decir, surge un perjuicio para el arrendatario ya que cabe mencionar que cuando el arrendador al darse cuenta de que no existe un procedimiento expedito ya sea para recuperar su bien arrendado o a su vez para seguirlo manteniendo su bien y toda vez que aunado ha esto le causara dinero y un excesivo tiempo, ya no es su deseo el seguir arrendando.

Como resultado de esto se vió la necesidad de reformar el Código de procedimientos civiles el dia 21 de julio y el dia 23 de septiembre de 1993. pues se pretende hacer mas agil y expedito el juicio de arrendamiento inmobiliario en el distrito federal, pero es asi que solo entran en vigor estas reformas para con

tratos celebrados del dia diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres en adelante. (en casa habitacion).

Asimismo ya manifestamos que es un derecho que esta consagrado en la Constitución en su articulo 4 en donde establece que toda persona tiene derecho a un a vivienda digna y decorosa es por ello la necesidad del gobierno de crear estas reformas.

A continuacion expondre los motivos que dieron al legislador el crear estas reformas :

Y para tal efecto expone que una de las demandas de la población es la de contar con una vivienda digna y decorosa; derecho que la constitución otorga es por ello que se convierte en una prioridad de la politica social.

Sin embargo señala que es necesario ampliar esfuerzos, no solo para aumentar el acceso a una vivienda propia sino tambien para generar mas viviendas en arrendamiento y es precisamente en el distrito en donde muchos mexicanos ponen sus ojos y se centran aqui con nuevas oportunidades de vida, manifestandose asi una demanda de vivienda.

Cabe mencionar que en 1985, se efectuaron reformas al Código Civil en materia de arrendamiento, como una respuesta a los demandantes de viviendas para habitacion; es decir se dieron

para tutelar los intereses de los grupos desprotegidos.

A su vez, el decremento en la oferta ha provocado que a pesar de las limitaciones legales, las rentas tuvieran un incremento en virtud del aumento en la demanda con relación a la oferta existente.

también se marca el incremento de rentas que afectan al índice nacional de precios al consumidor. sin embargo este problema también acarrea al gobierno en cuanto a los salarios de la clase trabajadora.

Las leyes deben de ser dinámicas y adecuarse a los objetivos de protección a ciertos grupos es decir no solo tratarse de manera subjetiva sino que los procedimientos sean ágiles y que puedan llevar a cabo que el arrendador pueda arrendar su bien a su vez a otra persona que lo necesite

Sin embargo el gobierno hace mención al número de inmuebles que se encuentran en el abandono, dado al poco interés que representa para los propietarios su restauración con el consiguiente peligro para la seguridad de quienes lo habitan.

La iniciativa del gobierno es el impedir que el arrendatario obtenga perjuicios, como la suscripción de títulos de crédito en blanco que son aceptados por el arrendatario y avalado -

por el fiador, es decir, el arrendador busca tener una seguridad de que en un momento dado se garantice el bien que el da en arrendamiento

Es por ello que el gobierno manifiesta que las consecuencias de no adecuar las normas sustantivas como adjetivas, propiciaría una incertidumbre; en donde limitaría las oportunidades para la demanda; inhibiría las inversiones en vivienda para el arrendamiento limitando la oferta disponible; ya que la inversión se orientaría hacia la construcción de sustitutos como los condominios o la conversión de las viviendas en renta al régimen condominal y es por ello también que causaría incremento de las rentas.

La iniciativa que pretende el congreso de la Unión; es el de llevar a cabo una relación de equidad jurídica entre arrendadores y arrendatarios y que permitan alentar la conservación de viviendas .

Asimismo proponen procedimientos ágiles y expeditos que eliminarían malas prácticas y reducirían sustancialmente el enorme problema de asuntos inquilinarios.

Con la presente iniciativa se pretende brindar nuevas circunstancias para incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento y se mantendría un adecuado mantenimiento de inmuebles; ade-

mas que ayuda hasta hoy en dia a eliminar trsmites y asegurar asi mejoras para la buena equidad entre el arrendador y arrendatario

El legislador en las reformas del 21 de julio y 23 de septiembre de 1993, trata de plasmarlo tanto en materia sustantiva en el derecho procesal asi como en la Ley Federal de Proteccion al Consumidor.

Es por ello que a continuacion se presenta un analisis de los motivos que originaron dichas reformas y que como ya se planteo su exposicion de motivos, es porque en 1985 se plasma en la ley sustantiva oCodigo civil un contrato de arrendamiento para casa habitacion con un enfoque proteccionista para el inquilino y concede tiempo minimo de un ano; renta en moneda nacional, derecho de prorroga, derecho de tanto, tacita reconduccion y un incremento sobre la renta de un 85 por ciento sobre el salario minimo vigente en forma anual con lo que se produce una falta de inversion en la rama de arrendamiento, un desinteres de los caseros por arrendar generandose en el mercado de arrendamiento -- inestabilidad y problematica por lo que en los motivos de la reforma de 21 de julio de mil novecientos noventa y tres, el legislador a querido plasmar que se intentara en materia de inmuebles de casa habitacion o de cualquier otra rama; por lo que se genera una reforma radical e importante en materia de arrendamiento inmobiliario y el primer concepto es colocar a las partes en una igualdad de circunstancias partiendo del principio de la pacta -

sunt servandae, es decir, la libertad de las partes para contratar, permitir que de acuerdo con la teoria romana las partes, se encuentran en igualdad de circunstancias para convenirlo que a su interes corresponda.

El resultado, un contrato de arrendamiento donde su duracion son de diez anos para fincas urbanas y veinte para industrias o comercios, la renta es libre y permite los incrementos que las partes consideran pertinente y se adecuen a las condiciones socioeconomicas del pais, no existe prorroga de contrato y cuando conclute un contrato de arrendamiento en el termino que se concede para que desocupe voluntariamente el inquilino sera unicamente de quince dias, el cual, es de derecho privado y por ende renunciabile, ya no existe la prorroga de contrato obligatorio sin embargo es importante considerar que se encuentra a la libertad de las partes en forma consensual, prorrogarlo, novarlo o modificarlo.

El derecho de tanto ahora desaparece para convertirse en una preferencia y ya no genera la nulidad de escritura sino unicamente el pago de seis meses de renta como indemnizacion al inquilino. Asimismo desaparece la obligacion en los contratos de arrendamiento para casa habitacion de anotar las disposiciones del articulo 2448 delCodigo Civil, en todas sus fracciones; en cuanto al auto de ejecucion ya no es notificacion personal y no debe concederse treinta dias mas al inquilino para que desocupe

la localidad arrendada materia de la litis, se plantea así causas de rescisión que puede invocar al arrendatario el que no pueda utilizar parcial o totalmente el inmueble, que el mismo contenga vicios ocultos, aclarando únicamente que fueron precisados - ya que en la teoría de obligaciones se encontraba debidamente contenidas, asimismo se derogan las disposiciones de orden público e interés social artículo 2448 en sus fracciones " C ", " D ", " E " y " F ", las cuales se convierten o quedan señaladas como de derecho privado.

Es importante establecer que el contrato de arrendamiento establecido por el artículo 2398 del Código Civil, es actualmente el acuerdo de voluntades que debe complacer los intereses de ambas sin existir la duda e incertidumbre para ninguna de las partes y que la celebración de actos jurídicos sean acorde a la ley de la oferta y de la demanda, que siendo abundante la oferta en habitación, oficinas o industrias, las partes se propongan las mejores condiciones contractuales y que ambas se encuentran beneficiadas, sin embargo como en los motivos de la reforma se expreso no contravienen al artículo 4 Constitucional, del derecho de vivienda digna e higiénica de toda familia mexicana únicamente - el Estado reconoce que no ha logrado satisfacer dicha necesidad pero que el particular no tiene que pagar el costo del problema social, económico de la escasez de vivienda y por conducto de esta reforma intenta que se fomente la inversión nacional o extranjera, para la construcción de inmuebles destinados al arrendamien-

miento pero en condiciones o características de seguridad y de firmeza y que sean las partes las que establezcan los mejores beneficios a la figura de arrendamiento.

Tal es así que posteriormente el 23 de septiembre de mil novecientos noventa y tres, dada las condiciones económicas sociales del país se emiten otras reformas donde se establece, que en relación a casa habitación de arrendamiento antiguos o anteriores se ha decidido que hasta el 19 de octubre de mil novecientos noventa y ocho, no entrarán en vigencia las reformas invocadas, por ello las partes seguirán vinculadas con las disposiciones jurídicas anteriores al 21 de julio de mil novecientos noventa y tres, sin embargo excepciona tres casos que son los siguientes: todo lo que se refiere a locales comerciales, oficinas, comercios o industrias entran en vigencia las reformas a partir de 19 de octubre de mil novecientos noventa y tres; otro caso son el edificio cuya alta se de y que se quiera dedicar al arrendamiento de casas habitación y por último caso es aquellos inmuebles que no fueron motivo de arrendamiento anterior y que por primera vez ingresen al mercado de arrendamiento inmobiliario habitacional.

c). LAS DISPOSICIONES DEL ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL.

Las leyes de arrendamiento habitacional son de orden público, así lo señala expresamente el artículo 2448, previniendo así que las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social, asimismo establece que son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contraria se tendrá por no puesta.

Sin embargo estos principios ya se contienen en los artículos 6 y 7 que señalan : el primero de los enunciados que la voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificar; la , solo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de un tercero.

Y al establecer en su artículo 7, que la renuncia autorizada no produce efecto alguno si no se hace en términos claros y precisos, de tal manera que no quede duda del derecho que se renuncia.

Es decir que se prohíbe renunciar a los derechos privados cuando esto afecta directamente al interés público.

Tambien en este apartado se mencionaran algunas ejecutorias respecto al principio del orden publico y enseguida de este se analizara las fracciones contenidas en el articulo 2448 del codigo civil.

26. ARRENDAMIENTO EN LA LEGISLACION DE VERACRUZ.

Conforme a dicha legislacion los contratos de -- arrendamiento son de orden publico y por tanto son nulas las que celebren en contravencion a dicha legislacion.

(Minvielle carlos pag 1696)
Tomo LIX.

189. ARRENDAMIENTO EN VERACRUZ, CASOS EN QUE DE BE CONSIDERARSE DE INTERES PUBLICO.

Aceptada por los interesados que trata de un -- arrendamiento ya existente en el que se trata -- tanto de un subarrendamiento ya existente en el -- que sea fijada una renta menor de \$ 600 pesos -- anuales, no tiene aplicacion al caso, el articulo 5 de la ley inquilinaria del estado de Veracruz, que establece que. quien pretende tomar -- en arrendamiento casas o viviendas de las comprendidas en el articulo primero en mencion, de mandara del juez que corresponda, la declaracion de interes publico en el arrendamiento que solicite; para que el contrato se considere de interes publico, de acuerdo al articulo primero de la ley citada.

(Heredia Solis Victoria pag 328).

Tomo LXXXIV.

190. ARRENDAMIENTO EN VERACRUZ, CUANDO DEBE ESTIMARSE DE INTERES PUBLICO.

El articulo primero inciso A de la ley Inquilinaria en el estado de veracruz, declaro de interes publico, el arrendamiento de casas o viviendas destinadas para habitacion industrias en expendio de articulos de primera necesidad, cuya renta individual no exceda de \$ 600 - pesos anuales.

Ahora bien si el local arrendado sirve de cocina a un restaurante, considerado ese local aisladamente ni sirve para habitacion, ni para industria pequena, ni es expendio de articulos de primera necesidad y tomando en su conjunto con los demas locales de restaurante si podria considerarse que contribuyera, en cuanto, al objeto al que se destino, para proporcionar alimentos - aun cuando propiamente no fueron expendios de articulos de primera necesidad pero si la renta -- de toda la negociacion excede de la cantidad de \$ 600 pesos se traspasa el limite senalado por la ley, para que pudiera declararse de interes publico el arrendamiento de que se trata.

(Delgado Viuda de ramirez carmen pag 145).

Tomo LXXXIV.

497. ARRENDAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS EN YUCATAN, INTERES PUBLICO EN EL.

de acuerdo a los articulos 1574 y 1576 del codigo Civil, reformados, se declara de interes publico, el arrendamiento de predios urbanos y se limita al 12 % anual, sobre el valor catastral el importe de las rentas de los predios destinados a usos distintos de habitacion.

Ahora bien, si la demanda sobre desocupacion de casa y pago de rentas se presento con posterioridad a las fechas en que fueron decretadas las reformas a los citados preceptos, y en dicha demanda se reclamaron rentas que se vencieron tambien tambien despues de esas reformas, no puede consi-

derarse retroactivo la aplicacion de la ley, reformada, ya que tal aplicacion no se hace a un hecho realizado bajo el imperio de la antigua ley.

La rectitud de este criterio se conforma si se toma en cuenta el articulo primero transitorio del decreto de reformas publicado el 12 de julio de 1946 en el Diario Oficial de Yucatan, dispone que las reformas se aplicaran desde luego en todos los contratos de arrendamiento vigentes que no hubieran sido materia de la controversia judicial.

(Bolio y Bolio Alvaro pag. 2896).

Tomo CIX.

En cuanto al derecho comparado que pretendo exponer con las reformas del veintiuno de julio y veintitres de septiembre de mil novecientos noventa y tres, en la redaccion del articulo 2448 delCodigo Civil, contempla las avriantes de que son las fracciones A,B,G y H, las que son de orden publico e interes social y desde luego, le da la caracteristica de irrenunciables, estableciendo que cualquier clausula que se contenga lo contrario se tendra por no puesta.

Con lo que demuestra que el legislador se dio cuenta,, que en lo que se refiere a fincas urbanas destinadas para casa habitacion, se habra convertido en una ley proteccionista en un desequilibrio de intereses de las partes, por lo que decide darle esa libre forma de contratar a las partes, lo que se acredita ra al continuar con el analisis de este precepto.

Asi es, por lo que se refiere a las reformas de arrendamiento del veintiuno de julio y veintitres de septiembre de mil novecientos noventa y tres, en el propio articulo 2448 del Codigo Civil, establece en los mismos terminos las condiciones que debe reunir las localidades que se destinan a casa habitacion y que como hicimos el comentario es una garantia Constitucional y que se consagra en los derechos humanos de todo el mundo.

En el apartado del articulo 2448 en su fraccion A del Codigo Civil, se senala que toda habitacion debe tener condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley, es importante considerar que el propio precepto Constitucional 4, ya habla de una vivienda digna y sana con lo que debe considerarse que si se trata de una habitacion, la misma debe considerarse con un correcto drenaje, que no tenga focos de infeccion y que sea entregada en condiciones para ser habitable con sus cristales completos, con sus cerraduras, con su bano y servicio de agua respectivos y es logico que si lo contempla ambas normas juridicas, es porque son los derechos humanos declarados en forma mundial, sin embargo, es necesario establecer que en ocasiones en los contratos que firman las partes reciben por necesidad de habitarlo y en condiciones deplorables.

Mientras que en la fraccion o apartado " B ", impone la responsabilidad al arrendador de hacer mejoras, para que el inmueble sea habitable e higienico y seguro y es responsable de danos y perjuicios en caso de que no se cumpla con esta disposicion.

Por lo que respecta al apartado " C ", aqui se reforma en cuanto a la prorroga a voluntad del arrendatario que se le concedia, para el caso de que se encontrara al corriente en el pago de sus rentas hasta por dos años mas, pero con las reformas solo la duracion para el contrato de arrendamiento para casa habitacion es por un año forzoso para arrendador y arrendatario salvo convenio en contrario, es decir ya no se contempla el derecho a la prorroga.

Asimismo en el apartado " D ", antes de las reformas se contemplaba que para el caso de que el contrato se renovara o se prorrogara el aumento de la renta seria de un ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario minimo general en el Distrito Federal.

Ahora nos damos cuenta, que ya no es de orden publico este sino un derecho privado, es decir el estipular la renta que sea en moneda nacional.

Por lo que se refiere al apartado " E " queda en la misma forma y que a la letra dice ; al igual que los marcados con " F ", " G ", y " H " :

" E " ; la renta debe pagarse en los plazos convenidos -- y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no esta obligado a pagar la renta sino des de el dia en que reciba el inmueble objeto del contrato.

Y asi es como el articulo 2448 " F ", senala que para los efectos de este capitulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputara al -- arrendador.

Asimismo señala los requisitos que debe de contener el contrato de arrendamiento mencionando los siguientes :

- I Nombres del arrendador y arrendatario.
- II La ubicacion del inmueble.
- III Descripcion detallada del inmueble objeto del contrato de arrendamiento y de las instalaciones y accesorios - con que cuenta para el uso y goce del mismo, asi como el estado que guardan.
- IV El monto de la renta.
- V. La garantia, en su caso.
- VI La mencion expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- VII El termino del contrato.
- VII Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas por la ley.

En cuanto al artículo 2448 " G ", establece : que el arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregara al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendra accion para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

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

Y asi es como en el apartado " H ", senala que el arrendamiento de fincas destinadas a la habitacion no termina por la -- muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino solo por los motivos establecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el conyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en linea consanguinea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogaran en los - derechos y obligaciones de este, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente en vida del arrendatario.

Asimismo establece que no es aplicable lo dispuesto en el parrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro titulo semejante que no sea la situacion prevista en este articulo.

Por lo que respecta al apartado " I ", queda derogado y -asimismo ya no se contempla el derecho de preferencia que se le concedia al arrendatario si este se encontraba al corriente en el pago de sus rentas para ser preferido a otro interesado en el inmueble arrendado, y tambien en relacion al derecho del tanto,- para el caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada

En cuanto al derecho de preferencia que anteriormente se consagraba en el inciso " I ", ahora se plasma en este apartado " J ", para el caso de que el propietario decida enajenarlo en - donde siempre sera preferido o cualquier otro senalando asimismo que : el arrendador debera ;

- I Avisar por escrito el deseo de vender el inmueble
- II El arrendatario dispondra de 15 dias, para ejercitar su derecho de preferencia y no asi su derecho del -- tanto.
- III Para el caso de que el arrendador cambie su oferta, el arrendatario contara con otros 15 dias.

IV Cuando se trate de bienes sujetos al regimen de propiedad en condominio, se aplicara por, la ley de la materia.

V Para el caso de que realice una compraventa en contravencion al arrendatario este contara con el derecho de demandar danos y perjuicios, sin que este sea menor al 50 por ciento de rentas pagadas, por lo tanto ya no contempla que se tendra que verificar ante el notario para el caso de una compraventa

Por lo que respecta a la fraccion VI, ahora ya no se contempla en las nuevas reformas sino que se consagran en la fraccion V.

En el apartado " K ", ya no se consagra en cuanto al garantizar el cumplimiento del contrato a traves de una persona -- llamada fiador, sin embargo esta se refiere en la fraccion V, -- del apartado " F ", asimismo lo que establece es el derecho de preferencia cuando existen varios arrendatarios sera preferido el que tenga mayor antiguedad y para el caso de que sean varios sera el primero que exhiba la cantidad exigible en los terminos precisados en la fraccion II salvo convenio en contrario.

Mientras que el apartado " L ", se encuentra derogado y anteriormente se senalaba que el contrato de arrendamiento para casa habitacion deberia transcribirse integramente en cuanto a las disposiciones de este capitulo.

Sin embargo por la propia literalidad del propio artículo 2448 del Código civil para el Distrito Federal, nos damos cuenta que todo contrato deberá de registrarse de acuerdo a las disposiciones contenidas en cada contrato de referencia.

c). BENEFICIOS DEL ARRENDAMIENTO EN RELACION AL TRATADO DE LIBRE
COMERCIO

En el marco de las actuales transformaciones y exigencias del desarrollo, se inscribe el desarrollo y proceso de comercialización surge entonces el TRATADO DE LIBRE COMERCIO a desarrollarse con la participación de nuestro país, de los estados Unidos y Canada.

El mundo es cambiante a cada momento ya que existe una corriente dinámica en la economía y en lo comercial en razón de ese hecho y dada la nueva conceptualización de la economía abierta; globalización económica y liberación comercial están siempre presente en la política económica del común de los estados y entre ellos México y los países latinoamericanos quienes cada vez más han decidido de manera reflexiva integrarse a la dinámica mundial.

la situación a la que ha tenido que enfrentarse México, durante la última década, ha obligado al país a buscar ser más competitivos, intervenir en los mercados más atractivos así como sacar el mayor beneficio de la inversión extranjera que ha dado al país crédito con imagen de vanguardia e inteligencia en el manejo de las relaciones comerciales. en el marco del, proceso de liberación.

El tratado trilateral, representa un reto quizás el ,mas importante de la Nacion durante su historia, pues ha llevado a - los negociadores del pais a poner sus ojos en el, pues ya que l- puede representar una oportunidad de acceder al desarrollo y - - asi tomar en cuenta la inversion extranjera; objetivos tales como la escuela, casas, hoteles hospitales; es decir para contribuir al desarrollo del pais.

El inversionista privado se ha abstenido casi ya en su totalidad a destinar recursos para la construccion de viviendas, - en virtud de que existe una serie de factores que ya no hacen -- redituable su inversion; como puede ser la falta de estimulo fis cal; la existencia de un procedimiento prolongado por el que el particular opta por inversiones mas atractivas y productivas.

México, con este tratado trata de proponer alternativas de oferta y demanda en las atractivas inversiones que pudiera llevar consigo a la produccion tanto del pais como del particular es por ello que al planear las reformas toma un procedimiento - agil y expedito que permita el buen funcionamiento dentro de lo Juzgados y su aplicacion de estos.

En seguida hablare brevemente de lo que es Tratado de Libre Comercio.

Un acuerdo de libre Comercio. se origina del consenso entre dos o mas voluntades soberanas que se comprometen a eliminar los obstaculos al comercio y a la inversion; esto supone la creacion de un conjunto de reglas que buscan eliminar las barreras - al comercio y que establecen los procedimientos para dirimir las controversias que surgen del acuerdo.

Al eliminar este tipo de barreras al comercio se permite

- a. aumentar las exportaciones.
- b. aumentar las inversiones
- c. aumentar los empleos
- d. aumentar los salarios

Nos preguntamos por que un TLC entre Mexico, canada y -0 estados unidos; porque estados unidos es nuestro mayor mercado sin embargo nuestros productos enfrentan obstaculos para ingresar; Canada es un socio comercial importante y ademas porwue se creara la zona mas grande y asi elevara el nivel de vida de sus pobladores.

Pero la importancia de hablar de un tratado comercial --- tripartito, en lo que se refiere a la materia de arrendamiento - es porque, la llegada del extranjero a nuestro pais, con el deseo de invertir o establecer un negocio requiere ya no de unos - dias de hospedaje en un hotel y en ocasiones, quiere analizar si las condiciones de vida social, economicas y politicas del pais le permitan establecerse en México y resultaba problematico, el que su contrato de arrendamiento no le permitiera realizarlo por un termino distinto al de un ano y por lo que se refiere a establecer su negocio un tiempo mayo de 10 anos.

Asimismo pactar la renta libremente sin tener que someterse a clausulas que como ya analizamos perjudicaban a nuestro nacional, que es el dueño del inmueble o quien este autorizado para rentarlo.

Por lo que se refiere a la existencia de locales comerciales o para industrias, departamentos y casas para habitacion, -- que obedezcan a la ley, de la oferta y la demanda impactaran en un beneficio a la economia nacional, obteniendo divisas a su favor dejandole a los particulares una total libertad en la celebracion de sus contratos ya que el motivo de los gobernantes de México fue abrir el mercado internacional y fomentar la inversion extranjera, lo que no puede lograrse si se tiene leyes proteccionistas, en cuanto al arrendamiento de los inmuebles ubicados en el Distrito Federal, por lo que se esta logrando, los objetivos

del tratado internacional ya que las reformas en arrendamiento - apoyan este cambio y lo podemos al dar un paseo por las calles - de nuestra Ciudad, y volver a encontrar locales y departamentos para renta con lo que considero que el arrendamiento volvio a -- ser un negocio rentable y que se volviera a invertir con capital nacional o extranjero, en el renglon de locales o inmuebles para comercio. industria o para habitacion ya que las leyes aplicables son atractivas hacia ambas partes y el extranjero encontrara - - facilidades para que nuestro pais pueda radicar o en su caso establecer el negocio o la industria que considere atractiva a sus intereses.

Del analisis del Tratado Internacional de libre Comercio y de los demas tratados que ha estado firmando el Gobierno Mexicano, me surgio la reflexion que las leyes de nuestro pais, deben ser acordes al aspecto competitivo y productivo que se pretend dar a nuestro pais con su debil economia y en cuanto a las reformas del 21 de julio y 23 de septiembre de mil novecientos - noventa y tres en el codigo civil, en suCodigo procesal y en la Ley de la Procuraduria federal del Consumidor, al expresar sus - motivos para crearse contemplan precisamente las razones ya expuestas que en materia de alquileres de inmuebles se habia caido en una falta de inversion en un freno a la economia y en una -- falta de interes de los arrendadores, para continuar con su negocio.

Hoy la situacion es distinta y las reformas apoyaron al cambio en favor de una mejoria economica, politica y social.

CAPITULO IV

" SIMILITUDES Y DIFERENCIAS "

Por lo que respecta a este capitulo, se contemplara las similitudes y diferencias del contrato de arrendamiento antes y despues de las reformas del veintiuno de julio y veintitres de septiembre de mil novecientos noventa y tres.

Señalando que todo contrato debe de regirse de acuerdo a sus disposiciones generales que se señalan, sin embargo al, referirnos al contrato de arrendamiento, cuando hacemos referencia al articulo 2448 letra " F " del Codigo Civil, nos señala los elementos o requisitos que debe de contener todo contrato de arrendamiento, que aun y cuando surgieron dichas reformas, nos damos cuenta, que por lo que respecta a este apartado no se reformo, es decir, estamos refiriendonos que aun cuando al tratar un contrato en sus disposiciones generales siempre deben de contener sus clausulas ya sea esenciales, naturales y en su caso las accidentales, en relacion a estas ultimas cuando asi lo convengan las partes contratantes.

Asimismo expondre el tema del contrato de arrendamiento antes de las reformas senalando los requisitos que deben de contener dicho contrato, haciendo referencia a cada uno de esos requisitos y al analizar el tema del contrato de arrendamiento despues de las reformas, es cuando senalare sus similitudes y diferencias del mismo contrato.

a). EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTES DE LAS REFORMAS

Por lo que respecta al contrato de arrendamiento, el Código Civil para el Distrito Federal, lo contempla en su Título - Sexto llamado " Del arrendamiento ".

Asimismo se subdivide en los siguientes capítulos :

Capítulo I

Disposiciones generales

Capítulo II

De los derechos y obligaciones del arrendador

Capítulo III

De los derechos y obligaciones del arrendatario

Capítulo IV

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitacion

Capítulo V

Del arrendamiento de fincas rusticas

Capítulo VI

Del arrendamiento de bienes muebles

Capítulo VII

Disposiciones especiales respecto del arrendamiento por tiempo indeterminado

Capítulo VIII

Del sbarriendo

Capítulo IX

Del modo de terminar el arrendamiento

Y es precisamente en el Capitulo IV, el que hace referencia a la materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitacion.

Desprendiendose de la disposicion contenida en el articulo 2448 " F ", el contrato de arrendamiento debera de otorgarse por escrito y la falta de esta formalidad sera siempre imputable para el arrendador.

Pero las partes no podran redactar libremente el contrato puesto que debera tener siempre por lo minimo las clausulas que fijan las fracciones I a VIII del propio articulo .

Y de su analisis se senalan los siguientes requisitos :

I. Nombres del arrendador y arrendatario.

En todo contrato siempre debera estipularse el nombre de las personas que contratan senalandose asimismo dentro de sus antecedentes o declaraciones; el nombre de estos, sus generales y si es su propiedad la forma en que lo adquirio.

Ademas debera de contener la rubrica o firma de estas partes, en donde se manifiesta que es su voluntad el quedar obligado en los terminos senalados o en la forma en que quisieron pactar.

FALTA PAGINA

No. 127

II. La ubicacion del inmueble.

Es decir, debera de mencionarse la direccion competla del inmueble, detallando el numero de la casa o departamento, Colonia la calle en que se ubica o se encuentre, la Delegacion,Codigo - Postal y la entidad Federativa.

Asimismo no se senala como requisito el mencionar la superficie del inmueble arrendado, sin embargo este tambien podra mencionarse.

III. Descripcion detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, asi como el estado que guarda

Al respecta el mismo articulo 2448 en la fraccion A y B, establecen que la localidad arrendada debera de reunir las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley, es decir, - que aun y cuando se encuentre en una zona o Colonia de bajos recursos esta debera de presentar condiciones habitables para el arrendatario asimismo se establece que cuando esta no reuna los elementos de que sea higienica, habitable y segura el arrendador sera responsable de los danos y perjuicios que sufra el arrendatario.

Como una medida de seguridad para el arrendador, este debe cerciorarse al momento en que da en arrendamiento su propiedad como medida debera de presentarse junto con el arrendatario para

que ambos se cercioren de que si la vivienda cuenta con ventanas puertas y cuantas, si existen sanitarios, drenaje, luz, agua, l-

Ademas cuando ya se de en arrendamiento el arrendador ten dra conocimiento que solo se mantendra la vivienda en el estado de servir, es decir, solo se gastara en cuanto a su uso.

IV. El monto de la renta.

La ley se aplica a todos los arrendamientos. cualquiera - que sea el monto de la renta, pero no hace distincion alguna al respecto.

Queda al libre arbitrio de las partes, estipular la renta aunque muchas veces de acuerdo a su ubicacion se fija el monto de la misma.

V. La garantia en su caso.

Por lo que se refiere a esta fraccion, el arrendador ve - y quiere garantizar el cumplimiento del contrato a traves de otra figura juridica llamada " fiador ", antes de las reformas se con templaba en el articulo 2448 " K ", que el propietario o arrenda dor podria rehusar como fiador a la persona que no reuna los re euistos exigidos en la ley.

Cuando se pacta que para su cumplimiento debera de garan tizarse es cuando existe un contrato accesorio llamado contrato de arrendamiento con fianza.

VI. La mencion expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

Depende del destino de la localidad su disposicion con las reformas ya que al respecto se habla de fincas destinadas para casa habitacion y de fincas destinadas al comercio o la industria y al respecto se precisara en otro tema.

VII. El termino del contrato.

Conforme al articulo 2448 " C ", de las reformas al Codigo Civil en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitacion. el plazo de un alquiler podra ser de un ano -- forzoso para arrendador como para el arrendatario salvo convenio que fijen las partes.

VII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

Al tratar el tema de contratos hicimos referencia a las clausulas esenciales, que son las deben de establecerse principalmente, es decir el nombre de las partes, objeto, duracion; por lo que respecta a las clausulas naturales son las que se fijan por la ley, y las accidentales son aquellas que aun cuando la ley no las contemple las partes lo deciden asi, es decir - cuando establecen modos o cargas.

b). EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DESPUES DE LAS REFORMAS.

En el tema anterior se analizo el contrato de arrendamiento antes de las reformas, por lo que respecta a los requisitos - que debe de contener tal contrato, ahora analizare ese mismo contrato despues de las reformas del veintiuno de julio y veinti-- tres de septiembre de mil novecientos noventa y tres, que es ~ cuando surgen esas similitudes y diferencias.

Aunque ya se analizo el contrato de arrendamiento en cada uno de sus requisitos, es necesario volver a ellos, para anali-- zar sus semejanzas que aun cuando las reformas se lleven a cabo todo contrato debera de contenerlas.

Y al consagrarse las reformas del veintiuno de julio y - - veintitres de septiembre de mil novecientos noventa y tres, el - legislador desea configurar un contrato de arrendamiento libre y donde las condiciones sean libremente establecidas por las par-- tes, tanto su duracion, el monto de la renta, sin que exista un derecho del tanto, sino que hoy en dia se contempla un derecho - de preferencia para el arrendatario.

Es por ello que al darse las reformas tambien en materia -- procesal el organo jurisdiccional, encuentra una forma de inter- pretarla, llevando a cabo un procedimiento agil, rapido y expedi- to en la imparticion de justicia, y es cuando hoy en dia se cono

ce un procedimiento llamado " CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO ".

Donde dependiendo del destino del inmueble arrendado, es como se maneja y se va a llevar a cabo el juicio, es decir, el -Codigo Sustantivo de la materia establece, dos tipos de giros; - los destinados a casa habitacion y los destinados a giros comerciales o industria y este es un requisito esencial que debe de -contener el contrato, para saber como va a regirse de acuerdo a las reformas presentadas.

Es por ello, que cuando surgio estas reformas en materia -de arrendamiento inmobiliario, para el caso de los destinados a casa habitacion entra en vigencia para contratos celebrados a --partir de las reformas y no asi en los destinados para giro de -coemrcio o industria que entra en vigencia retroactiva a las re-formas.

Cumpliendo asi tanto uno como para el otro, un derecho de audiencia, consagrado Constitucionalmente y no violandose ya que se sigue el mismo procedimiento, en donde dada la naturaleza del juicio y la forma de termino del mismo es como se rige; ya sea en el caso de la rescision (tambien conocido como pacto comisorio), o terminacion dentro de los 10 dias siguientes de fenecido el mismo, o a traves del aviso indubitable. que es otro requisito esencial que debe de contener el contrato de arrendamiento

el establecer las formas de terminacion.

Por lo que es de considerarse que el contrato de arrendamiento a partir de las reformas del veintiuno de julio y veintitres de septiembre de mil novecientos noventa y tres dan la plenitud a las partes que en el intervienen de someterse bajo las condiciones que ellos consideren pertinentes, aun respecto a la ley, pero con la facilidad de que las prestaciones, derechos y obligaciones pueden ser ampliamente discutidas y conformadas y asimismo se integran al derecho privado a lo que sus intereses convengan.

Asimismo y respecto a sus reformas el contrato de arrendamiento pretende fomentar con ello, la inversion nacional como -- extranjera para construir inmuebles para el arrendamiento y que pueda aplicarse a la Ley de la oferta y de la demanda y con ello buscar la solucion al problema socio economico y politico sw la habitacion en México y no haber asi un resago de cuestiones en materia de arrendamiento en cuanto a procedimientos tardados, es decir, impulsar al nacional o extranjero en poner sus ojos en el pais para dar a conocer las perspectivas y beneficios que pudiera ocasionar el invertir en inmuebles.

Asimismo otro de los requisitos que se sealan es el de establecer sus derechos y obligaciones para ambos contratantes y en cuanto a esto la materia sustantiva da a las partes en - -

igualdad de circunstancias un procedimiento pronto y expedito, con un procedimiento con mejores resultados.

Ademas con el planteamiento de estas reformas, en este procedimiento se cumple con lo establecido por los articulos -- 14, 16, y 17 Constitucionales ya que aun en cuanto a su inmediatez oralidad y prontitud en ningun momento se consagra violacion alguna a los derechos procesales de ambas partes, dando asi resultados positivos para la creacion de reformas que lleven al pueblo mexicano a mejorar.

CONCLUSIONES.

- 1.- El arrendamiento de casa habitacion firmado despues del 19 de octubre de mil novecientos noventa y tres, es un acuerdo de voluntades libre y espontaneo y en su clausulado, se contempla el derecho privado en su maxima expresion en cuanto a termino del contrato, el pago y monto de la renta y que las clausulas accesorias seran las que beneficien a las partes, segun sus interes y se encontrara este tipo de contrato sometido a la ley, de la oferta y la demanda.

- 2.- En mil novecientos ochenta y cinco, ante una situacion critica del pais, se regula en arrendamiento de casa habitacion en proteccion de los interes publicos y atendiendo a la necesidad de la vivienda de los sectores populares a tal grado, que la duracion minima de los contratos era de un -- ano y su prorroga de dos anos, lo que en suma lo convertia en tres anos, el pago de la renta era de un 85 ochenta y -- cinco por ciento de salario minimo, concedia un derecho del tanto para comprar el inmueble y en ese momento, la ley cumplio con una necesidad social.

- 3.- El resultado de las leyes proteccionistas, en un contrato privado como lo es el arrendamiento trajo desaliento falta de inversion, estancamiento en el mercado de arrendamiento

y agudizo el problema de vivienda para los gobernantes de nuestro país, por lo que era necesario revisar nuestra legislación de arrendamiento para volverlo a justar a una realidad social, lo que se realizó con las reformas del veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres.

4.- Sin embargo, fue necesario que para la aplicación del derecho sustantivo, en lo que se refiere a casa habitación se contemplara otra reforma que se publicó el 23 de septiembre de mil novecientos noventa y tres, donde dada la reclamación social, de las agrupaciones populares que defendían derechos inquilinarios, los legisladores establecen en la reforma que sería la entrada en vigencia de las reformas del veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres hasta el diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y ocho ya que se consideró que dado el momento a la situación social no era posible que impactara la reforma a los inquilinos que tenían firmados contratos de arrendamiento con fecha anterior al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, por lo que les concedió ese beneficio.

5.- Pero en la exposición de los artículos transitorios de la reforma del veintitres de septiembre de mil novecientos noventa y tres contempla que aquellos inmuebles destinados a casa habitación, que no se encontraban arrendados o que no

se hubieran ubicado en el arrendamiento o de las construcciones realizadas con el fin de rentarlas y que fueran posteriores al diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres, tendrían en su apoyo y beneficio el obligarse en los términos de la reforma del 21 de julio y 23 de septiembre de mil novecientos noventa y tres, es decir, que tendrían plena libertad en la celebración de sus contratos y un procedimiento ágil y expedito para su aplicación buscando una motivación para los dueños de inmuebles, y para el inversionista.

- 6.- Dada la economía de nuestro país, es necesario fomentar la inversión, la productividad en nuestro territorio, en apoyo a los tratados internacionales celebrados a nivel internacional, por lo que nuestras leyes sustantivas y adjetivas deben ser congruentes con estos fines, por lo que, las reformas -- del veintiuno de julio y veintitres de septiembre de mil novecientos noventa y tres, son acordes a impulsar que los extranjeros vengán al Distrito Federal, a invertir estableciendo un negocio o industria - y asimismo estableciendo su residencia en nuestro país, teniendo las facilidades de contratar libremente cualquier habitación, con el plazo que le convenga y con la renta que pacten las partes, pero la cual obedezca a la ley económica de la oferta y la demanda y la -- cual podrá pactarse en moneda extranjera sin con ella contrariar a nuestras leyes.

7.- En el estudio comparativo que me permiti desarrollar he que rido plasmar que las reformas del veintiuno de julio y veintitres de septiembre de mil novecientos noventa y tres, han cumplido con la necesidad social actual, y en mi opinion -- con la teoria de los contratos de que las partes tengan libertad al celebrar el contrato y unicamente respecto a no atacar el interes publico, pero siempre con la vision de que el contrato de arrendamiento regulado por elCodigo Civil, es de interes privado de las partes que lo celebran.

BIBLIOGRAFIA

AGUILAR GUTIERREZ ANTONIO, ELEMENTOS DEL DERECHO INQUILINARIO, IMPRESOS MUNOZ, MEXICO 1987.

BEJARANO, " TEORIA DE LAS OBLIGACIONES ", MEXICO 1988; EDITORIAL PORRUA, S.A.

CABANELAS DE TORRES, GUILLERMO. " DICCIONARIO JURIDICO ELEMENTAL ", EDITORIAL HELIESTA S.R.L.. BUENOS ARIES ARGENTINA 1988.

CALAMANDREI. " INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL ". EDICION DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL.

CONDIAN, AURELIO. " INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO ". SEGUNDA EDICION. MEXICO 1961.

COLEGIO DE NOTARIOS. " CONTRATOS ". EDICION DEL COLEGIO DE NOTARIOS.

DE LOS SANTOS QUINTANILLA, HUGO REY. " GUIA INQUILINARIA ". SERVICIOS DE DISEÑO E IMPRESIÓN . MEXICO 1985.

" DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO". INSTITUTO DE INVESTIGACIONES DE LA UNAM. EDITORIAL PORRUA S.A. MEXICO 1989.

DOMINGUEZ DEL RIO, ALFREDO. " EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU PROYECCION EN JUICIO ". EDITORIAL PORRUA S.A. MEXICO 1978.

ENCICLOPEDIA JURIDICA " EDITORIAL OMEBA.

FLORES MARGADANT, " DERECHO ROMANO "¿ EDITORIAL PORRUA, S.A. - MEXICO 1988.

GARCIA MAYNEZ, EDUARDO. " INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO " EDITORIAL PORRUAS.A. MEXICO 1989.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. " TEORIA DE LAS OBLIGACIONES ". EDITORIAL PORRUA, S.A. MEXICO 1989.

GUERRA AGUILERA, JOSE CARLOS. " LEGISLACION SOBRE EL ARRENDAMIENTO Y SU JURISPRUDENCIA ". EDITORIAL PAC MEXICO 1990

HERNANDEZ FUENTES RAUL B. " PRACTICA FORENSE EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DOS TOMOS ". CARDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR. MEXICO 1994

LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO CUATRO TOMOS. EDITORIAL DEL ABOGADO.

MAGALLON IBARRA JOSE MARIO. " INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL " DOS TOMOS. EDITORIAL PORRUA. S.A. MEXICO 1987.

MORINAU, MARTHA " DERECHO ROMANO ". EDITORIAL HARLA. MEXICO 1990

OBREGON HEREDIA, JORGE. DICCIONARIO DE DERECHO POSITIVO MEXICA NO. OBREGON HEREDIA EDITORES S.A. MEXICO 1982.

PLANIOL Y RIPERT. " TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL SIETE TOMOS ". CARDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR MEXICO 1981

PALOMAR DE MIGUEL, JUAN " DIECCIONARIO DE JURISTAS ". MEXICO 1981 SEGUNDA EDICION.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO " CONTRATOS CIVILES ". SEGUNDA EDICION. EDITORIAL PORRUA S.A. MEXICO 1994.

PINA VARA " DERECHO CIVIL ". EDITORIAL PORRUA, S.A. MEXICO 1990

QUINTANILLA GARCIA MIGUEL ANGEL " TEORIA DE LAS OBLIGACIONES " ACTUALIZADO CON JURISPRUDENCIAS Y EJECUTORIAS TERCERA EDICION CARDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR MEXICO 1994.

PETIT EUGENE. " ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO ". EDICION TERCERA NACIONAL TRADUCIDO POR JOSE HERNANDEZ GONZALEZ 1971.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL. " CONTRATOS ". PORRUA S.A. TOMO IV MEXICO 1983.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. " TEORIA DE LAS OBLIGACIONES ", PORRUA S.A. MEXICO 1989.

RAMIREZ GRONDA, JUAN D. " DICCIONARIO JURIDICO ". EDITORIAL HELIASTAS. DE R.L. BUENOS AIRES ARGENTINA 1988.

SANCHEZ MEDAL RAMON " LA RESOLUCION DE LOS CONTRATOS POR INCUMPLIMIENTO " EDITORIAL PORRUA S.A MEXICO 1980.

SANCHEZ MEDAL RAMON. " UNA NUEVA LEGISLACION SOBRE CONTRATOS Y SOBRE PROPEIDAD URBANA ". PORRUA S.A.

SANCHEZ MEDAL RAMON. " DE LOS CONTRATOS CIVILES ". DECIMA SEGUNDA EDICION PORRUA S. A. MEXICO 1993.

SCRICHE. " DICCIONARIO JURIDICO Y RAZONADO ". EDITORIAL PORRUA S.A.

URIBE HOLGUIN RICARDO. " DE LAS OBLIGACIONES Y LOS CONTRATOS EN GENERAL ". BOGOTA COLOMBIA 1982.

VENTURA SILVA SABINO " DERECHO ROMANO " EDITORIAL PORRUA S.A. SEPTIMA EDICION MEXICO 1984.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. PORRUA, S.A. 1993.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. PORRUA, S.A. MEXICO 1995

CODIGO CIVIL COMENTADO . TRES TOMOS UNAM. MEXICO 1987.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL D.F. PRORRUA S A MEXICO
1993.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL D.F. PORRUA S A MEXICO
1995.