

302909



**UNIVERSIDAD FEMENINA
DE MEXICO**

Jes

**ESCUELA DE DERECHO
INCORPORADA A LA UNAM**

**ANALISIS A LAS REFORMAS EN MATERIA
DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN LA
LEGISLACION SUSTANTIVA Y ADJETIVA DEL
DISTRITO FEDERAL DEL AÑO DE 1993.**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADA EN DERECHO
P R E S E N T A:
DULCE MARIA CARDENAS HERRERA**

**DIRECTOR DE TESIS:
LIC. IRMA RUBIO SOLIS**

MEXICO, D. F.

1997

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

265803



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.

Las victorias más grandes
corresponden siempre,
a quienes se preparan,
a quienes luchan y a
quienes perseveran;
por que atreverse sigue
siendo la mejor manera
de alcanzar el éxito.

A MIS PADRES

Por todas y cada una de las cosas que
me han dado, por haberme dado la vida y el
aliento brindado, tanto en mis alegrías como
tristezas a lo largo de mi existir, y por ayudarme
a realizar en todo momento mis sueños

¡MIL GRACIAS!

DIOS

Te doy gracias Señor por lo que
de mi ser hiciste; y por mis anhelos
logrados.

A MIS HERMANOS.

A todos y cada uno de ellos, y de manera muy especial a mi hermana Guadalupe, Gracias por su apoyo y ayuda incondicional en todo momento.

A MIS PROFESORES

Por su ejemplo de superación.

¡ GRACIAS!

INDICE

ANALISIS A LAS REFORMAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN LA LEGISLACION SUSTANTIVA Y ADJETIVA DEL DISTRITO FEDERAL DEL AÑO DE 1993.

INTRODUCCION.	Pag.
CAPITULO I ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	1
1.- Antecedentes Históricos Internacionales.	2
1.1. Roma.	2
1.2. España.	9
1.3. Venezuela.	11
1.4. Uruguay.	13
2.- Antecedentes Históricos del Contrato de Arrendamiento dentro del Derecho Mexicano.	21
2.1. Código Civil de 1870.	21
2.2. Código Civil de 1884.	26
2.3. Código Civil de 1928.	30

CAPITULO II	CONCEPTOS GENERALES.	
	ESTUDIO DE LAS OBLIGACIONES.	35
1.-	Concepto y Evolución de las Obligaciones.	36
1.1.	Elementos de las Obligaciones.	38
A)	Sujeto.	38
B)	Objeto.	39
2.-	Fuentes de las Obligaciones.	40
3.-	Noción de Contrato.	41
3.1.	Desarrollo Histórico del Contrato.	41
3.2.	Concepto Etimológico.	42
3.3.	Concepto Legal.	42
4.-	Elementos de Existencia de los Contratos.	43
4.1.	Acuerdo de Voluntades (Consentimiento).	43
4.2.	El Objeto.	44
4.3.	Excepcionalmente la Solemnidad o Forma.	45
5.-	Elementos de Validez de los Contratos.	46
5.1.	Capacidad de las Partes.	46
5.2.	Voluntad de las Partes libre o exenta de vicios.	47
5.3.	Objeto, Motivo o Fin Lícito.	52
5.4.	Observancia por las partes de la Forma exigida por la Ley.	55

6.- Elementos accidentales del Contrato.	55
6.1. Condición.	55
6.2. Término.	56
6.3. Modo o Carga.	56
7.- Clasificación de los Contratos.	57
7.1. Atendiendo al Género Próximo y Diferencia Específica.	57
7.1.1. Por las Obligaciones que Generan.	57
7.1.2. Por el resultado económico que producen.	58
7.1.3. Por la Indeterminación o perfecta determinación de las prestaciones.	58
7.1.4. Por los derechos que generan.	58
7.1.5. Por la forma de ejecución de las prestaciones.	59
7.1.6. Por la forma de su perfeccionamiento.	59
7.1.7. Principales y Accesorios.	60
7.1.8. Nominales, Innominales y Mixtos.	60
7.1.9. Contrato de Adhesión.	61
CAPITULO III ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	62
1.- Concepto de Contrato de Arrendamiento.	63
1.1. Conceptos Doctrinales.	63
1.2. Concepto Legal.	65
1.3. Concepto Personal.	65

2.- Elementos del Contrato de Arrendamiento.	66
2.1. Las partes.	66
2.2. El Objeto.	69
2.3. Consentimiento	72
2.4. Precio.	74
3.- Tipos de Arrendamiento.	76
3.1. Arrendamiento Mercantil	76
3.2. Arrendamiento Administrativo.	76
3.3. Arrendamiento Financiero.	77
CAPITULO IV DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	78
1.- Derechos y Obligaciones de las Partes.	79
1.1. Derechos del Arrendador.	80
1.2. Derechos del Arrendatario.	84
1.3. Obligaciones del Arrendador.	90
1.4. Obligaciones del Arrendatario.	94
2.- El Contrato de Arrendamiento como controversia.	98
2.1. Tramitación de la Controversia.	98
2.2. Solución de la Controversia.	104

CAPITULO V LAS REFORMAS DEL AÑO DE 1993 EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO A LAS LEYES ADJETIVA Y SUSTANTIVA DEL DISTRITO FEDERAL.	106
1. Reformas al Código Civil del Distrito Federal	108
2. Reformas al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal .	117
CONCLUSIONES.	125
BIBLIOGRAFIA.	129

INTRODUCCION

El presente trabajo tiene como finalidad analizar las razones por, las cuales se ha reformado el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles, ambos del Distrito Federal, en materia de Arrendamiento Inmobiliario, publicadas en el Diario Oficial de fechas 21 de Julio de 1993 y 23 de Septiembre de 1993, estimando que dichas reformas obedecen a la problemática que existía hasta antes de las reformas en el sentido de que protegían de manera preponderante al inquilino; y no obstante la exposición de motivos a las referidas reformas que señalan que tienen por objeto darle equidad tanto al arrendador como al arrendatario lo cierto es que en estas reforma en su análisis se desprende, que tienden a favorecer al arrendador, ya que en la práctica se advierte una evidente limitación para la parte arrendataria en la cuestión de ofrecimientos, preparación y desahogo de pruebas dentro del procedimiento y consecuentemente un estado de indefensión para este.

Desprendiéndose lo anterior por que el arrendador tiene el tiempo suficiente para la preparación de sus pruebas y de su demanda; sin embargo el arrendatario en términos de lo establecido en la fracción I , del artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, tiene la obligación de presentar a sus testigos, peritos y demás pruebas corriendo a su cargo la preparación de las mismas y para contestar la demanda solo cuenta con un término de cinco días y el precepto legal invocado faculta al juez del conocimiento de que de desahogar las pruebas admitidas en la audiencia, se declararan desiertas las mismas por causas imputables al oferente, lo que demuestra una incongruencia entre la exposición de motivos y la práctica en el procedimiento, ya que se pierde la equidad que la ley exige.

Por lo que esta situación motivo muestra inquietud para elaborar el presente trabajo que se somete a la consideración de ustedes.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.

CAPITULO I.

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

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

1.- Antecedentes Históricos Internacionales.

1.1. ROMA.

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

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

Locatio-Onis, significa arriendo, alquiler y Quintiliano también le da la significación de disposición, colocación de las cosas; también significa jornal o salario.

Este sustantivo viene a su vez de loco-as-are (de locus, lugar), que quiere decir colocar, poner, dar en alquiler, arrendar.

“ Conductio-Onis, significa conducción, el alquiler, deriva de conduco is ere xi ctum (de cum y duco, llevar) que significa conducir, llevar, tomar a sueldo, asalariar, encargarse por cierto precio.” (1)

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

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

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

(1) Bravo Gonzalez Agustín. Obligaciones Romanas. Editorial Pax- México, 1972 p. 140.

(2) Idem. P.p. 140 y 141.

“ En cuanto a las cosas corporales bastaba que estuviesen en el comercio y que sean vistas como cuerpos ciertos, de donde resulta que si se consumen por el uso raramente entraran en el Arrendamiento. En cuanto a las cosas incorporeales, podían ser objeto de arrendamiento el usufructo, las operae servorum, y la superficie, siendo para Justiniano el derecho de habitación.” (3).

Las servidumbres prediales no podían ser arrendadas sin el terreno a que pertenecen y el conductor es responsable de las que deje extinguir. Se podía dar en Arrendamiento también, las cosas ajenas, por que en este contrato el locator daba al conductor, solo el disfrute de la cosa arrendada.

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

El contrato de Arrendamiento dio nacimiento a dos obligaciones recíprocas, ambas de buena fe la del locator sancionada por la acción conducti y la obligación del conductor sancionada por la acción locati.

El arrendador o locator debe procurar ante todo al arrendatario o conductor el disfrute de la cosa durante todo el tiempo del contrato, esto es, el conductor esta dotado

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

(4) Idem. P. 143.

sólo de un crédito, no de un derecho real, que tiene por objeto tanto el uso propiamente dicho como los frutos.

Por otra parte, este disfrute podía hacerlo directamente, el conductor o por intermedio de un tercero, salvo que se hubiese convenido lo contrario que prohibía subarrendar. “ Esta primera obligación no solo impedía obstaculizar el disfrute al conductor, sino que por vía de consecuencia le impone ciertas obligaciones mas, como a continuación se detallan:

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

La obligación para el arrendatario o conductor y la más importante es el pago de la merces, pago que se debía hacer periódicamente por ser el disfrute del bien sucesivo.

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

No existía obligación de pagar la merces cuando no se disfrutase del objeto arrendado, si el disfrute se reduce, la merces también se reducirá proporcionalmente.

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

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

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

Las acciones que nacían del contrato de arrendamiento eran de buena fe y por la extensión que les da ese carácter sirven para reclamar todos los resultados que deriven equitativamente del contrato o de sus pactos accesorios.

Por la actio conducti, el conductor exigiría al locator que le rebaje la merces cuando no goce de todo el bien, que le reembolse de los gastos de reparación que haya hecho, que le indemnice en caso de evicción, etc.

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

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

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

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

Es entonces, que el arrendamiento llega a su fin por la expiración del tiempo convenido, la duración ordinaria del arriendo de un fundo rústico entre los Romanos era de cinco años, si al cabo del tiempo fijado, el arrendatario continuaba gozando de la cosa arrendada sin oposición del arrendador, se daba lugar a un nuevo arriendo por el acuerdo tácito de las partes, entonces hay tácita reconducción.

(6) Petit Eugene. Tratado elemental de Derecho Romano. Editorial Nacional. México P. 402.

(7) Idem. P. 403.

“El contrato valedero por año, si se trataba del arriendo de un fundo de tierra; el arrendamiento también podía llegar a su fin por la pérdida de la cosa arrendada, el mutuo disentimiento, o sea el acuerdo de las partes para disolver el contrato.” (8)

Resumiendo entonces, tenemos que el arrendamiento es un contrato consensual, bilateral y oneroso por el que una persona se obliga por cierto tiempo y a cambio de una retribución a procurar a otra el uso y disfrute de una cosa, a prestarle determinados servicios o a ejecutar para ella una obra específica.

“ Esta concepción unitaria del arrendamiento, herencia del Derecho Romano, que bajo una misma denominación englobaba la *locatio conductio rerum*, contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, denominada conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero” (9)

En segundo término, el contrato de *aparcería*, por el cual el locator se obligaba a proporcionar a otra persona, el *colonus partiarius*, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiéndole en cambio cierto porcentaje de los frutos que se tuvieran en ese terreno.

En tercer lugar el contrato de trabajo, *locatio conductio operarum*, por el cual el locator se obliga a proporcionar a un patrón, el conductor, sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica en dinero.

“ Así tenemos en cuarto lugar el contrato de obra, *locatio conductio operis*, por el cual el conductor se obligaba a realizar cierta obra para el locator, mediante el pago de un precio determinado.” (10)

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

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

(10) Floris Margadant. S. Oullermo. El Derecho Privado Romano. 4ª Edición. Editorial Esfinge, S.A. 1970 p.p.410 y 411

“El contrato valedero por año, si se trataba del arriendo de un fundo de tierra; el arrendamiento también podía llegar a su fin por la pérdida de la cosa arrendada, el mutuo disentimiento, o sea el acuerdo de las partes para disolver el contrato.” (8)

Resumiendo entonces, tenemos que el arrendamiento es un contrato consensual, bilateral y oneroso por el que una persona se obliga por cierto tiempo y a cambio de una retribución a procurar a otra el uso y disfrute de una cosa, a prestarle determinados servicios o a ejecutar para ella una obra específica.

“ Esta concepción unitaria del arrendamiento, herencia del Derecho Romano, que bajo una misma denominación englobaba la *locatio conductio rerum*, contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, denominada conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero” (9)

En segundo término, el contrato de *aparcería*, por el cual el locator se obligaba a proporcionar a otra persona, el *colonus partiarius*, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiéndole en cambio cierto porcentaje de los frutos que se tuvieran en ese terreno.

En tercer lugar el contrato de trabajo, *locatio conductio operarum*, por el cual el locator se obliga a proporcionar a un patrón, el conductor, sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica en dinero.

“ Así tenemos en cuarto lugar el contrato de obra, *locatio conductio operis*, por el cual el conductor se obligaba a realizar cierta obra para el locator, mediante el pago de un precio determinado.” (10)

(8) Petit Eugene. Ob. Cít. P. 404

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

(10) Floris Margaderit. S. Chullerino. El Derecho Privado Romano. 4ª Edición. Editorial Esfinge, S.A. 1970 p.p.410 y 411

1.2. ESPAÑA.

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

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

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

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

Asimismo como requisitos del arrendamiento, se señalan los siguientes: el consentimiento de las partes, acuerdo sobre la cosa objeto del contrato, la dirección del mismo, la formalidad, que debe ser dado el contrato por escrito y debe ser registrado en

(11) Código Civil Español. Anotado y Concordado por el Dr. Manuel De Borfull, 7ª Edición. Editorial Aranzadi. Madrid España. 1962. P. 246.

el Registro de la Propiedad, para que surta efectos contra tercero, precio, que debe ser cierto, verdadero y justo y por lo que respecta al arrendamiento de obras o servicios deben ponerse de acuerdo las partes acerca del salario o jornal que ha de pagarse por el trabajo arrendado.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

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

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

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

FORMAS DE TERMINACION DEL CONTRATO.

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

1.3. VENEZUELA.

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

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

Todo contrato tiene, elementos esenciales a su existencia y, por otro lado elementos esenciales a su validez.

Los primeros son consentimiento, objeto y causa. Los segundos son capacidad y consentimiento legítimamente manifestado. En el contrato de arrendamiento hay una intervención estatal neta, en dos de los elementos esenciales a su existencia: en el consentimiento y en el objeto.

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

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

“En la prestación a que se obliga el arrendador es la de: hacer gozar pacíficamente y temporalmente la cosa al arrendatario; aquí interviene el Estado a través de la normatividad del arrendamiento nulo por ilicitud de objeto relativo a las viviendas insalubres.” (13)

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

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

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

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

(13) Guerra Luis Beltrán. El Acto Administrativo. La teoría del Procedimiento Administrativo. Colección de Especializados Número 2 Caracas 1997 p. 68.

(14) Bendayavan Levy Isaac. Estudios de Derecho Inquilinario Editorial Jurídica. Caracas 1968. P. 53

“ El procedimiento contencioso administrativo comenzará cuando se recurra ante la Corte Federal, a los actos administrativos del Tribunal de Apelaciones, por ilegalidad o violación a la Ley.” (15)

“ En un procedimiento contencioso-administrativo, la administración es parte, en tanto que en el procedimiento seguido ante el Tribunal de Apelaciones de Inquilinato se ventilan cuestiones de hecho y de derecho.” (16)

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

Podría sostenerse con fundamento, que el procedimiento inquilinario es un recurso contencioso-administrativo de plena jurisdicción, donde el Juez administrativo conocerá de los hechos y del derecho, y tendrá la facultad incluso de modificar el acto administrativo impugnado.

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

1.4. URUGUAY.

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

(15) Angriano Antonio. Recurribilidad de las Decisiones del Tribunal de Apelación de Inquilinato. Revista de Derecho Público. Volumen no. 4. Octubre a Diciembre de 1980. Editorial Jurídica Venezolana. P. 68.

(16) Idem. P. 71.

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

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

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

“ Se establecía como causales: la necesidad del propio dueño que reclamaba la finca para vivir, la reconstrucción o reedificación, el caso de “inquilino de mala vecindad”, el no pago, que determinaba una especie de rescisión del contrato, con el consiguiente desalojo.” (17)

Otra norma es la famosa “ley de Madrid”, auto que reguló la situación de los arrendamientos, en forma proteccionista del inquilino, y severa para la posición del arrendador, admitiendo una prórroga del contrato de diez en diez años, la transmisión legal del derecho del arrendatario luego de su muerte, a la viuda e hijos, etc. Este régimen dura hasta la promulgación de una Ley del 19 de Abril de 1853.

(17)Vescovi Enrique. Enfoque Procesal del Régimen de Arrendamientos y Desalojos urbanos. Montevideo, Uruguay. Ediciones IDEA. 1974. P. 12

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

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

"El Código de Procedimientos Civiles del 17 de Enero de 1878, destina su Título VIII al Juicio de Desahucio o desalojo; tiene como antecedente inmediato, al régimen procesal español, que en ese momento se encuentra plasmado en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855. El procedimiento se desarrolla mediante la demanda y una audiencia verbal; sino concurre el demandado o se allana a la pretensión del actor. Si en cambio comparece, y se opone, se pasa al Juicio Ordinario." (18)

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

Desde que se implanta el régimen del Código de Procedimientos Civiles, hasta la ley de 1927, existe un largo período durante el cual merecen destacarse las primeras

(18) Vescovi Enrique. Ob. Cít. P. 13.

leyes de emergencia, dictadas a partir de 1919, como consecuencia de los problemas creados por la crisis mundial.

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

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

“La ley de 1922 del 17 de Abril, comienza a transitar un camino muy recorrido, al crear los “jurados de conciliación y arbitraje”, especialmente para la materia de los predios rurales.” (19)

La ley de 1927 del 16 de Diciembre, representa un paso adelante, de tal modo que sus disposiciones se encuentran aún hoy vigentes.

Dicha ley establece el proceso monitorio en forma pura, tal como existe en la actualidad. La ley racionaliza el procedimiento, el sistema de plazos, regula la competencia, y declara nulas ciertas cláusulas del contrato en defensa del inquilino. Distingue, con mayor precisión, las acciones de desalojo, cobro de alquileres y rescisión del contrato, aunque sólo prevé como causal de incumplimiento del contrato, la falta de pago.

(19) Vescovi Enrique. Ob. Cít. P. 14

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

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

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

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

A partir de la Ley de 1948 del 1º de Octubre se empieza a notar la desprotección al propietario y su perjuicio, frente a los aumentos de los impuestos y la rebaja o congelación del alquiler, la Ley entonces, permite un aumento en el precio de los arrendamientos.

Se llega a la Ley de 1964, del 1º de Octubre con la pretensión de dictar una norma de fondo, que permita salir del régimen de emergencia, esta Ley permite contener una importante regulación general del régimen de arrendamientos y desalojos y es el inmediato antecedente de los regímenes vigentes. Esta Ley, trata de evitar los desalojos masivos, en momentos en que el número de viviendas es insuficiente y proteger a los inquilinos pero a la vez permitir razonables aumentos a los propietarios.

(20) Vescovi Enrique. Ob. Cit. P. 15.

La Ley establece la regulación de otras relaciones relativas al precio del arriendo, prohibiendo la fijación del precio en moneda extranjera, así como el aumento por vía indirecta del pago de reparaciones, impuestos o gravámenes que no corresponden al inquilino, así como la nulidad de las cláusulas de aumentos posteriores a la terminación del plazo contractual.

En 1968 se dicta otra Ley fundamental en cuanto a los lanzamientos se produce una nueva prórroga que a su vez es seguida de otras.

En cuanto al contrato, la regulación del precio se va modificando de acuerdo a la tasación de la oficina del Estado, cada dos o tres años, según se trate de habitación u otros destinos. La fijación del precio, de la vía judicial pasa a la administrativa, con posibilidad de recurrir al juzgado.

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

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

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

“ El régimen anterior, había establecido lo que los propios legisladores calificaron como el “Contrato eterno”. (21), pues continuaba luego de vencidos los plazos y había

(21) Vescovi Enrique . Ob. Cít. P. 21.

prórrogas automáticas por dos o tres años según el destino y el precio se fijaba entre las partes y si no había acuerdo entre éstas, a petición de las mismas el precio era fijado por una Oficina Técnica especializada del Estado.

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

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

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

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

La última legislación, vigente hasta ahora, estableció que todo inquilino, desalojado tenía derecho a inscribirse solicitando una vivienda de emergencia y mientras la misma no era proporcionada no se hacía efectivo el lanzamiento. Y el Estado comenzó a construir viviendas. En la sala del Consejo se modificó el sistema y se estableció para los lanzamientos futuros, una prórroga, para el inscrito pero sólo por un año, y no hasta que se le diera la vivienda.

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

“ Con respecto al precio hay una regulación de los contratos vigentes, con algún plazo que podemos llamar “Gracia” (22), se establece un reajuste anual automático de todos los precios de los arriendos urbanos, inclusive se establecerán en un sólo precio, en moneda nacional.

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

“ La orientación de las Leyes llamadas de “emergencia” había sido predominantemente protectora, del inquilino, tratando especialmente, de darles un régimen de estabilización estableciendo especialmente el derecho de continuar ocupando la vivienda, y a no pagar un precio muy alto que también se regulaba” (23).

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

“Las características de las Leyes vigentes son las de regular todo el régimen general de arrendamientos y desalojos, de acuerdo a las finalidades propuestas por el legislador. Constituye entonces, verdaderos códigos en los que se mezclan normas de fondo y de forma, que interfieren en la legislación civil (Código Civil Rural) y en la procesal (Leyes de Desalojo). Todas éstas Leyes tienen un artículo que establece que sus disposiciones “son de Orden Público”. (24)

(22) Vescovi Enrique. Ob. Cit. P. 23.

(23) Idem. P.23

(24) Idem. P. 25.

2.- Antecedentes Históricos del Contrato de Arrendamiento dentro del Derecho Mexicano.

Ahora analizaremos el arrendamiento en México, contemplándolo de la siguiente manera:

2.1. CODIGO CIVIL DE 1870.

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

Es necesario mencionar que nuestro tema en estudio se encontraba contemplado dentro del Libro Tercero denominado De los Contratos, Título Vigésimo del Arrendamiento.

Dicho contrato de Arrendamiento se encontraba regulado dentro de los artículos 3068 al 3205, constando de cinco capítulos, como a continuación se detallan:

Capítulo Primero.- Disposiciones Generales.

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

Capítulo Tercero.- Del modo de terminar el Arrendamiento.

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

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

Por lo que entraremos a continuación al análisis del contrato de Arrendamiento.

“ Por lo que respecta al Capítulo Primero en el que correspondía las Disposiciones Generales, se encontraba regulado de los artículos 3068 al 3081 y básicamente a partir del artículo 3068 nos señalaba que el arrendamiento es el contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto.”(25); pueden dar y recibir en arrendamiento aquellos que pueden contratar.

El que no fuere dueño de la cosa, podrá arrendarla en el caso de tener facultad de celebrar este contrato en virtud de contar con autorización expresa del dueño o ya fuese por disposición de la Ley.

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

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

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

“ Respecto al Capítulo Segundo que era De los Derechos y Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario, se encontraba comprendido de los artículos 3082 al 3133

(25) Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870. México. Imprenta dirigida por José Batiza 1870. P. 472.

y nos señalaba De las Obligaciones del Arrendador, aún no habiendo pacto expreso, ello específicamente fundado en el artículo 3082 el cual manifiesta:

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

2.- Debía conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento y hacer reparaciones necesarias.

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

4.- A garantizar el uso pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

5.- Debía responder de los perjuicios sufridos por el arrendatario en el caso de vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento. Debía entregar la cosa en el tiempo convenido, no podía mudar la forma de la cosa arrendada, salvo por reparaciones urgentes." (26)

" En cuanto a las obligaciones del Arrendatario estaban comprendidas a partir del artículo 3092 y eran las siguientes:

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

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

3.- Debía servirse de la cosa sólo para el uso convenido." (27)

(26) Código Civil de 1870 Ob. Cit. P.p. 474 y 475.

(27) Idem. P. 476.

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

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

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

- 1.- Por haberse cumplido el plazo fijado.
- 2.- Por convenio expreso.
- 3.- Por nulidad.
- 4.- Por rescisión.” (28)

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

- 1.- Por falta de pago de la renta.
- 2.- Por usarse la cosa para el uso que no estaba convenido.

(28) Código Civil de 1870. Ob. Cit. P. 481.

3.- Por subarriendo." (29)

En el Capítulo Cuarto que trataba de las Disposiciones Especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado, este capítulo se encontraba regulado a partir del artículo 3168 al 3173 y respecto al artículo 3168 se señalaba que no se hubiesen celebrado por tiempo determinado, durarán tres años, a su vencimiento terminarán sin necesidad de desahucio. Los tres años de que hablamos anteriormente serían obligatorios para el arrendador, concluidos éstos y si las partes no hubiesen convenido en continuar con el contrato y si el predio era urbano tendría el inquilino 30 días para desocupar. (30)

Dentro del Capítulo Quinto que se refería al Alquiler o arrendamiento de cosas muebles, se encontraba regulado por los artículos 3174 al 3205, y los cuales se referían a que podían ser materia de este contrato las cosas muebles, no fungibles, que estuviesen en el comercio, ello fundado en el artículo 3174. (31); al contrato de alquiler serían aplicables las disposiciones sobre arrendamiento.

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

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

(29) Código Civil de 1870. Ob. Cit. P. 483.

(30) Idem. P. 486.

(31) Idem. P. 487.

2.2. CODIGO CIVIL DE 1884.

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

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

Capítulo Primero.- Disposiciones Generales.

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

Capítulo Tercero.- Del Modo de Terminar el arrendamiento.

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

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

Ahora bien, pasaremos a analizar el contrato de arrendamiento, materia de estudio del presente trabajo.

En cuanto al capítulo primero, que se refería a las Disposiciones Generales estaba regulado a partir del artículo 2936 al 2949 inclusive, y lo manifestado en éstos artículos difiere en parte con el Código Civil 1870, en primer término toda vez que el capítulo

primero del Código Civil de 1870, se encontraba regulado como ya lo vimos por los artículos 3068 al 3081 y nuestro Código en estudio, en su primer capítulo se encontraba regulado por los artículos 2936 al 2949 y la modificación que encontramos en nuestro Código Civil de 1884 es lo preceptuado por el artículo 2947 ya que dice: "Que el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales." (32).

Anteriormente en el Código Civil de 1870 regulado por el artículo 3079 se refería a que el arrendamiento debía otorgarse por escrito cuando la renta pasara de trescientos pesos anuales.

Por lo que respecta al capítulo segundo, el cual comprendía De los Derechos y Obligaciones del arrendador y del arrendatario, se encontraban reguladas a partir del artículo 2950 al 3001 y la modificación que encontramos respecto al artículo 2996 de nuestro Código Civil de 1884 es que señalaba que "El arrendamiento de predio rústico por plazo determinado, debía el arrendatario en el último año que permaneciere en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las cuales ya no realizara nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente." (33).

En lo que concierne al capítulo tercero que es del modo de terminar al arrendamiento y que se encontraba regulado a partir del artículo 3002 al artículo 3031, la modificación que encontramos en nuestro Código Civil de 1884 en estudio es con

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

(33) Código Civil de 1884. Ob. Cit. P. 476.

respecto al artículo 3004 el cual nos señalaba que, "concluido el arrendamiento y si el arrendatario continuaba sin oposición en el goce y uso del predio y era rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año" (34)

Una modificación más que tenemos dentro del Código Civil de 1884 es la contemplada en el artículo 3010, Fracción I que señalaba que se podía rescindir el contrato por falta de pago de la renta, toda vez que la renta debía pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos, si el predio arrendado era urbano y por semestres vencidos si era rústico. (35)

Dentro de nuestro Código Civil de 1884, encontramos adiciones en el artículo 3029 que nos hablaba de la transmisión por ejecución judicial, y si el contrato aparecía celebrado dentro de los sesenta días anteriores al secuestro de la finca el arrendatario podía ser despedido y en cuanto al pago de rentas, sería regido por lo siguiente:

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

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

III.- En caso de que el arrendatario hubiese adelantado rentas y fuese obligado a segunda paga, tiene derecho a exigir la devolución de las cantidades adelantadas. (36)

(34) Código Civil de 1884. Ob. Cit. P. 478.

(35) Idem. P. 479.

(36) Idem. P. 481.

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

“Así pues el artículo 3032, nos señalaba que todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos que se hubiesen celebrado por tiempo expresamente indeterminado, concluirán a voluntad de las partes contratantes, previa notificación judicial que se haga a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación, si el predio era urbano y un año si fuese rústico.” (37)

“Así también tenemos que el artículo 3033, nos señalaba que hecha la notificación judicial con dos meses de anticipación, el arrendatario de predio urbano estaba obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que querían verla.” (38)

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

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

(37) Código Civil de 1884. Ob. Cit. P. 482.

(38) Idem. P. 482.

2.3. CODIGO CIVIL DE 1928.

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

Capítulo Primero.- Disposiciones Generales.

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

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

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

Capítulo Quinto.- Del arrendamiento de fincas rústicas.

Capítulo Sexto.- Del arrendamiento de bienes muebles.

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

Capítulo Octavo.- Del subarriendo.

Capítulo Noveno.- Del modo de terminar el arrendamiento.

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

Por lo que respecta al capítulo primero que es el de las disposiciones generales y que se encuentra comprendido de los artículos 2398 al 2411, específicamente nos indica el artículo 2398, "Que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de 20 años para las fincas destinadas al comercio o a la industria." (39)

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

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

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

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

(39) Código Civil para el Distrito Federal de 1928. Editorial Porrúa S.A. México. 62ª. Edición México, 1993. P. 415.

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

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

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

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

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

Cuando el arrendamiento hubiese durado más de cinco años, y si el arrendatario ha hecho mejoras y se encontrase al corriente con sus rentas, en caso de venta se le tomará en igualdad de condiciones.

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

Nos indica que lo contemplado en los artículos 2448 A, 2448 B, 2448 G Y 2448 H, son de Orden Público e Interés Social, son irrenunciables y cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

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

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

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

Del arrendamiento de bienes muebles que se encuentra contemplado en el capítulo sexto y que está regido por los artículos 2459 al 2477.

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

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

En relación al capítulo octavo que es Del subarriendo, se encuentra regido por los artículos 2480 al 2482 nos habla de manera general acerca de que el arrendatario no puede ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, en caso de que contase con

autorización será responsable ante el arrendador o en su defecto el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones en caso de que el arrendador apruebe expresamente el subarriendo.

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

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

- I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato.
- II.- Por convenio expreso.
- III.- Por nulidad.
- IV.- Por rescisión.
- V.- Por confusión.
- VI.- Por pérdida total de la cosa arrendada.
- VII.- Por expropiación de la cosa arrendada.
- VIII.- Por evicción.

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

CAPITULO II

**CONCEPTOS GENERALES.
ESTUDIO DE LAS OBLIGACIONES.**

CAPITULO II

CONCEPTOS GENERALES.

ESTUDIO DE LAS OBLIGACIONES.

1.- CONCEPTO Y EVOLUCION DE LAS OBLIGACIONES.

Tradicionalmente se ha definido la obligación, como un vínculo jurídico del cual una persona denominada deudor, se encuentra constreñida jurídicamente a ejecutar algo en favor de otra persona, llamada acreedor.

En las Instituciones de Justiniano: se caracteriza la obligación, como un vínculo jurídico que constriñe a una persona a pagar alguna cosa, según las leyes de la ciudad. (*Obligatio est iuris vinculum, que necessitate adstringimur alicuius solvendae rei, secundum nostrae civitatis iura.* (40)

La obligación sufrió transformaciones a lo largo de su vida jurídica y por tanto se hace necesario seguir su evolución en las distintas etapas históricas.

Según el autor italiano Bonfante el concepto de obligación debió haber aparecido en el campo de los delitos. La responsabilidad penal implica el sometimiento del infractor, quien quedaba obligado (de atado o sujeto); es decir, sometido a la víctima. Tanto el ladrón como el que pedía algo prestado quedaban obligados con su propia persona; más que tener un significado patrimonial, la obligación implicaba un sometimiento personal.

Este sometimiento físico ocasionaba que en caso de incumplimiento el deudor pudiera perder la libertad e inclusive la vida, situación por demás primitiva e injusta fue corregida en gran parte en el año 326 a.c., *Lex Poetelia Pipirsa* que prohibió la venta y el poder de dar muerte al deudor incumplido, estableciendo además la circunstancia de que una persona sólo respondiera con sus bienes por aquellas obligaciones que hubiera contraído, salvo que éstas provinieran de un delito.

(40) Instituciones de Justiniano. Edición Bilingüe por M. Ortolán. Buenos Aires. 1966 p. 36.

Es a partir de este momento cuando aparece el concepto de obligación como un lazo o vínculo jurídico entre los sujetos de la misma, por el cual el acreedor puede exigir el cumplimiento de determinada conducta que el deudor debe realizar.

Por otro lado tenemos que las definiciones modernas sobre la obligación han partido del concepto Romano, pero substituyendo el término vínculo jurídico por el de relación jurídica. Encontrando en las diversas definiciones dados por los estudios como elementos constantes de la Obligación, primero: la relación jurídica entre acreedor y deudor, segundo, el objeto; de esta Relación Jurídica, consistente en dar, hacer, o no hacer; elementos que analizaremos con posterioridad.

“Finalmente, en las definiciones, sobre obligación encontramos la tendencia llamada patrimonial, que considera que el objeto deber ser siempre valorizable en dinero; la prestación positiva (comprende cosas o hechos) o negativa (se refiere a las abstenciones) para que pueda ser objeto de una obligación jurídica, según esta tendencia, debe ser estimable pecuniariamente, tal es la actitud de la escuela de la exégesis en Francia, representada principalmente por Aubry y Rau D Baudry-La-Cantinerie.” (41)

La oposición considera que no es esencial de la prestación o abstención, ser valorizables en dinero; siendo que esto es lo que ocurre con todas las obligaciones de dar, ya que son valorizables pecuniariamente, pero en las obligaciones de hacer o no hacer, existen prestaciones o abstenciones; patrimoniales o bien prestaciones o abstenciones de carácter moral o espiritual. Basta con que implique una satisfacción para el acreedor o efecto de que éste tenga interés jurídico en exigir el hecho o la obtención. Siendo esta la Teoría aceptada en nuestro concepto por el Código Civil en vigor, al suprimir el requisito que en el ordenamiento anterior siguiendo la doctrina clásica francesa, exigía que las prestaciones fuesen valorizables en dinero.

(41) Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa, S.A. C.V. México, 199

Ahora bien podemos destacar que los tratadistas modernos definen la Obligación como "Una relación Jurídica por virtud de la cual un sujeto llamado acreedor, está facultado para exigir de otro sujeto denominado deudor, una prestación o una abstención".
(42)

Una vez que hemos estudiado los conceptos de los juristas y lo que nos señala la ley respecto de la Obligación, podemos definirla como:

"La obligación es una relación establecida por el derecho que nos obliga a cumplir una determinada conducta.

1.1. ELEMENTOS DE LAS OBLIGACIONES.

La obligación esta constituida por distintos elementos, los cuales son indispensables para su creación.

A) SUJETOS.

El primer elemento de toda obligación son los sujetos es decir, sujeto activo o acreedor quien es titular de un derecho personal o de crédito, en virtud del cual se le faculta la conducta de otra persona; la del deudor quien a su vez debe cumplir con ella. Este Derecho personal o de crédito que tiene el acreedor es un derecho subjetivo, ya que implica un facultamiento de conducta. Es también un Derecho relativo, en tanto no autoriza la conducta propia sino la ajena, la del deudor, quien debe hacer algo en relación con el acreedor. El Derecho del acreedor se defiende con una acción personal, (actio in personam), y sólo es oponible a una persona específica; al deudor, que es el único que puede violarlo. Cualquiera de los sujetos de la obligación podrá estar integrado por una o varias personas, lo cual en nada altera su ausencia.

(42) Compendio de Derecho Civil Ob. Cit. P. 5.

Entre los sujetos activo y pasivo, existe el vínculo jurídico, que constituye la obligación y que los une.

Ha habido una teoría que pretende despenalizar la obligación y demostrar que los sujetos ya no son elementos esenciales y por lo tanto, imprescindibles de la obligación. Esta Teoría que parte del hecho de que la Obligación Moderna permite el cambio de acreedor o de deudor en tanto que conforme al Derecho Romano no lo toleraba, persistiendo la misma obligación, pues nacía otra cuando había un cambio de los sujetos es decir, se operaba una novación.

Cabe mencionar que es una posición definitivamente rechazada en la doctrina.

B) OBJETO.

Se caracteriza como prestación o como abstención, es decir, como forma de conducta positiva o negativa.

Si se trata de un comportamiento positivo esta puede manifestarse en un dar, hacer, o algún comportamiento distinto a estos dos anteriores, es decir como cuando una persona se obliga a garantizar una deuda ajena.

El término dar, se refiere a la transmisión de dominio de alguna cosa. El término hacer, es toda conducta consistente en un acto positivo, realización de una conducta determinada.

Por otro lado tenemos la conducta negativa configurada por un no hacer o abstenerse de algo.

La prestación objeto de la Obligación, debe reunir ciertos requisitos: Ha de ser posible tanto física como jurídicamente. Debe ser lícita, no debe contrariar a la moral ni a las buenas costumbres y finalmente debe ser determinada o determinable.

2.- FUENTES DE LAS OBLIGACIONES.

La palabra Fuente tiene su raíz etimología en el término Latino Fons-Fontis, que significa el manantial de agua que brota de la tierra. Esta palabra se usa en sentido Metafórico, y es llevada al cuerpo del Derecho y así se habla de fuentes en el campo de la filosofía del Derecho, para buscar de donde emana este producto social que rige la conducta de los seres humanos.

En el campo del Derecho Civil, y concretamente en el campo de las obligaciones civiles, también se habla de fuentes y se quiere designar con este término el manantial de donde brota el Derecho de crédito u obligación.

Entendiéndose por fuente de las obligaciones a los Hechos Jurídicos de donde ellas emanan. (43)

Por lo que en nuestros Códigos Civiles de 1870 y 1884, distinguieron las siguientes fuentes.

- 1.- El contrato
- 2.- El pago de lo Indebido
- 3.- La gestión de Negocios
- 4.- Los hechos ilícitos. (sin emplear la denominación de delitos y cuasidelitos)
- 5.- Otros hechos jurídicos que se encuentran reconocidos en el articulado de dichos códigos

(43) Martha Morineau Iduarte. Roman Iglesias González. Derecho Romano. Editorial Harla. 1987. P. 146.

Separándose estos ordenamientos del Código Napoleón, en que, en lugar de cuasicontrato, mencionaron como puentes el pago de lo indebido y la en gestión de negocios, y vez de los delitos y cuasidelitos, trataron en general de los hechos ilícitos.

Ahora bien, el Código Civil vigente comprende las siguientes fuentes.

- 1.- Contrato
- 2.- Declaración unilateral de voluntad
- 3.- Enriquecimiento ilegítimo
- 4.- Gestión de negocios
- 5.- Actos ilícitos y
- 6.- Riesgo Profesional (Responsabilidad Objetiva).

3.- NOCION DE CONTRATO.

Una vez que hemos hecho un estudio breve de las obligaciones, así como de sus fuentes, y toda vez que de dicho estudio se desprende que el contrato es la fuente principal de las obligaciones y siendo este de vital importancia para abordar el tema materia del presente trabajo. Nos permitiremos entrar al análisis y estudio del mismo como a continuación se detalla.

3.1. DESARROLLO HISTORICO DEL CONTRATO.

Tenemos que el primer Contrato que surge entre los romanos es el Nexum, que era aquel que en forma de promesa se hacía ante el cobre y la balanza en presencia de dos testigos dotado de una sanción, para el caso de incumplimiento.

A través de la manus indicio mediante la cual al deudor moroso se le hacía esclavo de su acreedor, posteriormente surgen los contratos esponcios que eran aquellos

que se realizaban en forma de cuestionario o interrogatorio, es decir de una pregunta seguida de una respuesta, las cuales tenían que ser congruentes unas con otras, y debido a que estos contratos eran verbales se les llamó contratos verbis, posteriormente surgen fórmulas escritas para obligarse, las cuales tenían que hacerse mención en los libros, llamados Codex, para tener un mejor control sobre todo de las entradas y salidas de dinero entre las partes y tomando en cuenta que estos contratos se perfeccionan por la utilización de fórmulas escritas, se llamó Literis

Posteriormente las obligaciones se podían perfeccionar con la entrega de la cosa objeto del contrato no importando formalidad alguna por lo que a estos contratos se les llamo Re, que significa reales.

En la época clásica surgen los contratos consensuales que eran aquellos que se perfeccionaban por el acuerdo entre las partes a un cuando la cosa no se hubiese entregado, ni el precio se haya pagado.

3.2. CONCEPTO ETIMOLOGICO.

Viene del Latín Contractus que significa pacto o convenio entre las partes que se obligan sobre materia o cosa determinada.

3.3. CONCEPTO LEGAL.

El concepto que contempla el Código Civil vigente en su artículo 1793, es el siguiente: "Contrato. Es el acuerdo de dos o más personas para crear o transferir Derechos y Obligaciones.

4.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DE LOS CONTRATOS..

Los contratos en forma general y particular tienen elementos de existencia, los cuales desarrollaremos de la siguiente manera:

4.1 ACUERDO DE VOLUNTADES (CONSENTIMIENTO.)

El primero de los Elementos de existencia del contrato es el consentimiento; al cual podemos definirlo diciendo que es el acuerdo de dos o más voluntades que tienden a crear, transferir, conservar, modificar o extinguir, efectos de Derechos y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior.

Por lo que al respecto el maestro Rojina Villegas Rafael, nos dice "El consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tienen por objeto la creación o transmisión de Derechos y Obligaciones. En los convenios, lato sensu, el consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos. (44)

Ahora bien, podemos determinar que el consentimiento es un elemento compuesto en virtud de que se forma de dos o más voluntades, y esas dos voluntades que al unirse generan el consentimiento, reciben una de ellas el nombre de propuesta, oferta o polizitación y la otra recibe el nombre de aceptación.

Hay autores que critican el empleo del vocablo polizitación, pues afirman que polizitar significa etimológicamente múltiples ofertas; y que para integrar el consentimiento se requiere solo una de ellas; por lo que debe emplearse el término ilicitación.

(44) Compendio de Derecho Civil. Ob. Cít. P.52.

Sin embargo otros autores estiman que debe emplearse la palabra polizitación pues en Roma significaba o mejor dicho era una promesa hecha por un particular a un Municipio o al Estado.

Visto lo anterior a continuación daremos la definición de polizitación: “Es una declaración unilateral de voluntad recepticia, expresa o tácita, hecha a persona presente o no presente determinada o indeterminada que contiene los elementos esenciales de un contrato, cuya celebración pretende el autor de esa voluntad seria y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad. (45)

Por otro lado entendemos por aceptación, la declaración unilateral de voluntad, expresa o tácita hecha a persona determinada, presente o no presente, sería, liza y llana mediante la cual expresa la adhesión a la propuesta y se reduce a un simple sí.

4.2. EL OBJETO.

El objeto es el segundo elemento de existencia del contrato, y tienen dos acepciones o significados.

El Código Civil vigente en su artículo 1824 nos dice, son objeto de los contratos. I.- La cosa que el obligado debe dar; II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Desde el punto de vista doctrinario se distingue el objeto directo que es crear o transmitir obligaciones en los contratos; y el objeto indirecto, que es la cosa o el hecho que asimismo son el objeto de la obligación que engendra el contrato. A su vez, en la obligación el objeto directo es la conducta del deudor, y el indirecto la cosa o el hecho relacionados con dicha conducta.

(45) Raúl Ortiz Urquiza. Derecho Civil. Editorial Porrúa. 1977 p. 73

El objeto deberá ser:

Lícito. Esto es lógico, puesto que si el derecho prohíbe las cosas ilícitas, no puede permitir las relaciones contractuales sobre algo viciado de ilicitud.

Posible. A la posibilidad debemos entenderla tanto física como jurídica. A su vez, esta calidad de ser posible puede ser abstracta o concreta; es abstracta cuando en el momento de darse no existe aún la posibilidad de su realización. Será concreta cuando en el momento de darse es factible su realización.

Esta posibilidad en el objeto se debe dar en el momento de la celebración del contrato, ya que de no ser así, el elemento que nos ocupa estará viciado, lo que traerá como consecuencia la nulidad del contrato respectivo.

Apreciable en dinero. Será indispensable que el objeto sea apreciable en dinero, en virtud de que si el mismo perece por algún motivo, dependiendo de su naturaleza, tendrá que ser sustituido por una cantidad de dinero o bien no se descarta que la misma pueda ser restituida.

Determinado. Por último el objeto debe de ser claramente determinado, por que sólo de esa manera se estará en posibilidad de contraer obligaciones respecto a él. Esto quiere decir que los deberes contraídos por el deudor deben estar nítidamente definidos desde que se contrae la obligación o que puedan definirse con posterioridad.

4.3. EXCEPCIONALMENTE LA SOLEMNIDAD O FORMA

El artículo 1794 del Código Civil establece que los elementos de existencia del contrato son:

Consentimiento, y objeto pero esta situación ha sido criticada, puesto que hay actos que de manera excepcional se requiere un tercer elemento de existencia, que es la forma solemne y sin cuyo elemento, ese acto no podrá existir y producir sus efectos jurídicos.

Como consecuencia es necesario que el artículo 1794 del Código Civil que nos rige debe ser reformado, aumentando como requisito de existencia a la Forma Solemne,

pero haciendo aclaración de que la forma solemne será considerada como elemento de existencia solemne en los casos en que la ley lo exija, como es el caso de los actos del Estado Civil de las personas como es el matrimonio.

Entendemos por forma solemne, al conjunto de elementos de carácter exterior, sensibles en que se plasma la voluntad de los que contratan y que la ley exige para existencia del acto.

5.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS.

Una vez que hemos analizado los elementos de existencia de los contratos pasaremos al estudio de los elementos de validez.

5.1. CAPACIDAD DE LAS PARTES.

La capacidad es un atributo de las personas físicas y morales, todo sujeto de Derecho tiene capacidad jurídica y la definiremos como la condición jurídica de una persona por virtud de la cual puede ejercitar sus Derechos, contraer Obligaciones, celebrar contratos y realizar actos jurídicos en general.

También significa la aptitud o idoneidad que se requiera para ejercer una profesión, oficio, empleo o cargo público. También la hemos de definir como la aptitud legal de poder tener Derechos y Obligaciones.

La capacidad jurídica es igual para el hombre que para la mujer en consecuencia la mujer no queda sometida por razón de su sexo a restricción alguna en la adquisición y ejercicio de sus derechos civiles.

Existen dos clases de capacidad :

- a) Goce .- se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte, inclusive desde el momento en que el individuo es concebido entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido.
- b)Ejercicio.- es la aptitud legal de poder hacer valer los derechos y obligaciones.

La capacidad sólo es un elemento que se requiere para que el contrato sea válido.

Por consiguiente, la incapacidad es una causa de invalidez que origina la nulidad relativa del contrato o del acto jurídico.

La capacidad no es un elemento esencial en los contratos, toda vez que los celebrados por incapaces existen jurídicamente; son susceptibles de ratificación para quedar convalidados retroactivamente, o bien pueden prescribir la ineficacia que los afecta.

No obstante esto, si la capacidad no afecta a la existencia del contrato, si es un requisito que se refiere a un elemento esencial del mismo, de naturaleza psicológica, llamado consentimiento. El consentimiento se forma por el acuerdo de las voluntades; para que se constituya de manera perfecta, esas voluntades deben ser de personas capaces y no estar afectadas de un vicio en cuanto a la libertad o certeza de la propia manifestación de voluntad. Para que el consentimiento pueda, por consiguiente, existir válidamente, debe ser emitido por persona capaz, en forma cierta, es decir, libre de error o de dolo, y en forma libre, no afectado por violencia.

5.2. VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBRE O EXCENTA DE VICIOS.

La voluntad debe aparecer sin vicios, debe ser consiente y debe ser libre.

Cuando se da sin esas características la voluntad estaremos en presencia de una voluntad viciada.

La voluntad se dice que se ha dado, pero afectada de vicios pues no es una voluntad consiente pues en ella puede existir uno de los vicios de la voluntad los cuales pueden ser: error, dolo, violencia y lesión.

ERROR

Error.- Significa falso conocimiento de una cosa (error propiamente dicho) o el total desconocimiento (ignorancia) de ella que determina al sujeto en la formación de la voluntad en un sentido distinto a aquel que se hubiera formado sin la existencia de la circunstancia.

El maestro Rojina Villegas, clasifica al error en 3 grados.

1.- Error Destructivo de la voluntad.- Solamente en este caso si esta destruyendo la voluntad, esto quiere decir que la voluntad no existe y si esta no existe se da la inexistencia del acto jurídico.

Este tipo de error en doctrina es llamado error - obstáculo.

2.- Existe el error que simplemente vicia la voluntad. Esto va a motivar cualquier tipo de nulidades, absoluta o relativa.

3.- Error Indiferente. Para la validez del acto jurídico no es de suma importancia en vista de que aquí se tiene una noción falsa respecto de ciertas circunstancias accidentales del acto jurídico o de la cosa objeto de la misma que no viene a nulificar la operación.

El error puede ser de Hecho y de Derecho. Cuando cualquiera de estos recaiga sobre cosas materiales o condiciones del negocio que signifique un total o parcial desconocimiento de la norma.

El Error de Calculo solo da lugar a que se rectifique y también se llama error Accidental, y este se clasifica en dos:

a) Error de Calculo o aritmético que se refiere a la cantidad de cosas que constituyen el objeto del contrato y solo da lugar a rectificación.

b) Error Incualitae o incualitate, que recae sobre las cualidades secundarias (no substanciales) del objeto o del sujeto que interviene en el acto.

DOLO

En los delitos significa voluntad intencional, propósito de delinquir.

Dolo en los contratos o actos jurídicos es el engaño que influye sobre la voluntad del otro para la celebración de aquellos y también es la infracción maliciosa en el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Cuando el Dolo no produce error no existe vicio de la voluntad por lo tanto el contrato es válido porque la voluntad se manifestó sin error es decir fracasaron toda una serie de marginaciones y artificios.

El elemento esencial del dolo es pues la maniobra o el conjunto de artificios por medios de los cuales se llega a inducir a otro manteniendo un falso e imperfecto conocimiento.

El Código Civil estatuye que solo el dolo que induce a error determinante de la voluntad motiva la nulidad del acto o contrato. Artículos 1815, 1816 y 1817.

Nuestro Código Civil Vigente hace la distinción entre Dolo Incidental y Dolo principal.

El dolo incidental origina un error de importancia secundaria que a pesar de conocerse se hubiere celebrado el acto.

El dolo principal o determinante es el que motiva la nulidad del acto porque engendra el dolo que a su vez es la causa única por la cual se celebra.

Si las partes actuaron con dolo recíprocamente el acto jurídico va a ser válido y ninguna de las partes contratantes tendrá derecho de exigir la invalidez ni la reparación del daño. Establecido lo anterior por el artículo 1817 del ordenamiento invocado.

VIOLENCIA

La violencia consiste en las amenazas que ejercidas contra el autor del acto producen el temor bajo cuya acción celebre el acto jurídico

Este vicio de la voluntad consiste en el temor que se hace sentir a la víctima de la violencia por medio de la coacción ejercida.

La violencia produce la nulidad del acto lo va a invalidar y se determina que no importa que la violencia provenga de un tercero o de una de las partes que intervienen en el acto.

Se distingue la violencia moral consistente en amenazas de la violencia física la cual se ejerce materialmente sobre el cuerpo del sujeto para que este ejercite el acto, es decir para que manifieste su voluntad.

En la violencia física la voluntad del sujeto esta de tal manera afectada que el acto mismo no puede ni siquiera nacer. En tanto la violencia moral el autor del acto está en libertad de decidir entre la celebración del acto o la ejecución de la amenaza produciéndose en tal caso la nulidad.

Las amenazas han de ser serias, graves, de tal manera que el autor del acto pueda decidir entre la celebración del acto o el cumplimiento de la amenaza puesto que el autor del acto puede creer fundamentalmente que la ejecución de la amenaza importe un mal mayor que el resultante de la celebración del acto.

LESION.

Es el vicio de la voluntad de una de las partes en un contrato bilateral, oneroso, originado en la inexperiencia, extrema necesidad o suma miseria.

La doctrina la considera como un vicio de la voluntad en donde una de las partes obtiene un lucro excesivo que es evidentemente desproporcionado, a lo que ella por su parte se obliga.

La doctrina contempla la lesión desde tres puntos de vista:

Punto de vista objetivo. Estamos frente a la lesión, cuando una de las partes obtiene un lucro excesivo evidentemente desproporcionado, sin tomar en cuenta, la ignorancia, la miseria o la situación de apuro de la otra parte contratante, sino que en ésta hipótesis para configurar la lesión basta con la obtención física o material del aprovechamiento económico de una de las partes, en perjuicio de la otra.

Punto de vista subjetivo. Se esta frente a la lesión cuando una de las partes se aprovecha de la ignorancia, notoria inexperiencia, extrema miseria o una situación de apuro en que se encuentra la otra parte contratante.

Existe un tercer punto de vista el cual es el subjetivo-objetivo, denominándosele por la doctrina a esta última hipótesis mixta.

El Código Civil vigente adopta la tesis mixta, donde se conjugan alternativamente los dos sistemas anteriores para configurar la lesión, y está sancionada en el artículo 17 del Código Civil, en donde en caso de situaciones de lesión, al contrato o convenio se le tendrá que declarar rescindido, pero no nulo, se debe declarar rescindido resolviendo un ajuste de prestaciones en el contrato, pero no la nulidad del mismo, fundándose para ello en que el derecho lo que busca es que el civilizado no se aproveche del ignorante, que el contrato viva, que exista y que produzca sus efectos, pero se decreta una reducción en las prestaciones legalmente aceptadas.

5. 3. OBJETO, MOTIVO O FIN LICITO.

Como ya hemos analizado el objeto como elemento del contrato consiste en un dar, un hacer o no hacer.

Asimismo cuando se trata de una cosa de dar estas deben de estar dentro del comercio, en la naturaleza y que sean determinadas o determinables, así lo establece el artículo 1825 del Código Civil.

De igual manera es característica del objeto cuando se trate de una obligación de hacer, que sea posible y además que sea licito, desde luego es característica del objeto cuando se trate de hacer, pero no será característica del objeto la licitud cuando se trate de objeto como cosa material, toda vez que la cosa material no va a realizar una conducta licita o ilícita.

De acuerdo con lo anterior y de conformidad con lo establecido por el artículo 1830 del multicitado ordenamiento, es ilícito todo lo que es contrario a las normas de orden público o a las buenas costumbres. Por lo que en sentido contrario estaremos en presencia de la licitud cuando la conducta de hacer, sea acorde o conforme con las normas de orden público y las buenas costumbres.

Desde este punto de vista se establecen dos grados de la ilicitud:

- 1.- La conducta humana de hacer que va en contra de las normas de orden público.
- 2.- La conducta de hacer que va en contra de las buenas costumbres.

No se cree que todas las conductas humanas de hacer o bien las conductas humanas de no hacer son ilícitas, toda vez que es necesario determinar la gravedad de la conducta y que ley o norma en todo caso se violan con la conducta de hacer o no hacer, toda vez que la doctrina y la ley establecen los distintos tipos de ley o normas:

1.- **Leyes supletorias o permisivas.** Son las que ha emitido el legislador para regir las conductas humanas, cuando los sujetos que producen esas conductas no han previsto el alcance o consecuencias de su proceder. La ley supletoria procede y se aplica cuando es o fuese omisa la voluntad o voluntades de las partes, y vienen estas normas a llenar el silencio en donde fueron omisivas esas conductas humanas, pero la ley debe establecerlo de manera expresa. De hay que las conductas que se realizan de una manera contraria a lo que este tipo de ley establece o supone, en este caso no se esta en presencia de un hecho ilícito.

2.- **Leyes o normas prohibitivas.** Esta norma encuentra tres grados de sanción pero debe quedar claro que desde el punto de vista del Derecho Civil todas las conductas prácticamente están permitidas, "Pues todo lo que no esta prohibido esta permitido". Como consecuencia de lo anterior las prohibiciones solo pueden resultar de una expresión formal y concreta que la ley establece, pero hay que tener en cuenta que no todo acto que pugna por lo dispuesto por una norma prohibitiva, no es posible que reciba la misma sanción; como consecuencia desde este punto de vista se presentan los tres grados de sanción mencionados con anterioridad:

1er. GRADO. Si la ley se orienta a la protección de un interés general, de orden público, se impondrán al objeto ilícito la mayor sanción, que en este caso se castigaría con la nulidad absoluta.

2º. GRADO. Si la ley prohibitiva fue dictada para proteger determinados intereses particulares, relativos a cierto tipo de persona, entonces se establece a esa conducta violatoria una sanción menor, que es la nulidad relativa o anulabilidad.

3er. GRADO. Es cuando la ley prohibitiva busca proteger el orden social, pero de su violación se crea consecuencias jurídicas que ameritan una tutela especial por lo que en este caso solo se aplica a los infractores una sanción de tipo administrativa o penal, pero se dejan vivas las consecuencias del acto.

3.- **Leyes o Normas Preceptivas, Imperativas u Ordenadoras.** El estado establece las leyes preceptivas que son aquellas, que ordenan imperativamente la observancia de conductas determinadas, ordenan lo que se debe hacer en atención al orden social. Como consecuencia si los particulares celebran un contrato, que tenga por objeto una conducta contraria, o que dicha conducta tienda a alterar las situaciones tuteladas por esas normas, entonces estará realizando un convenio con objeto ilícito.

A este respecto el artículo 1830 del Código Civil, interpretado a contrario sensu, establece "que estamos en presencia de una conducta lícita cuando ésta es conforme a las leyes de orden público y a las buenas costumbres, por lo que todo lo que esta hecho de una manera contraria a estas normas serán conductas ilícitas.

Entendemos por buenas costumbres al conjunto de hábitos, practicas o inclinaciones observados por un grupo humano en un lugar y momento determinados y a los cuales deberá atender para sancionar o no un acto como ilícito. (46)

También en el artículo 1795 fracción III, del ordenamiento en cita nos habla del "motivo o fin". Entendemos por motivo o fin la razón contingente, subjetiva y por lo mismo variable de individuo a individuo que los induce a la celebración de un contrato o acto jurídico, hay que tener en cuenta la finalidad que se persigue en la conducta a realizar.

A este respecto el autor Francés León Duguit, dice que en todo acto de voluntad hay un motivo, determinante y es precisamente el fin del acto jurídico.

El Código Civil de 1928 siguiendo las ideas de León Duguit, estableció en la fracción III, del artículo 1795, que el contrato puede ser invalidado por que el motivo o fin sea ilícito, y ésta disposición se complementa con lo establecido por el artículo 1831 que agrega que el fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

(46) De Pina Rafael. Diccionario de Derecho. Porrúa, S.A. México, 1975. P. 200

5.4. OBSERVANCIA POR LAS PARTES DE LA FORMA EXIGIDA POR LA LEY.

Si la ley determina que un contrato debe cumplir con una forma determinada y esta no se satisface es incuestionable que ese contrato existe, salvo que se trate de una forma solemne y además tiene pleno valor, salvo que una de las partes interesadas no objeten o impugne su validez ante la autoridad jurídica.

El que un acto no cumpla con la forma legal, esto no significa que ese acto no valga, pues de acuerdo con lo establecido por los artículos 226, 227 la ley expresa o acepta que la nulidad absoluta o relativa no impide al acto producir sus efectos, aunque sean provisionales por esta razón un contrato en el cual no se observa la forma prevista, solamente estará afectado de nulidad relativa, toda vez que se puede subsanar.

6.- ELEMENTOS ACCIDENTALES DEL CONTRATO

Pueden aparecer o no en el contrato, pero éste tendrá validez sin su existencia, en la práctica vamos a encontrarlos con que siempre se dan y estos elementos son:

6.1. CONDICION.

Es un acontecimiento futuro de realización incierta. Si de tal realización incierta depende que entre en vigor un negocio jurídico, estaremos en presencia de una condición suspensiva; ahora bien si de esa condición depende la cancelación del negocio jurídico, estaremos frente a una condición de carácter resolutorio.

Independientemente de su carácter suspensivo o resolutorio, la condición puede ser de tres tipos:

A) Potestativa. Cuando su realización dependa única y exclusivamente de la voluntad de la persona que debe realizarla.

B) Casual. Cuando su realización sea independiente de la voluntad del interesado, (normalmente dependerá de la realización de un hecho físico).

C) Mixta. Cuando su realización este sujeta a la voluntad de las partes afectadas, más un acontecimiento ajeno a ellas; dicho acontecimiento puede depender de una tercera persona o de un hecho natural.

Todas estas condiciones, a su vez, pueden ser de carácter positivo o negativo. Las primeras dependen de la realización del acontecimiento futuro e incierto, y las segundas, de la no realización de ese acto futuro e incierto.

6.2. TERMINO.

Es un acontecimiento futuro de realización cierta, del cual depende la entrada en vigor o cancelación de los efectos de un negocio jurídico.

En el primer caso, el termino es suspensivo y el negocio tiene efectos a partir de esa determinada fecha, en el segundo, estaremos ante un término resolutorio y el negocio tendrá efectos hasta esa determinada fecha.

6.3. MODO O CARGA.

Es un gravamen impuesto a una persona en un acto de liberalidad en una donación, un legado o una manumisión. El beneficiario de la liberalidad deberá realizar cierta prestación en favor del bienhechor o de un tercero.

7.- CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.

Una vez que hemos hecho un análisis y estudio al contrato; así como de sus elementos de existencia y requisitos de validez presentaremos a continuación la clasificación de los contratos de la siguiente manera:

7.1. ATENDIENDO AL GENERO PROXIMO Y DIFERENCIA ESPECIFICA.

Género Próximo.- Conjunto de características comunes a unos contratos o a grupos de contratos que los diferencian de los demás grupos o contratos

Diferencia Especifica.- Conjunto de diferencias privativas que separan a unos contratos de otros, o a un grupo de contratos respecto de otros tipos de contratos.

En base al Género Próximo y Diferencia específica, tomando en cuenta sus características se clasifican en:

7.1.1.- Por las Obligaciones que generan:

A) **BILATERALES.** Las partes se obligan a prestaciones recíprocas, cada parte está obligada a una o varias prestaciones respecto de la otra parte, es decir, que entre la prestación y contra prestación se establece un vínculo o nexo lógico, una interdependencia recíproca.

B) **UNILATERAL.** Las obligaciones que se generan solamente son a cargo de una de las partes, como sucede comúnmente en el contrato de donación que por regla general el donante da un objeto y a cambio no recibe nada, solamente el agradecimiento.

7.1.2. Por el resultado económico que produce:

- A) ONEROSOS. Cuando ambas partes reciben una ventaja a cambio de un sacrificio patrimonial.
- B) GRATUITO. Cuando una parte recibe las ventajas y la otra soporta los sacrificios económicos, es decir, el contrato recae solamente sobre una de las partes.

7.1.3. Por la indeterminación o perfecta determinación de las prestaciones:

- A) CONMUTATIVOS. En donde las prestaciones a cargo de las partes están plenamente determinadas al momento de su celebración.
- B) ALEATORIOS. Las prestaciones a cargo de las partes no están determinadas al momento de la celebración del contrato, por lo que no se pueden estimar si en la celebración de este contrato hubiere como consecuencia ganancias o pérdidas.

La doctrina francesa estudia al contrato Leonino y lo ubica dentro de la clasificación que antecede, siendo este un contrato donde las ventajas están a favor de una sola de las partes y el perjuicio o riesgo económico exclusivamente a cargo de la otra parte.

7.1.4. Por los Derechos que generan:

- A) PERSONALES. Se pueden mencionar derechos al nombre, al estado civil, y el derecho a la nacionalidad.
- B) REALES. Son los que generan y transmiten las obligaciones, y podemos mencionar el uso, el usufructo, la habitación, servidumbre, prenda e hipoteca.

Junto a esta clasificación la doctrina estudia y ubica al contrato Sinalagmático Imperfecto.- Es aquel que nace con prestaciones a cargo de una sola de las partes, pero que durante la vida del contrato, o bien en el momento de la ejecución o pueden nacer

obligaciones a cargo de la otra parte como responsabilidades posteriores a su celebración.

Dentro de esta clasificación también tenemos al contrato Sinalagmático Perfecto.- Cundo en el momento mismo de la celebración del contrato se producen efectos jurídicos para ambas partes contratantes.

7.1.5. Por la forma de Ejecución de las Prestaciones :

- A) TRACTO SUCESIVO. Son aquellos en donde los efectos se producen de momento a momento, sin interrupción como por ejemplo "El contrato de arrendamiento" en donde las pensiones mensuales se cubren cada fin o principio de mes.
- B) INSTANTANEOS O DE EJECUCION UNICA.- Son aquellos que se agotan en una sola acción o ejecución.

7.1.6. Por la forma de su Perfeccionamiento:

- A) CONSENSUALES. Son aquellos que se perfeccionan por el mero consentimiento, como acuerdo de voluntades, entre las partes contratantes, sin necesidad de ninguna otra formalidad.
- B) FORMALES. Son aquellos que para su perfeccionamiento, es necesario además del consentimiento de las partes, que ese consentimiento se plasme o materialice en determinada forma, que debe ser expresa, es decir, en forma escrita, que puede ser en escrito privado o escrito público.
- C) REALES. Son aquellos en que para su perfeccionamiento de las obligaciones, además del consentimiento de ambas partes, es necesaria la entrega de la cosas, es decir, que haya un principio de ejecución entregando física y materialmente la cosa.

D) SOLEMNES. (Supuesto caso que los haya) Son aquellos en donde la técnica jurídica por razones especiales ha elevado la forma solemne a requisito de existencia y sin esa forma se estaría en un caso de inexistencia del acto.

En el Código Civil Vigente no hay contratos solemnes solamente Actos Jurídicos solemnes como los relativos al estado civil de las personas, entre ellos el matrimonio. Prueba de ello es que los artículos 1833 y 1834 del ordenamiento invocado, permiten que se de al contrato la forma omitida, solución que no podría darse si el contrato fuere solemne.

7.1.7. Principales y Accesorios.

A) PRINCIPALES.- Son aquellos que pueden subsistir por si mismos sin necesidad de unirse a otro para producir efectos de derecho. El contrato principal impone su suerte y destino e influye en la suerte y destino del contrato accesorio, es decir, el contrato accesorio sigue la suerte del contrato principal, por tanto la nulidad, rescisión y extinción del contrato principal, produce la nulidad, rescisión y extinción del contrato accesorio.

B) ACCESORIO.- Es aquel que no puede subsistir por si mismo sino que necesita unirse al contrato principal para que pueda existir y producir efectos. Entre los contratos accesorios la doctrina menciona entre otros a los contratos de hipoteca, prenda y fianza.

7.1.8. Nominales, Innominales y Mixtos.

A) NOMINADOS.- Es aquel que está estructurado y reglamentado por el Código Civil, por las leyes especiales o reglamentarias tengan o no un nombre.

B) INNOMINADO.- Es aquel que ni el Código Civil, ni las leyes especiales o reglamentarias, han estructurado una disciplina específica para él, son las partes las que auto-regulan sus propias obligaciones, son las partes las que fijan en las cláusulas las normas jurídicas aplicables a su propio contrato, por lo que a falta de auto -

regulación de ese acto jurídico, el mismo deberá regirse por los principios y normas, sobre los contratos y deberá de regirse sobre todo aplicando las normas con el contrato con el que tengan más analogía; es decir, se aplicara el género próximo.

C) MIXTO.- Es aquel que de acuerdo con la doctrina mexicana toma las mismas características de los contratos innominados en donde opera la auto-regulación, y son las partes contratantes las que fijan sus obligaciones, y hasta llegan a fijar las normas jurídicas aplicables al contrato elaborado por ellas.

El problema de los contratos mixtos en nuestro medio esta resuelto por lo dispuesto en los artículos 1858 y 1859 del Código Civil, al reglamentar o considerar al contrato mixto dentro de los contratos Innominados.

7.1.9. Contrato de Adhesión.

En doctrina se ha discutido si el llamado contrato de Adhesión es o no un contrato, porque el consentimiento como acuerdo de voluntades propiamente dicho no existe. Generalmente una de las partes es una sociedad o empresa económicamente poderosa, que impone a la parte débil las cláusulas y condiciones del contrato sin permitir la menor discusión y modificación.

CAPITULO III

ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CAPITULO III

ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

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

Para tratar de establecer el equilibrio entre las prestaciones recíprocas de ambas partes, en los contratos bilaterales, como es el caso concreto de nuestro tema a estudiar el del contrato de arrendamiento, las legislaciones del mundo han adoptado hasta ahora distintos sistemas que de manera esquemática corresponde también a formas diversas de concebir la justicia en el contrato. (47)

1.- CONCEPTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1.1.- CONCEPTOS DOCTRINALES.

El doctrinista Treviño García Ricardo, da una definición de Contrato de Arrendamiento que nos permitimos citar: "El arrendamiento es un contrato en virtud

(47) DANIELA MORA RIVERA. UNA NUEVA LEGISLACION SOBRE CONTRATOS Y SOBRE PROPIEDAD URBANA. EDICION PUNTO. MEXICO, 1976. P. 20

del cual una parte llamada arrendador se obliga a transferir, temporalmente el uso o goce de una cosa a otra parte llamada arrendatario quién, a su vez, se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado". (48)

Otra definición más es la que nos ofrece el Maestro Ramón Sánchez Medal y la cual dice que: " El arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto." (49)

Tenemos la definición que nos proporciona el Maestro Rafael Rojina Villegas y dice: " Es un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto." (50)

Una definición de contrato de arrendamiento es también la que nos ofrece el Maestro Miguel Angel Zamora y Valencia nos indica que: " El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quién se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto". (51)

(48) Treviño García Ricardo. Contratos Civiles en particular. 1ª. Edic. Editorial Font. Cuadalejara Jalisco, 1972. P. 145.

(49) Sánchez Medal Ramón. De los Contratos Civiles. 5ª. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1980. P. 190

(50) Rojina Villegas Rafael. Contratos Tomo I. Editorial Ius, México D.F. p. 290.

(51) Zamora y Valencia Miguel Angel. Contratos Civiles 7ª. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1985. P. 151.

1.2. CONCEPTO LEGAL.

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

1.3. CONCEPTO PERSONAL.

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

Con todo ello, trataremos de ofrecer nuestra propia definición.

Diremos entonces que el contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual el arrendador transfiere el uso o goce de una cosa en forma temporal al arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar un precio que debe ser cierto y determinado, y el cual debe ser en forma periódica.

2.- ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Una vez que se ha dado la definición de Contrato de arrendamiento entraremos pues al estudio de los elementos del mismo por lo que los desarrollaremos de la siguiente manera.

2.1. LAS PARTES.

Entendamos por parte aquellas personas que tienen tanto la capacidad como la facultad para poder contratar. La ley impide contratar a aquellas personas que están por nacer, los menores impúberes, los dementes, los sordo mudos, los ausentes, así también como los incapaces de derecho, que son aquellos a quienes la ley les prohíbe celebrar un contrato, esto de acuerdo con los artículos 2401 y 2404 del Código Civil para el Distrito Federal en Vigor.

Dentro del contrato de Arrendamiento, las dos partes que intervienen son el arrendador, que da la cosa en arrendamiento y el arrendatario que recibe la cosa en arrendamiento. Ambos contratantes requieren la capacidad general para contratar, como lo dispone el artículo 1798 del Código Civil en Vigor.

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

Por lo que hace el arrendatario, podemos decir que por regla general toda persona con capacidad general para contratar puede tomar en arrendamiento un determinado bien,

como lo dispone el artículo 1798, toda vez que podrán contratar todas aquellas personas no exceptuadas por la ley.

Es menester señalar aquellas personas que carecen de legitimación para tomar en arrendamiento o tienen incapacidades especiales de derecho para tomar en arrendamiento determinados bienes, tanto los funcionarios públicos así como empleados públicos, tutores, estos no podrán tomar en arrendamiento para sí o para sus familiares los bienes que ellos manejan por razón de sus funciones con base en lo preceptuado por los artículos 2404, 2405 y 569 todos del Código Civil en Vigor.

Ahora bien, por lo que respecta al arrendador, la regla general es en el sentido de que el dueño o el usufructuario de la cosa o persona autorizada por ellos pueden dar en arrendamiento dicha cosa, desde luego esto fundamentado por los artículos 2401 y 1002 ambos del Código Civil en Vigor.

Existen limitaciones como las que a continuación señalamos:

Cuando el arrendador ya dio en arrendamiento la cosa a una determinada persona, no podrá volver a darla en arrendamiento a otra persona por el mismo tiempo, de acuerdo con lo manifestado por el artículo 2446 del Código Civil en Vigor.

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

Cuando el arrendamiento se celebra dentro de los sesenta días anteriores a un secuestro judicial que culmina después con la enajenación consiguiente de la cosa en el

remate judicial respectivo, dicho arrendamiento podrá darse por terminado anticipadamente como esta preceptuado por el artículo 2495 del Código Civil Vigente.

Cuando la cosa pertenece en copropiedad a varios condueños, no puede uno de ellos sin el consentimiento de la mayoría, dar en arrendamiento la cosa indivisa, éste criterio fundamentado por los artículos 946 y 2403 ambos del Código Civil en Vigor.

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

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

Los tutores y los padres, necesitan autorización judicial para dar en arrendamiento por un plazo de más de cinco años los bienes de sus representados o para recibir anticipos de rentas por más de dos años, ello indicado por los artículos 436, 573 y 574 del multicitado ordenamiento.

Los depositarios judiciales de fincas urbanas embargadas pueden dar en arrendamiento éstas, pero con rentas menores de las vigentes al tiempo de verificarse el secuestro y las garantías acostumbradas en esos casos, tal y como indica el artículo 553 Fracción I. del Código de Procedimientos Civiles en Vigor.

Los apoderados generales para actos de administración como lo indica el artículo 2554 párrafo segundo del Código Civil en Vigor, requieren cláusula especial para dar en arrendamiento los bienes de sus representados, cuando el contrato es por más de seis años, o con anticipos de rentas por más de tres años, ya que tales contratos constituyen un

acto de administración extraordinaria o en ocasiones hasta un acto de dominio, razón por la cual deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

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

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

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

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

2.2. EL OBJETO.

“ Dentro de los requisitos de existencia del contrato de arrendamiento, destaca el problema del objeto; el arrendador está obligado a transferir temporalmente el uso o el

uso y goce de una cosa; en tanto el arrendatario paga por ello un precio llamado renta”
(52)

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

Tenemos entonces que el objeto en el contrato de arrendamiento, como contenido de las prestaciones de las partes, es doble; por una parte la cosa arrendada y por otra el precio, éste último punto lo trataremos posteriormente.

En cuanto a lo concerniente a la cosa, el principio general es que todos los bienes pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento; y las excepciones son, que no pueden ser objeto éste contrato los derechos estrictamente personales, los bienes que la ley expresamente prohíbe arrendar y aquellos que se consuman por su primer uso, ello indicado en el artículo 2400 del Código Civil en Vigor.

Nos indica el artículo 1051 que: El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio no puede enajenar, grabar, ni arrendar, ni en todo ni en parte su derecho a otro, y estos derechos no pueden ser embargados por sus acreedores. Esto toda vez que los bienes sobre los que recae su derecho real, por ser derechos personalísimos no podrán darse en arrendamiento.

Los bienes del dominio del poder público, de uso común y los destinados a un servicio público no pueden darse en arrendamiento por prohibición legal, así lo señalan los artículos 765 al 761 del Código Civil vigente.

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

“Los productos alimenticios no pueden darse en arrendamiento para ser usados consumiéndose, porque el arrendatario no podría devolverles individualmente y como este contrato no transfiere el dominio de los bienes, sino sólo su uso, tal contrato no sería arrendamiento sino otro diverso como: Mutuo, compra-venta, permuta, etc., sin embargo éstos bienes sí pueden darse en arrendamiento si su uso no consiste en su consumición, por ejemplo si se dan en arrendamiento para exponerlos en una vitrina, por que aquí el uso convenido no los consumiría.” (53)

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

Por ende, tenemos que el objeto de los contratos es crear obligaciones y el de las obligaciones, dar, hacer o no hacer alguna cosa. En otras palabras el objeto de la obligación es la prestación, pero con una insistencia que obliga al respecto de su uso. Más aun bastaría decir que el objeto de los contratos ha de ser lícito, porque lo lícito es, en su sentido más amplio, lo autorizado por la ley.

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

- A) Que sea posible, entendamos por ello que exista.
- B) Que sea lícito y no contrarié las buenas costumbres, ni esté prohibido por las leyes, ni perjudique los derechos de terceros.

(53) Zamora y Valencia Miguel Angel. Ob. Cit. P. 162.

C) Que sea susceptible de apreciación pecuniaria, esto es que debe presentar ventajas apreciables en dinero." (54)

2.3. CONSENTIMIENTO.

Para entrar al análisis de éste punto es importante que a manera de introducción entendamos que el consentimiento es: La conformidad de los contratantes sobre los puntos del contrato. La parte contratante acepta el contrato o convenio, es decir se adhiere a una oferta: Una parte propone y la otra consiente; el consentimiento sobre todo es conformidad, es el elemento substancial del contrato, se a generalizado el principio de que el mero consentimiento puede ser valido para crear un contrato. La conformidad de las partes en el contrato de arrendamiento debe ser recíproca, con el propósito de hacer nacer una relación jurídica. Al hablar renglones anteriores de una oferta, en la que como señalamos se trata de que una parte propone y la otra consiente; es por ello que las partes en el contrato de arrendamiento están de acuerdo en las condiciones y cláusulas, existe entonces ya un vínculo contractual.

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

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

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

(54) Arias José. Contratos Civiles. Teoría y Práctica. Tomo I. Cia. Argentina de Editores, Buenos Aires, 1939. P. 188.

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

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

Por ello es necesario manifestar que el consentimiento se da cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra parte acepta pagar, por ese uso o goce, un precio cierto y determinado.

El maestro Miguel Angel Zamora y Valencia, nos dice que el consentimiento en el contrato de arrendamiento es el acuerdo de voluntades de ambas partes para conceder el uso o el uso y goce de un bien a cambio de una contraprestación consistente en un precio cierto. Por lo que el acuerdo de voluntades debe referirse tanto a la cosa respecto de la cual se va a conceder el uso y goce, como respecto de los bienes que constituyen la contraprestación o precio cierto. (55)

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

Por lo concerniente al plazo se entiende indefinido o indeterminado y para dar el contrato por terminado, si son bienes muebles, el arrendatario podrá devolverlos cuando quiera pero el arrendador no podrá pedirlos sino pasados cinco días de celebrado el contrato, ello en virtud de lo que indica el artículo 2460 del Código Civil Vigente.

(55) Zamora y Valencia Miguel Angel. Ob. Cit. P. 160.

2.4. PRECIO.

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

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

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

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

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

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

Por ende entendemos que el precio no deberá consistir precisamente en dinero, sino que el precio puede ser otra cosa como frutos tal y como lo indica el artículo 2430 del Código Civil Vigente desde luego como lo manifestamos en renglones anteriores deberá el precio ser cierto y determinado esto es en calidad y en cantidad.

Es menester señalar de nueva cuenta que el precio cierto debe existir, toda vez que el precio incierto afecta a la existencia del mismo precio, como ocurre cuando el precio depende de que un negocio arrendado tenga utilidades y participe en ellas el arrendador en un determinado porcentaje. (56)

(56) Arias José. Ob. Cit. P. 191

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

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

Puede suceder que se celebre un contrato, por el que se conceda el uso y goce de un bien y no se determine en ese acto el pago de la prestación o precio cierto, ya sea porque las partes hayan convenido en fijarlo posteriormente o porque hayan encomendado a un tercero su determinación, y que posteriormente no se avengan a precisarlo o que el tercero fallezca o se vuelva incapaz antes de señalarlo o no desea hacerlo. (57) En todo caso este contrato será nulo en términos del segundo párrafo del artículo 1857 del Código Civil en Vigor.

Y si no se a entregado el bien para ser usado o gozado, no habrá obligación de hacerlo, pero si ya fue entregado, el que recibió debe pagar una contraprestación que debe determinarse judicialmente con la intervención de peritos, ya que no existiendo en el Código una norma expresa que regule está situación, debe aplicarse el criterio contenido en el artículo 1857 del Código Civil Vigente, de resolver la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses. (58)

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

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

(57) Zamora y Valencia Miguel Angel. Ob. Cit. P. 163.

(58) Ídem.

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

3.- TIPOS DE ARRENDAMIENTO.

En la legislación mercantil y fiscal mexicana se menciona y regula una clasificación nueva de este contrato, el llamado arrendamiento financiero.(59)

Con respecto a las diversas especies de arrendamiento tenemos que existen:

3.1. ARRENDAMIENTO MERCANTIL.

Según la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio, cuando recae sobre bienes muebles y existe el propósito de especulación mercantil o comercial.

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

3.2. ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO.

Por lo que respecta al arrendamiento administrativo es aquel que recae sobre bienes que pertenecen a la Federación, Estado o a los Municipios. Cuando éstas entidades públicas celebran contratos de arrendamiento estamos en presencia de un arrendamiento administrativo.

(59) Zamora y Valencia Miguel Angel Ob. Cit. P. 155.

Conforme al artículo 2411 del Código Civil, estos contratos se sujetarán a las disposiciones del derecho administrativo y solo en forma supletoria a las disposiciones de ese Código. Los funcionarios, empleados y administradores de establecimientos públicos tienen prohibido tomar en arrendamiento los bienes que administren con ese carácter de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 2405 del Código Civil en Vigor.

3.3. ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Es un contrato en virtud del cual la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidara en pagos parciales, según se convenga, una cantidad determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios.

El arrendamiento financiero fue introducido por las prácticas comerciales y posteriormente en la legislación fiscal, para designar una operación compleja en virtud de la cual una empresa, adquiere bienes cuyo uso transmite a una segunda empresa, por un período de tiempo forzoso para ambas partes, durante el cual se debe cubrir una renta cuyo monto agregado excede al costo en que adquirió tales bienes la primera de las empresas, los gastos financieros y la ganancia de ésta. (60)

(60) Diccionario Jurídico Mexicano. Ob. Cit. P. 223

CAPITULO IV

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

CAPITULO IV.

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

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

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

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

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

Respecto de los derechos y obligaciones del arrendatario se encuentra comprendido dentro del capítulo III del Título Sexto que se refiere al arrendamiento; dichos derechos y obligaciones se encuentran regulados por lo preceptuado en los artículos 2425 al 2447 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal.

1.1. DERECHOS DEL ARRENDADOR.

Al respecto podemos mencionar los siguientes derechos:

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

Con respecto a este derecho y el cual es el recibir del arrendatario el pago de la renta en la forma y tiempo convenidos se encuentra contemplado en el artículo 2425 fracc. I del Código Civil en Vigor.

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

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

ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LA RENTA. CUADO SE OMITI EN EL CONTRATO, NO RELEVA DE SU OBLIGACION AL INQUILINO SI CONOCE EL DOMICILIO DEL ARRENDADOR CONVENIDO PARA HACERLO. Si en el contrato de arrendamiento base de la acción se pacto que el pago de las rentas debía hacerse en el domicilio del arrendador la circunstancia de que en el se haya omitido especificar su ubicación, no relevo a la inquilina de su obligación de cubrir las pensiones rentísticas en dicho domicilio, en virtud de haberse acreditado en el juicio natural que aquella conocía perfectamente en el mismo. Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 857/91 Irma Poblano de Rosas. 25 de Abril de

1991. Unanimidad de Votos. Ponente: Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Secretario: Adalid Ambriz Landa. (61)

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

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

Con su excepción claro esta respecto a que en varios estados de la República Mexicana se ha considerado el arrendamiento de casa habitación como un contrato de interés social y se ha restringido la voluntad de los particulares para fijar el precio de la renta y al efecto se han expedido normas imperativas que fijan el monto máximo de la renta de un porcentaje sobre el valor fiscal o catastral del predio y de cuyo porcentaje no podrá exceder la renta como acontece en la legislación de Campeche, Hidalgo, Jalisco, Oaxaca, Tabasco y Yucatán. (62)

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

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

Claro esta que de ninguna manera el arrendatario podrá retener y disponer del importe de la renta a pretexto de que no se le han hecho reparaciones en la cosa arrendada y que el tuvo que hacerlas directamente. (63).

(61) *Semanario Judicial de la Federación*, Octava Epoca, Tomo VII Junio. Tesis I. 5.º. C. 392c. p. 207.

(62) *Díaz Sánchez Medal Ramón*. Ob. Cit. P. 214

(63) *Idem*. P. 216.

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

En este caso podemos mencionar que el arrendatario podrá hacer las reparaciones necesarias como la reparación de vidrios, compostura de cerraduras, pequeños desperfectos en sanitarios, etc.; ya que en caso de que el arrendatario omitiese proporcionarle a la cosa arrendada las reparaciones necesarias para su debida conservación, consideremos que estas reparaciones se generan precisamente por el uso constante de la cosa por parte del arrendatario; tenemos entonces que si no realizara dichas reparaciones el arrendatario por su negligencia deberá responder ante el arrendador ya que se deterioraría la cosa arrendada, ello en apoyo en lo preceptuado en el artículo 2444 del Código Civil en Vigor.

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

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

Es necesario el considerar que el arrendador tendrá derecho también, respecto a este segundo punto en cuestión, que el arrendatario, ponga en conocimiento del arrendador toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o

abiertamente prepare en la relación con la cosa arrendada, so pena de pagar daños y perjuicios al arrendador si omite dar en tiempo oportuno dicho aviso; ello de acuerdo a lo preceptuado por el artículo 2419 del Código Civil Vigente, esto ya que por culpa y negligencia del arrendatario se generarían perjuicios a la localidad dada en arrendamiento.

Podemos contemplar con respecto al derecho del arrendado que estamos analizando, que el incumplimiento por parte del arrendatario del uso abusivo o immoderado o deshonesto de la cosa arrendada, podrían generar una rescisión del contrato; ejemplo de ello aquella humedad producida por no haber cerrado las llaves del agua; el consumo excesivo y malicioso de agua; ruidos violentos y nocturnos que turben el reposo de otros inquilinos, ello generado por la culpa o negligencia del arrendatario o de sus familiares.

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

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

En los arrendamientos urbanos la ley del desarrollo urbano del Distrito Federal impone a las dos partes en el contrato, bajo sanción de nulidad en caso de incumplimiento el deber de pactar expresamente en el mismo contrato el uso a que va a dedicarse el inmueble arrendado y la exigencia de que tal uso coincida con el uso que a dicho bien le haya asignado en concreto el Departamento del Distrito Federal. (64) .

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

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

Hemos analizados los derechos de la parte arrendadora, que consideramos de suma importancia, toda ve que si bien es cierto consideramos que en suma son uno de los fundamentales e importantes derechos que posee el arrendador.

1.2. DERECHOS DEL ARRENDATARIO .

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

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

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

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

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

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

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

Ahora bien, en el supuesto de que el arrendatario pone en conocimiento del arrendador la necesidad de hacer determinadas reparaciones; pero el arrendado no las efectúa; no le está permitido al arrendatario ejecutar él mismo tales reparaciones y después cobrar al arrendador o descontarle de la renta el importe de los gastos, puede optar por esta alternativa la de "rescindir el arrendamiento en forma unilateral, esto es desistir del contrato mediante una simple comunicación al arrendado y sin necesidad de obtener una sentencia judicial de rescisión. (65)

(65) Sánchez Meda! Ramón. Ob. Cit. P. 208.

Respecto a este derecho y en caso de que el arrendador no cumpliera con realizar las reparaciones necesarias, podrá el arrendatario acudir ante el Juez con el objeto de que se obligue judicialmente al arrendador al cumplimiento de su obligación como se encuentra establecido en el artículo 2416 del Código Civil Vigente. Desde luego y dadas las circunstancias del caso, el juez podrá decidir sobre el pago de daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones con fundamento en los artículos 2417 de ordenamiento invocado.

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

Comentemos también que según lo establecido por el artículo 2414 del multicitado ordenamiento el arrendador no puede, durante el tiempo que dure el arrendamiento, mudar la forma de la cosa, dada en arrendamiento, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso claro está de que se trate de reparaciones urgentes e indispensables como se encuentra contemplado por el artículo 2412 fracc. III. Del Código Civil Vigente.

III.- Con respecto al tercer derecho con que cuenta el arrendatario y que se refiere a que el arrendado no estorbe ni embarace de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a menos claro está que sea por causa de reparaciones urgentes e indispensables; respecto a esta situación bien vale la pena comentar que para los efectos de la ley, no se considera estorbo ni embarazo la molestia que sufra el arrendatario por la realización de las reparaciones que deba efectuar el arrendador en términos de lo preceptuado por los artículos 24312 fracc. III y 2414 ambos del Código Civil Vigente.

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

La ley es clara, al manifestar en el artículo 2432 del Código Civil Vigente que en el caso de que solo se impidiese en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos, a no ser que las partes, opten por la rescisión del contrato, si el impedimento durase mas de dos meses.

Hablemos ahora que cuando el arrendatario que por causa de reparaciones perdiese el uso total o parcial de la cosa tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento o en su defecto optar por pedir la reducción del precio de la renta o solicitar la rescisión del contrato, claro ésta si la perdida del uso de la cosa durase mas de dos meses, como se encuentra contemplado por el artículo 2445 del Código Civil Vigente.

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

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

Tenemos respecto a éste derecho en estudio que tiene el arrendador el deber de garantizar al arrendatario el uso convenido o el uso natural de la cosa arrendada, esto es

el arrendatario tiene derecho a que el arrendador se abstenga de toda clase de perturbaciones sobre la cosa arrendada que impidan al arrendatario el uso de la cosa, desde luego conforme a la naturaleza de la misma.

Ahora bien, con respecto a este cuarto derecho la ley lo contempla en el artículo 2412 fracc. IV del Código Civil Vigente.

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

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

Hablamos de los vicios o defectos ocultos de la cosa que se dio en arrendamiento y que hubiesen aparecido sin culpa del arrendatario y que esos vicios o defectos ocultos impidan el uso convenido de la cosa dada en arrendamiento tal y como se encuentra previsto por el artículo 2412 fracc. V. del Código Civil en Vigor.

VI.- Tocante al sexto derecho que consideramos tiene el arrendatario y que se encuentra contemplado por los artículos 2447 y 2448-J ambos del Código Civil Vigente tenemos que al respecto la Suprema Corte de Justicia de la Nación, nos ofrece respectivamente las siguientes jurisprudencias.

CONDENA DE VENTA DEL INMUEBLE AL ARRENDATARIO. REQUISITOS PARA SU PROCEDENCIA. De conformidad con el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal, la Institución del Derecho del tanto comprende como elementos esenciales, la voluntad del arrendador de vender el inmueble de su propiedad objeto del arrendamiento y la existencia de un tercero interesado en comprarlo, para que frente a la pretensión del tercero el inquilino que cumpla los requisitos que señala el precepto citado haga valer su derecho preferencial, que solo reporta a su titular el beneficio de ser preferido por el propietario del bien arrendado para celebrar con aquel el acto jurídico material del beneficio preferencial, frente a la pretensión de un tercero, de ser con quien se celebre dicho acto. Por tanto, para que prospere la acción del derecho del tanto es necesario que el inquilino demuestre que el arrendador tiene intenciones de vender el inmueble arrendado dándole preferencia a terceros, ya que no es legalmente factible conceder al propietario de dicho bien a vendérselo al arrendatario, sin que se cumpla los mencionados requisitos esenciales del derecho del tanto, pues no existe precepto alguno que pueda fundar tal imposición. Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Amparo Directo 1335/23. Administración y cuentas, S.A. 26 de Marzo de 1993. Unanimidad de Votos. Ponente Efraim Ochoa. Secretaria María Guadalupe Gama Casas. (66)

En relación con lo que dispone el artículo 2487 del Código Civil, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, nos emite la siguiente jurisprudencia: ARRENDAMIENTO, OBLIGACION DEL ARRENDADOR DE DAR AVISO AL ARRENDATARIO DE LA TERMINACION DEL CONTRATO DE. SUBSISTE AUN CUANDO ESTE HUBIERA RENUNCIADO A LOS BENEFICIOS DEL ARTICULO 2487 DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL. " Si el arrendatario renuncia a los beneficios de lo preceptuado por el artículo 2487 del Código Civil en vigor del Distrito Federal pero el arrendado no se opone a que aquél continúe en el uso y disfrute del inmueble dado en arrendamiento dentro del término establecido para ello por la Suprema Corte (10 días después de concluido el término forzoso del contrato) tácitamente este renuncia al derecho que tenía

adquirido y originado con la renuncia que hizo el arrendatario a los beneficios del artículo 2487 del ordenamiento legal invocado, pues de no ser así se acortarían los derechos que también le asisten al inquilino, y en tal virtud opera la tácita reconducción y subsiste la obligación, del arrendador de dar aviso al arrendatario de la terminación del contrato de arrendamiento". Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. Amparo Directo 924/79. Consuelo P. Vda. de Chagoya 26 de Septiembre de 1979. Unaninidad de Votos. Ponente Rafael Corrales González (67)

1.3. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

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

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

En relación a la primera obligación que tiene el arrendador para con el arrendatario y que se refiere a entregar la cosa arrendada los artículos 2412 fracc. I y 2413 ambos del Código Civil en Vigor, regulan esta obligación del arrendador en los siguientes términos:

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

I- A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y estado de servir para el uso convenido y si no hubo convenio expreso para aquel a que por su

misma naturaleza estuviere destinada: El artículo 2413 regula esta obligación y al respecto dice: " la entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario". Esta obligación se rige en cuanto a su cumplimiento por las normas generales que son para las obligaciones de dar, pero establece nuestra legislación que, en cuanto al tiempo, si no se fija fecha para la entrega de la cosa, al iniciarse el contrato, esta se hará inmediatamente que el arrendatario requiera al arrendador o en su defecto la obligación del arrendado se hará exigible judicialmente. (68)

Entonces tenemos que, en el arrendamiento el arrendador esta obligado a entregar la cosa con todos sus accesorios y en estado de servir para el uso convenido, es evidente que esta obligación se mantiene durante el tiempo de vigencia del contrato, porque podría explicarse esta como una serie de prestaciones sucesivas que el arrendador ejecuta en favor del arrendatario y así como en el momento inicial el arrendador debe entregar la cosa en estado de servir para el uso convenido. (69)

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

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

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

(69) Rojina Villegas Rafael. Idem. Pp. 228

En el caso de que el arrendador no hiciere las reparaciones aludidas en el artículo 2412 fracc. II Del Código Civil en Vigor, el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 2490 fracc. I del Código Civil en Vigor; o en tal caso puede el arrendatario ocurrir al juez competente para que obligue al arrendador al cumplimiento de su obligación, según lo que establece el artículo 2416 del Código Civil Vigente el juez claro esta y de acuerdo a las circunstancias del caso decidirá sobre el pago de daños y perjuicios causados al arrendatario por la falta oportuna de las reparaciones tal y como lo preceptua el artículo 2417 del Código Civil en Vigor.

Las reparaciones que deba hacer el arrendador, son sólo aquellas que deban de conservar la cosa para el uso convenido o aquél que por su naturaleza está destinada.

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

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

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

IV.- En cuanto a la cuarta obligación que tiene el arrendador en relación a su arrendatario, y que corresponde a que deberá garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo que dure el contrato; la responsabilidad del arrendador por la perturbación en el goce pacífico de la cosa sólo existe cuando los terceros, fundándose en un derecho adquirido perturban al arrendatario.

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

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

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

Dada la naturaleza de éste contrato de arrendamiento la renta supone necesariamente el goce de una cosa útil, de tal modo que, si la cosa es inútil o padece de vicios o defectos ocultos, no existe ya interdependencia y solidaridad en las obligaciones recíprocas. No importa que el arrendador desconozca los vicios o que los mismos se deban a causas ajenas a su voluntad; fundamentalmente falta al cumplimiento de su contrato, sino entrega un valor equivalente al beneficio que recibe. (70)

Para que proceda la responsabilidad del arrendador, se requiere que los vicios o defectos sean ocultos lo que da a entender que no estén a la vista y que no haya tenido conocimiento de ello el arrendatario antes de la celebración del contrato; que hagan la cosa impropia para el uso convenido o el que sea natural a la misma y que sean anteriores a la celebración del contrato o que hubieran sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario. (71)

(70) Rojina Villegas Rafael. Ob. Cit. P.229.

(71) Zamora y Valencia Miguel Angel. Ob. Cit. P. 168.

Son aplicables en lo conducente los artículos 2142, 2143, 2146 y 2149 del Código Civil en Vigor que se refieren en general a los vicios o defectos ocultos en los contratos.

1.4. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Nuestra legislación dentro del artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal, en Vigor nos indica tres de las primordiales obligaciones por parte del arrendatario, frente al arrendador, y tenemos que son las siguientes:

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

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

El artículo 2425 Fracc. I del Código Civil Vigente, dispone: " El arrendatario está obligado:

L- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.

Como ya hablamos en los capítulos anteriores, la renta en el arrendamiento, debe consistir en un precio cierto puede estipularse por concepto de renta el pago de frutos con tal de que sean ciertos.

Al respecto el artículo 2399 del Código Civil en Vigor, dice que: " La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta o determinada".

Decimos que el precio deberá ser cierto y verdadero, ahora bien cuando hablamos que el precio debe ser determinado en este caso la certeza equivale a precisión.

Al respecto el artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal en Vigor, nos indica éstos dos elementos que sea cierto, que sea determinado. En el arrendamiento el precio cierto significa determinación desde el momento mismo en que se celebra el contrato.

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

El artículo 2429 del Código Civil en Vigor nos indica que: " El arrendatario esta obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada".

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

Con el objeto de que se dé cumplimiento a esta obligación fundamental del arrendatario de pagar el precio, podría regirse por lo preceptuado en el artículo 2080 del Código Civil Vigente, para determinar el día en que la renta deba ser exigida cuando no hubiere pacto expreso al respecto.

Si el arrendatario devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajuste por un sólo precio, está obligado a pagarlo íntegro pero si el arrendamiento se ajusta por períodos de tiempo, sólo está obligado a pagar los períodos corridos ante la entrega conforme lo establece el artículo 2463 del Código Civil en Vigor.

El arrendatario no puede hacer pagos parciales deberá entregar exactamente el precio convenido, sea en dinero, o la cosa equivalente determinada. Al respecto el artículo 2430 del Código Civil en Vigor, dispone que: " Si el precio del arrendamiento debiera pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieron los frutos dentro del tiempo convenido".

II.- Respecto a la segunda obligación que tiene el arrendatario en relación con el arrendador: y que se refiere a la obligación por parte del arrendatario a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios, previsto en el artículo 2425 fracc. II. Del Código Civil en Vigor, al respecto tenemos que el arrendatario deberá responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

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

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

Aún cuando el Código reglamenta como obligación diferente la responsabilidad del arrendatario por incendio, debemos considerar que es una consecuencia de la obligación de conservar y custodiar la cosa y la de responder de los daños causados, por su culpa, como lo establecen los artículos 2435 y 2439 del Código Civil en Vigor.

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

El artículo 2441 del Código Civil Vigente, indica que: " El arrendatario no puede sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada, y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la reciba, siendo, además responsable de los daños y perjuicios".

Así mismo el artículo 2468 del Código Civil en Vigor, dispone: " La pérdida o deterioro de la cosa alquilada se presume siempre a cargo del arrendatario a menos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya".

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

Concerniente a ésta tercera obligación que debe cumplir el arrendatario frente al arrendador, podemos mencionar que el arrendador puede exigir judicialmente la rescisión del contrato de arrendamiento, con apoyo en lo preceptuado por el artículo 2489 fracc. II del Código Civil en Vigor.

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

2.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO CONTROVERSIA.

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

2.1. TRAMITACION DE LA CONTROVERSIA.

Hemos hablado en el inciso que antecede que las controversias relativas al arrendamiento, se tramitaran exclusivamente ante los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal.

Ahora bien, respecto de alguno de los juicios que se tramitan ante los juzgados referidos tenemos los siguientes:

- 1.- Terminación de Contrato,
- 2.- Rescisión de Contrato.

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

El juicio de rescisión de contrato, se promueve generalmente por falta de pago de dos o mas mensualidades que adeude el arrendatario al arrendador, esta clase de juicios que se tramita actualmente sustituye al juicio especial de desahucio, el cual dejó de tener aplicación por haberse derogado los artículos 489 a 499 del Código de Procedimientos Civiles.

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

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

En los procedimientos en materia de arrendamiento no procede la Apelación extraordinaria, como lo previene el artículo 965 fracc. II del Código Procesal en cuestión, en vigor.

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

- 1.- Uso distinto al convenido,

2.- El hecho de que el arrendatario, sin consentimiento expreso del arrendador varíe la forma de la localidad arrendada, etc.; lo anterior tiene su fundamento en lo establecido por los artículos 957 al 968 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, comprendidos dentro del Título Décimo Sexto Bis.

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

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

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

También se puede promover ante los mismos Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, Medios Preparatorios a Juicio de Terminación de Contrato, cuando el arrendador carezca del documento base de la acción, es decir, del contrato de arrendamiento por escrito, con apoyo en lo preceptuado por los artículos 193 al 200 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor.

Ahora bien, al pedirse la diligencia preparatoria debe expresarse el motivo por el que se solicita y el litigio que se trata de seguir; el juez puede disponer lo que crea conveniente para cerciorarse de la personalidad del que solicita la diligencia preparatoria o de la urgencia de examinar a los testigos, tratándose de personas de edad avanzada o de personas que se hallen en peligro de perder la vida o próximos a ausentarse, con apoyo en los artículos 193 fracc. VII y 195 del Código de Procedimiento Civiles en Vigor.

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

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

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

Como lo establece el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles Vigente, el actor debe exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, de existir éste por escrito, así como las pruebas que pretenda rendir durante el juicio, exhibiendo los documentos que tenga en su poder y que considere que con ello prueba sus acciones y pretensiones.

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

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

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

Encontrándonos en el caso de la demandada que careciera de alguna prueba documental puede exhibir el escrito sellado mediante el cual haya solicitado los documentos que no tuviere en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de dicho Código Procesal Civil, en el que el Juez del conocimiento puede requerir a la Autoridad respectiva para que remita los documentos de que se trate o bien indique la imposibilidad que tenga para ello.

Una vez contestada la demanda y en su caso la reconvencción o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas, conforme a derecho fijando la forma de preparación de las mismas para que se desahoguen en la Audiencia de Ley, esto tiene su fundamento en lo establecido por el artículo 959 del Código Procesal Civil en Vigor.

La preparación de las pruebas admitidas quedará a cargo de las partes por lo que deberán presentar a sus testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de alguna de ellas el juez en auxilio de la oferente deberá expedir los oficios y citaciones y realizar el nombramiento de peritos, poniendo a disposición de la parte oferente los

oficios y citaciones respectivas para que las prepare y se desahoguen como antes se dijo, en la Audiencia de Ley.

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

Con respecto a la Audiencia de Ley de que venimos hablando, el juez deberá estar presente durante la misma y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición; de no lograrse ésta se pasara entonces al desahogo de las pruebas admitidas y que se encuentren preparadas; por lo que la Audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas; a continuación los litigantes alegaran lo que a su derecho convenga y el juez dictara de inmediato la resolución correspondiente.

Tratándose de controversias de arrendamiento para casa habitación celebradas hasta antes del 19 de Octubre de 1993, el procedimiento a seguir es el que existía hasta antes de las reformas que se comentaron anteriormente; es decir se sigue el procedimiento ordinario de controversias de arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a la habitación regido por el Título Décimo Sexto de los artículos 957 al 966 del Código de Procedimientos Civiles anterior, o sea: escrito inicial de demanda, contestación de la misma en el término de cinco días, Audiencia previa y de conciliación en la que si no existe conciliación se depurará el procedimiento y se abrirá el juicio a prueba por el término de diez días comunes y fatales para ambas partes y para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de las pruebas se seguirán las reglas establecidas para el Juicio Ordinario Civil.

En el caso de inmuebles que se encuentren arrendados con fecha posterior al 19 de Octubre de 1993: o que su construcción sea nueva y el aviso de terminación de la construcción sea posterior al 19 de Octubre de 1993, se registrarán por el procedimiento

señalado para los locales destinados a comercio, es decir el procedimiento nuevo, el cual quedo detallado con antelación.

2.2. SOLUCION DE LA CONTROVERSIDA.

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

- 1.- Sentencia Definitiva,
- 2.- Convenio,
- 3.- Desistimiento, ya sea por haberse desistido de la acción, de la instancia o de la demanda en términos de lo establecido por el artículo 34 del Código de Procedimientos Civiles Vigente.
- 4.- Caducidad, esto es cuando se dejare de promover por mas de 180 días hábiles contados a partir de la notificación de la última determinación judicial, en base a lo preceptuado por el artículo 137 bis, párrafo primero del Código Procesal Civil Vigente.

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

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

Ahora bien por lo que respecta al convenio las partes pueden celebrarlo ante la Autoridad Judicial debidamente ratificado y el juez podrá aprobar el convenio siempre y cuando éste no contenga cláusulas contrarias a la moral, al derecho y a las buenas

costumbres y al aprobarlo lo elevará a la categoría de cosa juzgada, teniendo efectos de sentencia ejecutoriada.

Haciendo la aclaración de que en caso de que alguna de las partes incumpla a las cláusulas del convenio el juez para hacer cumplir sus determinaciones puede emplear cualquiera de los medios de apremio a que se refiere el artículo 73 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor:

A.- Multa,

B.- Arresto,

C.- Auxilio de la Fuerza Pública y la Fractura de Cerraduras.

Desde luego previas las notificaciones legales correspondientes.

Por lo que hace al desistimiento, plasmado en el artículo 34 del Código Procesal Civil en Vigor, se lleva a cabo por que la parte demandada pago las rentas adeudadas o se comprometió a desocupar en determinado plazo ante su contraria y en estos casos el arrendador será quien se desista ya sea de la instancia o bien de la acción.

Hablemos de la caducidad, plasmada en el artículo 137 bis del Código Procesal Civil en Vigor, la cual procede ya sea de oficio o a petición de parte interesada; siempre y cuando hayan transcurrido 180 días sin que ninguna de las partes haya impulsado el procedimiento, después de la última determinación judicial.

CAPITULO V

**LAS REFORMAS DEL AÑO DE 1993 EN MATERIA DE
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO A LAS LEYES
ADJETIVA Y SUSTANTIVA DEL DISTRITO FEDERAL.**

CAPITULO V**LAS REFORMAS DEL AÑO DE 1993 EN MATERIA DE
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO A LAS LEYES ADJETIVA Y
SUSTANTIVA DEL DISTRITO FEDERAL.**

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

La publicación del 23 de Septiembre de 1993, tuvo como finalidad la de modificar los artículos transitorios del mismo por lo que se reforman el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles ambos del Distrito Federal, publicados en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de Julio de 1993, para quedar como se señala:

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

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

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

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

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

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de Octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se registrarán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, vigente con anterioridad al 19 de Octubre de 1993.

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

1. REFORMAS AL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.

Así tenemos que respecto al Código Civil se reformaron los artículos 2394, en su segundo párrafo ; 2406; 2412 fracc. I ; 2447; 2448; 2448-B; 2448-C; 2448-J; 2448- K; 2478; 2484; 2487; 2489 fracc. I y 2490; se adicionaron el artículo 2489 con las fracciones IV y V; y se derogaron los artículos 2407; 2448-D; en su segundo párrafo; 2448-I; 2448-L; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494 y 3042 en su último párrafo todos del Código Civil.

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

Artículo 2398.- Encontramos la reforma en el segundo párrafo, que textualmente dice: "El arrendamiento no puede exceder de 10 años para las fincas destinadas a habitación y de 20 años para las fincas destinadas al comercio o a la industria".

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

Artículo 2406, se reformo quedando textualmente de la siguiente manera: " El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito la falta de esta formalidad se imputará al arrendador".

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

Artículo 2407 se derogo por tener íntima relación con el artículo 2406 del Código Civil; toda vez que el artículo 2407 del Código Civil hasta antes de las reformas del 21 de Julio de 1993, nos indicaba que en caso de que el predio fuere rústico y la renta pasare de \$5,000.00 anuales; el contrato se otorgaría en escritura pública.

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

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

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

Artículo 2447.- “ En los arrendamientos que han durado mas de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido, en los términos del artículo 2448-J del Código Civil”.

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

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

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

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

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

Artículo 2448-C, nos indica: “ La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario”.

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

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

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

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

Si el arrendado cambiase cualquiera de los términos de la oferta inicial, deberá dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario quien a su vez cuenta con un nuevo plazo de 15 días; si el cambio es por lo que respecta al precio, entonces si procederá ese "nuevo aviso", pero solo cuando el incremento o decremento fuere mas de un 10%.

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

En caso de que se realizare compraventa, contraviniendo lo que dispone este artículo; podrá el arrendatario demandar daños y perjuicios y la indemnización por estos conceptos los cuales no podrán ser menores de un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses.

La acción que tiene el arrendatario de demandar daños y perjuicios prescribe 60 días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa.

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

Tocante al análisis del artículo en cuestión nos encontramos el hecho de la cuestión relativa a la responsabilidad de los notarios se anula; amén de que ya no existe el derecho del tanto; ya que es substituido por un derecho de preferencia. Así también la prescripción a la acción de daños y perjuicios era a los 6 meses, ello hasta antes de las reformas en estudio.

Artículo 2448-K, el presente artículo se reformo y esta contemplado de la siguiente manera: " Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia, será preferido el que tenga mayor antigüedad, arrendando parte del inmueble y en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible y que hubiese aceptado los términos de la oferta, salvo convenio en contrario".

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

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

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

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

Artículo 2478; el presente se reformo, quedando textualmente así: " Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra con 15 días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico".

La reforma que podemos contemplar en este artículo, es la modificación que se realizó respecto del aviso por escrito en el término de 15 días de dar a conocer la voluntad de cualquiera de las dos partes de dar por concluido el arrendamiento.

Artículo 2484, el presente se reformo quedando de la siguiente manera: " Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el tiempo prefijado, sino se ha señalado tiempo se observará lo que dice la ley que se deberá dar aviso con 15 días de anticipación si se tratara de predio urbano y con 1 año si es rústico".

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

Artículo 2485, Se derogo, en virtud de que consideramos tenía una amplísima relación con el artículo 2448-C, el cual se reformo; quedando sin efecto prorroga alguna.

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

Artículo 2487, se reformo quedando así: " Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento el arrendatario continua sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario".

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

Artículo 2488, se derogó en virtud de que quedo sin efectos la prorroga del contrato.

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

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

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

III- En caso de que subarrendara al arrendatario sin consentimiento del arrendador, amén de responder de los daños y perjuicios,

IV.- Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario,

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 3042, el presente artículo en su último párrafo se derogó; dicho artículo consta de IV fracciones las cuales en su parte conducente dice lo siguiente, aclarando que este artículo en análisis nos indica lo que se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad, así tenemos que:

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

II.- Constitución del patrimonio familiar,

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

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

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

De lo anteriormente analizado se desprende que en nuestro Código Civil se reformaron, adicionaron y derogaron 29 artículos.

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

2. REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL.

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

Por lo que ahora entraremos al análisis de los artículos en cuestión.

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

Del análisis al anterior artículo tenemos que si en un juicio de arrendamiento inmobiliario, se promoviese excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada soto seran admisibles como prueba de las excepciones las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda, o cédulas de emplazamiento del juicio que primero

hubiese promovido, ello si se trata de las dos primeras excepciones y en el caso de la cosa juzgada deberá exhibirse la copia certificada de la sentencia y del auto declarándola ejecutoriada.

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

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

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

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

Artículo 285, se adiciono con un último párrafo para quedar como sigue: " Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparación o mejoras solo será admisible en el periodo de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación.

Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada'.

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

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

Artículo 517, se adicionó con un último párrafo quedando textualmente así: " En el caso en que el arrendatario, en contestación a la demanda confiese o se allane a la misma, el juez concederá un plazo de 4 meses para la desocupación del inmueble".

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

Artículo 525, Se derogó en lo correspondiente a su último párrafo, éste artículo en su parte conducente dice así : Tratándose de la sentencia o de la determinación del juez, en que se deba entregar alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quien fincó el remate aprobado, practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado.

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

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

Artículo 731, el presente se reformo quedando de la siguiente manera: " Las salas del Tribunal Superior conocerán en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil, presentadas contra los jueces de lo civil, de lo familiar, del arrendamiento inmobiliario y de lo concursal. Contra las sentencias que las salas dicten no se dará recurso alguno".

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

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

Artículo 957, nos señala que las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario, les serán aplicables las disposiciones de este título, el juez está facultado para decidir en forma pronta y expedita. Este título también se aplicará tratándose de acciones en contra del fiador o terceros por controversias derivadas del arrendamiento. De igual modo este título se aplicará cuando el arrendatario intente exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios, contemplados en los artículos 2447 y 2448- J del Código Civil en Vigor.

Artículo 958, se refiere que para ejercitar cualquier acción prevista en el Título Décimo Sexto Bis, el cual es precisamente el que nos encontramos analizando, relativo

de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario el actor debe exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento si se celebró por escrito.

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

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

El demandado deberá dar contestación y en su caso formular reconvencción dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento.

En el caso de haber reconvencción se correrá traslado a la parte actora, para que la conteste dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Contestada la demanda y en su caso la reconvencción o transcurridos los plazos para haber contestado, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas con el fin de que se desahoguen a mas tardar en la audiencia de ley.

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

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

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

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

I.- El juez deberá estar presente durante la Audiencia, exhortando a las partes a concluir el litigio, mediante una amigable composición.

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

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

Artículo 962 nos indica que, tratándose del juicio en que se demande el pago de rentas atrasadas por mas de dos meses el actor podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, en caso de

no hacerlo se le embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

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

Artículo 964, se refiere que, los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán con un escrito de cada parte, y 3 días para resolver. Si se promueve prueba, deberá ofrecerse en los escritos respectivos, fijando los puntos sobre los que verse y se citará para audiencia, dentro del término de 8 días, en que se oigan brevemente las alegaciones, pero la resolución se pronunciará en la Audiencia del Juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

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

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

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

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

Artículo 966, nos indica que, en los procedimientos de arrendamiento las apelaciones solo serán admitidas en el efecto devolutivo.

De lo analizado, podemos decir que en el Código de Procedimientos Civiles se reformaron, adicionaron y derogaron 28 artículos.

Podemos entonces concluir que el espíritu de equidad plasmado en la exposición de motivos a las reformas del Código de Procedimientos Civiles, esta muy lejos de ser toda vez que hay una notable desigualdad; por lo que solo se favorece al arrendador.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

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

PRIMERA.- La nueva legislación suprime la obligación de rentar por un año una casa habitación; toda vez que la ley deja en libertad a las partes de celebrar un contrato de arrendamiento por el tiempo que se convenga no siendo obligatorio el contrato por un año, lo anterior demuestra la desventaja en que queda el inquilino; ya que en la práctica el arrendador cada vez que celebra un contrato de arrendamiento incrementa la renta lo que va en detrimento de los intereses de la parte arrendatario. Por lo que es conveniente que en la legislación existan los términos que deban durar los contratos de arrendamiento siendo obligatorio dichos plazos para ambas partes a menos de que se de alguna de las causales de rescisión de los contratos contemplados en la ley.

SEGUNDA.- En la actualidad puede el arrendador libremente incrementar a su voluntad el monto de las rentas, es decir, quedó suprimido el límite establecido en la ley por el que se podía incrementar la renta, ello tratándose de casahabitación, anteriormente sólo se podía aumentar la renta en un 85% del incremento al salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, por lo que se determina que con esta disposición es evidente que se afecta en forma grave la economía de la parte arrendataria, toda vez que dentro de nuestra sociedad es considerada la parte débil de la misma, quedando ésta a merced de la voluntad del arrendador para aumentar la renta.

Por lo que dado lo anterior se propone que se contemple en la legislación como existía antes de las reformas las limitaciones que deba tener el arrendador sobre el incremento de la renta, al momento de renovar un contrato de arrendamiento.

TERCERA.- Por lo que respecta a las prórrogas del contrato de arrendamiento por la sola voluntad del arrendatario; con las reformas quedó suprimida la prórroga la cual es

una limitación para el inquilino para poder seguir habitando el inmueble arrendado, lesionando de nueva cuenta los intereses de la parte arrendataria.

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

QUINTA.- Con respecto a la supresión de la notificación personal del auto que decreta la ejecución de la sentencia definitiva se considera quita la equidad que la ley pretende dar a las partes, en virtud de la importancia que tiene dicha notificación, por lo que se propone vuelva a estar vigente esta disposición.

SEXTA.- En lo concerniente al plazo que la ley fijaba de los 30 días con que contaba el inquilino para procederse al lanzamiento, al haber sido eliminado; nuevamente caemos en la falta de equidad que las reformas proponen, por lo que se considera la existencia de dicho término otorgado al arrendatario.

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

OCTAVA.- Al derogarse los artículos que contemplan el Juicio Especial de Desahucio, se pierde la equidad que la ley presume debe existir. Toda vez que el actor cuenta con respecto al procedimiento nuevo con un tiempo considerable para preparar su escrito de demanda y sus pruebas y al arrendatario tratándose de la parte demandada no se le otorga un tiempo considerable con el objeto de preparar debidamente sus

excepciones y defensas, por lo anterior se considera una situación equivocada el haber desaparecido el Juicio Especial de Desahucio.

NOVENA.- De igual manera con las reformas realizadas al Código de Procedimientos Civiles las mismas impiden siga conociendo la Procuraduría Federal del Consumidor, de las controversias que se susciten en virtud de la celebración de un contrato de arrendamiento, se considera un perjuicio para los intereses de las partes en virtud de que ante dicha Autoridad Administrativa podían ventilar su controversia y poder llegar de una manera mas pronta a una solución a su conflicto; toda vez que ambas partes consideraban la situación que se encontraban ante una autoridad conciliatoria, en la cual ambas partes debían de ceder en sus pretensiones, toda vez que únicamente las partes son quienes darían solución al conflicto planteado, sin sentir la presión de encontrarse ante un Tribunal implicando dicha situación que será un juez el que emita una sentencia.

DECIMA.- Una vez analizadas las reformas tanto al Código Civil como al Código de Procedimientos Civiles en materia de arrendamiento inmobiliario, se determina que dichas reformas no logran la equidad que el legislador pretendía dar a la parte arrendataria y parte arrendadora, toda vez que dichas reformas presumen una total parcialidad y ventaja hacia la parte arrendadora.

BIBLIOGRAFIA.

BIBLIOGRAFIA.

- 1.- ARIAS, José.
Contratos Civiles. Teoría y Práctica. Tomo I
Compañía Argentina de Editores. Buenos Aires, Argentina. 1939.
- 2.- BRAVO GONZALEZ, Agustín.
Obligaciones Romanae.
Editorial Pax. México. 1972.
- 3.- CASTAN TOBEÑAS, José.
El Contrato de Arrendamiento Parte General.
Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, España, 1930.
- 4.- FLORIS MARGADANT, S. Guillermo.
El Derecho Privado Romano. Cuarta Edición.
Editorial Esfinge, S.A. México 1970.
- 5.- GUERRA BELTRAN, Luis.
El Acto Administrativo. La Teoría del Procedimiento Administrativo Colección de estudios especializados N. 2 Caracas, Venezuela. 1977.
- 6.- PETIT, Eugene.
Tratado elemental de Derecho Romano.
Editorial Nacional. México . 1971.
- 7.- ROJINA VILLEGAS, Rafael.
Contratos tomo I
Editorial Ius México. 1970.

- 8.- ROJINA VILLEGAS, Rafael.
Compendio de Derecho Civil. Tomo IV Contratos.
Antigua Librería Robredo. México 1966.
- 9.- SANCHEZ MEDAL, Ramón.
Una legislación sobre contatos y sobre propiedad urbana.
Editorial Porrúa, S.A. México 1976.
- 10.- SANCHEZ MEDAL, Ramón.
De los Contratos Civiles. Quinta Edición.
Editorial Porrúa, S.A. México 1980.
- 11.- TREVIÑO GARCIA, Ricardo.
Contratos Civiles en Particular. Primera Edición.
Editorial Font. Guadalajara Jalisco. 1972
- 12.- VESCOVI, Enrique.
Enfoque Procesal del Régimen de Arrendamientos y Desalojos Urbanos. Ediciones
IDEA. Montevideo, Uruguay. 1974.
- 13.- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel.
Contratos Civiles. Segunda Edición.
Editorial Porrúa, S.A. México. 1985
- 14.- ROJINA VILLEGAS Rafael.
Compendio de Derecho Civil. Teoría General de las Obligaciones.
Editorial Porrúa S.A. México. 1991.
- 15.- MORINEAU IDUARTE Martha, IGLESIAS GONZALEZ Ramón. Derecho Romano.

Editorial Harla. México 1987

16.- ORTIZ URQUILA Raúl.

Derecho Civil.

Editorial Porrúa S.A. México 1977.

17.- DE PINA Rafael.

Diccionario de Derecho.

Editorial Porrúa S.A. México 1975 .

18.- ANDARAI a AYUTHIA.

Gran Enciclopedia del Mundo. Novena Reimpresión

Edición Martín, S.A. México 1971.

19.- Diccionario Jurídico Mexicano.

Tomo A-CH Sexta Edición.

Editorial Porrúa, S.A. Instituto de Investigaciones Jurídicas U.N.A.M. México 1993.

LEGISLACIONES

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

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

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

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

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

REVISTAS.

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

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

HEMEROGRAFIA.

Diario Oficial de la Federación de fechas:

21 de Julio de 1993

23 de Septiembre de 1993