

109
2 Ej.



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE
MÉXICO**

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

CAMPUS ARAGÓN

**ANÁLISIS DE LA PRORROGA LEGAL EN EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A:
ABEL GARCIA HERNANDEZ

ASESOR: LIC. JORGE HORACIO CHAVEZ MARTINEZ.



MEXICO

1999

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

272186



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

A MIS PADRES: ABEL Y COLUMBA.

Por que gracias a su esfuerzo y apoyo he logrado culminar la meta más anhelada de todo estudiante, una carrera profesional, y que con su ejemplo han hecho posible no solo que sea un profesionista sino también una persona con carácter y principios que me ayudaran en mi vida futura.

Con respeto y cariño .

GRACIAS:

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO Y
EN ESPECIAL A LA ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS
PROFESIONALES ARAGON.**

Por haberme brindado la oportunidad de estudiar y aprender en sus aulas y con ello convertirme en un profesionista.

A MIS HERMANOS: FERNANDO, GERALDINE Y EDITH.

No solo por su cariño de hermanos sino también por todo su apoyo y comprensión en todos los momentos que como persona y estudiante he pasado.

A RUTH, TANIA Y DIANA:

Por formar parte de mi familia y estar conmigo en este momento tan importante.

A MI ASESOR: LIC. JORGE HORACIO CHAVEZ MARTINEZ.

Por haberme dedicado tiempo y esfuerzo en la elaboración de este trabajo.

Y gracias a todas aquellos familiares, profesores, compañeros y amigos que confiaron en mi dándome palabras de aliento y motivación para lograr mi formación como profesionalista

Análisis de la prórroga legal en el contrato de arrendamiento.

I N D I C E

	Pág.
Introducción	1
Capítulo primero. <u>Teoría general del contrato.</u>	
1.1 Definición de convenio y contrato	1
1.2 Elementos esenciales	4
1.3 Requisitos de validez	17
1.4 Clasificaciones de los contratos	38
1.5 Formas de terminación	42
Capítulo segundo <u>Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento.</u>	
2.1 Definición	49
2.2 Clases de arrendamiento	51
2.3 Elementos esenciales	54
2.4 Requisitos de validez	60
2.5 Obligaciones del arrendador y arrendatario	65
2.6 Formas de terminación	77

Capítulo tercero

La prórroga legal en el contrato de arrendamiento para casa habitación en los códigos civiles de los Estados de la República Mexicana.

- | | | |
|-----|---|----|
| 3.1 | Estados que regulan la prórroga legal hasta por un año:
Baja California, Chiapas, Chihuahua, Coahuila; Colima, Durango, Edo. de México, Guanajuato, Hidalgo, Jalisco, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sonora, Tabasco, Yucatán y Zacatecas | 83 |
| 3.2 | Estados que regulan la prórroga legal hasta por dos años:
Aguascalientes, Campeche, Guerrero, Sinaloa, Tamaulipas y Veracruz | 88 |
| 3.3 | Estados que regulan la prórroga legal hasta por tres años:
Michoacán, Puebla y Tlaxcala | 92 |

Capítulo cuarto

La prórroga legal en el contrato de arrendamiento para casa habitación en el código civil para el Distrito Federal.

- | | | |
|-----|---|-----|
| 4.1 | Reglamentación inicial | 95 |
| 4.2 | Modificación conforme a las reformas de 1985 | 103 |
| 4.3 | Tratamiento de la prórroga legal por el código civil | 108 |
| 4.4 | Derogación de la prórroga legal conforme a las reformas de 1993 | 115 |
| 4.5 | Jurisprudencias en relación a la prórroga legal | 120 |

4.6	Crítica a la supresión de la prórroga legal	130
	Conclusiones	137
	Bibliografía	142

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

En el Distrito Federal existe una gran necesidad de habitaciones, que se incrementa día a día. Los inmuebles actualmente dados en arrendamiento cambian su régimen de propiedad normal al de propiedad en condominio para ser vendidas en casas o locales, estas situaciones agravan el problema de la falta de vivienda de las clases de escasos o medianos recursos económicos.

Existen problemas sociales y económicos entre los arrendadores y arrendatarios, el arrendador quiere mayores ingresos y por lo tanto una renta elevada sin tener que hacer reparaciones, en tanto que el arrendatario pretende a bajo precio una casa limpia, segura y permanente. De lo anterior puede concluirse que los propietarios ya no quieren ser arrendadores y que los arrendatarios ya no quieren pagar una renta.

A raíz de la Revolución Mexicana muchas familias se asentaron en el Distrito Federal, lo que provocó que esa muchedumbre tuviera dificultades para conseguir un lugar donde habitar, los arrendadores se beneficiaron con esto al elevar desproporcionadamente el precio de los alquileres.

El Código Civil de 1928 establece, a favor de los arrendatarios cumplidos, una prórroga legal de un año más del contrato de arrendamiento, pudiendo aumentar la renta el arrendador hasta un diez por ciento, siempre que demuestre que los alquileres de la zona que se trate hubo igual de aumento.

La actividad legislativa se ha preocupado en los últimos años de regular en materia de arrendamiento, dados los problemas que se siguen suscitando por lo cual de 1985 a 1993 se han publicado Decretos en esta rama. Dentro de estos Decretos en el año de 1985, hubo reformas a la prórroga legal, de uno aumento a dos años a voluntad del arrendatario sin embargo, en las reformas del Decreto de 1993 dicha prórroga fue derogada, perjudicando al arrendatario en un derecho que ya tenía

Lo que se pretende establecer en el desarrollo del presente trabajo es, que el Código Civil para el Distrito Federal, ha dejado un vacío referente al término del contrato de arrendamiento lo anterior en razón que conforme a las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993 fue derogada la mencionada prórroga que tenía derecho el arrendatario, siempre y cuando estuviese al corriente en el pago de sus rentas

Cabe hacer la anotación que el Congreso aprobó en forma apresurada y descuidada estos Decretos, cuidaron más los aspectos políticos que los conceptos legales y la trascendencia jurídica y social, podemos afirmar que lo referente al plazo del contrato de arrendamiento se hizo algunos señalamientos, que resultaron desafortunados y el derogamiento de la prórroga legal se convirtió en un desatino jurídico

Por lo anterior, es de considerar, que el Decreto que deroga a la prórroga, es un error que hay que enmendar, puesto que, al quitarla, no beneficia directamente al arrendador y sí perjudica al arrendatario.

Es un hecho lo desafortunado del Decreto de 1993, la prórroga legal de un año más sobre el contrato de arrendamiento para fincas urbanas destinadas a la habitación, se instaura en beneficio de los arrendatarios, por más de cincuenta años permanece esta prórroga y por Decreto extremista de 1985, de una manera innecesaria, aumenta a dos años. y por Decreto de 1993 esa prórroga se deroga, contraviniendo un derecho de los arrendatarios que se encontraban al corriente en sus obligaciones.

Capítulo primero

Teoría general del contrato

- 1 1 Definición de convenio y contrato
- 1 2 Elementos esenciales
- 1 3 Requisitos de validez
- 1 4 Clasificación de los contratos
- 1 5 Formas de terminación

Capítulo primero

Teoría general del contrato.

1.1 Definición de convenio y contrato.

La definición del término convenio establecido en el artículo 1792 del Código Civil, el cual dispone

Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones "

El Código Civil, de acuerdo al artículo citado, considera que con el convenio se regulan cuatro situaciones: crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones

Por su parte el artículo 1793 señala:

"Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos."

De los artículos anteriores se desprende que para el Código Civil el término 'convenio' tiene tres acepciones:

- 1.- En sentido amplio o "latu sensu" (artículo 1792).
- 2 - En sentido restringido, que equivale a la definición de contrato (artículo 1793); y
- 3 - La de convenio en sentido estricto o "strictu sensu", esta se desprende de la disposición citada "el acuerdo de voluntades que modifique o extingue derechos y obligaciones "

Se puede afirmar que el convenio es el género y el contrato la especie, sin embargo, ambos producen derechos y obligaciones y como consecuencia de la separación del contrato de su género, el convenio en sentido restringido se reduce al acuerdo de dos o más personas para modificar o extinguir esos derechos y obligaciones

El contrato es una de las fuentes de las obligaciones Civiles, y de la cual se puede afirmar que es el elemento primordial y causa más frecuente de esas obligaciones hasta el punto de ser la única fuente ordinaria y normal y se entiende "Contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transferir derechos y obligaciones" ¹

El contrato como acuerdo de voluntades entre las partes que lo celebran deben encaminarse a la creación de derechos y obligaciones estas declaraciones de voluntad deben coincidir sobre un objeto y materia del contrato

El contrato tiene las siguientes características

- a) Requiere de la intervención de dos o más personas,
- b) Que exista un acuerdo de voluntades entre esas personas
- c) Que exista un objeto sobre el que verse el acuerdo de voluntades, y
- d) Que ese objeto, materia de contrato, tenga el propósito de crear o transferir derechos y obligaciones

1. Azúa Reyes, Sergio "Teoría general de las obligaciones
Mexico Ed Porrúa 1993, p 48

Dentro de la doctrina el término contrato tiene diversas acepciones y de las cuales podemos citar

1 - El contrato como un acto jurídico

Es el acontecimiento del hombre en el cual interviene, en forma directa, su voluntad para la creación de un supuesto jurídico, es decir, para producir consecuencias de derecho, el contrato como acto jurídico, consiste en el acuerdo de voluntades conforme al ordenamiento de un supuesto para producir las consecuencias de derecho, consistentes en crear o transmitir derechos y obligaciones.

2.- El contrato como una norma jurídica individualizada.

En esta acepción, no se debe confundir el acto productor del contrato con el contrato mismo. Se considera al contrato como una norma jurídica de la cual emana derechos y obligaciones entre las partes que lo celebran, teniendo como fundamento un principio de obligatoriedad

3 - El contrato como un documento

Esto hace referencia al conjunto de signos sensibles, que es el resultado del proceso contractual y en el cual se contiene la voluntad de las partes que es donde se localizan los pactos y cláusulas de la norma individualizada

El acto jurídico es la manifestación de la voluntad con la intención de producir consecuencias de derecho por su parte, el contrato como un acuerdo de las voluntades

para producir consecuencias jurídicas necesariamente tendrá que ser calificado como un acto jurídico

Retomando los conceptos de convenio y contrato, cabe hacer mención que el Código Civil en el artículo 1859 señala

Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en lo que no se opongan a la naturaleza de éste o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos "

Es de considerar que la distinción entre convenio y contrato, como especie y género respectivamente es ya inútil, ya que a ambos se les aplican las mismas reglas, según el artículo mencionado y por eso señala el maestro Sánchez Medal " la mencionada distinción no es reconocida en la actualidad . nuestro mismo Código Civil hace desaparecer toda importancia de ella al establecer que los principios relativos a los contratos se aplican a todos los convenios (1859), lo cual hace que en realidad resulte ya bizantina la diferencia entre convenio y contrato "²

1.2 Elementos esenciales.

De la definición del término de contrato se puede afirmar que para el nacimiento de éste, es necesario de ciertos elementos sin los cuales o en ausencia de uno de ellos el contrato no llega a existir "El elemento del contrato es algo que forma parte integrante del mismo y en cuya ausencia no podría concebirse su existencia "³

Sánchez Medal, Ramón "De los contratos civiles"
13ª ed México Ed Porrúa 1994, p 4

Buen Lozano Nestor de "La decadencia del contrato".
2ª ed México Ed Porrúa 1986 p 182

Se denomina elementos del contrato a los requisitos o condiciones que éste debe tener para su vida jurídica, es decir, aquellas partes esencialmente integrativas del contrato mismo

El artículo 1794 del Código Civil señala, al respecto de los elementos del contrato:

“Para la existencia del contrato se requiere
I: Consentimiento,
II: Objeto que pueda ser materia del contrato.”

Cabe hacer mención que cierto tipo de actos jurídicos, además del consentimiento y del objeto, necesitan de un tercer elemento de existencia que consiste en la solemnidad

Luego entonces los elementos esenciales para la existencia del contrato son el consentimiento, el objeto materia de éste y para determinados actos jurídicos la solemnidad

CONSENTIMIENTO.

El primer elemento que se examinará es el consentimiento, el cual es el supuesto primordial para el nacimiento del contrato, y se puede afirmar que éste consentimiento es la composición de dos o más voluntades tendientes a producir derechos y obligaciones

El consentimiento no se presenta como algo unitario, como algo simple en su constitución, sino que reporta un contenido compuesto, es decir, cuando dos voluntades se

unen acordes respecto de un objeto de interés jurídico relacionado con la materia contractual se genera ese consentimiento.

El consentimiento debe manifestarse, es decir, exteriorizarse de alguna manera para que tenga vida social y por ende jurídica, y se entiende por consentimiento: "Es el acuerdo de voluntades de las partes respecto de un mismo objeto jurídico. Este acuerdo implica dos manifestaciones de voluntad concordantes; una de las partes toma la iniciativa, proponiendo a la otra la contratación y ésta declara que consiente. La primera declaración de voluntad es una oferta o policitación; la segunda, una aceptación."⁴

El maestro Gutiérrez y González, nos brinda una definición de consentimiento que sirve para el convenio y el contrato: "...ES EL ACUERDO DE DOS O MAS VOLUNTADES QUE TIENDEN A CREAR, TRANSFERIR, CONSERVAR, MODIFICAR O EXTINGUIR, EFECTOS DE DERECHO, Y ES NECESARIO QUE ESAS VOLUNTADES TENGAN UNA MANIFESTACIÓN EXTERIOR."⁵

Analizando el concepto se puede apreciar que el consentimiento reporta un contenido compuesto, ya que nos cita un acuerdo de voluntades, es decir, que deben existir dos o más voluntades recíprocas y correlativas.

⁴ Gaudemet, Eugene. "Teoría general de las obligaciones"
2ª ed. Tr. Pablo Macedo, México. Ed. Porrúa, 1989, p. 50.

⁵ Gutiérrez y González, Ernesto. "Derecho de las obligaciones"
12ª ed. México. Ed. Porrúa, 1997, p. 249.

El consentimiento está precedido por una serie de tratos o de conversaciones previas, teniendo como punto inicial una oferta o policitud y una aceptación de la misma como consecuencia

Oferta o policitud

"ES UNA DECLARACION UNILATERAL DE VOLUNTAD, RECIPTICIA EXPRESA O TACITA HECHA A PERSONA PRESENTE O NO PRESENTE, DETERMINADA O INDETERMINADA, QUE ENUNCIA LOS ELEMENTOS ESENCIALES DE UN CONTRATO CUYA CELEBRACION PRETENDE EL AUTOR DE ESA VOLUNTAD, SERIA Y HECHA CON ANIMO DE CUMPLIR EN SU OPORTUNIDAD "6

Analizando el concepto de oferta, se pueden determinar los elementos de la misma

- 1 - Declaración unilateral de la voluntad. Quiere decir que la oferta tiene como inicio una proposición, y es unilateral porque es una sola la manifestación de voluntad de contratar, mientras no se complete con la aceptación
- 2.- Recipticia. Esto es que la oferta debe ser encaminada a producir consecuencias de derecho, la declaración debe ser realizada de tal forma que el aceptante se encuentre en posibilidades de conocerla, es decir, que vaya dirigida a él, y sobre todo debe implicar el ánimo de compromiso
- 3 - Expresa o tácita. Al respecto el artículo 1803 del Código Civil señala

"El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a

Gutiérrez y González, Ernesto Ob. Cit. P 251

presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio deba manifestarse expresamente.”

Debe externarse de tal manera que el destinatario de la propuesta, sepa de manera verbal o por escrito lo que el oferente pretende, o bien por signos que sean indubitables para saber cuales son las pretensiones de dicho oferente.

4.- Hecha a persona presente o no presente. Esto es, que la persona oferente realiza la propuesta a otra persona que se encuentre en su presencia, es decir, en el mismo lugar, o bien realiza la oferta a una persona que no se encuentra en el mismo sitio y que sin embargo, a través de los diversos medios que existan pueda transmitir esa oferta.

5.- Hecha a persona determinada o indeterminada. Persona determinada es cuando la oferta es realizada en una gente en particular y es indeterminada cuando esa oferta se realiza a una colectividad y que cualquiera de los miembros acepta o no la oferta.

6.- Debe enunciar los elementos de un contrato que se deseé celebrar. El proponente debe señalar el tipo de contrato que quiera celebrar, es decir, que en la declaración de la propuesta se deben precisar los elementos esenciales del mismo contrato para poder obligarse.

7.- Debe ser hecha en forma seria y con el ánimo de cumplir. El oferente debe tener la intención de obligarse, es decir, de cumplir en su oportunidad lo que ofrece, debe tener la intención de producir consecuencias de derecho.

Aceptación:

“ES UNA DECLARACION UNILATERAL DE LA VOLUNTAD EXPRESA O TACITA, HECHA A PERSONA DETERMINADA, PRESENTE O NO PRESENTE, SERIA,

LISA Y LLANA, MEDIANTE LA CUAL SE EXPRESA LA ADHESIÓN A LA PROPUESTA, Y SE REDUCE A UN 'SI'.⁷

Los elementos que conforman a la aceptación son:

- 1 - Declaración unilateral de la voluntad. Es una sola la manifestación de la voluntad la que se obliga y que una vez unida con la oferta se realiza el consentimiento.
- 2 - Expresa o tácita. Al igual que en la oferta, expresa es la manifestación verbal, escrita o por signos inequívocos. Y es tácita por aquellos hechos y actos que autoricen a presumirlo.
- 3 - Hecha a persona determinada. Esto quiere decir, que la aceptación debe dirigirse a la persona que realizó la oferta o sollicitación.
- 4 - Hecha a persona presente o no presente. Hecha a persona presente quiere decir que tanto el oferente como el aceptante se encuentran cara a cara, y entre no presentes la aceptación puede ser por medio de cartas, telegramas, etc.
- 5.- Debe ser seria. El aceptante tiene la intención de comprometerse, es decir, que su voluntad produzca efectos jurídicos, debe cumplir aceptando la oferta para integrar el consentimiento.
- 6 - Debe ser lisa y llana. La aceptación debe sujetarse a las mismas bases de la propuesta, de lo contrario, si lleva bases de más o de menos, se estaría ante una nueva oferta.
- 7 - Expresa adhesión a la propuesta. Esto es, que la aceptación se apega a los términos de la oferta, solo se refiere a los términos que contiene la propuesta, no puede tener más o tener menos y debe ser con relación a la propuesta que se trate.

Gutiérrez y González, Ernesto. Ob. cit. p. 257

8 - Se reduce a un sí. Al no poder llevar la aceptación nada más que los lineamientos del contrato de la propuesta esa aceptación se reduce a un 'sí' ya sea expreso o tácito

Una vez que se realiza una oferta, y ésta se recibe aceptándose, se perfecciona el consentimiento. Dentro de esas formas de perfeccionamiento se encuentran

- **Perfeccionamiento del consentimiento entre presentes.**

Cuando el contrato se celebra estando el oferente y el aceptante presentes en el mismo lugar, el contrato se perfecciona de las siguientes formas

a) Oferta sin fijación de plazo. El artículo 1805 del Código Civil dispone

El autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente

Esta forma es la más frecuente y se refiere a que estando presentes tanto el oferente como el aceptante, se forma o no el consentimiento, ya que el aceptante afirma o niega la pol.citación

b) Oferta con fijación de plazo. El artículo 1804 del mismo ordenamiento, señala

"Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar queda ligada por su oferta hasta la expiración del plazo

c) Oferta por teléfono. Legalmente es indudable que por la línea telefónica existe una presencia de las partes, y se determina que el contrato es entre presentes, ya sea con fijación o sin fijación del plazo

- **Perfeccionamiento del consentimiento entre no presentes.**

A saber: existen cuatro sistemas en este perfeccionamiento

- a) Sistema de la declaración. Este sistema sostiene que el consentimiento se perfecciona desde el momento en que el destinatario, al que va encaminada la oferta, manifiesta o declara ya sea en forma expresa o tácita su aceptación.
- b) Sistema de la expedición. Este sistema sostiene que el consentimiento se perfecciona cuando el destinatario de la propuesta, a más de enterarse de ésta y aceptarla, declara su aceptación y la expide para su conocimiento del oferente.
- c) Sistema de la recepción. Este sistema por su lado sostiene que el consentimiento se perfecciona en el momento que la aceptación llega al oferente y este la recibe, sistema adoptado por nuestro Código Civil que en su artículo 1807 señala

El contrato se forma en el momento en que el proponente reciba la aceptación estando ligado por su oferta según los artículos precedentes.

- d) Sistema de la información. Por último, este sistema considera que el consentimiento se perfecciona en el momento en que el oferente se entera de la aceptación de la propuesta, aceptación que hace el destinatario de la misma.

OBJETO.

El segundo elemento de existencia del contrato es el objeto acerca del cual es pertinente hacer la observación que al igual que el consentimiento, si no hay objeto el contrato resulta inexistente en la vida jurídica.

El objeto tiene tres significados a propósito del contrato:

- 1 - Objeto directo del contrato. Este objeto viene a ser la creación de derechos y obligaciones (artículo 1793 ya citado)
- 2 - Objeto indirecto del contrato. Esta viene a ser el objeto directo de la obligación, consistente en una conducta de dar, hacer o no hacer, y
- 3 - El objeto del contrato que consiste en la cosa física-material que la persona debe entregar.

Nos referimos al objeto indirecto del contrato, por ser este el que interesa para la vida jurídica de las obligaciones contractuales.

Objeto indirecto del contrato. El artículo 1824 del Código Civil dispone:

"Son objeto del contrato

I. La cosa que el obligado debe dar,

II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer. "

el contrato sólo podrá tener como objeto la obligación que el mismo crea. El contrato sólo tiene objeto indirectamente a través de la obligación. Por eso la doctrina habla de objeto directo y de objeto indirecto del contrato. El primero será la obligación y el segundo la cosa que se debe entregar o el hecho que se debe hacer u omitir.⁸

De la disposición, se desprende, se analizará primeramente la cosa que el obligado debe dar.

Los requisitos que debe satisfacer la cosa-objeto del contrato lo determina el artículo 1825 del Código Civil que señala:

Azúa Reyes, Sergio. Ob. Cit. p. 70

"La cosa objeto del contrato debe 1° Existir en la naturaleza. 2° Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3° Estar en el comercio."

1° Debe existir, el objeto, en la naturaleza.

Esto se refiere a que para que una cosa sea objeto del contrato es necesario que exista en la vida práctica de los contratantes o que sea susceptible de llegar a existir, no pueden ser objeto del contrato, ni las cosas que no existen o que no puedan llegar a existir. El artículo 1826 dispone

"Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato, sin embargo, no pueden serlo la herencia de una persona viva, aún cuando ésta preste su consentimiento."

Se desprende de la anterior disposición, que las cosas futuras pueden llegar a ser objeto de contrato con la excepción de la herencia de persona viva

2° El objeto debe ser determinado o determinable en su especie.

Se refiere a que en el momento en que se hace una propuesta, el oferente debe especificar con exactitud la cosa que desea forme el objeto de ese contrato, esto es, debe determinar específicamente las características del objeto de la obligación contractual

Puede llegar a suceder que en el momento de la celebración del contrato la cosa no esté determinada, pero debe ser determinable, a lo que el artículo 2015 del Código Civil señala

"En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transmitirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor."

3° El objeto debe estar en el comercio.

Lo que significa que las cosas que no se encuentren dentro de las especulaciones comerciales, no podrán ser objeto del contrato; para determinar las cosas que se encuentran en el comercio el mismo Código Civil dispone en los artículos 747, 748, 749:

artículo 747: "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio."

artículo 748: "Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley "

artículo 749: "Están fuera del comercio por su naturaleza las que no puedan ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declare irreductibles a propiedad particular "

Dentro de las cosas que por su naturaleza no pueden ser poseídas por un individuo exclusivamente, podemos citar, el aire, el mar, etc.

Por lo que se refiere a las cosas que la ley declara irreductibles a propiedad particular tenemos la disposición del artículo 2° de la Ley General de Bienes de la Nación, que entre otras cosas enmarca, a los bienes del dominio público de la Federación, y entre los que se encuentran los bienes llamados de uso común que comprenden el espacio aéreo y el mar territorial

El maestro Gutiérrez y González define que es la comerciabilidad "La comerciabilidad resulta ser entonces la aptitud que tienen las cosas para ser objeto de un contrato por no impedírseles ni su naturaleza ni la ley"⁹

El segundo punto señalado en el artículo 1824 señala como objeto del contrato el hecho que el obligado debe hacer o no hacer

El objeto del contrato también puede revestir la forma de un hecho o una abstención

El artículo 1827 indica del Código Civil

"El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser.
I) Posible,
II) Lícito."

Respecto del primer punto, que el hecho debe ser posible se refiere a que el hecho no debe ser contrario a una ley de la naturaleza o con una norma jurídica, ya que de serlo representaría un obstáculo insuperable para su realización

El artículo 1828 del Código Civil, señala

"Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización "

De lo anterior se desprende que el artículo señala dos tipos de imposibilidad primero la que va en contra de una ley de la naturaleza y la segunda por ir en contra de una ley o de una norma jurídica.

Gutiérrez González, Ernesto Ob. Cit. p 290

Por lo que respecta al segundo punto, que el hecho o abstención debe ser lícito, se profundizará en la licitud en el objeto como requisito de validez, para que no sea redundante en ambos casos

Solemnidad.

El contrato requiere para su existencia de dos elementos, consentimiento y objeto, sin embargo de una forma excepcional, en algunos contratos, establece un elemento adicional que es la solemnidad

Los actos solemnes requieren de las formalidades como un requisito indispensable para su existencia de tal forma que en su ausencia, aún probada la voluntad de los interesados, el acto no producirá efectos legales.

"LA SOLEMNIDAD ES EL CONJUNTO DE ELEMENTOS DE CARÁCTER EXTERIOR DEL ACTO JURIDICO, SENSIBLES, EN QUE SE PLASMA LA VOLUNTAD DE LOS QUE CONTRATAN Y QUE LA LEY EXIGE PARA LA EXISTENCIA DEL MISMO"¹⁰

El contrato de matrimonio es el contrato típico solemne.

El artículo 1794 determina que para la existencia de un contrato se requiere consentimiento y objeto, pero no hace referencia expresa de la solemnidad tal vez porque

¹⁰ Gutiérrez González Ernesto Ob Cit p. 295

éste elemento no es constante en todos los contratos, sin embargo, el artículo 2228 determina la aceptación de la solemnidad en los contratos al disponer:

"La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo."

Como se aprecia, la solemnidad en los actos jurídicos que la requieran, es una forma o un conjunto de formas elevado a la categoría de elemento esencial.

1.3 Requisitos de validez.

El contrato como se señaló requiere para su existencia de una serie de elementos, que de carecer de ellos, nos conduciría a la inexistencia del mismo, una vez que el contrato cuenta con esos elementos nace; sin embargo, el contrato requiere de unos presupuestos para que pueda surtir plenitud de efectos jurídicos, es decir, para que tenga una plena eficacia jurídica.

Para que un contrato sea válido, requiere de los requisitos de validez: "...requisitos que deben darse en la formación del contrato, para que éste produzca plenamente sus efectos y para que no pueda ser anulado; esto es, aspectos que deben estudiarse para determinar los efectos o consecuencias del contrato."¹¹

¹¹ Zamora y Valencia, Miguel Angel. "Contratos civiles". 4ª ed. México. Ed. Porrúa, 1992, p. 35

El artículo 1795 del Código Civil señala los requisitos de validez del contrato.

- (27)
- "El contrato puede ser invalidado:
- I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
 - II. Por vicios del consentimiento,
 - III. Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;
 - IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece."

Para un mejor estudio de los requisitos de validez, analizaremos los mismos en forma contraria a los señalados por el citado artículo 1795, es decir:

I. Capacidad de las partes, II Ausencia de vicios del consentimiento, III. Licitud en su objeto, motivo o fin, y IV Forma establecida por la ley.

I. CAPACIDAD.

Sobre la capacidad jurídica de las personas el Código Civil regula dos formas: la primera es la 'capacidad de goce' y la segunda es la 'capacidad de ejercicio'

"La capacidad jurídica es la aptitud que la ley reconoce a la persona para adquirir y tener derechos, que es la "capacidad de goce", o para usar o poner en práctica esos derechos, que es la "capacidad de ejercicio" ¹²

Sobre la capacidad de goce, es aquella de la cual disfruta o tiene derecho cualquier persona sin excepción, y gozan de ella desde la concepción y terminando hasta el momento de su muerte

Sánchez Medaí Ramón Ob Cit p 42

El artículo 22 del Código Civil reconoce esta capacidad

“La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte, pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código.”

La ley reconoce como persona sujeta de derechos, a toda persona, incluso a los concebidos aún no nacidos. es decir, todas las personas físicas, así como las personas morales tienen la aptitud de gozar de los derechos o privilegios emanados de las leyes, con las limitaciones que ella misma establece

Dentro de esta capacidad de goce surgen ciertos casos de excepción, como son

- 1 - Incapacidad de goce parcial de corporaciones religiosas y ministros de culto para adquirir, poseer o administrar, exclusivamente los bienes que sean indispensables para su objeto
- 2 - Incapacidad de goce de instituciones de beneficencia, ya sea pública o privada para adquirir no más, que los bienes raíces indispensables para su objeto destinados a él
- 3 - Incapacidad de goce a las sociedades mercantiles por acciones para la adquisición de fincas rústicas que no sean necesarias para su objeto
- 4 - Incapacidad de goce a los extranjeros respecto de la adquisición de tierras y aguas en territorio nacional
- 5 - Incapacidad de goce de personas físicas por sentencias, ya sean Civiles o penales para funciones que quisieran realizar

Por otro lado, la "capacidad de ejercicio", es la aptitud jurídica para ser titular de derechos y obligaciones, dentro de los contratos la 'capacidad para contratar' pertenece a la capacidad de ejercicio ya que es una de las manifestaciones de la misma.

El artículo 1798 del Código Civil menciona la capacidad de contratar:

"Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley."

El artículo 1799 añade

"La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común"

La incapacidad de ejercicio la podremos encontrar en el artículo 450 del citado Código Civil:

"Tienen incapacidad legal y natural:

I.- Los menores de edad,

II.- Los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos, y aquellos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por la adicción a sustancias tóxicas como el alcohol, los psicotrópicos o los estupefacientes; siempre que debido a la limitación, o la alteración de la inteligencia que esto les provoque no puedan gobernarse por sí mismos, o manifestar su voluntad por algún medio "

"...La capacidad para contratar, ... tienen esta capacidad todas las personas, salvo las expresamente exceptuadas por la ley (1798), en cuyas hipótesis excepcionales están los menores de 18 años, y los mayores de edad cuya inteligencia se encuentre en las

condiciones anormales que les impida gobernarse y obligarse por sí mismos, o manifestar su voluntad por sí mismos (450) "13

Como se aprecia, para poder contratar, es necesario que el sujeto no se encuentre dentro de los supuestos marcados por el artículo 450, ya que de serlo, el contrato no surte plenitud de efectos. Se observa que la idea en que se basa las incapacidades es la protección de aquellos que por su especial situación podrían ser víctimas de su inexperiencia, falta de discernimiento o imposibilidad para manifestarse, si la ley no viniera en su auxilio negando el valor pleno a sus actos.

La representación.

Cabe hacer notar que sería inútil la ventaja que a las personas se les otorga con la capacidad de goce, si por incapacidad de ejercicio o imposibilidad material de cualquier tipo no pudieran hacerla valer por conducto de otro.

Mediante la representación de los incapaces, se permiten realizar múltiples actos jurídicos como si ellos personalmente los realizaran, en beneficio de los mismos, toda vez que por su incapacidad no puedan ejecutarlos.

"LA REPRESENTACION ES EL MEDIO QUE ESTABLECE LA LEY, O DE QUE DISPONE UNA PERSONA CAPAZ, PARA OBTENER, A TRAVES DEL EMPLEO DE LA

Sánchez Meda, Ramón. Ob. Cit. p. 46.

VOLUNTAD DE OTRA PERSONA CAPAZ, LOS MISMOS EFECTOS JURIDICOS QUE SI HUBIERA ACTUADO EL CAPAZ O VALIDAMENTE INCAPAZ ¹⁴

La representación solo opera respecto y con relación a las personas, ya sean físicas o morales, siempre que sean tomadas como entes jurídicos.

Existen dos tipos de representación:

1 - La otorgada por la ley. Esta puede ser de incapaces y de capaces tanto de personas físicas como personas morales; de los incapaces se realiza cuando la ley faculta a una persona capaz para realizar actos jurídicos por nombre y cuenta de otra, que legalmente es incapaz y los actos realizados por aquella surten efectos en el patrimonio del incapaz.

Respecto de los capaces para contratar, en las personas físicas se realiza la representación cuando la ley imputa obligatoriamente o por necesidad a una persona física capaz, las consecuencias de un acto realizado por otra persona física capaz. Tal es el caso de la gestión de negocios, el cual es un acto de solidaridad social, en donde la ley considera al gestor como representante del dueño del negocio, siendo persona capaz, también puede suceder impute actos de una persona capaz a otra igualmente capaz, por razones de economía procesal, y tal es el caso del albacea en materia sucesoria mortis causa

¹⁴ Gutiérrez González, Ernesto. Ob. Cit p. 403

En las personas morales ésta se da necesariamente, pues las personas morales no tiene existencia física, no pueden actuar por sí mismas, sino a través de personas físicas capaces.

2.- La voluntaria. Esta representación se establece como una institución auxiliar de aquellas personas que teniendo la aptitud para contratar, por razones de comodidad prefieren hacerlo por conducto de otras, a quienes les resulta más fácil, ya sea por encontrarse en los lugares en que ha de efectuarse el acto jurídico o por tener el tiempo necesario para ello, o por ser más experto o para subsanar la imposibilidad material que tienen las personas morales para celebrar actos por sí mismos.

II. AUSENCIA DE VICIOS.

Se puede decir que el vicio, en los contratos, es aquella imperfección que no permite al mismo contrato tener una eficacia jurídica.

El artículo 1812 del Código Civil menciona los vicios de la voluntad o del consentimiento al señalar:

"El consentimiento no es válido si ha sido dado por error,
arrancado por violencia o sorprendido por dolo."

De una forma clásica por la teoría, se cataloga como vicios de la voluntad al error, al dolo, a la mala fe, a la violencia y a la lesión, y que a continuación se examinan.

ERROR.

El error es una falsa creencia de la realidad o bien es una consideración incompleta de la verdad "El error es una creencia contraria a la verdad; es un estado psicológico en el que existe una discordancia entre el pensamiento y la realidad..."¹⁵

La doctrina y el Código Civil distinguen tres grados de error:

1.- Error obstáculo. Este grado de error produce la inexistencia del contrato, ya que se impide la formación del consentimiento o concurso de voluntades. El error obstáculo recae, o bien, sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad del objeto, de tal suerte que al hacer sus respectivas manifestaciones de voluntad piensan que celebran contratos diferentes, o bien que se refieren a cosas distintas

Este error produce la inexistencia del contrato, ya que al no presentarse el consentimiento como un acuerdo de voluntades sobre un punto de interés jurídico no es posible que exista ese acuerdo de voluntades.

2.- Error nulidad Se le denomina también error vicio y se manifiesta de tal forma que el contrato existe, sin embargo, su autor o uno de los contratantes sufre un error respecto al motivo determinante de su voluntad, siendo el error de tal naturaleza que de haber sido conocido, no se hubiera celebrado el acto.

¹⁵ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. "Contratos civiles".
3ª ed México Ed Porrúa 1995, p 31

El artículo 1813 dispone:

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

El error de hecho recae sobre la sustancia de la cosa que forma el objeto, recae sobre condiciones materiales del negocio o acto jurídico

El error de derecho es cuando la voluntad se funda sobre la creencia falsa de una norma jurídica, versa sobre la existencia, alcance o interpretación de esa norma jurídica

Error en la persona versa cuando recae sobre la cualidad de la persona, cuanto sobre su individualidad.

3 - Error indiferente. También llamado error cálculo o de aritmética, este tipo de error no atañe al acto en sí, es decir, no obstante que las partes están en el error, éste es completamente irrelevante respecto del acto celebrado, ya que no tiene relación con el mismo

Este error no recae sobre el motivo determinante de la voluntad, no afecta, por consiguiente, las cualidades del contrato. El artículo 1814 regula este tipo de error.

"El error de cálculo da lugar a que se rectifique "

DOLO

Al celebrarse el acto jurídico, una de las partes está en error, no porque haya caído fortuitamente en él, sino porque fue llevada o inducida a ese error por su contraparte, o bien por una persona ajena al acto jurídico: "Esta constituido por los artificios engañosos o maquinaciones fraudulentas, por medio de las cuales una persona es inducida por otra a otorgar un acto jurídico que de otro modo no habría consentido o lo habría celebrado de otra manera, bajo diferente estipulación..."¹⁶

El artículo 1815 señala al respecto

"Se entiende por dolo en los contratantes cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; . "

Cuando existe dolo en ambos contratantes el artículo 1817 señala:

"Si ambas partes proceden con dolo, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones "

Respecto del dolo provocado por un tercero, es este quién debe realizar las maquinaciones para inducir al error sobre la voluntad de uno de los contratantes, sin embargo, hay que determinar si ese dolo lo conoce o no el que resultará beneficiado con las maquinaciones

Galindo Garfias, Ignacio "Teoría general de los contratos"
México, Porrúa 1996, p 35

Existen dos tipos de dolo:

1.- Dolo bueno. Este dolo es tan sencillo, de poca intensidad para producir el error, limitándose a motivar a la otra parte a celebrar el contrato mediante el "encarecimiento" de las cualidades del objeto sin tener trascendencia jurídica, genera un error indiferente.

2 - Dolo malo. Existen dos tipos de especies en este tipo de dolo:

a) Dolo malo principal. Que son las maquinaciones empleadas para ser caer en el error a una persona y obtener su voluntad a efecto de que celebre un contrato que de otra manera no lo habría celebrado

b) Dolo malo incidental. Son las maquinaciones empleadas para inducir al error a una persona que ya estaba con la idea de contratar pero que a través de tales maquinaciones otorga su voluntad en situación desventajosa de la que hubiera aceptado sin mediar el error por dolo

MALA FE.

La mala fe supone que uno de los contratantes se encuentra en el error y que su contraparte conociendo ese error no se lo advierte a aquél, sino por el contrario, lo disimula, sacándole provecho a ese error: "...por mala fe se conoce la actitud pasiva del contratante que, habiendo advertido el error en que se encuentra la otra parte. Se abstiene de alertarlo sobre dicho error, lo disimula y se aprovecha de él."¹⁷

¹⁷ Bejarano Sánchez, Manuel. "Obligaciones civiles".
3ª ed México. Ed Harla, 1984, p.99

La última parte del artículo 1815 señala a la mala fe:

"... por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido "

La mala fe sólo puede provenir de una de las partes contratantes, no es como el dolo, que puede provenir de un tercero.

VIOLENCIA.

También conocida como intimidación, consiste en las amenazas que ejercidas contra el autor de un acto jurídico, producen en él un temor bajo cuya acción celebra el contrato.

"La fuerza física o amenazas sobre una persona para debilitar su ánimo y arrancarle una declaración de voluntad que no desea, es la violencia que se divide en física (vis absoluta) y moral (vis compulsiva) Ambas producen el temor, elemento psicológico que realmente vicia la voluntad al suprimir la libertad de decisión, la cual debe presidir a todo acto volitivo "¹⁸

Al respecto el artículo 1819 menciona

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

Bejarano Sánchez, Manuel. Ob. Cit p 102

Se puede decir que no es la violencia en sí lo dañino para la voluntad, sino el efecto que esta produce, el temor, por esto se afirma que la violencia se ejerce solo respecto del contratante y nunca de sus familiares, estos son los instrumentos que se emplean para producir el temor en el espíritu del contratante y viciar su voluntad.

Existe en la violencia un elemento objetivo, consiste en la amenaza, esta debe importar el peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, por su parte el aspecto subjetivo consiste en la amenaza seria, es decir, que con esa amenaza exista la posibilidad de que el mal se realice, a de ser también grave, de modo que la ejecución de la amenaza importe un mal mayor que el que resulte de la celebración del acto jurídico.

Los hechos que produce el temor en el ánimo de una persona puede provenir, ya sea, de uno de los contratantes o de un tercero interesado o no en el contrato, al respecto el artículo 1818 señala:

"Es nulo el contrato celebrado por violencia, ya provenga ésta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en el contrato".

Existe un temor que no vicia el acto jurídico mediante el temor, y lo regula el artículo 1820:

"El temor reverencial, esto es, es solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe su misión y respeto, no basta para viciar el consentimiento."

LESION.

La lesión consiste en la desproporción exagerada de las prestaciones que las partes se deben reciprocamente en el acto jurídico.

La lesión sólo podrá efectuarse en los contratos conmutativos, es decir, en aquellos contratos que de antemano sepan cuales son las prestaciones que se deben las partes, de tal suerte que se puede apreciar las ganancias o las pérdidas en el acto.

"Lesión es el perjuicio que se experimenta en la celebración de un contrato conmutativo, por ser desproporcionadas las prestaciones que intercambian los contratantes, habiendo un contratante beneficiado y otro perjudicado por esa desproporción que está determinada por la ignorancia, inexperiencia, miseria o necesidad del perjudicado"¹⁹

El artículo 17 del Código Civil dispone.

"Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria del otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene el derecho a elegir entre la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios. El derecho concedido en este artículo dura un año"

El fundamento del artículo 17 se encuentra en la necesidad de proteger a lo débiles de las asechanzas y abusos de los mejor capacitados

Martínez Alfaro, Joaquín "Teoría de las obligaciones"
2ª. ed México Ed Porrúa, 1991, p 97

La lesión no siempre produce la supresión total de los efectos del contrato, sino que en ocasiones sólo origina una reducción equitativa de la obligación a cargo del perjudicado, la reducción o el suplemento es la base por la nulidad.

El vicio de la voluntad por lesión requiere de dos elementos: uno objetivo representado por la desproporción de prestaciones; y el segundo subjetivo representado por un aspecto interno de la voluntad

III. LICITUD.

La licitud es un presupuesto que debe versar sobre el objeto, motivo o fin de un contrato.

Objeto. Al respecto mencionamos que el objeto del contrato puede consistir, en la cosa que se debe dar, o bien, el hecho que se debe hacer o no hacer. Referente a la cosa que el obligado debe dar esta necesita: 1.- Existir en la naturaleza, 2 - Determinada o determinable en cuanto a su especie, y 3 - Estar en el comercio

Por lo que se refiere al hecho o abstención, este debe 1 - Ser posible, y 2.- Lícito. Debe ser posible y se refiere a que el hecho no debe ser contrario o una ley de la naturaleza porque si lo es, representaría un obstáculo insuperable para su realización.

Cabe hacer la declaración que no es posible hablar de la licitud referida a la cosa como contenido de la prestación de dar, ya que las cosas no pueden ser lícitas o ilícitas, sino que la conducta encaminada a esas cosas es la que puede ser lícita o no.

Luego entonces se analizará al objeto del contrato desde el punto de vista de la licitud del hecho o su abstención.

La licitud en el objeto no es un elemento de existencia, ya que no obstante que sea ilícito el hecho, este no deja de ser un objeto posible de contrato, independientemente de las consecuencias de que esa ilicitud se deriven.

El artículo 1830 del Código Civil dispone:

“Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbre.”

Hecho que es contrario a las leyes de orden público.

Cuando el sujeto crea un contrato que se oponga a lo prescrito por una orden o norma general obligatoria, dicho contrato no surtirá efectos, ya que nunca podrá prevalecer sobre el mandato de la ley. Los contratantes no deben contratar en sentido opuesto a lo prescrito por las normas jurídicas, las prestaciones creadas por el contrato deben ser congruentes con ella, porque cuando el hecho es incompatible, es decir, cuando tiene un contenido anti-jurídico, el contrato es invalidado.

La conducta de los contratantes será lícita si se establece conforme a lo dispuesto por una norma, o simplemente si no contraviene una disposición y será ilícita si el contrato constituye una contravención o una norma de orden público.

Por orden público se entiende: “... la dogmática jurídica que identifican o distinguen el derecho de una comunidad, principios, normas e instituciones que no pueden ser

alteradas ni por la voluntad de los individuos (no está bajo el imperio de la "autonomía de la voluntad") ni por la aplicación de derecho extranjero .."

"IV La noción de orden público propia de la dogmática Civil no se deja encerrar dentro de una enumeración. El orden público es un mecanismo a través del Estado (el Legislador o en su caso el juez) impide ciertos actos particulares afecten los intereses fundamentales de la sociedad."²⁰

Hecho o abstención por no ser conforme a las buenas costumbres.

La consideración de un hecho o abstención ilícitos contra las buenas costumbres, las sienta el legislador como una norma complementaria a las prohibiciones legales para cubrir aquellos vacíos que se forman con la evolución de la sociedad y que la ley no puede prever día a día

Por buenas costumbres se debe entender el concepto prevaleciente de moralidad en una comunidad, en tiempo y lugar determinados. No se trata de una moral individual, sino de la moral social

Por lo anterior, será contrario a las buenas costumbres toda la conducta que la opinión prevaleciente repruebe como inmoral, lo que es ofensivo contra el sentido público de la moralidad y que por suscita reprobación

Diccionario Jurídico. Instituto de Investigaciones Jurídicas
T III México, Ed. Porrúa, 1988, p. 2279-2280

Por buenas costumbres se entiende: "...EL CONJUNTO DE HABITOS, PRACTICAS O INCLINACIONES OBSERVADAS POR UN GRUPO DE HUMANO EN UN LUGAR Y MOMENTO DETERMINADOS Y, A LAS CUALES DEBERA ATENDER EL JUZGADOR PARA SANCIONAR O NO, UN ACTO COMO ILICITO "21

En consecuencia las buenas costumbres son cambiantes de época a época, de pueblo a pueblo, por lo que esa variabilidad del contenido, no le es dado al derecho determinar un catálogo de conductas ilícitas, por ello se remite supletoria y complementariamente a naciones de tipo moral

Por lo que respecta al motivo o fin lícito del contrato el artículo 1831 apunta:

"El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres "

Por motivos se entienden a las intenciones internas o subjetivas del sujeto relacionadas en forma directa con la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte

Por los fines se entienden las intenciones de destino último en que pretende utilizar el contratante la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

La licitud en el objeto, motivo o fin del contrato origina la nulidad absoluta

21 Planiol "Tratado elemental". T. VI Pag. 314. N.229 citado por Gutiérrez y González Ob Cit. p. 321

IV. FORMA.

Por forma establecida por la ley, se entiende la manera de exteriorizar el consentimiento en el contrato comprendiendo todos los signos sensibles que las partes convienen o la ley establecen para lograr la exteriorización. Todo contrato tiene forma porque sin ella no puede concebirse dicho contrato.

Por forma se entiende: "LA MANERA EN QUE DEBE EXTERIORIZARSE Y/O PLASMARSE LA VOLUNTAD DE LOS QUE CONTRATAN, CONFORME LO DISPONGA O PERMITA LA LEY."²²

Consensualismo y Formalismo.

Por consensualismo se entiende el simple acuerdo de voluntades sin necesidad de plasmarlo en documento alguno, es decir, basta el solo consentimiento para que el contrato se perfeccione y surta sus efectos jurídicos plenamente

El formalismo, en contrario, busca que la voluntad de las partes se fije en un documento, de tal manera que el acto no existe, no valga o no surta plenitud de efectos hasta en tanto no se cumpla con una forma precisa que la ley establece

El Código Civil regula a los contratos consensuales y formales de la siguiente forma, artículo 1832:

²² Gutiérrez y González, Ernesto. Ob Cit. p 301.

"En los contratos Civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley."

Por su parte el artículo 1796 apunta:

"Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfecciona, obligan a los contratantes no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado sino también a las consecuencias que según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley."

Como se aprecia, por una parte el legislador declara como un principio general a la consensualidad en la celebración de todos los contratos señalando como excepción la formalidad para la celebración de determinados contratos, sin embargo, se advierte al analizar cada uno de los contratos en particular, que la gran mayoría de los mismos expresamente reglamentados por nuestro Código Civil son contratos formales.

Podemos afirmar que la forma se exige por diversas razones:

- 1.- Un interés público en evitar los litigios,
- 2.- Dotar de precisión a las obligaciones asumidas,
- 3.- Dar seguridad a ciertos bienes de mayor importancia,
- 4.- Inducir a una mayor reflexión a las partes (cumplir con lo pactado, etc.)

Estas son algunas de las ventajas que explican la formalidad exigida en la mayoría de los contratos regulados por el Código Civil.

De una manera complementaria, para que los contratos tengan plenitud de efectos jurídicos, el maestro Leopoldo Aguilar cita a los llamados: "presupuestos de validez"; "los cuales son elementos internos y tienen una función integradora del contrato mismo ya que de faltar alguno de ellos el contrato no producirá plenitud de efectos entre las partes

Los presupuestos de validez son: 1.- El poder de disposición, 2.- La legitimación para contratar, y 3 - La capacidad para obrar.

1.- El poder de disposición.- Este consiste en que el sujeto contratante esté facultado, legalmente, para privarse del bien; a pesar de que sea capaz de contratar deberá tener además la autorización legal para ello, se tiene el ejemplo de la copropiedad, cuando uno de los copropietarios desea enajenar sus derechos, a pesar de que sea plenamente capaz, no podrá hacerlo sin antes ofrecerlo a los demás, quienes tienen derecho a hacer uso del derecho del tanto

Los apoderados, tutores, representantes de ausentes, además de que tienen que ser capaces para ocupar estos cargos, no podrán enajenar un bien de cuya guarda están encargados, sin antes llenar los requisitos expresamente señalados por la ley, autorización especial para el apoderado, autorización judicial para los bienes de menores o incapacitados, lo anterior acontece porque les falta el poder de disposición

2 - La legitimación para contratar.- Esta consiste en el hecho de encontrarse el sujeto contratante en determinada posición, respecto de otros sujetos o con relación a un bien determinado, el Legislador teniendo en cuenta intereses públicos o bien privados dignos de protección, establecen una serie de prohibiciones para contratar sobre determinados bienes

La Doctrina clasifica la violación de estas prohibiciones dentro del concepto de incapacidad, cuando no lo es, la incapacidad proviene de la falta de un requisito interno del sujeto: la capacidad, la legitimación es autónoma respecto del sujeto y externa a él. Aun existiendo la capacidad si falta la legitimación, no podrán nacer determinados efectos de derecho.

3 - La capacidad para obrar - Esta se descarta, porque en la legislación, se cataloga como elemento de validez²³

1.4 Clasificación de los contratos.

Al respecto de la clasificación de los contratos el maestro Zamora y Valencia escribe "El estudio de cada contrato puede facilitarse mucho si se hace en forma ordenada, dentro del tipo especial de contratos al cual pertenezca conforme a determinada clasificación y también se facilita su interpretación y comprensión general".²⁴

Por lo que se refiere al campo Civil se tiene la siguiente clasificación de los contratos dada por la teoría:

1 - Desde el punto de vista de las obligaciones que se generan: **UNILATERALES y BILATERALES.**- Es unilateral el contrato cuando una sola de las partes se obliga hacia la

²³ Aguilar Carbajal, Leopoldo. "Contratos civiles"
2ª ed. México Ed Porrúa, 1982, pp 16-18

²⁴ Zamora y Valencia, Miguel Angel. Ob. Cit. p. 51

otra sin que este quede obligada, es decir, se genera obligaciones para una de las partes y derechos para la otra (artículo 1835 del Código Civil)

Por su parte será bilateral, cuando en el contrato ambas partes se obligan recíprocamente para la existencia de este contrato no es necesario que las prestaciones recíprocas sean equivalentes basta que cada parte vea en la prestación una compensación suficiente de su propia prestación (artículo 1836 del Código Civil)

2 - Desde el punto de vista de los provechos y gravámenes que se generan **ONEROSOS y GRATUITOS.**- El contrato será oneroso "aquel en que se generan provechos y gravámenes recíprocos " (artículo 1837) El contrato oneroso, a su vez, se divide en conmutativo y aleatorio, es conmutativo artículo 1838 primera parte.

"... cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause ésta "

Es aleatorio, artículo 1838 segunda parte

"... cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento es realice "

Por su parte el contrato es gratuito cuando los provechos del contrato son para una de las partes y gravámenes para la otra artículo 1837 del Código Civil en su segunda parte

"... gratuito aquel en que el provecho es solamente de una de las partes "

3 - Desde el punto de vista de la entrega de la cosa. **REAL y CONSENSUAL.**- En la teoría, el contrato real es el que crea para una de las partes la obligación de constituir a favor de la otra un derecho real, y para constituir ese derecho real, se precisa que entregue a la otra

parte el objeto específico y determinado; es decir, la entrega de la cosa es indispensable para la existencia del contrato.

Por su parte el contrato es consensual, en oposición al real cuando para la existencia del contrato no es necesario la entrega de la cosa, ya que la entrega no es un elemento constitutivo del contrato, sino que la obligación nace del mismo, se entiende que el contrato se perfecciona por el simple acuerdo de voluntades y como consecuencia nace la obligación de la entrega.

4.- Desde el punto de vista de la forma que se exige: **CONSENSUAL, FORMAL y SOLEMNE.**- El contrato consensual se perfecciona y surte plenitud de efectos entre las partes con el solo acuerdo de las voluntades, es decir, sin la necesidad de que estas revistan forma alguna prevista en la ley (consensual en oposición a formal).

Por otro lado el contrato es formal cuando se requiere una forma especial, determinada en la ley, es decir, debe externarse la voluntad bajo cierta forma escrita, sin la cual el acto jurídico existe, pero no surte plenitud de efectos

El contrato solemne, por su parte, se eleva por la ley al rango de elemento de existencia, de tal suerte que al no cumplir la solemnidad, el acto no existe; es decir, la voluntad de las partes debe externarse con la forma prevista de solemnidad que exige la ley y sin la cual el acto será inexistente.

5 - Desde el punto de vista de su naturaleza independiente o relacionada: **PRERARATORIOS, PRINCIPALES y ACCESORIOS.**- El contrato preparatorio es aquel que se encamina a crear un estado de derecho como forma preliminar necesaria y aplicable a la celebración de otros contratos posteriores (promesa de contrato).

El contrato principal es el que para su existencia y validez no depende de una obligación preexistente o de un contrato previamente celebrado, es decir, existe por sí mismo cumpliendo un fin contractual propio y subsistente, sin relación con ningún otro

El contrato es accesorio cuando para su existencia depende de la vida o la posibilidad de que exista una obligación o de un contrato previamente celebrado y en atención a ese contrato surge el contrato accesorio

6 - Desde el punto de vista de su reglamentación: **NOMINADOS e INNOMINADOS.**- El contrato nominado o típico, es aquel que se encuentra regulado por el Código Civil o en otras leyes, tienen un nombre particular y una denominación propia, la ley señala sus elementos y determina sus consecuencias y en su caso las formas de terminación, se puede afirmar que estos contratos son los de uso más frecuente y por lo tanto han merecido la atención especial del legislador

Por su parte los contratos innominados o atípicos son aquellos que la ley no reglamenta o no los regula especialmente, es posible encontrar en la práctica, una serie de actividades no reglamentadas, actividades contractuales, a las cuales se les ha dado el nombre de contratos innominados. Se les denomina de esa forma no por que carezcan de

elementos sino porque les falta una disciplina legislativa especial, a la que el artículo 1858 del Código Civil señala

"Los contratos que no están especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos por las estipulaciones de las partes y en lo que fueran omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en este ordenamiento."

7 - Desde el punto de vista de su cumplimiento en el tiempo: **"TRACTO INSTANTANEOS"** y **"TRACTO SUCESIVOS"**. - Los contratos instantáneos son aquellos en los que el cumplimiento de las prestaciones coinciden con su extinción, es decir, el contrato nace, se perfecciona y se ejecuta en un solo momento, ese momento es en la "época" escogida por las partes

El contrato sucesivo es el que después de su nacimiento, se perfecciona, sin embargo, no concluye, sino que las partes se siguen haciendo prestaciones continuas y periódicas, es condición de este tipo de contratos, se ejecutan o se cumplen dentro de un lapso determinado, por que no es posible jurídicamente cumplirlos en un solo acto

1.5 Formas de terminación.

Los efectos que tienen los contratos entre los contratantes se relacionan de manera inmediata con el fin que esos contratantes pretenden alcanzar al celebrarlo

La culminación del contrato no debe ser identificada con el motivo o fin determinante que cada una de las partes han considerado al celebrarlo. El fin del contrato, consiste en un

objetivo exterior, integrante de función propia de cada uno, que en cada caso, resultará o no adecuado para la satisfacción de ese motivo o fin personal que los han impulsado a la celebración del contrato

Dentro de las formas de terminación general de los contratos se puede afirmar que éste termina por frustración del mismo o por extinción de sus efectos "Un contrato se frustra cuando no produce a causas de hechos o circunstancias contemporáneas a la celebración del contrato...un contrato puede extinguirse o dejar de producir efectos a causa de hechos o circunstancias supervenientes, acaecidas con posterioridad a la celebración del contrato" ²⁵

Existe frustración del contrato en los siguientes casos:

1.- Cuando falta alguno de los elementos de existencia del contrato, es un acto inexistente, el artículo 2224 señala

"El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción, su inexistencia puede invocarse por todo interesado "

2.- Cuando el contrato está afectado por nulidad absoluta, y esta se presenta si el contrato recae sobre un objeto imposible ó ilícito, o bien, el fin o motivo es ilícito, esta son las causas de invalidez del contrato.

3 - Cundo existe falta de capacidad en algunas de las partes, cuando ha habido algún vicio del consentimiento existe un estado de necesidad (violencia fortuita) o cuando no se ha llenado la formalidad exigida por la ley

²⁵ Galindo Garfias, Ignacio Ob Cit. p. 419

4.- Cuando una de las partes ha obtenido a través del contrato un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcional a lo que aquella se obliga (lesión en el contrato), según lo dispone el artículo 17 del Código Civil.

5 - Cuando el contrato sin ser nulo, porque produce efectos con respecto a determinadas personas, es por otro lado ineficaz con respecto a otras personas a las que le es inoponible, esto es, que en los contratos que existen efectos directos entre las partes solo a ellos repercutirá el mismo

Las causas de terminación o extinción del contrato

Estas formas de terminación se refieren al contrato que se ha celebrado válidamente y que ha empezado a producir sus efectos, pero que puede dejar de producirlos o extinguirlos a consecuencias de hechos posteriores a la celebración del contrato y estas pueden ser:

a) Agotamiento natural. En esta forma el contrato deja de existir por efecto de su agotamiento o modo completamente normal por el que termina el acto jurídico, es decir, la ejecución total de las obligaciones derivadas del contrato mismo, al igual que el vencimiento del plazo en los contratos duraderos

b) Vencimiento de un término. En algunos contratos, de ejecución duradera, se establece un plazo para la terminación de ese contrato. La fijación del plazo es esencial en el contrato, y produciendo al vencimiento de este no precisamente la terminación, sino la caducidad misma de los derechos derivados de dicho contrato.

c) La muerte de uno de los contratantes. Existen algunos contratos en los que la ley determina que por la muerte de alguno de los contratantes se pone fin al mismo. Ocurre generalmente en los contratos duraderos y que se celebran "intuitu personae".

La muerte de una de las partes puede ser causa de terminación del contrato en los que haya pacto expreso en ese sentido

d) La incapacidad sobreviniente. Esta forma de terminación, se da en los contratos duraderos e "intuitu personae", cuando uno de los contratantes capaz, sufre por alguna consecuencia una incapacidad para ser parte en el contrato.

e) Por voluntad unilateral. Son los casos excepcionales a la regla de que el contrato 'no puede tocarse'; se faculta al legislador para otorgar a uno de los contratantes para desistirse unilateralmente del contrato

f) Por mutuo consentimiento. Se refiere a una revocación del contrato en forma recíproca, es decir, ambos contratantes se ponen de acuerdo para la resolución voluntariamente del contrato, el "mutuo disenso" es un convenio que tiene como objetivo el privar de los efectos al contrato. Solo tiene lugar entre los contratos bilaterales.

El mutuo disenso, no siempre es eficaz, ya que en los contratos traslativos de propiedad se necesita de una retransmisión de esas propiedades, para poder dejar las cosas en el estado que antes tenía, retransmisión que puede tropezar con el obstáculo de los derechos adquiridos por los terceros sobre esos bienes, durante el tiempo intermedio

g) La quiebra. (De una de las partes) En los contratos bilaterales pendientes de ejecución total o parcialmente, puede la otra parte exigir al síndico a que declara si va a cumplir o rescindir el contrato, aún cuando no se haya llegado el tiempo del cumplimiento

h) Por resolución del contrato bilateral. Se presenta en los tres casos siguientes.

1.- Resolución por incumplimiento - El incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes, da derecho a la otra a pedir la resolución del contrato bilateral (también conocida como rescisión), el artículo 1949 señala:

“La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícitas en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños o perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible

La norma general en este modo de terminación de contrato es que la parte perjudicada debe promover el juicio correspondiente ante la autoridad judicial (Códigos Civiles de 1884 y 1870)

El Código actual no impone esta exigencia sino que autoriza implícitamente prescindir de la intervención judicial mediante el “pacto comisorio expreso” que no es otra cosa que la cláusula por la que las partes convienen en que el contrato será resuelto si una de estas partes no cumpliere con su obligación

“Plazo esencial” concebida a una de las partes para el cumplimiento del contrato que por pacto expreso pudiera establecerse en este plazo la resolución es automática sin necesidad de aviso previo de la parte perjudicada a la parte incumplida pues el aviso solo se necesitaría para exigir, y no para resolver el incumplimiento del contrato o sea a la inversa del “pacto comisorio expreso”

En el pacto comisorio expreso es necesario, para que opere la resolución que la parte perjudicada haga saber la resolución a la parte incumplida pues podría ocurrir que la primera conviniera más exigir el cumplimiento del contrato y no la resolución

De igual forma es importante que el incumplimiento sea de consideración, en atención a la importancia de la obligación incumplida, pues los "pequeños incumplimientos" no sirven de fundamentos a una acción de rescisión.

Solo el contratante cumplido puede pedir judicialmente, a su elección, o la resolución o el cumplimiento del contrato con el pago de los daños o perjuicios que le provocaron el incumplimiento de su contraparte (artículo 1949 del Código Civil), comprendiéndose dentro de ellos no solo el daño material sino también el daño moral.

2.- La resolución por imposibilidad sobreviniente. Esta resolución del contrato bilateral se basa en el hecho de que después de celebrado el contrato haya sobrevenido la imposibilidad de cumplir, en una de las partes, con una de las obligaciones derivadas del propio contrato

En este caso puede el perjudicado optar por la reducción de la prestación en lugar de la rescisión del contrato, cuando esa imposibilidad es solo parcial, pudiendo haber también la resolución del contrato mismo.

No es lo mismo que la aplicación de la "teoría general de los riesgos", cuando la cosa después de haberse transmitido por virtud del mismo contrato, se pierde por caso fortuito o fuerza mayor, en este caso la obligación del contratante-adquiriente sigue subsistiendo

La imposibilidad sobrevenida no produce la resolución del contrato, cuando este tuvo ya efectos reales sobre cosa cierta y determinada, es decir, cuando la transmisión de propiedad se hizo ya entre los presentes contratantes por mero efecto del contrato

De igual manera tampoco produce la resolución cuando el contrato tuviera efectos sobre alguna especie indeterminada que hiciera necesaria la especificación, o sea la individualización de la cosa con conocimiento del contratante-adquiriente.

3 - La resolución por excesiva onerosidad sobrevenida. Esta forma de resolución sostiene que equivale a la revisión del contrato por los tribunales y ya no solo por el legislador, cuando acontecimientos extraordinarios e imprevisibles agravan considerablemente la prestación en una de las partes

Todo contrato celebrado obliga a las partes a su cumplimiento, siempre que en el momento de su celebración y la fecha de su ejecución no se produzcan graves alteraciones en la situación que existía al momento de su celebración.

La situación a la que se refiere, la resolución por excesiva onerosidad, es que de algún modo se torne la situación de alguna de las partes en un instrumento de inequidad, ruinoso para la economía del deudor, y de lucro excesivo e injustificado en provecho del acreedor.

El juez al presentarse esa situación, a pedimento de la parte afectada debe decretar por equidad elemental una reducción equitativa en las prestaciones si no pudo razonablemente ser previsto el acontecimiento por quienes contrataron.

Capítulo segundo.

Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento.

- 2.1 Definición
- 2.2 Clases de arrendamiento
- 2.3 Elementos esenciales.
- 2.4 Requisitos de validez.
- 2.5 Obligaciones del arrendador y arrendatario
- 2.6 Formas de terminación.

Capítulo segundo.

Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento.

2.1 Definición.

El arrendamiento es uno de los contratos más importantes de los llamados de uso y disfrute. tiene gran importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita por su reglamentación minuciosa en el Código y por su constante aplicación en la práctica

El contrato de arrendamiento en el derecho moderno, ha merecido la atención preferente de los legisladores encontrando así en el Código Civil reglamentaciones a los principales problemas que la doctrina ha planteado a propósito de este contrato

El arrendamiento genera en nuestro derecho una obligación de dar. La función jurídica del contrato consiste en transferir el uso o goce de los bienes a cambio de un precio cierto, por su parte, la función económica consiste en el aprovechamiento de riqueza ajena, por cuanto que el arrendamiento puede conceder el uso o también el goce es decir abarca los diferentes grados de aprovechamiento parcial

El arrendamiento es un contrato mediante el cual una parte, arrendador se obliga a transferir de modo temporal el uso o goce de una cosa a otra parte

arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado "26

Si el contrato de arrendamiento se celebra solo respecto del uso de la cosa, el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido o a lo que sea conforme a la naturaleza de la cosa y si se celebra respecto del goce el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa, pero no de sus partes y menos de toda la cosa

El Código Civil señala en su artículo 2398:

"Hay arrendamiento cuando las 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 puede clasificarse como un contrato

1. - Traslativo de uso.- En virtud de que el objetivo principal es, como dice el artículo que lo describe, transferir el uso o goce de una cosa, siendo dicha concesión temporal.
- 2 - Principal - En virtud de que para su validez y existencia no depende de otro contrato
- 3 - Bilateral - En razón de que nacen obligaciones para ambas partes, una transmite el uso o goce de una cosa cierta y determinada y la otra a pagar un precio cierto
- 4.-Oneroso.- En virtud de que existen provechos y gravámenes para ambas partes, el provecho que recibe el arrendador cuando se le paga un precio cierto y determinado reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y viceversa.

²⁶ Treviño García, Ricardo "Los contratos civiles y sus generalidades".
5ª ed. México. Ed Mc Graw-Hill, 1997, p 145

5.- Conmutativo.- Esto es, que el carácter ganancioso y/o perdidoso se conoce desde el momento de la contratación, esto es consecuencia de que la renta es cierta y no variable por circunstancias imprevistas

6.- Formal - En virtud que el contrato debe celebrarse por escrito y en caso de que se haga verbal, se establece que hay una presunción de culpa imputable al arrendador.

7.- De tracto-sucesivo - En virtud de que el contrato se prolonga en el tiempo, es decir, las obligaciones de las partes no pueden cumplirse en un solo acto sino que requieren de un lapso más o menos largo.

2.2 Clases de arrendamiento.

"El contrato de arrendamiento por razón de la materia que lo regula se clasifica en arrendamiento mercantil, administrativo y Civil"²⁷

Como se aprecia existen varias clases de arrendamientos:

Arrendamiento mercantil El arrendamiento será mercantil cuando recaiga sobre bienes muebles, existiendo el propósito de especulación comercial, no puede haber en nuestro derecho arrendamiento mercantil de bienes inmuebles.

Se tiene por objeto de especulación mercantil, según la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio

"La ley refuta actos de comercio

²⁷ Chirino Castillo, Joel. "Derecho civil III. Contratos civiles".
2ª. ed México.Ed. Mc. Graw-Hill, 1996, p. 57

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

En nuestra legislación todo arrendamiento de bien inmueble será de naturaleza Civil, ya sea que se celebre entre comerciantes o por necesidades del comercio, no se considera el arrendamiento mercantil sobre bienes raíces. Esto es, a pesar del contacto comercial, el arrendamiento de bienes inmuebles es Civil, ya que el citado artículo, 75 en su fracción I, se refiere a los alquileres de cosas muebles realizados con el propósito de especulación comercial.

Arrendamiento administrativo Se estima que el arrendamiento será administrativo en virtud de su naturaleza de los bienes, cuando estos pertenezcan a la Federación, a los Estados o a los Municipios, es decir, cuando se traten de bienes propios del Estado.

Este puede tener bienes destinados a un servicio público, bienes de uso común y bienes en plena propiedad. Respecto de estos bienes se permite al Estado ejecutar actos de dominio o de administración, y dentro de estos actos se encuentra el arrendamiento, es decir, cuando estas entidades públicas celebran contratos de arrendamientos estaremos en presencia de un arrendamiento administrativo.

El artículo 2411 del Código Civil señala:

"Los arrendamientos de bienes nacionales municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo,

y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título.

Existe una prohibición al respecto se encuentra regulado por el artículo 2405 del mismo ordenamiento el cual dispone

"Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan."

Arrendamiento Civil Son arrendamientos Civiles por exclusión, los que no sean mercantiles o administrativos

Arrendamiento financiero Además de los arrendamientos señalados, debemos apuntar uno más el arrendamiento financiero En los últimos años han aparecido numerosas 'compañías arrendadoras' que se dedican a la venta bajo la forma de arrendamientos financieros ya sea de vehículos equipos y maquinaria con ventajas o perjuicios según los casos para los diversos interesados en este tipo de operaciones

En el creciente desarrollo de esta clase de contratos solo se han tomado en cuenta los aspectos fiscales o financieros, prescindiéndose de una real estructura jurídica de tales actos

No pocas instituciones de crédito canalizan partes de sus inversiones productivas para financiar a las compañías arrendadoras haciendo así posibles a estas adquirir los bienes que ellas a su vez van a dar en aparente arrendamiento a particulares o empresas percibiendo de esta manera apreciables utilidades con las diferencias de réditos que pagan y de los intereses que cubran Asimismo los particulares o empresas

que reciban esos bienes a título de arrendamiento, se benefician enormemente en atención a que las ventas que pagan a las compañías arrendadoras son deducibles para el pago del impuesto sobre la renta y para el pago de participación sobre utilidades a sus trabajadores

Señala el artículo, 15 del Código Fiscal de la Federación: "Para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación, una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la Ley de la materia.

En las operaciones de arrendamiento financiero, el contrato respectivo deberá celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla "

2.3 Elementos esenciales.

CONSENTIMIENTO.

El consentimiento en este contrato sigue las reglas generales para su formación, es decir, mediante el acuerdo de voluntades de ambas partes para conceder el uso o el goce de un bien a cambio de una contraprestación consistente en un precio cierto

"El consentimiento se forma por el acuerdo de voluntades manifestando en forma exterior cuando los contratantes se han puesto de acuerdo en el precio y en el uso de la cosa aunque no se haya entregado ésta ni satisfecho el precio."²⁸

El acuerdo de voluntades como se desprende, 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 de un precio cierto

El consentimiento inicia con la oferta del arrendador para celebrar un contrato de arrendamiento terminando con la aceptación de este contrato por parte del arrendatario

Para la formación del contrato de arrendamiento se requiere del acuerdo de las partes sobre 3 puntos a saber

1. Sobre la naturaleza del contrato y sobre la cosa-objeto del arrendamiento - Es decir que no existirá contrato en los casos que teniendo el propietario o capacitado la intención de dar en arrendamiento su bien, la otra parte entienda obtener su disfrute gratuitamente o adquirir la propiedad a título de comprador o cuando tenga en consideración un bien diverso de aquel que en realidad es la cosa-objeto del arrendamiento
- 2 En cuanto al precio del arrendamiento determinado en el contrato
- 3 Sobre la duración del arrendamiento

OBJETO.

El objeto en el contrato de arrendamiento, como contenido de las prestaciones de las partes es doble por una parte la cosa arrendada y por la otra el precio

En el arrendamiento el objeto está constituido tanto por la cosa cuyo uso o goce se concede como por el precio cierto y determinado.²⁹

Cosa arrendada El Código Civil en su artículo 2400 dispone.

"Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales "

Como lo señala el Código Civil, en cuanto al objeto, en principio, exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, todos los bienes muebles e inmuebles, corporales o incorporales, pueden ser objeto de este contrato

Ahora bien, para que los derechos y cosas puedan arrendarse es necesario que sean susceptibles de uso o goce, y que puedan rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario

En cuanto a las excepciones se deben mencionar:

²⁹ Treviño García, Ricardo. Ob cit p 148

1.- Las cosas consumibles por su primer uso Dentro de estos se consideran todos los bienes que puedan ser consumidos, porque el arrendatario no podría devolverlos individualmente y como el contrato no transfiere el dominio sino el uso tiene la obligación de devolver el bien arrendado El arrendamiento puede comprender los bienes fungibles siempre y cuando no sean para su consumo

2.- Bienes que la ley prohíbe arrendar - Dentro de estos podemos mencionar los bienes del poder público, de uso común y los destinados a servicios públicos, además de los bienes que constituyen el patrimonio ejidal.

3.- Derechos estrictamente personales.- Tenemos el ejemplo del uso y de la habitación no se pueden dar en arrendamiento los bienes sobre los que recae su derecho real, por ser derechos personalísimos, se deben incluir los extrapatrimoniales como son: el estado Civil, derechos públicos subjetivos, tanto políticos, las garantías individuales, etc

El Código Civil distingue 2 tipos fundamentales de arrendamiento el de inmuebles y el de muebles. A su vez, en los inmuebles distingue por razón de su destino, las casas habitación, los dedicados al comercio, a la industria y a la agricultura

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

"La renta no se puede pagar con servicios sino con dinero o con cualquier otra cosa con tal de que sea cierta y determinada

Cierta y determinada se aplica a las cosas corpóreas por lo que la renta tiene que ser cosas o dinero ³⁰

Si el precio o renta no es cierto, el contrato no será de arrendamiento y normalmente se tratará de un contrato innominado. Por regla, el precio en el contrato de arrendamiento no debe por fuerza consistir precisamente en dinero, sino que puede ser otra cosa equivalente por el uso o goce del bien arrendado

Cuando el precio de la renta es en dinero basta que sea cierto y no es necesario que sea determinable, puesto que en ese caso basta que sea determinable al momento de hacerse exigible, y cuando la renta consiste en cualquier cosa equivalente por ejemplo frutos, esta debe ser determinada y no simplemente determinable además de ser cierta

En el capítulo referente al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, en el artículo 2448-D señala

"Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional "

Como se desprende de ese artículo el arrendamiento de fincas para la habitación, la renta debe ser en dinero y en moneda nacional, cabe hacer la aclaración que si la renta se estipulara en otra cosa, el contrato de arrendamiento se convierte en un contrato innominado, que habrá de regularse conforme a las disposiciones del mismo

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Ob. cit. p 186-187

arrendamiento, puesto que, como se explicó en la teoría general del contrato en su artículo 1858 del Código Civil, es el que tiene mayor analogía con él

Tiempo. Debemos analizar el tiempo en el contrato de arrendamiento como otro de los elementos necesarios para su formación, toda vez que, la concesión del uso o goce siempre debe ser temporal

En este contrato según su propia definición, el tiempo es un elemento primordial, el arrendamiento rechaza los contratos a perpetuidad, porque se identificaría con una venta, y una propiedad que no pudiera recuperarse sería ilógica en este tipo de contrato desvalorizando la propiedad inmobiliaria

El Código Civil señala, en la última parte del artículo 2398, la duración máxima que las partes pueden pactar en el arrendamiento de inmuebles, y este dice:

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

Con base en un criterio práctico y lógico, el contrato de arrendamiento en el que se estableciera un plazo mayor a los señalados no se debe considerar nulo sino sólo sería nula la cláusula respectiva por el exceso de tiempo, y la acción para valer esa nulidad le compete al propietario, a las partes en el contrato, a sus herederos y a quien adquiere un mejor derecho sobre la cosa y que pudiera perjudicarle dicho plazo

En el arrendamiento para fincas destinadas a la habitación el arrendamiento máximo será de diez años, y dispone el artículo 2448-C. el término mínimo del contrato, señalando

“La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario”

Por lo que respecto al arrendamiento de bienes muebles dispone el artículo 2460

“Si en el contrato no se hubiere fijado plazo, ni se hubiere expresado el uso a que la cosa se destina, el arrendatario será libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato”

Como se aprecia, en el arrendamiento de bienes muebles, la ley no establece límite para la duración del contrato, aún cuando este debiera establecerse

2.4 Requisitos de validez.

CAPACIDAD.

Se debe analizar la capacidad, tanto del arrendador, quien otorga el uso o goce del bien, como la del arrendatario, quien a su vez recibe dicho bien

Del arrendador. Este requiere de la capacidad general, para contratar, además de una especial para disponer del uso y goce del bien. No se requiere que el arrendador tenga la propiedad del bien sino, solo que pueda disponer de ese uso y goce, ya sea porque fuere el titular de un derecho o porque esté autorizado por aquel que tenga la facultad de

disponer del bien. Lógicamente el propietario, por tener la disponibilidad del uso y goce, puede sin duda disponer en otorgar el arrendamiento.

en términos generales, que tiene capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos³¹

Las personas que tienen legitimación para arrendar son:

1.- Los propietarios. Los propietarios deben tener la capacidad general para contratar, ya que siendo dueño del bien, puede disponer de su uso o goce para poder arrendarlo, sin necesidad de otro presupuesto

Cuando existen varios propietarios el Código Civil señala: artículo 2403 -

"No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios "

Los menores emancipados pueden celebrar contratos de arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, toda vez que, sólo se trata de un acto de administración

El que no fuere dueño, puede arrendar en virtud de autorización de quien lo sea o por disposición de la ley, así lo señala el artículo 2401 del Código Civil:

"El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley."

³¹ Rojina Villegas, Rafael. "Derecho civil mexicano, Contratos". T. VI, Vol. I, 6ª. ed México, Ed. Porrúa, 1994. P. 559

2.- Los que por contrato tengan el uso y goce del bien, pueden otorgar arrendamiento, siempre que estén autorizados para darlo. Tenemos por ejemplo: el mismo contrato de arrendamiento, mediante el subarriendo, el mandato, las facultades para celebrar el arrendamiento dependerán de los límites del mandato, si el mandato es general para ejecutar actos de administración, el mandatario está capacitado para concertar toda clase de arrendamientos.

3 - Los que por virtud de un derecho real se encuentren autorizados para conceder el uso y goce a otra persona. Se tiene por ejemplo el usufructo, está permitido al usufructuario conceder el uso de la cosa, ceder el aprovechamiento de la cosa y celebrar toda clase de contratos, pero con la limitación de los que celebre concluirán al extinguirse el usufructo (artículo 1002 del Código Civil)

4 - Los que estén autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, comprendiéndose dentro de estos, los que ejercen la patria potestad, los tutores albaceas, representantes del ausente y en general los administradores por la ley, se imponen ciertas limitaciones en cuanto al término del arrendamiento, ya que, los que ejercen la patria potestad y los tutores no pueden dar en arrendamiento bienes inmuebles por más de cinco años, los tutores necesitan autorización judicial y la aprobación del curador para celebrar contratos en esas condiciones, los albaceas no pueden arrendar por más de un año sin el consentimiento de los herederos.

Del arrendatario. Este necesita de la capacidad general para contratar, pero respecto de ciertas personas se prohíbe que tomen en arrendamiento determinados bienes, por razones de interés público.

La ley restringe, la capacidad de tomar en arrendamientos, a determinadas personas y las incapacita para celebrar el contrato de arrendamiento, tenemos por ejemplo:

Artículo 2404 del Código Civil

"Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan "

Artículo, 2405 del Código Civil

"Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren. "

Artículo 569 del mismo ordenamiento

"Ni con licencia judicial, ni en almoneda o fuera de ella puede el tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos, para sí, sus ascendientes, su mujer o marido, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hiciere, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva."

Permitir estos arrendamientos sería exponer gravemente a que dichas personas sacrificaran en su propio beneficio los intereses ajenos que tienen encomendables

La ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud, no tienen en este contrato una aplicación especial, y por lo tanto deben aplicarse los principios generales de los contratos, ya vistos en la parte general

FORMA.

La forma es otro de los requisitos de validez del contrato de arrendamiento, y al respecto se debe mencionar por principio general debe constar por escrito, es decir, que el arrendamiento es un contrato formal

El artículo 2406 del Código Civil dispone:

“El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.”

Como se aprecia no se exige que el contrato se otorgue en escritura pública o ante testigos y menos que se ratifique por los otorgantes o testigos ante funcionarios públicos, simplemente que se celebre por escrito

El artículo 2448-F, respecto de las fincas urbanas destinadas a la habitación, menciona

“Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador

El contrato deberá contener cuando menos las siguientes estipulaciones

- I Nombres del arrendador y arrendatario
- II La ubicación del inmueble
- III Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo así como el estado que guardan
- IV El monto de la renta
- V La garantía en su caso
- VI La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado
- VII. El término del contrato
- VIII Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas por la ley

La inobservancia de la formalidad, origina la nulidad relativa del acto, que es susceptible de ratificación, de prescripción, y sólo puede invocarse por ambas partes contratantes, es decir, ambos contratantes tienen la acción de nulidad.

La falta de forma establecida por la ley, produce la nulidad relativa del contrato, pero si la voluntad de los contratantes persiste en que el arrendamiento continúe, produciendo sus efectos, cualquiera de ellos puede exigir que se le dé al contrato la forma legal (artículo 1833 del Código Civil)

2.5 Obligaciones del arrendador y arrendatario.

Siendo el arrendamiento un contrato bilateral, genera, tanto para el arrendador como para el arrendatario una serie de obligaciones que deben acatar o que de lo contrario crearían sanciones por el incumplimiento de éstas.

"...en virtud de la reciprocidad del contrato, todas las que son obligaciones para el arrendador son derechos para el arrendatario y viceversa, las obligaciones de éste, son derechos de aquél"³²

Analizaremos primero las obligaciones del arrendador, y estas son
El artículo 2412 del Código Civil señala:

"El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:
I - "A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado servil para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada

³² Peniche López, Edgardo "Introducción al derecho y lecciones de derecho civil". 12ª ed. México. Ed Porrúa, 1978, p. 254

así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.”

La entrega es esencial en el arrendamiento, ya que si no hay entrega de la cosa, tampoco existe obligación de pagar renta.

En cuanto al tiempo de entrega del bien arrendado señala el artículo 2413 del mismo ordenamiento

“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.”

Se desprende que para la entrega debe estarse a lo pactado por las partes, sino se convino, el arrendador debe entregar la cosa tan pronto sea requerido por el arrendatario; en materia de arrendamiento, el arrendatario puede exigir de inmediato la entrega

Por lo que se refiere al lugar de la entrega, se aplican las reglas generales de las obligaciones, por lo tanto, si es cosa mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador, y si es inmueble, es evidente que por su naturaleza sólo podrá entregarse en el lugar de la ubicación del mismo

II “A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento haciendo para ello todas las reparaciones necesarias ”

Las reparaciones que deba hacer el arrendador, en este contrato de tracto-sucesivo, consiste en mantener la cosa arrendada en condiciones adecuadas para que el arrendatario puede utilizarla, haciendo para ello las reparaciones necesarias excepto

aquellas de poca importancia que regularmente son causadas por las personas que habitan el inmueble, si este es el objeto del contrato.

Al respecto señala el Código Civil:

artículo 2415 - "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión."

artículo 2416 - "Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles."

Artículo 2417.- "El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones."

Artículo 2444.- "El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio."

III "A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables."

Esta es una obligación de no hacer, impide al arrendador estorbar o modificar la cosa arrendada, excepto cuando se tengan que hacer reparaciones urgentes.

Al respecto señala el artículo 2414 del Código Civil:

"El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en

el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III del artículo 2412.”

IV. “A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.”

La garantía del uso o goce pacífico, se refiere a que el arrendador responde por ese uso o goce, contra actos jurídicos de un tercero, no se refiere a los actos materiales, es decir, a los ataques de hecho que un tercero llevare a cabo sobre la cosa, sino que el arrendador responde por la perturbación en el goce pacífico de la cosa, y ésta perturbación sólo se da cuando un tercero, fundándose en un derecho adquirido con anterioridad perturban al arrendatario.

Al respecto estatuye el Código Civil, artículo 2418:

“Lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2412 no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario, en esos casos, sólo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes, no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza.”

Artículo 2419: “El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento.”

V. “A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de las cosas anteriores al arrendamiento.”

Dada la naturaleza de este contrato, la renta supone necesariamente el goce de una cosa útil, de tal forma, si la cosa es inútil o padece de vicios o defectos ocultos, no existe solidaridad en las obligaciones recíprocas. Los vicios deben ser ocultos, por cuanto que se presume que si están a la vista, en esas condiciones se acepta la cosa y se fija la renta

Dispone al respecto el artículo 2421:

"El arrendador de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque el no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede 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 defectos de la cosa arrendada "

Además de las obligaciones citadas por el Código Civil, del mismo ordenamiento podemos apuntar estas otras:

1 - "Transmitir el uso o goce temporal de una cosa arrendada":

La citada obligación, se puede relacionar con la fracción I del artículo 2412. El contrato de arrendamiento presenta la obligación fundamental de conceder el uso o goce de una cosa, se encuadra en las obligaciones de dar, artículo 2011 fracc II

"La prestación de cosa puede consistir:...II. "En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta. "

En la enajenación temporal se clasifica en nuestro derecho como una obligación de dar, el contrato se caracteriza como un contrato temporal, por su propia naturaleza. se supone que llegará un momento en que restituya la cosa, si ese momento no puede llegar, propiamente no se transfiere el uso o goce sino el dominio del bien

2.-"Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en el caso de que el arrendador sufra evicción "

Esta obligación podemos anexarla a la disposición del artículo 2412 fracc IV. Los daños y perjuicios causados por la evicción son propios de los contratos de dominio, la figura de la evicción puede configurarse en el arrendamiento, toda vez que, por evicción el adquirente de una cosa es privado de todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de un tercero que tenga derecho anterior a la adquisición, en el caso del arrendamiento, al obtener un tercero la restitución de la cosa arrendada, se priva al arrendatario del uso o goce de la misma

3 -"El arrendador pagara las mejoras hechas por el arrendatario y devolverá el saldo que hubiese a su favor al terminar el contrato"

Las disposiciones al respecto las encontramos en los siguientes artículos del Código Civil

Artículo 2422 "Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo requerido "

Artículo 2423 "Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario"

- I Si en el contrato, o posteriormente lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas.
- II Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato.
- III Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da al arrendador por concluido el arrendamiento "

Artículo 2424: "Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada."

4 - Artículo 2447 "En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si esta 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 de este Código".

Por lo que hace al arrendatario este tiene las siguientes obligaciones.

Artículo 2425 "El arrendatario está obligado
1 "A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos."

Esta es la obligación principal, ya que constituye la contraprestación fundamental por el uso o goce del bien arrendado

El precio o renta es un elemento esencial del arrendamiento constituye el objeto directo de la obligación y el objeto indirecto del contrato, de tal forma, que si no determina el mismo, el contrato es inexistente

Como se mencionó la renta debe ser cierta y determinada, no forzosa en dinero, ya que puede pagarse con frutos

El Código Civil regula el pago de la renta en la forma siguiente.

Artículo 2426 "El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario "

Artículo 2427. "La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario "

Artículo 2429 "El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada "

Artículo 2430 "Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido "

Artículo 2431. "Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si este dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato "

Artículo 2432. "Si sólo se impide 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 dura el tiempo fijado en el artículo anterior "

Artículo 2445 "El arrendamiento que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos "

II "A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios "

Para regular ésta obligación se aplican las reglas y los principios de la teoría de la culpa es decir, de la responsabilidad subjetiva. Existe una presunción de culpa en todo el daño causado a la cosa por el arrendatario, sus sirvientes o familiares

Se dice que debe existir una presunción de culpa, ya que si no existiere no habría responsabilidad, tratándose de un contrato solo responderá de la culpa grave y leve, en los casos ajenos a su voluntad, que no supongan dicha culpa, no tiene responsabilidad alguna

La obligación del arrendatario consiste en reparar los daños que se hubiesen causado por el mismo, sus familiares dependientes o invitados, sobre la cosa arrendada, ya que debe devolver ésta al concluir el contrato, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiere desgastado por el tiempo o por causa inevitable.

III "A servirse de la cosa solamente para el uso
convenido o conforme a la naturaleza y destino
de ella "

Esta obligación se puede decir, que el arrendatario debe de conservar y cuidar la cosa arrendada.

El uso de la cosa no debe ser irrestricto y al libre arbitrio del arrendatario, sino que debe hacerse conforme al destino convenido, y en ausencia de él, de acuerdo con la naturaleza de la cosa, siendo que el arrendatario no puede alterar la forma o sustancia de dicha cosa, no puede destinarla a un uso diverso de aquél que por su naturaleza o convenio se haya pactado.

La obligación de servirse de la cosa arrendada de acuerdo con la naturaleza de la misma, no es, ciertamente una limitación arbitraria de las posibilidades de goce por parte del arrendatario, sino una garantía legítima, razonable, para evitar que el objeto del contrato, en este caso, quede destruido a consecuencia de un uso inadecuado.

Además de estas tres obligaciones citadas por el Código Civil, la teoría desprende del mismo ordenamiento otras obligaciones del arrendatario como son:

1 - Dar aviso al arrendador de la necesidad de efectuar reparaciones de la cosa arrendada *

El arrendatario está obligado a notificar o poner en conocimiento al arrendador de la necesidad de efectuar reparaciones sobre la cosa arrendada, siendo responsable por la falta oportuna de ellas es decir, pagará los daños y perjuicios ocasionados por la omisión o tardía, toda vez, que el arrendador no se encuentra en posesión del bien. (artículo 2415 del Código Civil ya citado)

2 - Hacer del conocimiento del arrendador toda novedad dañosa, como usurpación o bien los preparativos para efectuarla por parte de un tercero *

Es obligación del arrendatario avisarle al arrendador de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o abiertamente prepare en relación con la cosa arrendada so pena de pagar daños y perjuicios al arrendador, si omite dar en tiempo y forma el aviso (artículo. 2419 del Código Civil ya citado)

3 - Debe efectuar las reparaciones locativas.*

El arrendatario está obligado a efectuar las reparaciones leves que por el uso natural de la cosa vayan causándose

Las reparaciones locativas son aquellas que conforme a los usos y costumbres del lugar hacen los inquilinos, ejemplo reposición de vidrios composturas de cerraduras puertas y ventanas pasamanos balcones, etc es decir, son reparaciones leves que por el uso natural de la cosa vayan causándose (artículo 2444 del Código Civil, ya citado)

4 -"Responder en los casos de incendio de la cosa arrendada "

Distingue el Código Civil para los casos de incendio varias situaciones:

a) "Cuando se trate de arrendatario único." El arrendatario es responsable de la destrucción o deterioro de la cosa por incendio, esta presunción sólo podrá ser destruida por los siguientes supuestos: - cuando el arrendatario demuestre que el incendio se originó por caso fortuito, - por vicios o defectos de construcción, - porque el incendio comenzó en otra parte y tomo todas las precauciones para evitar que se propagará, y - cuando demuestre que el incendio no pudo comenzar en la localidad arrendada

Al respecto dispone el artículo 1435 del Código Civil

"El arrendatario es responsable del incendio a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción "Y el artículo 2436 "El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara"

b)"Cuando el bien ha sido arrendado a varias personas". En este caso la ley procede a base de presunciones. Si no puede determinarse en donde dio principio el incendio, se considera que todos los arrendatarios son responsables en relación con el monto de la renta

El artículo 2437 dispone "Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen "

C) “Cuando el dueño del inmueble, vive ò habita la cosa arrendada en unión a los demás arrendatarios.”

Se encuentra reglamentado. lo anterior. en el mismo artículo 2437, al señalar

“ . y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esta parte fijen los peritos . ”

d) “Cuando el incendio se originó en determinada localidad.”

Lo anterior se encuentra regulado por el Código Civil en el artículo 2436, ya citado, aplicándose también la última parte del artículo 2437, el cual señala:

“...Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable.”

Además de la fundamentación del artículo 2438 que dispone:

“Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad ”

En aplicación a los cuatro supuestos señalados, el artículo 2439 menciona

“La responsabilidad en los casos de que tratan los artículos anteriores comprenden no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario sino el de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio ”

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

El contrato de arrendamiento transfiere temporalmente el uso o el goce de una cosa, y una vez que ese tiempo transcurre, o se termina el contrato por cualquier otra forma, es obligación del arrendatario devolver la cosa arrendada al arrendatario

Es necesario que el arrendatario devuelva, la cosa arrendada, en las mismas condiciones que la recibió salvo lo que se hubiere perecido o desgastado por el tiempo o por causa inevitable

Al respecto de la devolución, el Código Civil dispone

Artículo 2441 "El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada y si lo hace debe, cuando lo devuelva restablecerla al estado en que la recibió, siendo además, responsable de los daños y perjuicios "

Artículo 2442 "Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla al concluir el arrendamiento tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable " Y

Artículo 2443 "La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario "

2.6 Formas de terminación.

"El arrendamiento normalmente termina al vencerse el plazo del contrato, pero puede terminar también por convenio de las partes y por disposición de la ley, ya sea reduciendo el plazo o ampliándolo ³³

Las causas de terminación del contrato de arrendamiento se encuentran establecidas en el artículo 2483 del Código Civil, el cual dispone:

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

El vencimiento del plazo es la forma normal y natural de terminar un contrato de tracto-sucesivo, ya que la esencia de estos contratos es la temporalidad, dado que, no se requiere de un aviso o notificación previos para darlo por terminado -

El artículo 2484, en su primera parte señala:

"Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado..."

Cuando las partes no han señalado plazo de duración al contrato o han convenido en que dure indefinidamente por tiempo voluntario, cualquiera de ellos puede darlo por terminado mediante previo aviso

Al respecto, señala el mismo artículo 2484 segunda parte:

"...Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479."

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

Artículo 2419: "Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretenda verla "

II "Por convenio expreso;"

El mutuo disenso o convenio expreso, es la forma de terminación mediante la cual las partes del contrato, arrendador y arrendatario, se ponen de acuerdo, recíprocamente para la terminación del contrato de arrendamiento. El convenio expreso tiene la finalidad de dejar sin efecto alguno de los contratos celebrados entre las partes que participan

III "Por nulidad."

Esta forma de terminación puede ser por hechos o por circunstancias contemporáneas a la celebración del arrendamiento tales como: - Vicios en el consentimiento. - por falta de forma exigida por la ley - falta de elementos de existencia produciendo una nulidad absoluta - el arrendamiento de cosa prohibida, es decir, licitud en el arrendamiento, - el arrendamiento celebrado con posterioridad a la declaración de quiebra, - el arrendamiento dado a una segunda persona en el mismo tiempo, - el arrendamiento de cuyo bien se encuentra en copropiedad, y este hubiere sido arrendado por uno de los propietarios, sin el consentimiento de los demás, etc.

IV "Por rescisión,"

La rescisión del contrato de arrendamiento se basa en el incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes

Por lo que hace al arrendador, este puede pedir la rescisión según lo dispone el artículo 2489.

"El arrendador puede exigir la rescisión del contrato

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

II - Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425,

- III. - Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480,
- IV. - Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario, y
- V. - Por variara la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441 '.

Cabe señalar que la rescisión del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, debe ser cuando el arrendatario haya incurrido en un incumplimiento de consideración a sus obligaciones

Al respecto del arrendatario este puede pedir la rescisión según lo dispone el artículo 2490 -

- " El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato
- I - Por contravenir el arrendador la obligación a la que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento,
 - II - Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431 2434 y 2445, y
 - III - Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario

Las causas de rescisión que el Código le otorga el arrendatario son básicamente sobre las condiciones de la cosa arrendada es decir son causa de rescisión cuando el arrendatario no puede disponer del bien según lo convenido o naturaleza por causas imputables al arrendador

Otra causa de rescisión se encuentra en el artículo 2492, el cual dispone

"Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario podrá éste pedir la rescisión del contrato

V "Por confusión,"

La confusión es una forma de extinción de las obligaciones, mediante la cual, se unen en un mismo sujeto el crédito y la deuda. es decir, se unen en un solo ser el acreedor u el deudor, al respecto señala el Código Civil

"De la confusión de derechos"

Artículo '2206 La obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona. La obligación renace si la confusión cesa "

Artículo '2207. La confusión se verifica en la persona del acreedor o deudor solidario produce efectos en la parte proporcional de su crédito o deuda "

VI "Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor "

La pérdida o destrucción de la cosa arrendada produce ipsofacto la rescisión del arrendamiento, toda vez que ya no existiría objeto de contrato

Es de considerarse, que el hecho de destrucción o pérdida total de la cosa sea una causa de rescisión, porque realmente no existe una rescisión como tal. el efecto jurídico de ésta es el de restituir las cosas al estado que tenían antes de la celebración del contrato, luego entonces. la pérdida o destrucción total inculpable de la cosa arrendada hace imposible dicha restitución

VII "Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública

Se entiende por expropiación, el acto mediante el cual se confisca o se priva legalmente a un propietario de sus bienes para fines de interés público previo pago de una indemnización

La expropiación total de la cosa arrendada produce inmediatamente la resolución del contrato de arrendamiento, ya que de nueva cuenta, se priva al arrendatario del uso o goce del bien, y desde el momento en que se dicta la expropiación tiene el arrendatario un derecho perfecto para exigir que se le indemnice.

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

Al respecto el Código Civil señala Artículo 2119:

"Habrà evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que causa ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición "

Artículo 2120: "Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato "

Lo anterior en relación con los artículos siguientes:

Artículo 2431: "Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato."

Artículo 2434: "Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios "

Capítulo tercero

La prórroga legal en el contrato de arrendamiento para casa habitación en los Códigos Civiles de los estados de la República Mexicana.

- 3.1 Estados que regulan la prórroga legal hasta por un año
Baja California, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Colima, Durango, Estado de México, Guanajuato, Hidalgo, Jalisco, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sonora, Tabasco, Yucatán y Zacatecas

- 3.2 Estados que regulan la prórroga legal hasta por dos años
Aguascalientes, Campeche, Guerrero, Sinaloa, Tamaulipas y Veracruz

- 3.3 Estados que regulan la prórroga legal hasta por tres años
Michoacán, Puebla y Tlaxcala

Capítulo tercero.

La prórroga legal en el contrato de arrendamiento para casa Habitación en los Códigos Civiles de los estados de la República Mexicana.

Por prórroga legal se entiende en el sentido gramatical y jurídico de la palabra, el dilatar o ampliar un plazo, es decir, en el contrato de arrendamiento a su vencimiento tiene derecho el arrendatario, por disposición de la ley, a que se le prorrogue dicho contrato por otro tiempo

A continuación se mencionaran los distintos Códigos Civiles de los estados de la República Mexicana que regulan la prórroga legal en el contrato de arrendamiento

3.1 Estados que regulan la prórroga legal hasta por un año:

Baja California, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Colima, Durango, Estado de México, Guanajuato, Hidalgo, Jalisco, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca; Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sonora, Tabasco, Yucatán y Zacatecas.

"Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que este al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que

demuestre que los alquileres en la zona de que se trata, han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido "

El concepto, arriba señalado, tiene la misma aplicación para la prórroga legal en los Códigos Civiles de los siguientes estados

Baja California (artículo 2359), Chiapas (artículo 2459) Chihuahua (artículo 2384) Coahuila (artículo 2379) Colima (artículo 2375), Durango (artículo 2366). Estado de México (artículo 2339). Guanajuato (artículo 1992), Hidalgo (artículo 2475). Nayarit. Oaxaca (artículo 2366) y Sonora (artículo 2763)

Los elementos o requisitos para prorrogar los contratos de arrendamiento para casa habitación podemos apuntar

- 1 - Que el inmueble, objeto del contrato, se haya arrendado para ser utilizado como casa-habitación
- 2 - Que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas
- 3 - Que la prórroga legal sea por un año
4. La prórroga en el contrato solo se aplica tratándose de arrendamientos por tiempo determinado
- 5 - El derecho para solicitar la prórroga debe ejercitarse cuando el contrato todavía se encuentre en vigor

6 - El arrendador podrá aumentar la renta, esto varía en algunos estados, sin embargo, podemos apuntar las siguientes formas.

- a) Hasta un diez por ciento, siempre que demuestre que han sufrido un alza los alquileres en la zona de que se trate.
- b) La renta será aumentada en un porcentaje igual al que se haya incrementado el salario mínimo general de la zona económica en que se ubica el inmueble.
- c) Hasta un diez por ciento siempre que demuestre que el valor comercial del inmueble, fijado por avalúo bancario, ha aumentado
- d) En cuanto al monto del interés legal anual.
- e) Si demuestra un alza o disminución en lugar del inmueble y teniendo en cuenta las circunstancias especiales del caso, el Juez decretará el aumento o disminución hasta en un veinticinco por ciento la renta estipulada

En algunos otros estados, como Morelos (artículo 1950), Querétaro (artículo 2361) y San Luis Potosí (artículo 2315), además de los elementos arriba señalados, otorga el derecho de prorrogar el contrato de arrendamiento, a los contratos por tiempo indeterminado

En los tres estados, arriba mencionados, comienza a correr el plazo de un año a partir del día siguiente al en que concluya el contrato de arrendamiento

La forma de concluir el contrato de arrendamiento en estos estados es de la siguiente forma.

Artículo 1938 (Estado de Morelos)

FORMA DE TERMINACION DE LOS
ARRENDAMIENTOS POR TIEMPO
INDETERMINADO "Todos los arrendamientos sean
de predios rústicos o urbanos, que no se hayan
celebrado por tiempo expresamente determinado,
concluirán a voluntad de cualquiera de las partes
contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en
forma indubitable con dos meses de anticipación si el
predio es urbano y con un año si es rústico "

La excepción para que no proceda la prórroga legal en el contrato de arrendamiento es

- 1.- Los propietarios que quieran habitar la casa.

En la 2ª parte, del artículo 1992 del estado de Guanajuato, al respecto de la excepción para otorgar la prórroga legal apunta

“ Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que vayan a ocupar el inmueble, para su propio uso o de su cónyuge o parientes en primer grado. También quedan exceptuados de dicha prórroga los propietarios que pretendan hacerle modificaciones para mejoras con un costo no menor del veinticinco por ciento de su valor comercial, previa la aprobación de la obra por la oficina respectiva ”

Por lo que respecta a los estados de Jalisco (artículo 2403) y de Quintana Roo (artículo 2738) requieren de los mismos elementos que los demás estados para que proceda la prórroga legal sin embargo, en cuanto a la excepción para que no proceda dicha prórroga el que el arrendador vaya a ocupar el inmueble, señala ambos Códigos el pago de daños y perjuicios en caso de que el arrendador al oponer dicha excepción no habitare la casa-habitación

Existen dos estados, en donde no se regula propiamente la prórroga legal en el contrato de arrendamiento para casa-habitación, el primero, en el estado de Nuevo León, en donde existe un derecho de preferencia y lo señala en su artículo 2379, el cual dispone:

"Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino a que se le prefiera en igualdad de circunstancias a otro que desee rentar la finca, salvo el caso de comerciantes e industriales y agricultores en los cuales tendrán estos derecho a un año de prórroga en el contrato, siempre que estén al corriente de sus pagos..."

Por lo que respecta al segundo estado, Tabasco, de igual forma no regula la prórroga legal en el contrato de arrendamiento para casa-habitación, sino que dispone de una renovación de dicho contrato a voluntad del arrendatario y obligatorio del arrendador, lo anterior lo apuntan el artículo 2390 de dicho estado

"...si el arrendamiento es de finca urbana se entenderá renovado el contrato cuando el inquilino, estando al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, manifieste al arrendador, de modo expreso e indubitable, judicial, notarial o ante de testigos, dentro de los treinta días anteriores al vencimiento, su voluntad de renovar aquél "

"Se entenderá producida automáticamente la renovación, por la existencia de aquella manifestación del inquilino, siempre que el arrendador, en el término de los treinta días siguientes a la misma, no ejercite acción para oponerse con causa legal."

Es de apreciarse que la prórroga legal, hasta por un año, en los Códigos Civiles de los estados de la República Mexicana se regula de una forma similar; son muchos los estados que otorgan el beneficio de esa prórroga a los arrendatarios que se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones

Es importante remarcar que el arrendatario debe hacer valer el derecho de solicitar la prórroga legal, cuando se encuentre en vigor el contrato de arrendamiento, puesto que no puede prorrogarse lo que no existe y por lo que respecta a que la prórroga solo se otorga en los contratos por tiempo determinado, es decir, contratos formales, y son pocos los estados que aceptan la prórroga legal en los contratos indeterminados y se puede solicitar dicha prórroga cuando el arrendador notifica al arrendatario la terminación del contrato de arrendamiento.

Lo que es un hecho, es que la prórroga legal hasta por un año es contemplada en la mayoría de los estados de la República Mexicana

3.2 Estados que regulan la prórroga legal hasta por dos años:

Aguascalientes, Campeche, Guerrero; Sinaloa, Tamaulipas y Veracruz.

En la República Mexicana existen seis estados que reglamentan a la prórroga legal en los contratos de arrendamiento para casa-habitación, hasta por dos años, se puede afirmar que dicha prórroga se establece en beneficio del arrendatario, por las dificultades con que se encuentra este para conseguir un inmueble para habitar

Las distintas legislaciones Civiles se han propuesto proteger a la parte más débil en este contrato, es decir, al arrendatario

A continuación se mencionan las características que señalan los respectivos Códigos Civiles de los seis estados, que regulan a la prórroga legal hasta por dos años en los contratos para casa-habitación

Aguascalientes (artículo 2356).

- La prórroga legal del contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación es irrenunciable hasta por dos años.
- El incremento a la renta, en la prórroga legal, será anual sin exceder del 70% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general vigente para el Estado.
- La prórroga procede cuando el arrendatario se encuentra al corriente en el pago de sus rentas

Campeche (artículos 2310 y 2311).

- El plazo para el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será cuando menos de dos años
- Vencidos los dos años del contrato o un plazo mayor, si así se estipulo, se entenderá prorrogado ese contrato por dos años más
- Es necesario que el inquilino se encuentre al corriente en el pago de las rentas para que proceda la prórroga.
- El aumento a la renta en la prórroga legal será del 9% del interés legal anual del estado.

Guerrero (artículos 2385 y 2427).

- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para el arrendador y voluntario para el arrendatario

- Al vencimiento del término del contrato, será prorrogable a voluntad del arrendatario hasta por dos años más
- Es necesario que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, para que proceda la prórroga
- El arrendador podrá aumentar la renta, en dicha prórroga legal en la misma proporción en que se aumente el salario mínimo vigente en el estado

Sinaloa (artículo 2367).

- El arrendatario debe encontrarse al corriente en el pago de las rentas, para los efectos de la prórroga tratándose de fincas urbanas destinadas a habitación, se entiende que el inquilino está al corriente en el pago de sus rentas aún cuando adeude dos meses
- Al vencimiento de dicho contrato se considerará prorrogado por dos años más
- No existe la necesidad de que el inquilino manifieste su voluntad expresa de prorrogario
- Dicha prórroga será obligatoria para el arrendador y voluntaria para el arrendatario
- Quedan exceptuados de otorgar la prórroga los propietarios que quieran habitar la finca
- El arrendador debe hacer valer su derecho de reclamar la finca cuando menos un mes antes del vencimiento del contrato
- El arrendador que haya obtenido la desocupación de la finca y dentro del término de tres meses no la ocupa personalmente deberá devolverla al inquilino desalojado en las mismas condiciones en que se encontraba este al momento de la desocupación.

si no es posible dicha reinstalación o el inquilino ya no quiere, el arrendador deberá cubrir a aquél los daños y perjuicios que haya ocasionado.

Tamaulipas (artículos 1768 y 1769).

- La duración mínima del contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para el arrendador y arrendatario.
- La prórroga legal de dicho contrato será a voluntad del arrendatario hasta por dos años
- El arrendatario deberá encontrarse al corriente en el pago de las rentas.
- La renta podrá ser aumentada, en la prórroga, no excediendo del 65% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general de la ubicación.

Veracruz (artículo 2418).

- Al vencimiento de un contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación por tiempo determinado
- Que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de sus rentas y que haya cuidado del bien inmueble objeto del contrato
- Tiene derecho el arrendatario a que se le prorrogue ese contrato hasta por dos años más
- Podrá el arrendador aumentar el monto de la renta, hasta un 10% si se trata de casa-habitación, si demuestra que los alquileres de la zona que se trata hubo aumento

- Quedan exceptuados de dicha prórroga los propietarios que justifiquen fehacientemente la necesidad de habitar el inmueble, establecer alguna industria o comercio también de su propiedad

Se aprecia que son pocos los estados que regulan a la prórroga legal hasta por dos años, sin embargo los legisladores de los estados procuraron por una estancia larga de los arrendatarios, en el inmueble arrendado, siempre y cuando se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones

3.3 Estados que regulan la prórroga legal hasta por tres años:

Michoacán, Puebla y Tlaxcala.

En la República Mexicana existen tres estados que reglamentan a la prórroga legal para casa-habitación hasta por tres años dicha prórroga es un derecho que beneficia al arrendatario

Los estados que regulan a la prórroga legal tienen una intención proteccionista a favor de la parte más débil en este contrato, es decir, del arrendatario siempre que haya cumplido con sus obligaciones

Enseguida se apuntarán los elementos que señalan los respectivos Códigos Civiles de cada estado para regular la prórroga legal para casa-habitación

Michoacán (artículo 2338).

- El derecho de solicitar la prórroga legal, deberá ser ejercitado durante los treinta días inmediatos anteriores al vencimiento de un contrato de arrendamiento.
- El contrato de arrendamiento debe ser por tiempo determinado.
- Tiene derecho el arrendatario a una prórroga hasta por tres años
- El arrendatario debe estar al corriente en el pago de sus rentas.
- Podrá el arrendador aumentar hasta un 10% la renta anterior si demuestra que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento
- Quedan exceptuados de prorrogar dichos contratos, los propietarios que quieran habitar la casa personalmente
- El arrendador que haya logrado la desocupación del inmueble y no lo habite responderá de los daños y perjuicios que le haya ocasionado al arrendatario

Puebla (artículo 2321).

- Al vencimiento de un contrato de arrendamiento, tiene derecho el arrendatario a que se le prorrogue por una sola vez y hasta por tres años ese contrato
- El bien inmueble debe ser arrendado para casa-habitación
- Que el arrendador se encuentre al corriente en el pago de sus rentas
- Que durante la prórroga, el arrendamiento tenga también como objeto habitar el local arrendado

- Que el inquilino no sea propietario de un inmueble en que exista una construcción para habitación, que se encuentre en la misma localidad
- Que el inquilino no tenga celebrado como arrendador uno o más contratos de arrendamiento en la misma localidad

Tlaxcala (artículo 2081).

- Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el arrendatario a que se le prorrogue por una sola vez y hasta por tres años ese contrato
- El arrendatario debe encontrarse al corriente en el pago de sus rentas
- Puede el arrendador aumentar hasta un 10% la renta anterior si demuestra que los alquileres en la zona de que se trata han sufrido una alza después de que se celebra el contrato de arrendamiento.
- Quedan exceptuados los arrendadores que quieran habitar personalmente la casa

Son pocos los estados que aceptan a la prórroga legal hasta por tres años, es de considerar que en estos casos, los legisladores se extralimitaron, lo anterior, en virtud de que si el arrendatario tiene derecho a una prórroga de tres años, y un aumento gradual de la renta, en el transcurso de los tres años esa renta perderá poder adquisitivo y el arrendador impondrá en el contrato inicial de arrendamiento una renta alta para compensar esa pérdida. Siendo esto en perjuicio de los arrendatarios, y cabe hacer la anotación que la prórroga legal se instaure en beneficio de los arrendatarios cumplidos.

Capítulo cuarto

La prórroga legal en el contrato de arrendamiento

Para casa-habitación en el Código Civil para el Distrito.Federal.

- 4 1 Reglamentación inicial
- 4 2 Modificación conforme a las reformas de 1985
- 4 3 Tratamiento de la prórroga legal por el Código Civil
- 4 4 Derogación de la prórroga legal conforme a las reformas de 1993.
- 4 5 Jurisprudencias en relación a la prórroga legal
- 4 6 Crítica a la supresión de la prórroga legal

Capítulo cuarto.

La prórroga legal en el contrato de arrendamiento

Para casa-habitación en el Código Civil para el Distrito Federal.

4.1 Reglamentación inicial.

Al finalizar la independencia de México, continuó en vigor la legislación española, hasta la promulgación del primer Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales en el año de 1870, que sin embargo, expresa fundamentalmente las ideas del individualismo

El Código de 1870 en realidad es el primer documento legislado con que contó México en materia Civil, inspirado en el derecho romano, en el antiguo derecho español, en el Código de Napoleón, los que había tomado por modelo así como en los proyectos extranjeros y nacionales que se habían elaborado con anterioridad, que le otorgan autonomía y le da propia y evidente personalidad

Pasados unos años a partir de la vigencia del Código Civil de 1870 se consideró procedente su revisión por lo cual motivó la elaboración de un nuevo Código publicado el 31 de marzo de 1884 sin embargo, en este nuevo Código Civil seguían predominando las ideas del individualismo

La evolución del pensamiento filosófico mundial ha ido experimentando grandes cambios en las últimas épocas y estos cambios se plasmaron en algunas de sus corrientes. en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, pasando a formar parte de un Código Civil que las incorporó como las principales de entonces, de orientación e ideología distintas a los pilares del Código de 1884

El Código Civil de 1928 para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal representa un esfuerzo por incorporar al derecho Civil aquellas ideas sociales con el fin de armonizar el interés de la colectividad y el de los particulares y lograr así establecer la organización de la sociedad sobre los principios de la solidaridad y del interés individual subordinado al interés del grupo social.³⁴

El Código de 1928, promulgado el 30 de agosto de 1928 y que entró en vigor el 1º de octubre de 1932 se encuentra influido por la idea de socialización del derecho, la exposición de motivos de dicho Código expresa, entre otras cosas

La profunda transformación que los pueblos han experimentado a consecuencia de su desarrollo económico, de la preponderancia adquirido el movimiento sindicalista, del crecimiento de las grandes urbes de la generalización del espíritu democrático de los nuevos descubrimientos científicos realizados y de la tendencia cooperativa cada vez más acentuada han producido una crisis en todas las disciplinas sociales y el derecho que es un fenómeno social, no puede dejar de sufrir la influencia de esa crisis

Galindo Garfias, Ignacio. Derecho civil
2ª ed México, Ed Porrúa, 1994, pp 447,448

El cambio de las condiciones sociales de la vida moderna, impone la necesidad de renovar la legislación, y el derecho, que forma parte de ella, no puede permanecer ajeno al colosal movimiento de transformación que las sociedades experimentan.

Nuestro Código Civil actual, producto de las necesidades económicas y jurídicas de otras épocas, elaborado cuando dominaba en el campo económico la pequeña industria y en el campo jurídico un exagerado individualismo, se ha vuelto incapaz de regir las nuevas necesidades sentidas y las relaciones que aunque de carácter privado, se hayan fuertemente influenciadas por las diarias conquistas de la gran industria y los progresivos triunfos del principio de la solidaridad

Para transformar un Código Civil en que predomina el criterio individualista, en un Código privado social, es preciso reformarlo substancialmente, derogando todo cuanto favorece exclusivamente el interés particular con perjuicio de la colectividad e introduciendo nuevas disposiciones que se armonicen con el concepto de solidaridad

..La necesidad de cuidar de la mejor distribución de la riqueza, la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados, la desenfrenada competencia originada por la introducción del maquinismo y el gigantesco desarrollo de la gran industria que directamente afecta a la clase obrera han hecho indispensable que el Estado intervenga para regular las relaciones jurídico-económicas, relegando a segundo término al no mucho triunfante principio de que la "voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos"

La idea de solidaridad arraiga cada vez más las conciencias y encauza por nuevos derroteros las ideas de libertad y de igualdad.

En nombre de la libertad de contratación han sido inicuaamente explotadas las clases humildes y con una declaración teórica de igualdad se quiso borrar las diferencias que la naturaleza, la educación, una desigual distribución de la riqueza, etc., mantienen entre los componentes de la sociedad.

Es preciso socializar el derecho "una socialización del derecho será un coeficiente indispensable de la socialización de todas las otras actividades, en oposición con el individuo egoísta, haciendo nacer así un tipo de hombre más elevado: el hombre social".

Socializar el derecho significa extender la esfera del derecho del rico al pobre, del propietario al trabajador, del industrial al asalariado, del hombre a la mujer, sin ninguna restricción ni exclusivismo. Pero es preciso que el derecho no constituya un privilegio o un medio de dominación de una clase a otra.

El pensamiento que informa el nuevo Código Civil puede expresarse en los términos: armonizar los intereses individuales con los sociales, corrigiendo el exceso de individualismo que impera en el Código Civil de 1884..."

La reforma del Código Civil era un deber que la Revolución Mexicana no podía eludir; sin embargo, en tanto que la organización de la familia, el concepto de la propiedad y

la reglamentación fácil y expedita de las transformaciones diarias no se armonizaran con las exigencias de la vida el antiguo régimen que había sido vencido en los campos de batalla seguiría gobernando nuestra sociedad

Durante los años de la lucha armada de la Revolución, muchas familias huyeron de las provincias en busca de seguridad y refugio, asentándose en el Distrito Federal lo que ocasionó masivos asentamientos de población en la capital de la República resultando que no existían viviendas suficientes para dar alojamiento a toda esa repentina y abundante inmigración

Los arrendadores se aprovecharon de estas circunstancias para elevar exageradamente las rentas de los alquileres de vivienda. Este problema inquilinario se agravó considerablemente a la llegada a la Presidencia de la República del Gral. Alvaro Obregón quien para afrontarlo dictó una serie de decretos para lograr su solución y que a continuación se describen

El Decreto de 9 de julio de 1921, publicado en el Diario Oficial del 18 de julio de 1921 que a manera de exposición de motivos señalaba "considerando que en los últimos dos años ha aumentado en más de un cien por ciento la población fija y flotante de la ciudad de México y las poblaciones del Distrito Federal sin que hayan aumentado en la misma proporción las casas destinadas a habitaciones considerando que esa anomalía ha traído como consecuencia el aumento en el precio de los alquileres, por la dificultad que hay para conseguir habitaciones, considerando que urge remediar ese mal social por medio de disposiciones administrativas que den facilidades a los propietarios de predios no edificados

para que cuanto antes lleven a cabo la construcción de nuevas fincas, considerando que correlativamente con la anterior precisa aumentar la carga fiscal que reportan los predios sin edificar como medida de estímulo en pro del adelanto material del Distrito federal", a continuación el mismo Decreto dispuso que todos los propietarios de lotes ubicados en la Ciudad de México o en cualquiera de las Municipalidades del Distrito Federal, que construyan nuevas fincas dentro de sus propiedades, gozarán de una exención total de contribuciones predial Federal y Municipal, de aguas, pavimentos y atarjeas, salubridad y licencia para construcción, desde que principie la construcción hasta el 30 de junio de 1926"

El Decreto de 19 de diciembre de 1921, publicado en el Diario Oficial del 30 del mismo mes y año en donde señalaba que "después de hacer notar que la prensa y el público en general han acogido con beneplácito las disposiciones dictadas en esta materia, porque tienden a la solución del grave problema de los alquileres que principalmente afecta a las clases medias y popular, amplió el plazo para el inicio de nuevas construcciones que quisieran acogerse a las exenciones de impuestos concedidas en el Decreto anterior y aumentó el impuesto predial a los predios no edificados"

El decreto de 4 de septiembre de 1922 publicado en el Diario Oficial de la misma fecha, dio a conocer que los Decretos anteriores estaban "activando la construcción de gran número de fincas lo que vendrá a resolver racionalmente el problema de los alquileres" y en su articulado estableció para las nuevas construcciones beneficiadas con las exenciones impositivas de referencia una tabla de rentas de "casas o departamentos para obreros y empleados", para que en función de su monto dichas exenciones de impuestos

tuvieran una duración de 10, de 7, de 5, o de 3 años, cesando automáticamente si se modificaba el importe de tales alquileres, y exigiendo para gozar de ellas que las nuevas construcciones hubieran obtenido la aprobación por el Gobierno del Distrito Federal de sus planos y presupuestos y que llenaran las condiciones necesarias de comodidad, ventilación e higiene

Por lo que respecta al Código Civil de 1928 en cuanto a lo que se refiere a las obligaciones y contratos, en el libro cuarto, el Código adiciona las fuentes de las obligaciones con la declaración unilateral de la voluntad, junto con el contrato, el enriquecimiento ilegítimo, la gestión de negocios, los actos ilícitos y el riesgo creado.

En lo que se refiere a los contratos en particular, el Código reglamentó al mutuo, arrendamiento comodato y depósito como contratos consensuales, modificando así la naturaleza de contratos reales con que se les conoció desde el derecho romano

En el contrato de arrendamiento se estableció la prórroga forzosa, siempre que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas. Dicha prórroga será hasta por un año y el arrendador podrá aumentar la renta en un diez por ciento, siempre que demuestre que los arrendamientos en la zona han sufrido alza a partir de la fecha en que se celebró el contrato.

La prórroga forzosa no tendrá lugar si el propietario quiere habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido

Por Decreto de julio de 1942, quedaron congeladas las rentas provenientes de los contratos de arrendamiento que entonces estuvieran vigentes, si se trataba de inmuebles destinadas a la habitación

Más tarde por Decreto de 24 de septiembre de 1943, se estableció la prórroga por tiempo indefinido de esos contratos de arrendamiento, el 5 de enero de 1945 se adicionó el Decreto mencionado para prorrogar igualmente los contratos de arrendamiento de locales destinados a ciertos giros comerciales

El decreto de 1946 confirmó la prórroga de los contratos de arrendamiento y después, el 30 de diciembre de 1947, por Decreto de esa fecha, se ordenó que la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento y la congelación de rentas se aplicara a aquellos contratos de arrendamiento con renta mensual no mayor de 300 pesos

Por presiones de carácter social y político, el decreto que prorrogaba a los contratos de arrendamiento fue sustituido por decretos similares, siendo el último publicado en el Diario Oficial del 30 de diciembre de 1948, en donde amplió la prórroga de los arrendamientos de inmuebles destinados a comercios e industrias y reglamentó las causas de rescisión de dichos contratos

Como se aprecia las disposiciones del Ejecutivo de la Unión relativas a la prórroga de los contratos de arrendamiento y a la congelación de rentas en el Distrito Federal ponen de relieve de que manera fenómenos socioeconómicos, tales como la concentración demográfica en las grandes ciudades, deterioro en el poder adquisitivo del dinero, escasez de vivienda, etc., han dado lugar a la intervención estatal en el ámbito de la autonomía de la

voluntad por razones de interés público, para proteger a las clases económicamente débiles.

Por tales motivos, en materia de arrendamiento, se modificó profundamente, haciendo desaparecer todos aquellos privilegios establecidos a favor del propietario, que hacen para el arrendatario una situación difícil.

4.2 Modificaciones conforme a las reformas de 1985.

La necesidad de habitaciones para los arrendatarios en el Distrito Federal se incrementa día a día, tanto las autoridades y los particulares se ven obligados a buscar las soluciones en este tipo de conflictos, por una parte el sector público y el sector social han tratado de incrementar la producción de viviendas de interés social y de habitaciones populares y por la otra el Poder Legislativo y las actividades administrativas han tratado de crear un marco legal y reglamentario adecuado que permita la utilización máxima de los recursos materiales en los arrendamientos y evitar en lo posible los conflictos que este problema lleva aparejados.

El fondo del problema inquilinario de hoy en día, consiste en una gran escasez de viviendas y en los altos precios de los alquileres de ella, por lo que una forma lógica de resolver ese problema no es sino promover la abundancia de viviendas y hacer que esa misma abundancia provoque la baja de los precios de los arrendamientos

De trascendencia han sido los programas, sin obtener buenos resultados, que en materia de arrendamiento se han ejecutado para incentivar a la construcción de viviendas, tales como el programa emergente de renovación habitacional", el de "casa propia", el de "autoconstrucción de viviendas", etc

Por otro lado existen en contraposición ordenamientos legales y circunstanciales especiales, como la especulación bursátil, las altas tasa de interés y la ley de Hacienda que el Distrito Federal en cuanto al impuesto predial y la ley de Impuesto sobre la Renta, que hacen a los particulares renunciar a invertir en la construcción de viviendas a ser arrendadas

Se han construido viviendas en los últimos años, sin embargo, no son para darlas en arrendamiento, sino que son para venta y han originado a los inversionistas en esta rama, ganancias millonarias, y estos en nada ayudan a solucionar el problema de la falta de habitaciones en las clases populares de escasos o medios recursos económicos

Por lo anterior los inmuebles que actualmente son dados en arrendamiento cambian su régimen jurídico de propiedad normal al de propiedad y condominio, para venderse, en sus diferentes locales, a diversas personas ya que los propietarios no quieren ser arrendadores por las graves obligaciones que les impone la ley Civil y su responsabilidad fiscal, haciendo estas situaciones que el problema de la falta de viviendas se agraven considerablemente. "existen y siempre han existido problemas sociales y económicos entre

arrendadores y arrendatarios, ya que la relación es difícil, lo que no motiva a los inversionistas a la construcción de viviendas para renta³⁵

La actividad legislativa ha tratado de motivar a la inversión privada en la construcción de viviendas para que sean otorgadas en arrendamientos, por tal motivo el Congreso de la Unión promulgó el Decreto de fecha 24 de diciembre de 1985, tratando de solucionar, además, algunos problemas que se originan como consecuencias de la celebración de contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación

Cabe hacer la anotación que el Congreso aprobó el citado decreto en forma apresurada y descuidada, procuraron más los aspectos políticos de su seguridad burocrática que los aspectos legales y su trascendencia jurídica y social

Surgió el riesgo, entonces, de que dicho Decreto, se utilizará, a la llamada "legislación inquilinaria", como una bandera de lucha electoral, para obtener los sufragios de una población marginada, y que sólo en apariencia estos hayan sido beneficiados, siendo que en el fondo dicha legislación pudo haber sido nociva para ellos engañándolos de momento al hacerles creer que habían logrado falsas conquistas.

Lo anterior se confirma con esta primera observación, la aparición previa a las elecciones de 1985 del "paquete" de reformas de ese año al Código Civil del Distrito Federal

³⁵ Zamora y Valencia, Miguel Angel Ob cit. p. 183

y a otras leyes para reglamentar el arrendamiento de inmuebles para habitación, cuyas desatinadas disposiciones se volvieron en contra de los propios inquilinos, porque produjeron una retracción total de los inversionistas para construir y de los propietarios para dar en arrendamiento casas o locales para uso habitacional.

Como segunda observación, la llamada "legislación inquilinaria" tiene el peligro de que se la tome como un ordenamiento permanente e intocable que ante los ataques y las amenazas de grupos extremistas provoque en las autoridades el temor de aparecer como defensoras de minorías privilegiadas económicamente y debido a ello las induzca a no modificar ni a derogar sus disposiciones.

Este miedo de las autoridades engendra a su vez una retracción de inversiones en la construcción y conservación de las viviendas con la consiguiente agudización de la escasez de viviendas para las clases más necesitadas de la población.

"Los objetivos que se persiguen con la reforma a que se refiere el decreto, según expresa en las conclusiones que rindió la Comisión mencionada son: a) Tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios; b) armonizar los derechos de éstos y los arrendadores, y c) estimular la inversión para arrendamiento de inmuebles de los sectores público, social y privado."³⁵

Para llevar a cabo la proliferación de las construcciones de viviendas indispensables, no puede el Estado lograrlo directamente a base de Decreto o de Leyes, en donde se

³⁵ Galindo Garfias, Ignacio. Ob. cit. p. 574

hostigue a los propietarios y a los inversionistas, ni menos en que se impongan gravámenes y exageradas limitaciones a los arrendadores

El Decreto de 1985, reestructuró el Capítulo cuarto del Título Sexto de la segunda parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, que trata del "Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación."

El Decreto se convirtió en un desatino jurídico y un desacierto social, porque si ya antes del Decreto los particulares no intervenían en la construcción de edificios de viviendas para arrendar, ahora menos, y si ya antes eran muchos los juicios planteados en éstas materias, después se incrementaron

Dentro de los problemas fundamentales que se presentan entre arrendadores y arrendatarios de casa-habitación, son los relacionados con el monto o fijación de la renta, el plazo del contrato y la necesidad de reparaciones y precisamente en estos aspectos el Decreto no apuntó soluciones y sólo en lo referente al plazo hizo algunos señalamientos que resultaron totalmente desafortunados

La prórroga legal, instaurada a favor del arrendatario, cuando este se encontraba al corriente en el pago de las rentas, a que el vencimiento del contrato de arrendamiento tenía derecho a un año más de prórroga del mencionado contrato, se modificó adicionándose por este Decreto, es decir, se duplicó la prórroga legal de uno a dos años a voluntad del inquilino y teniendo como plazo mínimo para dicho contrato un año forzoso para arrendador y para arrendatario

4.3 Tratamiento de la prórroga legal por el Código Civil.

Las revoluciones sociales del presente siglo han provocado una revisión completa de los principios básicos de la organización social tratando de erradicar aquellos dogmas tradicionales que obstruían a una adecuada organización tanto social como jurídica

Este fue el caso de la Revolución Mexicana, que fue un gran movimiento social, las situaciones que prevalecían en el país como los movimientos sindicales, la sobrepoblación, etc. la Revolución trato de mejorar las condiciones sociales, y una forma de lograrlo era renovando las legislaciones, puesto que, estas se basaban en los principios del individualismo.

Trataron, los legisladores, de modificar los principios del derecho, y el Código Civil que forma parte de este, no pudo abstenerse a la evolución de las normas jurídicas, tratando de hacer un Código Civil socializado fue preciso reformarlo substancialmente haciendo derogar todo cuanto favorece al interés particular con perjuicio de la colectividad y fomentando nuevas disposiciones que armonicen esos intereses con la colectividad.

En la exposición de motivos del Código Civil de 1928 cita "Es completamente infundada la opinión de los que sostienen que el derecho Civil debe ocuparse exclusivamente de las relaciones entre particulares que no afecten directamente a la sociedad y que por tanto dichas relaciones deben ser reguladas únicamente en interés de quienes las contraen. Son pocas las relaciones que entre particulares que no tienen repercusión con el interés social y que por lo mismo al reglamentarlas no deba tenerse en

cuenta este interés. Al individuo, sea que obre en interés propio o como miembro de la sociedad y en interés común, no puede dejar de considerársele como miembro de una colectividad sus relaciones jurídicas deben reglamentarse armónicamente, y el derecho de ninguna manera puede prescindir de su fase social”.

De esta manera se buscó el equilibrio, con las ideas sociales que inspiraron en los redactores del Código Civil de 1928, estableciendo ese equilibrio entre el interés del grupo social y el interés de los particulares.

A raíz del movimiento revolucionario las familias de la provincia huyeron asentándose en la capital de la República ocasionando un asentamiento masivo y repentino haciendo imposible que las viviendas existentes fueran insuficientes para dar alojamiento a ese gentío, y provocaron que los arrendadores se aprovecharan de esas circunstancias para elevar exageradamente el precio de los alquileres.

Por tal motivo, en materia de arrendamiento, el Código Civil modificó profundamente este contrato haciendo desaparecer los privilegios que se encontraban en favor del arrendador y que tan difícil hacían la situación de los arrendatarios.

El Código Civil de 1928 establece a favor de los inquilinos que se encontraban al corriente en el pago de las rentas, a una prórroga de un año más de ese contrato de arrendamiento para casa-habitación pudiendo el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta si demostraba que los alquileres de la zona que trataba hubiese un aumento igual.

Más tarde por Decreto de julio de 1942, quedaron congeladas las rentas provenientes de los contratos de arrendamiento que se trataran de inmuebles destinados a la habitación, posteriormente este Decreto fue substituido por decretos similares, siendo el último el publicado en el Diario Oficial del 30 de diciembre de 1948.

Por más de 50 años de 1932 a 1984, se mantuvo estático el texto original del Código Civil referente al contrato de arrendamiento, procurando un equilibrio entre los derechos y obligaciones del arrendatario y del arrendador, sin embargo, mediante unas reformas extremistas del año de 1985 se inclinó abiertamente la legislación en favor de los arrendatarios de fincas urbanas destinadas a la habitación, dentro de otros beneficios encontramos que, la prórroga legal de un año que tenía derecho el arrendatario que se encontraba al corriente en el pago de sus rentas se duplicó, es decir, aumentó de uno a dos años

Es importante remarcar que el Decreto de 1985, que reorganizó el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, trató entre otras cosas, de beneficiar a los arrendatarios, tutelando y protegiendo sus derechos, armonizando los derechos de estos y los arrendadores y estimulando la inversión para arrendamiento de inmuebles de los distintos sectores del País

Es de considerar que la problemática de la escasez de inmuebles para uso habitacional, no se debe plantear en términos del contrato de arrendamiento, porque si el objetivo que se pretende consiste fundamentalmente en la protección de los derechos del

arrendatario, es porque existe un profundo desajuste en las relaciones económicas y en las relaciones jurídicas que son sólo un reflejo de aquellas.

Existe un desajuste entre el desarrollo urbano y el exceso de población que ha provocado la escasez de viviendas, por lo que el problema no se refiere sólo a la normatividad sobre el uso y goce temporal de un inmueble destinado para habitación, sino a la influencia de la vivienda misma.

Las reformas de 1985 no lograron alcanzar a un mismo tiempo los dos objetivos fundamentales que se proponía: a) proteger a los inquilinos y b) alentar a los propietarios para construir viviendas y ello por un hecho muy simple, los inquilinos no quieren ser arrendatarios y los propietarios no quieren ser arrendadores.

Las reformas de Código Civil son insuficientes, por sí mismas no constituyen el principio de solución a un problema que por su complejidad e implicaciones excede con mucho a las reformas, no sólo del Código Civil, sino del elenco de leyes de diversa índole que conjuntamente con aquellas reformas contractuales a que se refiere este trabajo constituye aspectos parciales de una reforma legislativa que en todo caso se refiere a los efectos de aquél fenómeno de desajuste y no a sus causas.

Esta es la cuestión fundamental que se encuentra implícita, es el desequilibrio existente en las relaciones entre arrendador y arrendatario, tal es como parece obvio, el problema de la escasez de vivienda, esta se convierte en un gran problema que constituye una cuestión socioeconómica y no sólo abarca aspectos de asentamientos humanos,

desarrollo urbano sino de orden demográfico que comprende la protección del medio ambiente y de la vivienda de los seres humanos asentados en el Distrito Federal.

En cuanto al aspecto jurídico del problema de la vivienda, previamente debe observarse que estas reformas deben analizarse considerando al contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos dentro de la estructura jurídica de un cuerpo legislativo, como es el Código Civil, el contrato de arrendamiento para casa-habitación impone la existencia de la persona, de la persona física en particular que forma parte de la familia y es la habitación de los miembros de ésta por ende su protección

Por lo anterior tiene íntima relación con el problema de la propiedad inmueble urbana, lo que se proyecta necesariamente en la regulación adecuada del contrato de arrendamiento que es el instrumento jurídico que permite el uso y goce de bienes a quién no es el propietario de ellos mediante el pago de una renta, como se aprecia toda reforma a dicho contrato requiere consecuentemente una adecuación del ejercicio del derecho de propiedad y del respeto y protección a la dignidad de la persona para hacer efectiva la garantía constitucional conforme a la cual "toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa"

El problema del arrendamiento para vivienda es parte de la cuestión económica general del País las soluciones jurídicas que se han tomado hasta ahora no han establecido esa adecuada vinculación con los problemas del orden económico y social a fin de lograr una convincente y coordinada solución a ellos

Por lo que respecta a la prórroga legal existían dos aplicaciones de la misma, por un lado la prórroga para casa-habitación, la cual prórroga el contrato de arrendamiento hasta por dos años, el artículo 2448-C disponía

"la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas "

Por otra parte el artículo 2485, del mismo Código Civil, señalaba:

"vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres de la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento .."

Este artículo establece un beneficio del arrendatario con tal de que esté al corriente en el pago de las rentas, a pedir la prórroga del contrato por un año, el arrendador está facultado para aumentar en un diez por ciento el monto de la renta, con las restricciones que señala el propio artículo.

Conviene saber cuándo debe el arrendatario pedir la prórroga, porque el artículo 2487 prevé el caso de que haya un contrato de arrendamiento vencido y sin embargo el arrendatario continúe pacíficamente en el uso de la cosa y haga pago de la renta, el arrendamiento se entiende entonces como si se hubiese celebrado por tiempo indeterminado

En cambio, el artículo 2485 da el derecho a los arrendatarios para pedir la prórroga del contrato de un año. Este artículo en la práctica, se ha interpretado en el sentido de que los inquilinos pueden pedir la prórroga del contrato cuando este se haya vencido; parece que consagra para el derecho de pedir la prórroga una vez que el contrato ha vencido, y no fija plazo para el ejercicio del derecho. Por el contrario se dictaron Jurisprudencias en ese sentido aclarando ese problema, y dentro de las cuales podemos mencionar que el contrato de arrendamiento, al vencimiento de este, se debe solicitar la citada prórroga antes del vencimiento del mismo contrato, toda vez que, no puede prorrogarse lo que no existe, sólo será aplicable la prórroga en los contratos de arrendamiento por tiempo determinado, etc. Jurisprudencias que más adelante se citan.

Por lo que respecta a las reformas de 1985, con el supuesto ánimo de proteger a los arrendatarios asegurándoles una permanencia razonable en las casas-habitación, daña a todas las personas que no tienen porque, ni desean arrendar un inmueble por un año. Piense en los extranjeros que vienen a México por seis meses, en aquellas personas que van a casarse y menos de un año les entregan el departamento que adquirieron o aquellas personas que desean hacer reparaciones en su casa y no quieren soportar las molestias de la obra, etc.

La prórroga legal por dos años también origina consecuencias imprevistas ya que a muchas personas les es imposible tomar en arrendamiento un inmueble para casa-habitación ya sea porque los arrendatarios no son conocidos del arrendador, porque no

tienen los arrendatarios los ingresos con que justifiquen para dos o tres años su solvencia, o porque el arrendatario sea conocido como una persona morosa, molesta e incumplida, etc.

El plazo del Decreto desalienta a la inversión en bienes para destinarlas a renta, además todo lo anterior origina una elevación desproporcionada en la fijación original de la renta, porque si el contrato y su prórroga pueden durar tres años, y la renta sólo puede incrementarse anualmente en proporción al salario mínimo o al diez por ciento si hubo alzas, el arrendador al inicio del contrato exige una renta elevada para compensar la pérdida del poder adquisitivo del dinero y la imposibilidad de un incremento substancial posterior de las rentas

A los legisladores les faltó mayor creatividad e imaginación es válido propugnar por una permanencia razonable del inquilino en la casa-habitación, sin embargo, lo que no se vale es el proponer y redactar preceptos en forma precipitada, inmadura y no meditada que originan consecuencias perjudiciales

4.4 Derogación de la prórroga legal conforme a las reformas de 1993.

Con el Decreto del 14 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial del 21 del mismo mes y año se reformó, adicionó y derogó diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia de arrendamiento de las fincas destinadas a la habitación

Estas reformas extremistas, tanto del Código Civil como del Código de Procedimientos Civiles, inclinaron abiertamente la legislación a favor de los arrendadores de

fincas urbanas, implantando un conjunto de innovaciones tendientes a hacer prevalecer y respetar de una manera irrestricta el principio de la autonomía de la voluntad. es decir, se regresó al arraigado individualismo que prevaleció en nuestros dos primeros ordenamientos jurídicos sobre la materia, los ya citados Códigos Civiles de 1870 y 1884.

Los cambios del año 1993 al Código Civil pueden resumirse de la siguiente manera:

- 1 - Todos los arrendamientos deben celebrarse por escrito, imputándose la falta de forma al arrendador
- 2 - Se aumentó de 15 a 20 años el plazo máximo para la duración de los contratos de arrendamientos para comercios
- 3 - Se suprimen, tanto la prórroga de dos años conforme a las reformas de 1985, como la prórroga de un año citada en el artículo 2485
- 4 - Se reduce de dos meses a sólo quince días el plazo para dar por terminados por preaviso los arrendamientos por tiempo voluntario
- 5 - Se suprime el derecho de preferencia del inquilino de una finca de uso no habitacional para nuevos contratos de arrendamiento, y sólo se deja tal preferencia para el caso de venta, y se reglamenta la manera de ejercitar ese derecho por parte del inquilino
- 6 - En el caso de uno o varios inquilinos de un inmueble para uso habitacional se cambia el antiguo derecho del tanto que a manera de gravamen clandestino antes se concedía a los inquilinos de inmuebles para uso habitacional para el caso de arrendamiento y venta, ahora por un derecho de preferencia sólo para el caso de venta, y se reglamenta la forma de hacer uso de ese derecho cuando varios de esos inquilinos del mismo inmueble pretenden hacer uso del mismo

7.- Se iguala la tácita reconducción para los arrendamientos de predios rústicos y de predios urbanos, prolongando el contrato de ambos casos por tiempo indefinido.

El maestro Zamora y Valencia expone al respecto del citado Decreto.

“No es posible dejar pasar la oportunidad de señalar lo inadecuado e impensado de esa reforma ya que, en forma manifiesta lesiona los intereses de los arrendatarios sin justificación y sin mayor beneficio para los arrendadores, nadie se la solicitó así a los legisladores ni ellos tienen una justificación social o política y demuestra que la iniciativa del Ejecutivo fue caprichosa y la laboral de los legisladores ligera”.³⁷

Se advierte, que el fondo de las reformas de 1993 en materia de arrendamiento es, por una parte, que en la legislación del Código Civil prevalezca a toda costa el principio de la autonomía de la voluntad, y para ello se suprimieron las dos prórrogas legales del contrato de arrendamiento, no sólo la de los dos años para casa-habitación de las reformas de 1985, sino aún de la de un año prevista por el artículo 2485, dejándose así la más amplia libertad para la fijación del monto de la renta en cada contrato aislado de arrendamiento, toda vez, que por el Decreto de 30 de diciembre de 1992, deroga el decreto de congelación de rentas, congelación que vio en forma tardía su derogación y, por otra parte, hacer en la legislación procesal que se dé cumplimiento al mismo principio de la autonomía de la voluntad, agilizando para ello el trámite en los juicios de arrendamiento, reduciendo en ellos los plazos para los escritos que fijan la controversia, exigiendo que las mismas partes sean las que aporten sus pruebas, reduciendo a una sola audiencia el desahogo de éstas, permitiendo la ejecución provisional de la sentencia que concede a la

³⁷ Zamora y Valencia, Miguel Angel Ob cit. p 166

desocupación por ser ella sólo apelable en el efecto devolutivo, y suprimiendo la apelación extraordinaria.

Por otro lado los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se encuentran sometidos hoy en día a dos clases muy diferentes de estatutos legales los contratos que continuarán hasta el 19 de octubre de 1998 regidos por la legislación extremista del año de 1985, favorable a los inquilinos del inmueble para uso habitacional, y los contratos que a partir del 19 de octubre de 1993 quedaron sujetos a la legislación extremista del año de 1993 favorable a los arrendatarios

El aplazamiento hasta el 19 de octubre de 1998 de la entrada en vigor de las nuevas disposiciones de 1993 es únicamente para aquellos contratos de arrendamiento de fincas urbanas para uso habitacional celebrados entre dos mismas personas y cuyos contratos se hayan vigentes el 19 de octubre de 1993 pero no para aquellos arrendamientos para uso habitacional, ni tampoco para aquellos arrendamientos para uso no habitacional, ni tampoco para aquellos arrendamientos para uso habitacional que ya hubieran terminado antes de esa fecha a menos que en este último caso se trate de nuevos contratos pero entre las mismas personas que hubieran celebrado antes del 19 de octubre de 1993 otro contrato respecto de la misma finca

En consecuencia, a toda clase de contrato de arrendamiento de inmuebles que se celebren después del 19 de octubre de 1993 entre personas diferentes a las que en esa fecha tuvieron celebrado como contrato de arrendamiento respecto de la misma finca, le es aplicable la nueva legislación de 1993 porque sería ilógico y contrario al espíritu de la Ley.

pretender que hasta el 19 de octubre de 1998 pudieran considerarse como contratos exentos de la aplicación de la nueva legislación de 1993 todos aquellos contratos que se celebraron con respecto de una determinada finca, que el 19 de octubre de 1993 hubiera estado arrendada, aunque fuera ente personas diferentes a las que entonces tenían celebrado como contrato respecto de esa misma finca

El espíritu de la disposición legal en cuestión, misma que debe prevalecer sobre el texto confuso de la fracc I del artículo 2º transitorio reformado, fue sólo proteger al inquilino de inmueble para uso habitacional que tuviera en arrendamiento vigente al 19 de octubre de 1993 una determinada finca o localidad urbana para uso habitacional, y no fue crear un estatuto real de protección a esa finca para cualquier persona que celebrará un contrato de arrendamiento para uso habitacional respecto de esa finca después del 19 de octubre de 1993, pudiera considerarse sustraído a la aplicación de la nueva legislación de 1993, con tal de que en esa fecha 19 de octubre de 1993, hubiera estado dado en arrendamiento a otra persona distinta de la que después de esa fecha celebró otro contrato de arrendamiento

Sucede con esta legislación lo que sucedió con el Decreto de congelación de rentas de 1948, hasta el año de 1993, en cuyo período había dos clases de inquilinos unos arrendatarios a los que se les protegía para que no se les aumentará la renta, y para que su contrato no pudiera terminar, y otros arrendatarios a los que podía aumentárseles la renta y para quienes su contrato de arrendamiento podía terminar al vencimiento del plazo convenido

Actualmente también hay dos clases de inquilinos: por una parte, los arrendatarios de inmueble para uso habitacional, cuyo contrato de arrendamiento se haya celebrado hasta el día 19 de octubre de 1993, y por otra parte, todos los otros arrendatarios de inmueble para uso habitacional, cuyo contrato de arrendamiento se haya celebrado a partir del día 20 de octubre de 1993 así como todos los demás arrendatarios de inmuebles para uso no habitacional sin importar la fecha de contrato de arrendamiento

A los primeros arrendatarios, no les son aplicables hasta el 19 de octubre de 1998 ni las nuevas disposiciones del Código Civil, ni tampoco las últimas normas del Código de Procedimientos Civiles y de la Ley de Protección al Consumidor

En cambio a los inquilinos de inmuebles que hayan celebrado su contrato de arrendamiento a partir del 20 de octubre de 1993, tanto para su uso habitacional como no habitacional, cualquiera que sea la fecha de su contrato de arrendamiento, se les podrán aplicar los nuevos artículos del Código Civil, del de Procedimientos Civiles y de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

4.5 Jurisprudencias en relación a la prórroga legal.

A continuación citaremos algunas de las jurisprudencias que han dictado la Suprema Corte de Justicia de la Nación con respecto a la prórroga legal en el contrato de arrendamiento para casa-habitación

• **ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRÓRROGA INDEFINIDA, FAMILIARES, PARA LOS EFECTOS DE LA PRÓRROGA DEL CONTRATO.**

"El artículo 1º, inciso a), del Decreto de 24 de diciembre de 1948, declara prorrogados los contratos de arrendamiento de las casas y locales destinados a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él. Dicha prórroga se estableció en beneficio no únicamente del titular del contrato, sino también del grupo social que hacían vida en común, que formaba un hogar y habitaba un mismo techo al entrar en vigor la prórroga "

Sexta Epoca, Cuarta Parte.

Vol. XX, pág. 22 A. D. 1551/58 - Eredina G. de Lobato.
5 votos

Vol. XXI, pág. 28 A. D. 4374/58.- María Amezcua Villazón.-
Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXV, pág. 65 A. D. 5558/58 - Balbina Bravo Pena de Semoloni -
Unanimidad de 4 votos

Vol. XXVIII, pág. 83 A. D. 1165/59.- José Alonso Méndez.-
Unanimidad de 4 votos

Vol. XXXV, pág. 10 A. D. 3399/59.- Federico Sotomayor.- 5 votos

Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1975 del semanario Judicial
de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala. Pág. 192

Arrendamiento. Prórroga del contrato a los familiares del arrendatario Decreto de 24 de diciembre de 1948. -

"Para que se prorrogue un contrato de arrendamiento en lo tocante a los familiares del inquilino, es menester que se reúnan estos requisitos: I.- Que sean miembros del grupo familiar del inquilino y II.- Que vivan con el inquilino "

Sexta Epoca, Cuarta Parte

Vol. XXI, pág 50 A D 5379/58 - Jaime Cardoso Valle.-
Mayoría de tres votos

Apéndice de la citada compilación

- **ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRÓRROGA INDEFINIDA, RESCISION POR SUBARRIENDO O TRASPASO. CONTINUACION DEL GRUPO FAMILIAR.**

"No existe subarriendo o traspaso cuando en la localidad arrendada habitan los integrantes del mismo grupo familiar que ha venido ocupándola desde la celebración del contrato, aunque aquél que figure como inquilino haya dejado de vivir allí, porque la protección de la prórroga es para el grupo familiar, y no en provecho exclusivo de quién aparezca como arrendatario "

Jurisprudencia, Poder judicial de la Federación Tesis de Ejecutorias, 1917-1975 apéndice al Semanario Judicial de la Federación Cuarta Parte, Tercera Sala. México 1975, tesis 66, p 212 Apéndice 1985, Novena Parte, tesis 193, p 291

- **ARRENDAMIENTO. PROTEGIDO POR EL DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948. NO OBLIGA AL ARRENDATARIO.**

"El decreto de veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, que otorga el beneficio de la prórroga indefinida de los contratos de arrendamiento a que se refiere, no establece la perpetuidad de los mismos y su finalidad fue la de proteger los intereses del inquilino, impidiendo a que se dieran por terminados a voluntad del arrendador o que se elevara el precio de las rentas, pero de ninguna manera podrá efectuarse una interpretación extensiva de dicha norma de excepción hasta al grado que deban entenderse esos arrendamientos como perpetuos, contra la voluntad del arrendatario. de esta manera, sí el arrendatario opta por no seguir ocupando el bien arrendado, puede convenir con su contraparte contractual, libremente la

terminación de los efectos del contrato. pues sería antijurídico y contrario a la finalidad perseguida en dicho decreto que se obligara al arrendatario a seguir ocupando la finca en contra de su voluntad "

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión, 124/84 - Tomás Galicia Camacho y otro - 30 de mayo de 1984.-
Unanimidad de votos - Ponente Luz María Perdomo Secretario Rodolfo Ortiz Jiménez
Informe 1984 Tercera parte Tribunales Colegiados de Circuito, pág. 146

• ARRENDAMIENTO, PRÓRROGA DEL CONTRATO DE.-

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

	Págs
Tomo LXVII - Ramírez Palemón	3757
Tomo LXXVII - Castiello Rafael	94
Tomo LXXX - Espinoza Chávez Alfonso	1101
Tomo LXXXI - Vega Josefina	4072
Tomo LXXXIX - García Vda De Martínez Julieta	2442

Jurisprudencia N 129 Compilación 1917-1954 (Apéndice al tomo CXVIII) Apéndice 1917-1975. Cuarta parte, pág 263

• ARRENDAMIENTO, PRÓRROGA DE LOS CONTRATOS DE.

"La prórroga de los contratos de arrendamientos sólo es posible que opere tratándose de contratos por tiempo determinado, más no, tratándose de arrendamientos por tiempo indefinido, puesto que establecido el precepto aplicable que "vencido" el arrendamiento, tiene derecho el inquilino que se haya al corriente en el pago de sus rentas, a la prórroga de su contrato, se revela, por los términos del dispositivo aludido, que el mismo no se refiere a contratos por tiempo indeterminado. En cuanto que para que pueda hablarse de vencimiento, es menester que en el contrato se halla estipulado el plazo en que ha de vencerse "

Directo 3377/1955 Estela y Juana Tune Dieck Resuelto el 1° de marzo de 1956, por unanimidad de 5 votos Ponente el Sr. Mtro - García Rojas. Srio Lic. Alfonso Abitia A

3° SALA.- Boletín 1956, pág 236

- **Arrendamiento, prórroga del contrato de.- (tesis aclaratoria)**

"De conformidad con lo que establece el artículo 2485 del Código Civil para el Distrito federal y Territorios Federales, el derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento está supeditado al vencimiento de éste y a que el inquilino se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, siendo a partir del momento del vencimiento, cuando comienza la prórroga del contrato."

Tomo LXVIII. González Roberto A pág 2095

Apéndice de Jurisprudencia de 1955. pág 291

- **“ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRÓRROGA INDEFINIDA. TERMINACION DEL CONTRATO PARA OCUPAR EL DUEÑO DE LA FINCA.**

"Para que pueda declararse terminado el contrato congelado por la causal de necesidad del arrendador de habitar la casa arrendada, es preciso: a) Que éste en su demanda diga en que consiste esa necesidad, b) que mediante las pruebas adecuadas la demuestre, y c) Que la autoridad jurisdiccional, la estime justificada, para producir la terminación del contrato de arrendamiento. Así se desprende de lo que disponga el artículo 2 fracción II in fine, del Decreto de 24 de diciembre de 1948, pues en caso contrario, deberá subsistir prorrogado en su duración y congelado en su renta. La justificación a juicio de los tribunales, de la razón aducida, como determinante de la necesidad del arrendador de habitar la casa de su propiedad arrendada, según las circunstancias en cada caso concreto"

Jurisprudencia, Poder Judicial de la Federación, Tesis de Ejecutorias 1917-1975. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte. Tercera Sala, México. 1975, tesis 67, pp 212-213 Apéndice 1985, Novena Parte, tesis 194, p 291

- **ARRENDAMIENTO. EL DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948 SOLO PROTEGE A LOS ARRENDATARIOS QUE HABITAN EL INMUEBLE ARRENDADO Y NO CUANDO ESTE SE ENCUENTRA DESOCUPADO.**

“Si el arrendatario tiene el inmueble sin habitar y en completo estado de abandono, debe admitirse que el Decreto de 24 de diciembre de 1948 carece de aplicación, puesto que con él se persigue proteger a los inquilinos cuya renta no excede de trescientos pesos, pero se les protege en atención a la necesidad de que conserven la casa en que habitan. De suerte que si no habita la casa, entonces el inquilino no puede invocar en su favor la aplicabilidad del Decreto que protege se insiste, sólo a los inquilinos que habitan la finca materia del arrendamiento, sino que debe aplicarse las normas del Código Civil, conforme a las cuales procede la rescisión del contrato, por falta de pago puntual de la renta”

Jurisprudencia de la citada compilación, p. 186 Apéndice 1985, Novena Parte p 268

- **ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRÓRROGA INDEFINIDA. FRAUDE A LA LEY.**

"Pueden cometer fraude a la ley tanto el arrendador con el propósito de descongelar las rentas y evitar los efectos de la prórroga a que se refiere el Decreto de la Congelación de rentas, como el inquilino que traspasa el local arrendado a otras personas bajo las mismas condiciones de congelación y prórroga, aunque éstas sean parientes suyas, pero que no habiten con él; y en cada caso debe hacerse al análisis específico, para descubrir e impedir el fraude."

Jurisprudencia de la citada compilación, tesis 61, p. 193. Apéndice 1985, Novena Parte, tesis 188, p 274

- **ARRENDAMIENTO. DECRETO DE PRÓRROGA INDEFINIDA. NULIDAD ESTABLECIDA POR EL ARTICULO 9° DEL DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948.**

"Cualquier pacto en virtud del cual se modifique el término de duración o el importe de las rentas de algún contrato, que por la fecha de su celebración estuviera regido por el decreto de prórroga, tendrá que considerarse afectado de nulidad absoluta, la cual no puede convalidarse por la voluntad de las partes "

Jurisprudencia de la citada compilación, tesis 64, p 203. Apéndice 1985, Novena Parte, tesis 191, p 283

- **Arrendamiento, prórroga del.- (tesis aclaratoria).**

"Procede sobreseer en el amparo que se pida con objeto de obtener la prórroga de un contrato de arrendamiento por un año, si este lapso ya transcurrió, pues no se podría aún en el caso de dictar sentencia favorable, hacer que ésta produjera los efectos de restitución."

Tomo LXIII. Yáñez Andrés Pág. 31
Apéndice de Jurisprudencia de 1955, pág. 291.

• **Arrendamiento, prórroga del contrato de.-**

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

		Págs
Tomos	LXXX Espinosa Chávez Alfonso	1101
Tomos	LXXXI Vázquez Manuel	464
Tomos	LXXXV Kurts Vda de Mitchel margarita	1141
	Rodríguez de Ruiz María Inés	1636
Tomos	LXXXVII. Fábrica de medias Full y Semi-Full	
	Fashion, K K K	2204

Apéndice de la citada compilación, pág. 294

• **Arrendamiento, no es prorrogable, cuando el propietario quiera habitar la finca (tesis aclaratoria).**

"Aunque este Decreto suspende la vigencia de varios artículos del capítulo del Código Civil del Distrito Federal que rige los medios de terminar el arrendamiento, no incluye la del artículo 2485 que concede al dueño la facultad de pedir la desocupación de su casa arrendada para rehabetarla como excepción a la prórroga que el mismo precepto establece en beneficio del inquilino"

Tomos XCIV. Blanco Bello Beatriz pág. 1048
 Tesis 130 de la citada compilación pág. 297

- **Arrendamiento, prórroga del contrato de.- (tesis aclaratoria).**

“El artículo 2485 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales, establece que vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año más, ese contrato, pero exceptúa de la obligación indicada, a los propietarios que quieran habitar la casa. Ahora bien, como la disposición legal de que se trata, no hace distinción alguna, debe estimarse que basta con que el propietario manifieste que quiere habitar la casa, para que sea procedente dar por concluido el contrato, una vez fenecido el término de arrendamiento.”

Tomo LXXII Bachur Genaro Pág 949.
Tesis 130 de la citada compilación, pág 296.

- **ARRENDAMIENTO. PRÓRROGA DEL CONTRATO DE, A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 2448 C DEL CODIGO CIVIL.-**

“La facultad otorgada al arrendatario para solicitar la prórroga del contrato de arrendamiento por el plazo que en esa norma jurídica se establece es potestativo, o sea, que dependerá del criterio del inquilino el hacer efectiva esa facultad o no, lo cual como es evidente tendrá que ejercerse antes de que concluya el término del año forzoso, ya que una correcta interpretación no permite prorrogar un convenio que ya no tiene vida jurídica, y si bien esa facultad es irrenunciable, ello se debe entender en el sentido de que no se podrá establecer en el contrato respectivo cláusula alguna que permita su renuncia anticipada, pero no así, cuando fenezca el lapso de arrendamiento, único sentido que se deba dar al artículo 2448-C del ordenamiento sustantivo invocado, lo que se comprueba además por lo que dispone el artículo 2448 de ese mismo ordenamiento que indica “...Por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta”, así pues, se deja, a la terminación del convenio, a la exclusiva voluntad del arrendatario el que se prorrogue o no, pudiendo renunciar a ese derecho que la ley le concede si estima que así conviene a sus intereses jurídicos, admitir lo contrario sería aceptar que aún cuando no fuese su deseo el prorrogado, estaría obligado a un compromiso aunque le causara perjuicio y,

por eso mismo es indispensable que en forma expresa y no tácita solicite la multicitada prórroga la cual no opera en forma automática, estimándose por lo mismo, que las tesis invocadas por la Sala responsable (ARRENDAMIENTO PRÓRROGA DEL CONTRATO DE y "ARRENDAMIENTO, PRÓRROGA DEL CONTRATO DE") - "Tesis jurisprudenciales números 88 y 89 publicadas en las páginas 262, 264 y 265 de la Cuarta Parte del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación de 1917 a 1975, aún cuando interpretan preceptos que fueron derogados, encuentran su aplicación en las normas reformadas, pues de su contenido no se desprende su inaplicabilidad y porque al regular nuevamente la prórroga del contrato de arrendamiento, ampliando únicamente el plazo a dos años, no permite admitir que haya cambiado el sentido, alcance y naturaleza de esa figura jurídica"

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL PRIMER CIRCUITO EN MATERIA CIVIL

Amparo directo 947/87 Aurelia Santillán de Vélez 8 de mayo de 1987

Unanimidad de votos Ponente José Rojas Aja. Secretario Francisco Sánchez Planells

INFORME, 1987 Tercera Parte Tribunales Colegiados Pág 209

• **ARRENDAMIENTO, PRÓRROGA DEL CONTRATO DE, A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 2448-C DEL CODIGO CIVIL.**

"Para que proceda la prórroga de un contrato de arrendamiento a que alude el artículo 2448-C del Código Civil del Distrito Federal, tendrá que solicitarse por el arrendatario, en forma expresa antes de que fenezca el contrato pues no se da por la simple ocupación del inmueble arrendado y no hay tratamiento legal diverso para las prórrogas de arrendamiento de inmuebles habitacionales y para inmuebles no habitacionales puesto que la prórroga siempre se tendrá que solicitar en forma expresa antes de que fenezca el contrato"

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 947/87. Aurelia Santillán de Vélez. 8 de mayo de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Francisco Sánchez Planells.

Amparo directo 3417/87. Juan Avila Rivero. 14 de abril de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Francisco Sánchez Planells.

Amparo directo 1813/88. Ramón Zorrilla Strather. 23 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

Amparo directo 2073/88. Rosa Lira de Aguirre. 8 de julio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Vicente C. Banderas Trigos.

Amparo directo 3203/88. Mario Hernández Pacheco. 27 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Vicente C. Banderas Trigos.

APENDICE. GACETA DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION No. 10-12
NOVIEMBRE-DICIEMBRE 1988, PAG 117

4.6 Crítica a la supresión de la prórroga legal.

Desde un punto de vista particular, considero que los Códigos Civiles de 1870 y 1884 son los que en su contenido basan sus principios en la vida privada, ideas que se habían venido formando desde el movimiento de independencia, producto de un régimen jurídico político que se había afirmado en México con la intención de instaurar el orden, progreso industrial y agrícola, paz y tranquilidad en los ciudadanos. Los legisladores pretendían que estas bases quedaran sentadas en un Código como el del 84, que sustentaba la razón en la autonomía de la voluntad, además de la supremacía del contrato como fuentes de obligaciones y la consideración de la iniciativa individual como el factor primordial de aquél orden, progreso y paz social.

Es claro que surgió un gran malestar, proveniente de una franca desigualdad económica en la población del País y que se acentuó, sobre todo, en el campo por los

despojos de tierras que sufrieron los campesinos al aplicarse de una manera abusiva las leyes de colonización y baldíos, y en las ciudades por la situación de los trabajadores de la industria, la cual se encontraba en pleno desarrollo, las huelgas de Cananea en Sonora y de Río Blanco en Veracruz fueron el preludio del gran movimiento armado de la Revolución Mexicana

Se inicia así un profundo movimiento social, el cual exigió un cambio radical en la estructura constitucional del País, cambios que se plasmaron en nuestra Carta Magna, es decir, en la Constitución de 1917 la cual llevó a cambiar todo el orden jurídico nacional, no solo dentro del orden público sino también en el orden privado

No se puede comprender la evolución legislativa, ni las transformaciones del derecho en México si se ignora el sentido de aquella etapa histórica. El derecho Civil se vio influenciado por el pensamiento filosófico y político que comenzó a manifestarse en México en los albores del siglo XX que solicitaba un establecimiento de un régimen protector para los trabajadores tanto del campo como de la ciudad, basándose en un criterio social y dejar a un lado el criterio individualista

Estas corrientes sociales transformaron la estructura de la sociedad y cuyos principios rectores fueron elevados a la categoría de normas constitucionales quedaron además, incorporadas al conjunto de principios generales del derecho Civil de la misma manera que influyó en el cambio que se operó en todas las ramas del ordenamiento jurídico

De esta manera, estas ideas sociales inspiraron a los redactores del Código Civil de 1928, para establecer un justo equilibrio entre el interés del grupo social y el interés de los particulares. como principios rectores fundamentales del Código vigente, esas ideas sociales se convierten en fuente generadora de normas jurídicas cuando alcanzan la categoría de principios generales del derecho y tal fue el caso del derecho Civil

Para transformar el Código Civil, en el cual predominaba un criterio individualista, en un Código Civil socializado, era necesario modificarlo profundamente haciendo desaparecer todo aquello que favorece exclusivamente al interés particular con perjuicio de la colectividad introduciendo nuevas disposiciones que armonizarán los intereses de la sociedad con el principio de solidaridad

La obligación de cuidar de una mejor distribución de la riqueza la protección que merecen los débiles e ignorantes en sus relaciones con los fuertes y preparados, han hecho que el Estado intervenga para regular esas relaciones, tratando de reglamentar el principio de la voluntad de las partes como ley suprema de los contratos

Esa fue la función que pretendió establecer el Código Civil de 1928 en cuanto a los contratos en particular; a raíz de la Revolución Mexicana muchas familias se asentaron en el Distrito Federal, lo que ocasionó que esa muchedumbre tuviera dificultades para encontrar un lugar donde habitar, y los propietarios y arrendadores se beneficiaron con esto al elevar desproporcionadamente el precio de los alquileres

El Código Civil de 1928, en cuanto se refiere al contrato de arrendamiento en particular, trató de hacer desaparecer los privilegios de que gozaba el arrendador en

perjuicio de los arrendatarios, y dentro de los beneficios que instauró en beneficio de los segundos una prórroga por un año más del contrato de arrendamiento a su vencimiento, siempre que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de sus rentas

Más adelante por un Decreto de 1942 quedaron congeladas las rentas de los contratos de arrendamiento que estuvieran vigentes en ese entonces, y se trataron de inmuebles destinados a la habitación

Desde un punto de vista particular, considero justo la instauración de la prórroga legal de un año al vencimiento del contrato de arrendamiento para casa-habitación, siempre que los arrendatarios fueran cumplidos con sus obligaciones

Por lo que respecta a la congelación de rentas, considero que en su momento fue oportuna pero que de igual forma si las situaciones que prevalecían al expedirse este Decreto eran difíciles, por las cuales se aplicó la congelación en las rentas, esta congelación duró más de lo que debía, toda vez que las situaciones que en México se siguieron fueron mejorando paulatinamente haciendo que esa congelación de rentas fuera innecesaria

Como se aprecia el Código Civil, con la prórroga legal y con la congelación de rentas, ponen de relieve la forma que esos fenómenos socioeconómicos, como la concentración demográfica, pérdida del poder adquisitivo del dinero, la escasez de viviendas, etc. han dado lugar a regular o limitar la autonomía de la voluntad por razones de interés público, para proteger a la clase económicamente débil.

El problema de la escasez de viviendas es un problema que hoy en día se está incrementando, y las situaciones entre arrendadores y arrendatarios en poco o nada han mejorado

El Congreso de la Unión en el año de 1985 expide un Decreto modificando, en beneficio de los arrendatarios el capítulo del Código Civil referente a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación. dicho Decreto pretendía dos cosas primero tratar de armonizar los intereses de los arrendadores y los arrendatarios, y segundo, tratar de incentivar a los inversionistas para invertir en la construcción de viviendas para arrendamientos

Considero que el Decreto aludido no logra ninguno de sus propósitos y por el contrario los arrendatarios se perjudican más con este Decreto que los beneficios que obtiene. toda vez, que dadas las trabas que el Estado pone para la construcción no se han efectuado esas construcciones para arrendamiento

Estas reformas se convirtieron en ganchos políticos los legisladores elaboraron esta iniciativa en forma apresurada y descuidada cuidaron más los aspectos políticos de su seguridad burocrática que los verdaderos problemas sociales que existían entre arrendadores y arrendatarios

En cuanto a la prórroga legal en el contrato de arrendamiento éste se duplica, de un año a dos años a voluntad del arrendatario lo cual considero innecesario nadie solicitó esa prórroga y sólo aumentó los problemas entre las partes de esta contrato

Sin embargo mediante unas reformas extremistas en el año de 1993, nuevamente se reforma, adiciona y deroga el capítulo referente a las fincas urbanas destinadas a la habitación; tratando de enmendar sus errores, los legisladores inclinaron la legislación a favor de los arrendadores, implantando un conjunto de ideas tendientes a hacer prevalecer el principio de la autonomía de la voluntad.

Las prórrogas que existían en el Código Civil se derogan, y de igual forma considero que esta cuestión es un desacierto jurídico, no había porque privar del derecho de la prórroga a los arrendatarios cumplidos; puesto que, por el contrario en esta situación los arrendadores pueden sacar un mejor provecho con la derogación de las prórrogas legales, ya que al renegociar ese contrato de arrendamiento, y dadas las situaciones para conseguir una vivienda, pueden establecer en su favor, lesionando por la necesidad de los arrendatarios, los derechos a que tienen estos.

Considero que es más importante, en vez de buscar una reglamentación adecuada al contrato de arrendamiento, buscar una solución al problema de fondo, como lo es la falta de viviendas para las clases medias y bajas; ya que de nada sirve una reglamentación perfecta al contrato de arrendamiento, si al paso que se va ya no existirán contratos de arrendamientos.

Desde mi punto de vista, una solución para la escasez de viviendas, sería incentivando a los inversionistas para multiplicar la construcción de viviendas, pero a base de estímulos fiscales y de créditos favorables a los particulares, porque, por el contrario, la imposición de cargas y gravámenes a los propietarios y arrendadores de casa-habitación

solo producen la disuasión de esa clase de construcciones y la paulatina desaparición de los arrendamientos para viviendas

Lo que sí es un hecho, es lo desafortunado del Decreto de 1993, la prórroga legal de un año más al vencimiento del contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se instaura en beneficio de los arrendatarios en el Código Civil de 1928. por más de 50 años prevalece esa prórroga, y por decreto extremista de 1985, de una manera innecesaria, aumenta a dos años, y por decreto de 1993, lo cual es un desacuerdo jurídico, esa prórroga se deroga, contraviniendo un derecho de los arrendatarios que se encontraban al corriente en sus obligaciones

CONCLUSIONES.

PRIMERA. El convenio tiende a regular cuatro situaciones tales como: crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones; el contrato es, a su vez, una especie del convenio, ya que este, produce o transfiere derechos y obligaciones.

SEGUNDA. El contrato es una fuente de las obligaciones Civiles, y puede afirmarse que es el elemento primordial y la causa más frecuente de esas obligaciones, llegando a ser la única fuente ordinaria y normal.

TERCERA. Para la vida jurídica y para que tenga plenitud en su eficacia, el contrato necesita de una serie de supuestos tales como los elementos de existencia que son: el consentimiento y el objeto; y los requisitos de validez que son: la capacidad, ausencia de vicios, licitud y forma establecida en la ley.

CUARTA. Es indudable que los Códigos Civiles de 1870 y 1884 fueron los primeros documentos legislados con que contó México en materia civil, y que sin embargo, de acuerdo a las situaciones que prevalecían en el País en esas épocas, en estos códigos prevalecían las ideas de una protección de intereses individualistas, intereses que eran protegidos de una manera excesiva.

QUINTA. Sin lugar a duda, la Revolución Mexicana ha sido el movimiento social más grande e importante en la historia del País, y que conjuntamente con la evolución Mundial del pensamiento filosófico, plasmaron algunas de sus ideas en la Constitución Política de

los Estados Unidos Mexicanos de 1917, ideas que fueron adoptadas por un nuevo Código Civil el de 1928 el cuál represento un esfuerzo para adoptar aquellas ideas sociales con el fin de compaginar los intereses particulares y los intereses de la colectividad, tratando de organizar a la sociedad con los principios de solidaridad y del interés individual bajo el interés del grupo social

SEXTA. Por otro lado podemos afirmar que el contrato de arrendamiento es el más importante de los contratos llamados de uso y disfrute, en donde el arrendador se obliga a transferir el uso o goce de una cosa al arrendatario el cual se obliga, a su vez, a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado o renta

SEPTIMA. Durante la Revolución muchas familias se asentaron en la Ciudad de México, lo que ocasionó que esa masiva inmigración no encontrara viviendas suficientes para su alojamiento, los arrendadores se aprovecharon de esta situación para elevar exageradamente las rentas de los alquileres el Código Civil de 1928 modificó el contrato de arrendamiento haciendo desaparecer los privilegios establecidos en favor de esos arrendadores se estableció en favor de los arrendatarios una prórroga legal dicha prórroga consistía en que al vencimiento del contrato de arrendamiento tenía derecho el arrendatario a un año más de ese contrato, siempre y cuando se encontrara al corriente en sus obligaciones; posteriormente por Decretos de 1942-1948 quedaron congeladas las rentas de los contratos vigentes, tratándose de inmuebles destinados a la habitación

OCTAVA. Los Estados de la República Mexicana adoptaron el criterio del Código Civil de 1928 en cuanto a la prórroga legal es decir Estados como Baja California, Chiapas

Chihuahua, Coahuila, Colima, Durango, Estado de México, Guanajuato, Hidalgo, Jalisco, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Querétaro Quintana Roo, San Luis Potosí, Tabasco, Yucatán y Zacatecas, regulan a la prórroga hasta por un año más del contrato de arrendamiento otros Estados como: Aguascalientes, Campeche, Guerrero, Sinaloa, Tamaulipas y Veracruz regulan a la prórroga legal hasta por dos años; y otros Estados como Michoacán, Puebla y Tlaxcala, los cuales regulan a la prórroga legal hasta por tres años, lo que es indudable es que la citada prórroga legal es reglamentada por todos los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana, y no es posible que en la Ciudad de México, la más poblada del País, en donde existe una gran escasez de viviendas para arrendamiento, no exista la mencionada prórroga en beneficio de los arrendatarios.

NOVENA. Es indudable que la necesidad de habitaciones para los arrendatarios se incrementa día a día, la actividad legislativa ha tratado de crear un marco legal y reglamentarlo adecuadamente que permita utilizar los recursos materiales en arrendamiento y sobre todo tratar de evitar los conflictos que este contrato lleva aparejados

El Decreto de 1985 reestructuró el Capítulo referente al "Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación" pretendiendo entre otras cosas 1 tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios, 2 armonizar los derechos de estos y los arrendadores y 3 estimular la inversión para arrendamiento de inmuebles de los sectores público, social y privado. La prórroga legal aumentó de uno a dos años, el Decreto citado fue un Decreto que trató de beneficiar a los arrendatarios.

Mas tarde por Decreto de 1993, el cuál reformó, adicionó y derogó diversas disposiciones del Código Civil en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a

la habitación inclinó la legislación a favor de los arrendadores volviendo a colocar el principio a la "autonomía a la voluntad", es decir, se volvió al individualismo que prevaleció en los Códigos Civiles de 1870 y 1884, entre otras cosas que se cambiaron se derogó la prórroga legal a la que tenían derecho los arrendados.

DECIMA. El Decreto de 1985, no consiguió ninguna de sus pretensiones, puesto que el Congreso aprobó el citado Decreto en forma apresurada y descuidada, cuidaron los aspectos políticos que los aspectos legales y su trascendencia jurídica y social estas reformas al Código Civil no son suficientes, por si mismas no constituyen el principio de solución al problema de la escasez de vivienda la cual se convierte en un gran problema que constituye una cuestión socioeconómica y no sólo abarca aspectos de asentamientos humanos, desarrollo urbano sino de orden demográfico que comprende la protección del medio ambiente y de la vivienda, por otro lado considero que el Decreto de 1993 busca establecer nuevamente, el principio de la "autonomía de la voluntad" y que la derogación de la prórroga legal se convirtió en un desacierto jurídico es indudable que este Decreto fue extremista en favor de los arrendadores, nadie solicitó la derogación de la prórroga legal, perjudica a los arrendatarios cumplidos en sus obligaciones al derogar la citada prórroga y solo podrá beneficiar a los arrendadores que al renegociar el contrato podrán sacar un mejor provecho de ese contrato de arrendamiento

ONCEAVA. Desde mi punto de vista considero que el desacierto jurídico de la derogación de la prórroga legal, hay que reconsiderarlo, y se debe volver a establecer esa prórroga, en las mismas condiciones en que se encontraba hasta antes del Decreto de 1985, es decir,

que “vencido un contrato de arrendamiento tiene derecho el arrendatario, siempre que se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, a que se le prorrogue un año más de ese contrato pudiendo el arrendador aumentar la renta hasta un diez por ciento, siempre que demuestre que hubo aumento en lo alquileres de la zona que se trata, quedando exceptuados para otorgar dicha prórroga, los arrendadores que quieran habitar la finca”.

Por último desde un punto de vista particular, considero una posible solución a la escasez de vivienda, sería incentivando a los inversionistas para la construcción de viviendas para arrendamiento a base de estímulos fiscales, y de créditos favorables a los particulares y no sólo a base de Decretos, puesto que, con la imposición de cargas y gravámenes a los propietarios sólo producen la disuasión en esa clase de construcciones llevando consigo la paulatina desaparición de los arrendamientos para vivienda

BIBLIOGRAFIA.

DOCTRINA

1. AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. "Contratos Civiles". 2ª ed. México. Ed. Porrúa, 1977, 301 pp.
2. AZUA REYES, Sergio. "Teoría general de las obligaciones". México. Ed. Porrúa, 1993, 376 pp.
3. BEJARANO SANCHEZ, Manuel. "Obligaciones Civiles". 3ª ed. México. Ed. Harla, 1984, 621 pp.
4. BORJA SORIANO, Manuel. "Teoría general de las obligaciones". 11ª ed. México. Ed. Porrúa, 1989, 732 pp.
5. BUEN LOZANO, Nestor de. "La decadencia del contrato". 2ª ed. México. Ed. Porrúa, 1986, 330 pp.
6. CHIRINO CASTILLO, Joyel. "Derecho Civil III, contratos Civiles". 2ª ed. México. Ed. McGraw-Hill, 1996, 210 pp.
7. DOMINGUEZ MARTINEZ, AlfrEstado "Derecho Civil". 4ª ed. México. Ed. Porrúa, 1994, 701 pp.
8. GALINDO GARFIAS, Ignacio. "Estudios de derecho Civil". 2ª ed. México. Ed. Porrúa, 1994, 728 pp.
9. GALINDO GARFIAS, Ignacio. "Teoría general de los contratos". México. Ed. Porrúa, 1996, 479 pp.
10. GAUDEMET, Eugene. "Teoría general de las obligaciones". 2ª ed., Tr. Pablo Macedo, México. Ed. Porrúa, 1989, 534 pp.
11. GUTIERREZ y GONZALEZ, Ernesto. "Derecho de las obligaciones". 12ª ed. México. Ed. Porrúa, 1997, 1225 pp.
12. MARTINEZ ALFARO, Joaquín. "Teoría de las obligaciones". 2ª ed. México. Ed. Porrúa, 1991, 382 pp.
13. MUÑOZ, Luis. "Doctrina general del contrato". México. Ed. Cárdenas editor, 1992, 363 pp.
14. PENICHE LOPEZ, Edgardo. "Introducción al estudio del derecho y lecciones de derecho Civil". 12ª ed. México. Ed. Porrúa, 1978, 320 pp.
15. PEREZ FERNANDEZ del CASTILLO, Bernardo. "Contratos Civiles". 3ª ed. México. Ed. Porrúa, 1995, 389 pp.

16. PINA VARA, Rafael de. "Elementos de derecho Civil mexicano". Vol. IV. 4ª ed., México. Ed. Porrúa, 1978, 387 pp.
17. ROJINA VILLEGAS, Rafael. "Derecho Civil mexicano, contratos". T. VI, V. I, 6ª ed. México. Ed. Porrúa, 1994, 708 pp.
18. SANCHEZ MEDAL, Ramón. "De los contratos Civiles". 13ª ed. México. Ed. Porrúa, 1994, 617 pp.
19. TREVIÑO GARCIA, Ricardo. "Epítome de los contratos". México. Ed. McGraw-Hill, 1994, 88 pp.
20. TREVIÑO GARCIA, Ricardo. "Los contratos Civiles y sus generalidades". 5ª ed. México. Ed. McGraw-Hill, 1997, 410 pp.
21. ZAMORA y VALENCIA, Miguel Angel. "Contratos Civiles". 4ª ed. México. Ed. Porrúa, 1992, 412 pp.

OTRAS FUENTES

1. Diccionario Jurídico. Instituto de Investigaciones Jurídicas. México. Ed. Porrúa, 1988.
2. Grijalbo. Diccionario Enciclopédico. México. Ed. Grijalbo, 1986.

LEGISLACIONES

1. Código Civil para el Distrito Federal. 64ª ed. México. Ed. Porrúa, 1995.
2. Código Civil del Estado de Aguascalientes. 3ª ed. México. Ed. Porrúa, 1994.
3. Código Civil para el Estado de Baja California. 3ª ed. México. Ed. Porrúa, 1991.
4. Código Civil para el Estado de Campeche. 2ª ed. México. Ed. Cájica, 1995.
5. Código Civil para el Estado de Coahuila. 3ª ed. México. Ed. Porrúa, 1993.
6. Código Civil para el Estado de Colima. 2ª ed. México. Ed. Porrúa, 1993.

7. Código Civil para el Estado de Chiapas.
2ª ed. México. Ed. Porrúa, 1992.
8. Código Civil del Estado de Chihuahua.
5ª ed. México. Ed. Porrúa, 1994.
9. Código Civil para el Estado de Durango.
2ª ed. México. Ed. Porrúa.
10. Código Civil del Estado de México.
México. Ed. Sista, 1995.
11. Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Guanajuato.
4ª ed. México. Ed. Cájica, 1986.
12. Código Civil del Estado de Guerrero.
3ª ed. México. Ed. Porrúa, 1992.
13. Código Civil para el Estado de Hidalgo.
2ª ed. México. Ed. Porrúa, 1992.
14. Código Civil del Estado de Jalisco.
13ª ed. México. Ed. Porrúa, 1994.
15. Código Civil del Estado de Michoacán.
3ª ed. México. Ed. Porrúa, 1990.
16. Código Civil para el Estado de Morelos.
7ª ed. México. Ed. Porrúa, 1992.
17. Código Civil para el Estado de Nayarit.
8ª ed. México. Ed. Porrúa, 1993.
18. Código Civil para el Estado de Nuevo León.
4ª ed. México. Ed. Porrúa, 1991.
19. Código Civil del Estado de Oaxaca.
2ª ed. México. Ed. Porrúa, 1991.
20. Código Civil del Estado de Puebla.
3ª ed. México. Ed. Porrúa, 1991.
21. Código Civil del Estado de Querétaro.
6ª ed. México. Ed. Porrúa, 1992.
22. Código Civil para el Estado de Quintana Roo.
2ª ed. México. Ed. Porrúa, 1994.
23. Código Civil para el Estado de San Luis Potosí.
2ª ed. México. Ed. Porrúa, 1992.

24. Código Civil para el Estado de Sinaloa.
México. Ed. Porrúa, 1989.
25. Código Civil para el Estado de Sonora.
2ª ed. México. Ed. Porrúa, 1991.
26. Código Civil del Estado de Tabasco.
2ª ed. México. Ed. Porrúa, 1988.
27. Código Civil para el Estado de Tamaulipas.
2ª ed. México. Ed. Porrúa, 1990.
28. Código Civil del Estado de Tlaxcala.
México. Ed. Porrúa, 1979.
29. Código Civil para el Estado de Veracruz.
3ª ed. México. Ed. Porrúa, 1992.
30. Código Civil y del Registro Civil del Estado de Yucatán.
2ª ed. México. Ed. Porrúa, 1991.
31. Código Civil del Estado de Zacatecas.
México. Ed. Porrúa, 1988.