

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

*LA TERMINACION DEL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO DE
FINCAS URBANAS*

TESIS

*que sustentará en su examen profesional
ALFREDO LABORIE SCHERLING
para obtener el título de Licenciado en Derecho.*

México, D. F.

1960



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

Sr. Agustín Laborie M.

Sra. Matilde S. de Laborie

A mis hermanos

Fernando, Roberto

y Celia

✓ 1380

*A la Ciudad Universitaria
de la cual tengo el honor
de haber sido alumno fundador.*

*A todos y cada uno
de mis profesores.*

El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código y por su constante aplicación práctica. (Rafael Rojina Villegas.)

La Terminación del Contrato de Arrendamiento de Fincas Urbanas

PROLOGO.

I. - ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

a). - Derecho Romano

b). - Derecho Francés

c). - Derecho Español

II. - EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LOS CO- DIGOS DE 1870, 1884 Y VIGENTE.

III. - DECRETOS DE CONGELACION DE RENTAS Y PRO- RROGAS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIEN- TO. - ESTUDIO COMPARATIVO.

IV. - CAUSAS DE TERMINACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL DECRETO DE 1948.

CONCLUSIONES.

PROLOGO

El contrato de arrendamiento es uno de los contratos más antiguos que han sido conocidos por las sociedades humanas, ya que aparece junto con el régimen de la propiedad individual y privada.

Es un contrato que permite satisfacer el goce de un bien a quien carece de él a cambio de una contraprestación, que en proporción con el valor del bien es inferior. Dándole además al propietario la oportunidad de explotar aquellos bienes que no quiere o no puede aprovechar.

Es uno de los contratos que con más frecuencia se realiza en las relaciones humanas y por lo mismo ha servido de mucha importancia para el desarrollo económico de los pueblos.

En cuanto a los antecedentes legislativos del contrato de arrendamiento, se ha reconocido tanto por la doctrina como por nuestra propia legislación civil principalmente, al Derecho Romano, al Derecho Español y al Derecho Francés.

La anterior afirmación se funda en la Exposición de Motivos de nuestro primer Código Civil de 1870, en la cual se expresa que éste se formó teniendo en cuenta los principios del Derecho Romano, la antigua Legislación Española, los Códigos de Francia, Cerdeña, Austria, Portugal, y otros, así como los proyectos de Códigos formulados en México y España.

En consecuencia de lo anteriormente expuesto, estudiaré únicamente, por considerarlos como fuentes principales de nuestras legislaciones, el Derecho Romano, el Derecho Español y el Derecho Francés.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- a). Derecho Romano
- b). Derecho Francés
- c). Derecho Español

DERECHO ROMANO

El Derecho Romano dio sobre el contrato de arrendamiento la siguiente definición: "Es un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada *Merces*".¹

Las partes que intervenían en el contrato eran:

El *Locator*, que se obligaba a suministrar la cosa o trabajo (*Locatio*) teniendo la acción *locati* ó *ex-locator*.

El *Conductor* que debía de pagar el precio del alquiler (*Conductio*) teniendo la acción *conducti* ó *ex-conductor*.

Este sistema jurídico (*La Locatio Conductio*) podía tener por objeto:

1º La concesión del uso y goce de una cosa (*Locatio Conductio Rerum*).

2º La prestación de un servicio personal independientemente del fruto o del resultado del trabajo (*Locatio Conductio Operarum*).

3º La prestación de un servicio personal, pero con miras al fruto o resultado del trabajo. (*Locatio Conductio Operis*).

Locatio Conductio Rerum

DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS

Por ser de aplicación más importante en el Derecho Romano y siendo el sistema único que ha seguido nuestra Legislación, que limita el objeto del arrendamiento a la concesión del uso o del goce de una cosa. Expondré respecto a este contrato sus reglas generales.

Formación del arrendamiento.—Siendo este contrato esencialmente bilateral daba lugar a obligaciones distintas y recíprocas para ambas par-

(1) Tratado Elemental de Derecho Romano.—Eugene Petit.—Traducido de la Novena Edición Francesa por Don José Fernández González.—Editora Edinal, S. de R. L.—México.—1958.—Página número 387.

tes, perfeccionándose por el solo consentimiento de las partes desde el momento en que estuvieran conformes en lo que se iba a dar en arrendamiento y en la cantidad que se debía pagar como renta.

Sobre esto el Digesto en su ley I. Título II del Libro IX "La Locación y la Conducción, como es de derecho natural y de gentes, se contrae no por palabras sino por consentimiento, como la venta y la compra". "Así para celebrar este contrato, comenta el Lic. Bartolomé Rodríguez de Fonseca, no era necesario, que interviniera estipulación, como en las obligaciones que requerían cierta solemnidad de palabras, bastaba el mutuo consentimiento de los contrayentes, como en la compra-venta según lo expresa la misma ley".²

"En cuanto a lo que se podía dar en arrendamiento se observa que tanto las cosas muebles como inmuebles, corporales o incorporeales, se podían dar en arrendamiento excepto las cosas que se consumían con el uso, esto se debía a que la locación de cosas tenía por objeto atribuir al arrendatario el disfrute de la cosa con la obligación de restituir la misma cosa".³

Lo dicho anteriormente está de acuerdo con la tradición romana, sobre las cosas que se consumen con el uso, ya que éstas solo se podían arrendar, cuando se daban como cuerpos ciertos, "Ad pompan et ostentationem".

La locación de fundos rústicos y la de urbanos constituyen las dos principales subdivisiones de esta locación. En el primer caso el arrendatario se llamaba colono (colonus); en el segundo el arrendatario se llamaba inquilino (inquilinus).

El precio debía de ser determinado (certum), y consistir en una suma de dinero, sin embargo, cuando era un fundo de tierra el que se arrendaba, la renta podía fijarse en especie. Además el precio debía de ser serio, es decir verdadero ya que podía caer según el caso en otra clase de contrato. Ulpiano, Ley XLVI, Título II, Libro XIX del Digesto. "Si alguno toma en arrendamiento por un denario, no hay arrendamiento, porque esto es a manera de donación".⁴

Obligaciones principales del arrendador:

-
- (2) Digesto Teórico Práctico.—Lic. Don Bartolomé Agustín Rodríguez de Fonseca. Tomo VII.—1787.—Página número 123.
 - (3) Instituciones del Derecho Romano.—Felipe Serafine.—Tomo II.—Novena Edición Italiana.—Traducción Española por Don José María Frías de Bes.—Hijos de J. Espasa Editores.—Barcelona.—Página número 160.
 - (4) Rodríguez de Fonseca.—Obra citada.—Página número 123.

1. Debía de entregar la cosa al arrendatario en tal estado que pudiera servir para el uso convenido y sin vicios que la inutilizaran para el mismo.

2. Garantizar al arrendatario el goce libre e idóneo al uso convenido por toda la duración del contrato

3. El arrendador debía también de abstenerse de hacer modificación alguna en la cosa arrendada que la hiciera impropia o menos apta para el uso convenido y debía durante la locación, hacer en ella todas las reparaciones necesarias.

Obligaciones principales del arrendatario.

1^ª Debía de pagar exactamente el alquiler y la pensión convenida.

2^ª Debía usar la cosa conforme el uso que estaba destinada, como buen padre de familia.

3^ª Terminado el arrendamiento debía de restituir la cosa en el estado en que la había recibido (salvo los deterioros normales de antigüedad o de fuerza mayor).

Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones la Ley concedía al arrendador una hipoteca sobre los frutos del fundo arrendado o sobre las cosas que el arrendatario había introducido en el fundo urbano.

En los casos en que el arrendatario se negara a restituir la cosa arrendada incurría en las penas determinadas contra los que se apoderaban violentamente de las cosas de los demás.

Causas de la terminación de la locación de cosas.

1^ª Se terminaba por voluntad de las partes.

2^ª Por la destrucción de la cosa arrendada.

3^ª Por expirar el término fijado para la duración del contrato.

4^ª Por la negativa del arrendador a continuar el arriendo.

5^ª Por la facultad que tenía en ciertos casos el arrendatario de apartarse del contrato.

6^ª Por renuncia de una de las partes en los casos que no se fijaba término de duración del contrato.

En los casos en que terminaba el contrato por haberse llegado al término de duración fijado en él, se podía prorrogar por el consentimiento tácito de los contrayentes (Reconducción Tácita). Esta nueva locación se presumía convenida con las mismas condiciones de la anterior y constituía un nuevo contrato, no una continuación del anterior.⁵

(5) Felipe Serafine.—Obra citada.—Página número 163.

Los motivos que tenía el arrendador a negarse a continuar el arrendamiento eran:

- a). La falta de pago del alquiler durante dos años.
- b). El abuso o la malversación de la cosa arrendada.
- c). La necesidad de hacer en la cosa arrendada reparaciones no compatibles con el uso convenido.
- d). La necesidad urgente de habitar la cosa arrendada, sobrevenida de un modo imprevisto al arrendador.

Los motivos que tenía el arrendatario de apartarse del contrato eran:

- a). Los defectos de la cosa que impidieran enteramente su uso, lo limitaran o lo hicieran más difícil.
- b). El retardo del arrendador en conceder el uso.
- c). El temor racional de un peligro, si continuaba usando de la cosa arrendada.

Los riesgos del arrendamiento en principio eran para el arrendador.

Por ejemplo: si la cosa alquilada perecía por caso fortuito, quedaba libre el arrendatario, si se deterioraba o había una pérdida parcial el arrendatario podía obtener una reducción en las merces y se libraba del arriendo devolviendo la cosa tal como estaba.

La locación no cesaba por la muerte de una de las partes, ya que si el locatario moría durante el arrendamiento su heredero le sucedía en la locación. Tampoco la venta del fundo arrendado disolvía la locación porque en este caso las obligaciones derivadas del contrato subsistían inalterables entre el arrendador y arrendatario, si así se estipulaba. En los casos en que el arrendador enajenaba la cosa sin obligar a su sucesor a respetar la locación, el arrendatario tenía el derecho de ejercitar contra el arrendador la *actio conducti* para resarcirse de los daños que el nuevo le causara al expulsarlo del fundo.

Locatio Conductio Operarum

DEL ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS

"Este contrato tenía por objeto, la prestación de servicios personales, en el que el artífice, operario o trabajador (*Locator*), empleaba durante un tiempo determinado una cierta energía de trabajo en favor de otra (*conductor*), a cambio de una cierta remuneración (*salario, merces*)".⁶

(6) Eugene Petit.—Obra citada.—Página número 391.

Se excluían aquellos que se consideraban inapreciables en dinero y que eran los prestados por médicos, abogados y demás personas que practicaban otras profesiones y artes liberales, los cuales recibían una remuneración llamada "honorarium".

En cuanto a los requisitos del contrato, el objeto debía de ser lícito, estimable en dinero, no debiendo ser la obligación de prestar servicios perpetuos.

Locatio Conductio Operis

DEL ARRENDAMIENTO DE OBRAS

"Este contrato tenía por objeto un arrendamiento de obra, en el que una persona (locator), encarga a otra (conductor), la ejecución de una obra comprometiéndose a pagar a quien la ejecuta un precio determinado".⁷

Se presentaba este arrendamiento cuando el que prestaba sus servicios recibía de la otra parte contratante una cosa sobre de la que tenía que realizar una obra. Por ejemplo, construir una casa en el terreno que le había sido entregado, o conducir mercancía a determinado lugar.

"El empresario tenía la obligación de ejecutar el trabajo en las condiciones y en el plazo que se hubieren previsto en el contrato."⁸

Respecto al arrendamiento de servicio: el contrato terminaba con la muerte del que había alquilado su trabajo, toda vez que, con él, perecía la cosa alquilada. Lo mismo sucedía cuando moría el empresario en el arrendamiento de obra.

DERECHO FRANCÉS

La Legislación Francesa distingue dos clases de contratos de arrendamiento, el de cosas, y el de obras.

El artículo 1709 define el arrendamiento de cosas, como un contrato por el cual, una de las partes se obliga a transmitir a otra el goce de una cosa, durante cierto plazo y por determinado precio que ésta se obliga a pagarle.

- (7) Instituciones de Derecho Civil.—Roberto de Ruggiero.—Volumen II.—Traducido de la Cuarta Edición Italiana por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro.—Editorial Reus.—Madrid.—1931.—Página número 456.
- (8) Manual Elemental de Derecho Romano.—René Foignet.—Volumen XVIII.—Traducción del Lic. Alfaro Fernández Aguirre.—Editorial José M. Cajica Jr.—Puebla.—1948.—Página número 151.

En cuanto al arrendamiento de obra, el artículo 1710 lo define, como un contrato por el cual, una de las partes se obliga a hacer una cosa mediante el precio convenido entre ellas.

El artículo 1779 señala que existen 3 clases principales de arrendamiento de obra e industria: 1º—El de los jornaleros que se obligan al servicio de cualquiera. 2º—El de los trajineros, lo mismo de tierra que de agua que se encargan de la conducción de personas y transporte de mercancías. 3º—El de los contratistas de obras por partes o a precio alzado.

"El Derecho Francés ya ha excluído de su Legislación Civil el contrato de trabajo, y actualmente, lo regula el Código de Trabajo y de la Previsión Social, por Ley del 28 de diciembre de 1910. En cuanto al contrato de obras aplicado al transporte lo regula actualmente el Derecho Mercantil." ¹

ARRENDAMIENTO DE COSAS.—Todas las cosas son susceptibles de ser arrendadas de acuerdo con el artículo 1713 que dice: "Todas las cosas pueden ser dadas en arrendamiento excepto las restricciones que marque la ley". De éstas tenemos las siguientes:

Los bienes que se encuentran fuera del comercio.

Los bienes imposibles de disfrutar sin consumir su substancia.

Con esto el contrato de arrendamiento puede aplicarse a toda suerte de bienes corporales sean muebles o inmuebles.

En cuanto a bienes incorporeales en términos generales pueden ser objeto de arrendamiento y entre estos encontramos el derecho de usufructo. "Entre los bienes incorporeales que no se pueden dar en arrendamiento encontramos como en el Derecho Romano, a la servidumbre, ya que, el artículo 686, prohíbe las servidumbres establecidas solamente a favor de una persona, además, el Código Civil Francés, también niega al usuario y al titular del derecho de habitación, la facultad de ceder su derecho".²

El Código Francés en su artículo 1711 distingue 3 categorías de arrendamiento:

I. El arrendamiento de cosas y el de bienes muebles "Bail a Loyer".

-
- (1) Elementos de Derecho Civil.—Julien Bonnacase.—Tomo II.—Traducción del Lic. José M. Cajica Jr.—Editorial José M. Cajica Jr.—Puebla.—1948.—Página número 560.
 - (2) Tratado Práctico de Derecho Civil Francés.—Planiol Marcelo y Ripert Jorge. Tomo X.—Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz.—Editorial Cultural, S. A.—Habana.—1943.—Página número 486.

II. El arrendamiento de fincas rústicas "Bail a Ferme".

III. El arrendamiento de animales, cuyo provecho se reparte entre el propietario y en la persona a quien los confía "Bail a Cheptel". Usufructo de ganado.

"Las dos primeras categorías son de aplicación más usual en el Derecho Francés y sus reglas constituyen el Derecho Común del Contrato de Arrendamiento de cosas, en cambio, la 3ª categoría, participa del contrato de sociedad y del arrendamiento de obra." ³

"Para la formación del arrendamiento de inmuebles se requiere el acuerdo de las partes:

1º Sobre la naturaleza del contrato y sobre la cosa objeto del arrendamiento.

2º Sobre el precio del arrendamiento.

3º Y sobre la duración del mismo." ⁴

El precio del arrendamiento ha de ser determinado por las partes o por lo menos susceptible de una determinación posterior, es decir, debe ser determinado, serio, en dinero y en proporción al disfrute procurado.

Sobre la duración del contrato de arrendamiento, depende esencialmente de la voluntad de los contratantes en principio, visto que, encontramos ciertas restricciones en cuanto a su duración máxima, ya que hay la prohibición de celebrar contratos de arrendamiento perpetuos. "La Ley Francesa sobre este punto es un poco obscura puesto que no indica límite alguno de duración del arrendamiento, solamente, se encuentra un decreto de 18-29 de 1790 que prohíbe los arrendamientos perpetuos y que asigna a la duración de los contratos de arrendamientos un límite máximo de 99 años, y si se trata, de arrendamientos vitalicios, hasta 3 generaciones, según lo dispone su artículo 1º de la citada disposición que aún se encuentra vigente, y que debe considerarse complementaria del Código Civil Francés". ⁵

La capacidad para contratar es la que se requiere para celebrar cualquier contrato, ya que se considera en el Derecho Francés al contrato de arrendamiento como un acto de administración y en consecuencia todo administrador puede ser parte en un contrato de arrendamiento.

(3) Planiol y Ripert.—Obra citada.—Página número 488.

(4) Planiol y Ripert.—Obra citada.—Página número 491.

(5) Planiol y Ripert.—Obra citada.—Página número 520.

Dada la naturaleza consensual del arrendamiento, no exige ninguna forma especial para su existencia, afirmación que se deduce del artículo 1714 que declara expresamente: "Puede arrendarse por escrito o verbalmente".

"Aparte de las obligaciones que puedan contraer las partes, en virtud del principio de libertad de los contratos,

El arrendador está obligado a:

1º Entregar la cosa en buen estado, haciendo todas las reparaciones necesarias.

2º Debe garantizar al inquilino por todos los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan su uso, aún cuando hubieren sido ignorados por el arrendador al celebrar el contrato. Si de estos vicios o defectos resulta alguna pérdida para el arrendatario, debe indemnizarlo el arrendador.

3º Debe procurar al arrendatario el goce pacífico de la cosa arrendada, significando esto que no debe por sí mismo perturbar al arrendatario y que debe además garantizarlo contra todas las perturbaciones de derecho.⁶

El arrendatario a:

1º Pagar la renta pactada en los plazos convenidos.

2º Usar la cosa como administrador diligente y cuidadoso y conforme al destino de ésta.

3º Vigilar por la conservación de la cosa, lo que implica para el arrendatario la obligación de hacer las reparaciones locales.

4º Restituir la cosa al terminar el arrendamiento.

Además de las anteriores obligaciones, encontramos en los arrendamientos de fincas urbanas, la obligación de amueblar la casa por el arrendatario, con los muebles suficientes en vista del ejercicio del privilegio del arrendador de acuerdo con el artículo 1752 que dice: "El inquilino que no amuebla la casa con muebles bastantes, puede ser lanzado, a no ser que otorgue una garantía suficiente para responder de la renta".

"Colín y Capitant establecen que se debe entender por bienes suficientes, y para esto se remontan al antiguo derecho y en las costumbres de París y Orleans que decían que el moviliario aportado por el inquilino debía responder de los alquileres de un año ya que no es necesario que el moviliario del inquilino responda de los alquileres de toda la dilación

(6) Julien Bonnecase.—Obra citada.—Página número 542.

del arrendamiento, ya que el propietario es el encargado de no dejar que se acumulen los alquileres por varios años.”⁷

“De acuerdo con la Legislación Francesa se pueden clasificar las causas de terminación del arrendamiento en dos categorías.”⁸

La primera que consiste en el vencimiento del plazo fijado, causa normal de terminación del contrato. A este respecto es necesario distinguir los arrendamientos en dos tipos, aquéllos cuya duración es indeterminada, (se haya o no redactado un documento) y aquéllos cuya duración es determinada o escrita. Para los arrendamientos indeterminados se requiere un previo aviso de terminación, aviso que se da de acuerdo a los plazos usuales de la localidad. En los segundos por el contrario el arrendamiento expira de pleno derecho al vencerse el plazo, pero si al llegar éste a su término, el inquilino continúa en su posición, dejándolo el arrendador, se prorroga el contrato regulándose sus efectos por las reglas aplicables a los contratos de arrendamiento verbales. Cuando se notifica el deshaucio al inquilino no puede éste invocar la tácita reconducción aunque continúe disfrutando del arrendamiento.

La segunda categoría abarca las causas accidentales, las cuales se derivan por lo general de la rescisión del contrato de arrendamiento ya que siendo éste un contrato sinalagmático, puede rescindirse en los casos en que cualquiera de las partes, falta al cumplimiento de los compromisos contraídos.

En caso de rescisión por culpa del inquilino, éste está obligado a pagar el precio del tiempo necesario para el nuevo arrendamiento sin perjuicio de los daños que pudieran resultar por la rescisión.

También termina el contrato de arrendamiento por la pérdida de la cosa arrendada, por caso fortuito o por expropiación. Si la cosa arrendada se destruye totalmente, el contrato se rescinde de pleno derecho, si sólo se destruye parcialmente, puede el inquilino según las circunstancias exigir una disminución de la renta o la rescisión del contrato.

“Esto se debe a que el arrendador está obligado, a asegurar al arrendatario el disfrute de la cosa arrendada, por lo tanto si como consecuencia de la pérdida de la cosa, el arrendador se encuentra imposibilitado de procurar el disfrute al arrendatario, éste no quedará obligado a pagar el al-

(7) Curso Elemental de Derecho Civil.—Ambrosio Colín y H. Capitán.—Tomo IV. Segunda Edición.—Traducido por la Revista General de Legislación y Jurisprudencia.—Editorial Reus.—Madrid.—1949.—Página número 356.

(8) Julien Bonnetcase.—Obra citada.—Página número 547.

quiler. Así el contrato quedará revocado por falta de objeto de una de las obligaciones y por falta de causa en la otra".⁹

Además encontramos en el Derecho Francés las siguientes disposiciones en cuanto a la terminación del arrendamiento:

a).—En el caso en que el arrendador vendiera la cosa alquilada, no puede el adquirente expulsar al inquilino que haya celebrado un contrato que tenga fecha cierta, salvo pacto en contrario. En los casos en que no se estipuló ninguna fecha para dar por terminado el arrendamiento, el nuevo dueño puede dar por terminado el contrato de arrendamiento quedando la obligación al arrendador de indemnizar al inquilino.

b).—No termina el contrato de arrendamiento por la muerte del arrendador ni por la del inquilino.

c).—El propietario no puede rescindir el arrendamiento aunque declare por sí mismo ocupar la cosa arrendada salvo pacto en contrario.

DERECHO ESPAÑOL

El contrato de arrendamiento en la Legislación Española es tratado, como en las anteriores, con una gran importancia social y económica, como lo afirman las palabras de Don José María Manresa y Navarro, al comentar el Código Civil Español: "La sola consideración de que la mayoría de los mortales, no disponiendo de objetos propios para satisfacer sus necesidades, ni estando en situación de adquirirlos en propiedad, se ven obligados a utilizar los ajenos mediante la fórmula del arrendamiento".¹

El arrendamiento en el Derecho Español puede ser de cosas, de obras y servicios. (Art. 1542)

En el arrendamiento de cosas, una de las partes, se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. (Art. 1543)

"Tiene por objeto el arrendamiento de cosas transferir el goce o uso de una cosa, el disfrute de la misma, la facultad de percibir y de aplicar a fines propios las utilidades que de la cosa se deriven según su naturaleza".²

(9) Planiol y Ripert.—Obra citada.—Página número 810.

(1) Comentarios al Código Civil Español.—Don José María Manresa Navarro.—Tomo X.—Cuarta Edición, corregida y aumentada.—Editorial Reus.—Madrid. 1931.—Página número 392.

(2) Manresa y Navarro.—Obra citada.—Página número 394.

En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes, se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto. (Art. 1544)

Es considerado el contrato de arrendamiento, como consensual, porque se perfecciona por el mero consentimiento de los que lo celebran; de naturaleza bilateral, porque desde el momento de su perfección produce obligaciones recíprocas; es determinado, porque tiene nombre propio; es a título oneroso porque el concepto de precio o renta es parte esencial del contrato.

La cosa.—Pueden ser objeto de arrendamiento todas las cosas que estén dentro del comercio.

En cuanto arrendamiento de derechos, el Código Civil Español admite que el derecho de usufructo puede ser objeto de arrendamiento, y prohíbe ese derecho, a los que lo tienen respecto a uso y habitación; otro caso igual a este se encuentra en las servidumbres.

Deben de ser cosas no fungibles, excepto cuando se contrata que éstas no sufrirán menoscabo sin solo servirán de ornamento.

El precio.—Este debe ser cierto, determinado, no señalando nada el Código Civil Español si este requisito debe consistir en dinero o signo que lo represente.

El tiempo.— El arrendamiento es por su naturaleza temporal, el Código Español al definir el arrendamiento de cosas, menciona que es por tiempo determinado. "No existiendo en esta Legislación limitación alguna y por lo mismo las partes al amparo de la libertad de contratación pueden estimar lo que crean conveniente, por cuya razón debe afirmarse que lo que quiere significar el Código Civil es que sea temporal y no perpetuo".³

La capacidad.—Sobre la capacidad el artículo 1548 dice: "Que pueden contratar, el marido relativamente a los bienes de su mujer, el padre o tutor respecto a los del hijo o menor y el administrador de bienes que tenga poder especial, prohibiéndoles dar en arrendamiento las cosas por un término que exceda a seis años". Como se ve falta una regla general de capacidad, la cual hay que suplir— deduciéndola de los principios comunes, es decir que pueden contratar todas las personas que según la ley pueden obligarse.

(3) Diccionario de Derecho Común.—Directores Excmo. señor Don Ignacio de Caso y Romero e Ilmo. señor Don Francisco Cervera y Jiménez Alfaro.—Tomo I.—Editorial Labor, S. A.—Barcelona, Madrid.—1954.—Página número 482.

Se tienen que registrar los contratos que tengan un plazo mayor de seis años, en los que se hayan anticipado las rentas de tres o más años y en los que se hubiese convenido por las partes. Con relación a terceros no surten efectos los arrendamientos de bienes raíces que no se hayan debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

El contrato de arrendamiento remite a las disposiciones sobre saneamiento contenidos en el Título de la Compra-Venta, señalando éste que pueden derivar de dos causas por evicción y por la existencia de defectos o gravámenes ocultos de la cosa vendida.

El arrendador está obligado (Art. 1554).

1º A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.

2º A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.

3º A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo de contrato.

También el arrendador está obligado a no variar la forma de la cosa arrendada y debe mantener el goce del arrendatario, amparándole contra perturbaciones de tercero cuando éstos aleguen derechos sobre la cosa y absteniéndose, él mismo, de perturbarle. Esta perturbación no necesita ser de franca oposición al mismo, sino tan sólo, entorpecer, dificultar o hacer menos cómodo el goce o uso del arrendatario.

El arrendatario está obligado (Art. 1555).

1º A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.

2º A usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.

3º A pagar los gastos que ocasione la escritura de contrato.

Si el arrendatario no cumple con la obligación de pagar el precio, el arrendador tendrá derecho de exigir el cumplimiento del mismo gozando en estos casos del desahucio.

"Queda al criterio judicial decidir si hubo o no negligencia por parte del arrendatario. Pero se puede decir que mientras el arrendatario se mantiene dentro de los límites de su derecho establecido en el contrato y sin desviarse de lo pactado, no comete abuso alguno aún cuando, como consecuencia de sus actos, se cause algún perjuicio al arrendador, pues esos perjuicios significados, por ejemplo: por el deterioro natural de las

cosas, han sido previstos y precisamente a su compensación es uno de los fines a que responde el pago del precio.”⁴

Tampoco puede el arrendatario con su propia autoridad, cambiar la forma de la cosa arrendada. El uso siempre es determinado porque, o se fija en el contrato, o resulta de la naturaleza de la cosa en relación con la costumbre del lugar.

Además está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve plazo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare sobre la cosa arrendada. También está obligado a poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones que pongan en peligro la destrucción del bien arrendado.

Si el arrendador o el arrendatario de acuerdo con el artículo 1556 no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios o solo esto último, dejando el contrato subsistente. No olvidando que dada su naturaleza consensual de este contrato, las partes pueden ampliar sus correspondientes obligaciones mientras éstas sean lícitas.

Causas de terminación del contrato de arrendamiento en la Legislación Española.

Normalmente termina el arrendamiento cuando llega la fecha fijada en el contrato.

“Igualmente que en el Derecho Francés termina el arrendamiento por la pérdida fortuita de la cosa arrendada, porque quita a una de las obligaciones su objeto y a otra la causa.”⁵

“No solamente se entiende por pérdida de la cosa su destrucción material y completa, sino aquel esencial cambio de estado que la haga inapta para el fin a que venía siendo destinada.”⁶

Se encuentra en esta Legislación, también el principio, de que el arrendamiento no termina por la muerte del arrendador ni tampoco por la del arrendatario, de suerte que su continuación constituya a la vez una obligación y un derecho para los herederos de cada parte. “Sin em-

(4) Manresa y Navarro.—Obra citada.—Página número 481.

(5) Diccionario de Derecho Privado.—Obra citada.—Página número 486.

(6) Manresa y Navarro.—Obra citada.—Página número 552.

bargo, puede pactarse lo contrario y entonces tal suceso constituirá uno de tantos motivos de resolución como el derecho reconoce".⁷

Respecto al comprador de una finca arrendada tendrá derecho de acuerdo con el artículo 1571 a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario.

Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entenderá que hay tácita reconducción, a menos que haya precedido un requerimiento por parte del arrendador.

"En el caso de la tácita reconducción, cesan respecto de ella las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal."⁸

"Cuando no resultare claro de los términos del contrato en interés de quien se ha establecido la prórroga, en el caso de que se hubiera previsto ésta se considerará establecida en interés de las dos partes."⁹

El término que tiene la tácita reconducción, es de acuerdo con el artículo 1581 sobre los arrendamientos urbanos en los que no se hubiesen fijado plazo, es decir se entenderá este por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual y por días cuando es diario.

(7) Diccionario de Derecho Privado.—Obra citada.—Página número 487.

(8) Manresa y Navarro.—Obra citada.—Página número 533.

(9) Manresa y Navarro.—Obra citada.—Página número 538.

CAPITULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LOS CODIGOS DE 1870, 1884 Y VIGENTE

DERECHO MEXICANO

Código Civil de 1870

El Código de 1870 en su artículo 3068 nos proporciona la siguiente definición del contrato de arrendamiento: "Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe".

Al formular el anterior concepto del contrato de arrendamiento, nuestro Código Civil se apartó de la tradición Romana, continuada por la Legislación Francesa y la Española, ya que en éstas el arrendamiento como hemos visto tenía un objeto mucho más amplio, puesto que además del arrendamiento de cosas existía el de servicios y el de obra en cambio la Legislación Mexicana a partir de este Código ha limitado este contrato sobre bienes corporales o incorporales.

De esta definición se saca en cuenta, que era un contrato consensual, ya que se perfeccionaba por el consentimiento de los contrayentes acerca de la cosa y del uso a que se le destinaria y el precio que por él se debía pagar.

Que era bilateral o sinalagmático, porque producía obligaciones recíprocas para ambos contratantes.

Que era conmutativo y oneroso, porque el arrendatario no conseguía el uso de la cosa arrendada sino mediante el pago de cierto precio.

Podían dar y recibir en arrendamiento los que podían contratar, de manera que para celebrar este contrato la capacidad era la regla general y solamente tenía como excepciones aquellas que marcaba la misma ley. Sobre esto el artículo 3070 nos dice, que el arrendamiento podía cele-

brarlo quien no fuere dueño de la cosa, si tenía facultad para celebrar el contrato, ya en virtud de autorización expresa del dueño, ya por disposición de la ley, como el tutor por el pupilo y el marido por la mujer.

En el primer caso tenemos como ejemplo los contratos de arrendamiento celebrados por medio de apoderados o representantes del interesado, que valían en tanto que estaban circunscritos dentro de la suma de las facultades que les otorgaban.

En el segundo caso nos encontramos a los tutores, albaceas, a los cuales la Ley limitaba sus facultades para contratar, así encontramos que el tutor no podía dar en arrendamiento los bienes del pupilo por más de nueve años, sino en caso de necesidad o de utilidad, previo el consentimiento del curador y autorización judicial.

Tampoco podía arrendar el copropietario de cosa indivisa sin el consentimiento de los otros copropietarios.

También prohibía este Código a los magistrados, a los jueces y a cualquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona los bienes que debían arrendarse en virtud de juicio en que aquéllos hubieren intervenido. Artículo 2978: "Se entenderá por interpósita persona el consorte o cualquiera otra de quien sea heredero póstumo".

"El Código Civil de 1870 no establecía regla alguna respecto de las cosas que se podían dar en arrendamiento. En cuanto a este punto Manuel Mateos Alarcón fundándose en los principios de derecho de nuestra antigua legislación, deduce que el contrato de arrendamiento podía recaer sobre toda clase de cosas, pero a condición de que se hallaren en el comercio." ¹

Tampoco podían ser objeto del contrato de arrendamiento las cosas fungibles, siendo una excepción a esta regla cuando se entregaban éstas no para el uso a que estaban destinadas sino solamente para exhibirlas.

En el artículo 3073 señala que se podían arrendar, el usufructo y la servidumbre con sujeción a las disposiciones contenidas en los Títulos Quinto y Sexto del Libro Segundo de este Código, las que facultaban a los usufructuarios para arrendar el ejercicio del derecho de usufructo o lo que es lo mismo podían arrendar el aprovechamiento de éste, limi-

(1) Estudio sobre el Código Civil del Distrito Federal.—Manuel Mateos Alarcón. Tomo V.—Tratado de Obligaciones y Contratos.—Imprenta de Díaz de León Sucs.—México.—1896.—Página número 380.

tando el arrendamiento a la terminación del usufructo. En cuanto a la servidumbre señalaba que era un gravamen que no se transmitía a la persona, sino por causa de la finca y por lo tanto, no se podía arrendar independientemente de la finca en cuyo favor estaba constituida.

Respecto al precio, este Código declaraba que debería ser cierto y determinado pudiendo consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que fuese cierta y determinada.

No señala límite para la duración del arrendamiento ya que solamente declara que el arrendamiento puede hacerse por el tiempo que convenga a las partes contratantes, salvo lo que para determinados plazos establecía la Ley. "Con esto el Código permitía a las partes contratantes estipular la duración del arrendamiento por el tiempo que les conviniera pero a condición de que lo determinaran".²

En cuanto a la formalidad para celebrar este contrato, el artículo 3079 establecía, que el arrendamiento debía hacerse constar por escrito cuando la renta pasare de trescientos pesos anuales.

En el Título Vigésimo Tercero, del Registro Público, en el Capítulo Segundo, encontramos entre los títulos sujetos al registro al contrato de arrendamiento cuando éste se celebrase por más de seis años o cuando se hubieren anticipado rentas por más de tres.

Disponía también que el arrendamiento de bienes nacionales o de cualquier establecimiento público, se debían de regir por las ordenanzas administrativas.

Derechos y Obligaciones del Arrendador.—El arrendador estaba obligado aunque no hubiese pacto expreso (Art. 3082).

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

II. A conservar la cosa arrendada, en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones necesarias.

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

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

(2) Mateos Alarcón.—Obra citada.—Página número 382.

V. A responder de los perjuicios que sufriera el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

La entrega de la cosa debía hacerse en el tiempo convenido y si no hubiere el convenio luego que el arrendador fuere requerido, puesto que la obligación del arrendador era pura y simple y por tanto, exigible desde luego, de acuerdo con los principios generales que rigen a todos los contratos.

Además la entrega de la cosa se debía de hacer con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido. "Ya que la exposición de motivos de este Código señala que si no se convino expresamente el uso a que se destinaría la cosa, debía suponerse que la intención de los contratantes había sido, que la cosa se empleara conforme a su propia naturaleza".³

El arrendador tenía el deber de conservarla en el mismo estado en que la entregó y por lo mismo no podía durante el arrendamiento mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en el uso legítimo de ella excepto en el caso de reparaciones urgentes e indispensables que el estado de la cosa demandare.

También se obligaba al propietario a garantizar al arrendatario el uso o goce pacífico de la cosa, exceptuando las perturbaciones ejecutadas en virtud de abuso de fuerza, es decir cuando el perturbador no justificara sus actos por el ejercicio de un derecho. Respondía además de los perjuicios que el arrendatario sufriera por los vicios o defectos ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento.

El arrendador gozaba del privilegio de preferencia para el pago de la renta y demás cargas del arrendamiento, sobre los muebles y utencios del arrendatario, con tal que la reclamación se hiciese dentro de un año contado desde el vencimiento de la obligación (Art. 2087.—De la Graduación de Acreedores).

Derechos y Obligaciones del Arrendatario.—El arrendatario estaba obligado: (Art. 3092)

I. A satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenidos.

II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufriera por su culpa o negligencia, o la de sus familiares y subarrendatarios.

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

(3) Mateos Alarcón.—Obra citada.—Página número 387.

"Si bien es cierto que las tres obligaciones que enumeraba el anterior artículo eran las principales, no eran las únicas que reportaba el arrendatario, pues la Ley imponía otras igualmente importantes, como la de restituir la cosa arrendada concluido el arrendamiento, por lo cual se sostiene que la enumeración que hace dicho precepto es incompleta." ⁴

El arrendatario estaba obligado a pagar la renta desde el día en que recibía la cosa arrendada; salvo pacto en contrario. Debiendo pagar la renta en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos en los predios urbanos.

La renta debería pagarse en el lugar convenido y a falta de convenio se pagaría:

a). Si el objeto de la obligación era un inmueble determinado, el pago se hacía en el lugar en que el objeto se hallare al celebrarse el contrato.

b). En cualquier otro caso en el domicilio del deudor, sea cual fuere la acción que se ejercitase.

c). A falta de domicilio fijo, se prefería el lugar en que se celebraba el contrato.

El arrendatario estaba obligado a pagar la renta en la especie de moneda convenida y si esto no fuera posible, pagaba en moneda corriente; podía consistir en frutos, previniendo en este caso el Código que si no los entregaba en el tiempo debido, estaba obligado a pagar en dinero el mayor que aquellos hubieren tenido en todo el tiempo transcurrido.

Si por caso fortuito o fuerza mayor se impedía totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no estaba obligado a pagar renta mientras duraba el impedimento, si era parcial podía el arrendatario exigir una reducción proporcional de la renta a juicio de peritos. De los mismos derechos gozaba el arrendatario que por causa de reparaciones perdía el uso parcial o total de la cosa.

El artículo 1104 de este Código declaraba que si la privación del uso proviene de evicción del predio, no se causaba renta mientras durare aquella y si el dueño era poseedor de mala fe, respondía también de los daños y perjuicios. "Esta pena se debía a que teniendo el arrendador pleno conocimiento de que carecía de derecho para arrendar una cosa, la arrendaba y exponía al arrendatario a sufrir graves perjuicios." ⁵

(4) Mateos Alarcón.—Obra citada.—Página número 391.

(5) Mateos Alarcón.—Obra citada.—Página número 395.

Para que el arrendatario tubiera derecho a hacer indemnizado en virtud de la evicción, era preciso que cumpliera con el deber que la Ley le imponía de dar conocimiento al propietario, en el más breve término posible, de toda novedad dañosa que otro hubiere hecho o abiertamente preparare sobre la cosa arrendada.

Esta obligación, así como la de dar conocimiento al arrendador con la misma urgencia, de la necesidad de todas las reparaciones, estaba sancionada para hacerla eficaz, con la responsabilidad que imponía el artículo 3315 del Código Civil al arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario, la cual se fundaba en la consideración de que aquél poseía en nombre de éste y estaba obligado a vigilar por la conservación de la cosa arrendada.

Como ya hemos indicado el arrendatario tenía la obligación de restituir la cosa arrendada en el mismo estado en que la recibía, concluido el plazo del arrendamiento. Esta obligación derivaba de la prohibición al arrendatario de variar la cosa arrendada, con la pena de restablecer la cosa en el estado en que la recibía más los daños y perjuicios.

El artículo 3126 declaraba expresamente: "Que el arrendatario no podía rehusarse a hacer la entrega del predio terminado el arrendamiento, ni aún a pretexto de mejoras, fueran estas útiles o necesarias". "Ya que de lo contrario de acuerdo con lo dicho por Manuel Mateos Alarcón si se le permitia retener el predio, se abrían las puertas al abuso, dando lugar a que se prolongara el arrendamiento contra la voluntad del arrendador indefinidamente".⁶

El arrendatario podía llevarse las mejoras útiles voluntarias siempre y cuando al separarlas no causare ningún deterioro a la finca.

Terminación del Arrendamiento.—El Código Civil de 1870 señala en su artículo 3134 que el arrendamiento podía terminar:

I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.

II. Por convenio expreso.

III. Por nulidad.

IV. Por rescisión.

A estos casos se le podían aumentar por su importancia.⁷

V. Por confusión.

(6) Mateos Alarcón.—Obra citada.—Página número 409.

(7) Mateos Alarcón.—Obra citada.—Página número 415.

- VI. Por la pérdida o destrucción de la cosa arrendada.
- VII. Por expropiación por causa de utilidad pública.
- VIII. Por efecto de la condición resolutoria.
- IX. Por evicción.

Si el arrendamiento se había hecho por tiempo señalado, concluía en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se señalaba tiempo, se observaba lo siguiente:

a). Todos los arrendamientos de predios urbanos que no se habían celebrado por tiempo determinado duraban tres años, a cuyo vencimiento terminaban sin necesidad de previo desahucio.

b). Estos tres años eran obligatorios solamente para el arrendador, es decir, el arrendatario era libre para devolver el bien arrendado antes de que se cumplieran estos años.

c). Si terminado el plazo de los tres años, no convenían nuevamente las partes en continuar el contrato, tenía el inquilino un plazo de treinta días, para hacer entrega del bien arrendado, durante los cuales estaba obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendieran verla.

d). Si después de terminado el arrendamiento continuaba el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio urbano, el arrendamiento no se tenía por renovado, pero el arrendatario debía de pagar la renta que correspondiera al tiempo que se excediera del contrato, con arreglo a lo que pagaba.

"Esta disposición no se encontraba en armonía con la que sí permitía la renovación en los predios rústicos, además no había razón alguna por la cual se operara la renovación en el predio rústico, cuando seguía gozando de éste el arrendatario sin oposición del arrendador y no se produjese el mismo efecto jurídico respecto de los predios urbanos cuando en estos concurriesen las mismas circunstancias." ⁸

En los casos señalados cesaban las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario.

Se terminaba también el arrendamiento, por convenio expreso del arrendatario y del arrendador, siendo esta la manera natural de extinguirse las obligaciones de acuerdo con el artículo 1535 del Código Civil que declaraba: "Que los contratos legalmente celebrados debían ser puntualmente cumplidos y no podían revocarse ni alterarse sino por mutuo consentimiento de los interesados".

(8) Mateos Alarcón.—Obra citada.—Página número 419.

En los casos de terminación del contrato de arrendamiento por convenio expreso, se cumplía éste en cuanto no perjudicara derechos de terceros.

Se terminaba además el arrendamiento por nulidad del contrato, teniendo como efecto el de restituir las cosas al estado que tenían antes de su celebración.

La rescisión era el cuarto modo de terminar el arrendamiento y que procedía por el incumplimiento de las obligaciones por cualquiera de las partes que suscribían el contrato de arrendamiento.

El arrendador podía exigir la rescisión del contrato: (Art. 3143).

a). Por falta del pago de la renta en los términos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

b). Por servirse de la cosa en un uso distinto del convenio pactado o del que se deducía de su naturaleza.

c). Por subarriendo de la cosa sin consentimiento del arrendador.

Estas causas se podrían reducir a una sola, la falta de cumplimiento del contrato que de acuerdo a los principios elementales del Derecho, da causa para pedir la rescisión y la indemnización de los daños y perjuicios. A esto se debe que en el artículo 3145 del Código de 1870, se declaraba: "Que siempre que se rescindiese el contrato por falta del arrendatario, tendría éste la obligación de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corriese hasta que se pudiera celebrarse otro, además de los daños y perjuicios que se hubieren causado al propietario".

El arrendador no podía rescindir el contrato, aunque alegara que quería o necesitaba la cosa arrendada para su propio uso, a menos que se hubiere pactado lo contrario. Esto debido a que el cumplimiento de las obligaciones nacidas del contrato no pueden quedar al arbitrio de una de las partes.

El arrendatario a su vez, podía pedir la rescisión del contrato en los siguientes casos:

a). Si el arrendador no le entregaba la cosa en el tiempo convenido y si no hubiere convenio luego que fuere requerido para ello (Art. 3147).

b). El arrendatario a su elección podía rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estrechara al arrendador al cumplimiento de su obligación, si no cumplía con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que estaba destinada la cosa (Art. 3148).

c). Cuando por causa de reparaciones perdiera el uso total o parcial de la cosa, si la reparación de ésta durare más de dos meses. Teniendo este derecho mientras duraba la reparación (Art. 3150).

d). Cuando en el caso de privación del uso o la pérdida de los frutos provenientes de hechos directos o indirectos del arrendador. En esta situación el arrendatario podía exigir también a su elección el cumplimiento de lo pactado, así como el pago de los daños y perjuicios causados (Art. 3152).

e). Cuando con derecho pretenda el subarriendo y se oponga a éste el dueño sin motivo fundado (Art. 3155).

Otra forma de terminación del contrato de arrendamiento era por confusión, que operaba cuando se reunían en una sola persona las calidades de arrendador y arrendatario.

La pérdida o destrucción de la cosa arrendada ponía fin al arrendamiento, porque faltaba el objeto sobre el cual recaía éste y por lo mismo como se le había quitado el uso y goce de la cosa, el arrendatario, acababa la obligación de éste de pagar el precio convenido.

Cuando la destrucción era parcial podía el arrendatario pedir la reducción proporcional de la renta a juicio de peritos, a no ser, que prefiriera rescindir el contrato por la cosa que quedare, si esta no estaba en condiciones de servir para el uso a que estaba destinada.

Cuando la destrucción era por culpa del arrendatario, la indemnización comprendía como base, el valor de la cosa, además las rentas correspondientes al tiempo necesario para la reconstrucción de la misma.

La expropiación por causa de utilidad pública producía la rescisión del contrato; sobre esto el artículo 3160 indicaba, que el expropiador debería de indemnizar al arrendador y al arrendatario conforme a las reglas que estableciera la Ley Constitucional.

Este Código asimilaba la enajenación hecha por utilidad pública a la hecha en virtud de mandamiento judicial ya que en el artículo 3164 declaraba: "Que en la enajenación por mandato judicial de un predio urbano, si faltaba para la terminación del arrendamiento un año o más, quedaba reducido este tiempo a un semestre contado desde el remate o adjudicación. En cualquier otro caso se observaba el contrato".

"Estas reglas se consideraron como inconvenientes e injustas ya que con esto se despojaban los justos y legítimos derechos adquiridos en virtud de contratos legalmente celebrados, sin que existiera acto alguno del arrendatario para que sufriera menoscabo en sus derechos en beneficio de un acreedor verdadero o supuesto. Además esto se prestaba, para la comisión de fraude por parte de los dueños ya que promoverían juicios simu-

lados en su contra, para poder librarse de respetar los derechos de los arrendatarios." ⁹

El contrato de arrendamiento terminaba también en el Código Civil de 1870 por efecto de la condición resolutoria. Entre estos casos tenemos:

I). El arrendamiento quedaba rescindido de pleno derecho cuando lo celebraba el que compró con pacto de retroventa, por un término que excedía al señalado para el ejercicio del retracto, conservando el arrendatario sus derechos contra el arrendador.

II). Terminado el usufructo, el contrato de arrendamiento celebrado por el usufructuario no obligaba, al propietario, quien entraba desde luego en la ocupación de la cosa, sin que con él tuviera derecho el arrendatario para pedirle indemnización por la resolución del contrato.

Si el usufructuario no manifestaba su calidad de tal al hacer el arriendo, el arrendatario podía demandarle los daños y perjuicios causados al obligarlo el dueño a desocupar.

Finalmente el contrato de arrendamiento no se rescindía en este Código, por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, igualmente tampoco se rescindía éste, por la venta de la cosa arrendada o su transmisión por donación.

CODIGO CIVIL DE 1884

Las disposiciones legales que formaron el articulado del Título Vigésimo del Código de 1870 y que correspondieron al contrato de arrendamiento en este ordenamiento legal, fueron reproducidas casi textualmente en el Código de 1884 con pocas y contadas modificaciones, siendo las principales las siguientes:

Respecto al otorgamiento del contrato de arrendamiento en el Código de 1870 debía de ser por escrito, cuando pasaba la renta de trescientos pesos anuales, según lo disponía el artículo 3079, en cambio en este ordenamiento, se dispuso que se otorgara por escrito cuando la renta pasara de cien pesos anuales, de acuerdo a lo que estableció en el artículo 2947.

En cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento, cuando éste no se había celebrado por tiempo determinado, ya no señala que debe de durar tres años a cuyo vencimiento terminaría sin necesidad de previo desahucio, siendo esta obligación solamente para el arrendador. Sino que se estableció en el artículo 3032 que, todos los arrendamientos ya sean

(9) Mateos Alarcón.—Obra citada.—Página número 428.

de predios rústicos o urbanos, en los cuales no se haya celebrado el contrato por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previa notificación judicial a la otra parte, hecha con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y en un año si el predio es rústico.

Después de haber visto estos antecedentes históricos base de nuestra legislación actual, comenzaré el estudio del contrato de arrendamiento en el Código Civil vigente.

CODIGO CIVIL DE 1928

En nuestro Código Civil actual se puede apreciar principalmente el cambio de su doctrina con relación a los ordenamientos jurídicos anteriores, ya que estos habían estado basados en una tendencia completamente individualista y por lo contrario este Código está elaborado con una finalidad socialista.

En lo que respecta al contrato de arrendamiento se restringen los derechos de los arrendadores y se conceden a los arrendatarios una serie de protecciones para hacer un poco más estable su situación, este Código, además hace del contrato de arrendamiento una minuciosa reglamentación y por lo mismo, casi no han quedado problemas respecto a este contrato a los que no se les haya dado una resolución mas o menos satisfactoria.

El concepto sobre el contrato de arrendamiento que nos proporciona nuestro Código es el que, generalmente, se ha aceptado por todas las legislaciones actuales. Artículo 2398; "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

Se desprende de este precepto legal, las siguientes características:

1. La obligación del arrendador de proporcionar al arrendatario el uso o goce de una cosa.
2. La obligación del arrendatario de pagar un precio determinado al arrendador y,
3. La restitución de la cosa, ya que solamente se transfiere el uso o goce de ésta.

En la segunda parte de este artículo se reafirma el carácter temporal del arrendamiento ya que expresamente se señala: "Que el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de

quince para las fincas destinadas a comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria”.

Al establecer lo anterior y fijar un tiempo máximo para la duración del contrato de arrendamiento, se limita la libertad de las partes contratantes para fijar la terminación del mismo, disposición que no encontramos al estudiar los antecedentes de este contrato, ya que como hemos visto había ciertas dudas en cuanto a su duración.

Esta disposición tiene su origen en razones económicas y jurídicas, puesto que su finalidad es la de mantener en la circulación a la propiedad raíz y evitar su depreciación que forzosamente sufriría ésta, al celebrarse arrendamientos por plazos muy largos. Además que, de acuerdo con la doctrina se ha considerado que los arrendamientos dados a perpetuidad se deben considerar como equivalentes a verdaderas enajenaciones.

Se clasifica el arrendamiento como un contrato:

Principal.—Porque tiene su propia finalidad, una función económica, y una función jurídica.

Bilateral o Sinalagmático Perfecto.—Porque produce obligaciones recíprocas para las partes contratantes.

Oneroso.—Porque en virtud de las obligaciones que crea, éstas, se traducen en provechos y gravámenes recíprocos.

Commutativo.—Porque tales derechos y obligaciones son ciertas en el momento mismo de celebrarse el contrato.

Consensual.—Por regla general, ya que solamente cuando el arrendamiento se celebre con una renta mayor de cien pesos anuales, se deberá de hacer por escrito, y por último, como.

De tracto sucesivo.—Porque las prestaciones del arrendador y del arrendatario no se cumplen en un solo acto sino de manera periódica.

Los requisitos esenciales del contrato de arrendamiento, son los que afectan a todo contrato para la existencia del mismo, es decir se requiere el consentimiento de las partes y el objeto materia del contrato.

El consentimiento, que es el acuerdo de la voluntad de las partes, debe recaer, necesariamente respecto al bien que se va a dar en arrendamiento, al uso o goce que se va a hacer de él y al precio que se va a pagar por ese uso o goce.

Con esto, el objeto del contrato de arrendamiento es doble, tenemos por una parte la cosa que se arrienda y por otra el precio que por ella se debe pagar.

En cuanto al primer objeto, éste debe ser susceptible de goce y no debe oponerse a la ley, aparte de que los bienes que se den en arrendamiento no deben de ser consumibles por su primer uso a no ser que se les considere en una forma especial, persistiendo en este caso la tradición romana es decir, cuando se arrienden ciertos bienes, por ejemplo alimentos para exponer en un aparador, con la obligación de no consumirlos. Todo lo anterior de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2400 del Código Civil. "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".

Hay la imposibilidad legal para arrendar los derechos personales, como son los derechos del estado civil por ser extra-patrimoniales, así también, los derechos de uso y habitación que se conceden tomando en cuenta la calidad de la persona ya sea por motivos de amistad, parentesco, etc.

De acuerdo con lo manifestado, todos los bienes, muebles o inmuebles, corporales o incorporales, o derechos pueden ser objeto del contrato de arrendamiento siempre y cuando caigan dentro de la enumeración que hace el artículo 1825 del Código Civil. "La cosa u objeto del contrato debe: 1º Existir en la naturaleza; 2º Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3º Estar en el comercio".

Por lo anteriormente dicho, el objeto puede ser indeterminado, con tal que sea posible la determinación en el momento de la entrega, así pueden celebrarse contratos de arrendamiento sobre edificios que se vayan a construir, o se estén construyendo.

Además en cuanto a los arrendamientos de fincas urbanas, se exige que para que se den en arrendamiento dichas fincas, reúnan las condiciones de higiene y salubridad exigidas en el Código Sanitario (Artículo 2448 del Código Civil).

En cuanto al segundo objeto del contrato de arrendamiento o sea el precio, éste viene a ser la contraprestación que debe satisfacer el arrendatario, a cambio del uso o goce de la cosa arrendada.

Este precio, renta o alquiler puede consistir en una cantidad de dinero o su equivalente en bienes. El artículo 2399 establece que: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada".

Cierta en cuanto a que las partes han de fijarla con intención de que sea exigida por el arrendador y satisfecha por el arrendatario, es decir que no sea simulada.

Determinada en cuanto a que el precio ha de ser preciso, es decir fijado por ambas partes desde el momento de celebrarse el contrato.

Los requisitos de validez del contrato de arrendamiento, son igualmente los que afectan a todo contrato para la validez del mismo. De acuerdo a lo establecido por el artículo 1795 del Código Civil. "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, motivo o fin, sea ilícito y IV.—Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece".

La falta de uno de estos requisitos vicia al contrato de nulidad o en otras palabras puede producir su invalidez.

Capacidad.—Como hemos visto la capacidad que se necesita para celebrar el contrato de arrendamiento, es la general para contratar, con esto cualquiera de las partes contratantes puede obligarse con tener capacidad para administrar.

Hay que distinguir entre la capacidad para poder dar una cosa en arrendamiento y la capacidad para poder recibir una cosa en arrendamiento.

En cuanto a la primera por regla general todos los propietarios de la cosa o derecho pueden dar en arrendamiento, siempre que tengan capacidad para contratar. Pero también pueden hacerlo los que no son propietarios de esa cosa o derecho si tienen autorización del dueño o de la ley.

Lo antes dicho está de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 2401 y 2402 del Código Civil.

Artículo 2401. "El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, yz en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley.

Artículo 2402. "En el primer caso del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y en el segundo, a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos".

En cuanto a la capacidad para recibir en arrendamiento es igual a la anterior o sea la capacidad general para contratar, fijando la ley ciertas excepciones para determinadas personas, las que por estar en cierta posición se les prohíbe celebrar contratos de arrendamiento con el fin de que no se aprovechen de su situación y así obtener ventajas que en otro caso no conseguirían. Entre estas personas nos encontramos a los funcionarios públicos los cuales no pueden tomar en arrendamiento los bienes que estén bajo su administración, a los Magistrados y Jueces los cua-

les no pueden tomar en arrendamiento los bienes que sean objeto de litigios en los que intervengan. Y por último se prohíbe también a los tutores, los que ni con licencia judicial, ni en almoneda o fuera de ella, pueden comprar o arrendar los bienes del incapacitado para sí, sus ascendientes, su mujer, sus hijos o hermanos por consanguinidad (Artículo 569 del Código Civil).

Además de las reglas anteriormente estudiadas, creo interesante ver cada caso especial que se puede suscitar en cuanto a la capacidad para dar o recibir una cosa en arrendamiento.

De los menores. Los cuales pueden ser emancipados o no emancipados.

Los no emancipados carecen de capacidad para administrar sus bienes, actividad que se confiere a quienes ejercen la patria potestad o tutela sobre ellos (Artículo 537 Frac. IV del Código Civil).

La Ley señala algunas limitaciones por vía de protección a los bienes del incapacitado, como la prohibición que hemos visto de tomar en arrendamiento para sí o para sus familiares estos bienes. Tampoco puede el tutor arrendar el bien del incapacitado por un tiempo mayor de cinco años, sino en caso de necesidad o utilidad, previo el consentimiento del curador o autorización judicial (Artículo 573 del Código Civil).

El artículo 574 del Código Civil, preceptúa que el contrato celebrado en las anteriores condiciones, será válido aún cuando se acabe la tutela, pero será nula toda anticipación de rentas o alquiler por más de dos años.

Nuestro Código Civil no resuelve nada expresamente en los casos en los cuales se celebre el contrato de arrendamiento por más de cinco años sin autorización legal, pero aunque no resuelva nada, el menor o incapacitado en todo caso, no estará obligado a respetar estos contratos celebrados en su perjuicio por sus representantes.

Aún cuando los menores no estén emancipados en la Fracción I del Artículo 428 del Código Civil se establece que pertenecen a él los bienes adquiridos por su trabajo y que respecto a éstos, tiene su libre administración, por lo que se puede decir que en estos casos el menor podrá arrendar libremente los bienes que haya adquirido de su trabajo.

Los menores emancipados en virtud de que la Ley les concede la administración de sus bienes, tienen por consiguiente, capacidad para arrendar.

De la mujer casada. Existe incapacidad en la mujer casada para ejecutar actos de administración sin el consentimiento del marido res-

pecto a los bienes que integran el patrimonio de la sociedad conyugal. Cuando estén casados bajo el régimen de separación de bienes, la mujer podrá arrendar libremente los que estén bajo su dominio (Artículo 167 y 173 del Código Civil).

Del quebrado o sujeto a concurso. Estas personas están imposibilitadas para arrendar libremente sus bienes como consecuencia de la situación legal en que se encuentran, ya que no tienen una libre disposición de sus bienes. La Ley le otorga al síndico, que es el representante de la masa de los bienes que constituyen el objeto de la quiebra, la capacidad para administrar estos bienes, por lo que éste puede celebrar a nombre del quebrado contratos de arrendamiento, debiendo pedir autorización especial para celebrarlos por más de seis meses.

Del embargado. También el deudor embargado pierde la capacidad de disponer y administrar los bienes embargados y por lo tanto de darlos en arrendamiento, salvo el caso en que se le haya nombrado depositario judicial, pudiendo en este caso arrendar siempre y cuando tenga autorización del juez que conoce del asunto. Los arrendamientos que se celebren con posterioridad al embargo, sólo podrán ser anulados, tratándose de bienes inmuebles, después de hecha la anotación en el Registro Público de la Propiedad, de esta forma se protege a los terceros de buena fe que hayan contratado como arrendatarios y quienes antes de hecha la anotación se encuentran imposibilitados de conocer el verdadero estado en que se encontraba el bien que han arrendado.

Del depositario judicial. Sólo podrán celebrar contratos de arrendamiento con la aprobación del juez. En estos casos sólo el embargado podrá invocar la nulidad de estos contratos cuando éstos violen sus derechos y no el arrendatario ya que éste tiene la obligación de conocer la capacidad jurídica de su arrendador.

Del usufructuario. Esta es una de las personas también que sin ser dueños de la cosa pueden darla en arrendamiento, con la limitación de que estos arrendamientos no pueden tener un término mayor que el término del propio usufructo (Artículo 1002 del Código Civil).

En los casos en que el usufructuario al celebrar el contrato de arrendamiento no manifiesta su carácter de tal, es responsable de los daños y perjuicios causados al arrendatario, cuando el propietario al consolidar su usufructo, exija la desocupación de la finca (Artículo 2493 del Código Civil).

El propietario al consolidarse su propiedad, goza de la facultad antes dicha o bien de novar el contrato ya sea en forma expresa o tácita.

Forma. La formalidad del contrato de arrendamiento como hemos visto al clasificarlo, es un contrato generalmente consensual, ya que nuestro Código ha establecido que solamente los contratos que excedan de cien pesos anuales deberán constar por escrito.

Además la ley exige que revista el contrato de arrendamiento de otras formalidades como la del título relativo al reglamento del Registro Público de la Propiedad al establecer el artículo 302 Frac. III lo siguiente: "Se inscribirán en el Registro: Frac. III.—Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres". Teniendo como sanción la no inscripción de los contratos que reúnan estos requisitos de producir efectos solamente entre los contratantes, sin producir perjuicios a terceros, los cuales sí podrán aprovecharse en cuanto les fueren favorables.

Las anteriores formalidades establecidas por la ley, tienen por objeto el proporcionar, los medios de pruebas más eficaces para demostrar la existencia de los contratos de arrendamiento celebrados y al mismo tiempo hacer posible, más fácil, la solución de los diversos problemas que sobre estos contratos se presente.

La inobservancia de las anteriores formalidades originan una nulidad relativa, ya que las partes posteriormente pueden subsanar esta inobservancia y en consecuencia el contrato quedar plenamente convalidado.

Licitud en el objeto, motivo o fin del contrato. Como hemos visto este es otro requisito necesario para la plena validez del contrato de arrendamiento.

El artículo 1830 del Código Civil declara: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".

Para determinar la licitud o ilicitud en el objeto en el contrato de arrendamiento debemos atender al goce a que se destina el bien arrendado.

En cuanto al motivo o fin del contrato de arrendamiento, debemos entender que son las causas que determinan a las partes contratantes a celebrar el arrendamiento.

La ilicitud en el objeto, motivo o fin en los contratos de arrendamiento, traerán como consecuencia la nulidad de éstos.

Ausencia de vicios del consentimiento. El consentimiento llanamente, no es suficiente para la plena validez del contrato de arrendamiento, sino que es necesario que este consentimiento no esté viciado por ninguna causa. El artículo 1812 del Código Civil declara: "El consentimiento no

es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo”.

Estos motivos producen la invalidación de cualquier contrato, ya que de no existir estos, no se hubiere celebrado ningún contrato o se hubiese estipulado en condiciones distintas.

El error debe de recaer sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de las partes contratantes.

El error debe de ser de derecho o de hecho, ya que el error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique.

La violencia puede provenir por una de las partes contratantes o bien por un tercero. El artículo 1819 del Código Civil nos dice: “Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen el 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”.

El dolo es motivado cuando una de las partes contratantes por medio de sugerencias o artificios induce al error o mantiene en él a la otra parte contratante. La mala fe es la disimulación del error por una de las partes que tiene conocimiento de éste.

Cuando hubiese cesado la violencia, o siendo conocido el dolo, el que sufrió la violencia o padeció el engaño ratifica el contrato, no puede en lo sucesivo reclamar por tales vicios.

Independientemente de los derechos y obligaciones que en virtud del principio de libertad que tienen las partes contratantes están obligados tanto el arrendador como el arrendatario por la naturaleza misma del arrendamiento y sin que sea necesario celebrar ningún pacto sobre el particular, a las obligaciones y derechos siguientes:

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso (Artículo 2412 del Código Civil).

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

La cosa arrendada debe entregarse en la época convenida, pero si no hay convenio al respecto, en el momento en que la requiera el arrendatario.

La entrega deberá hacerse en el lugar donde se encuentre el inmueble y los gastos de entrega serán por cuenta del arrendador, salvo pacto en contrario. Esto de acuerdo con los artículos 2083 y 2086 del Código Civil que se refieren al cumplimiento de las obligaciones.

En el caso en que el arrendador se niegue a hacer entrega del bien arrendado, el arrendatario puede conseguir su posesión por medio de la autoridad judicial o puede pedir la rescisión del contrato. En cualquiera de estos dos casos se le demandarán al arrendador el pago de los daños y perjuicios que hubiere sufrido el arrendatario como consecuencia del incumplimiento.

Fracción II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

Si el arrendamiento impone al arrendador la obligación de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y si este es un contrato de tracto sucesivo, en virtud del cual las prestaciones de las partes se realizan en una serie de actos, se comprende que es una consecuencia de esta obligación, el mantener y conservar el bien arrendado para que preste el servicio para el cual se contrató.

Para que pueda cumplir correctamente con su obligación el arrendador, el arrendatario está obligado a darle aviso a la brevedad posible, de los desperfectos que haya que reparar siempre que sean graves o extraordinarios ya que las reparaciones leves son a cargo suyo. Estas son por lo general los daños que causa el arrendatario, o su familia, con el uso diario del bien arrendado.

Este aviso se debe a que el dueño no está en condiciones de conocer o darse cuenta de las reparaciones que sean precisas ejercitar para que la cosa arrendada no se destruya. En cambio, el arrendatario sí está en condiciones ya que está en continuo contacto con el bien arrendado.

En caso de no dar aviso de las reparaciones graves, el arrendatario deberá pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión.

El artículo 2449 del Código Civil, impone al arrendador la obligación de hacer las obras que indique el Departamento de Salubridad Pública como necesarias para que una localidad sea habitable o higiénica.

El arrendador es responsable de los daños y perjuicios que cause al arrendatario por no hacer las reparaciones que le ordena la ley y en su caso el arrendatario le podrá demandar éstas o la rescisión del contrato más los daños y perjuicios que se le hubieren causado.

Le corresponde al juez determinar en los casos de duda, tomando en cuenta la naturaleza de las cosas, las costumbres del lugar y las circunstancias contingentes, si un deterioro tiene la naturaleza de grave o leve.

Esta obligación de hacer las reparaciones graves a cargo del arrendador, es a la vez un derecho que éste tiene, ya que es el más interesado como dueño del bien a hacer estas reparaciones que en caso de no hacerlas podrían destruir su bien.

Cuando a consecuencia de las reparaciones que tenga que hacer el arrendador, el arrendatario se vea privado total o parcialmente del uso de la misma cosa, tiene el derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión de contrato si la pérdida del uso dura más de dos meses, en sus respectivos casos (Artículo 2445 del Código Civil).

Fracción 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.

Este derecho establecido en beneficio del arrendatario, tiene como finalidad que no se le moleste en el transcurso del arrendamiento, ya que de lo contrario no podría hacer un uso o goce completo del bien arrendado.

La única excepción que tiene esta obligación, es cuando haya reparaciones urgentes e indispensables. Como hemos visto la autoridad judicial según las circunstancias le corresponde determinar si un deterioro tiene la naturaleza de grave o leve, ya que el arrendador se podría valer de esta excepción para perturbar el uso o goce del bien que había dado en arrendamiento, alegando supuestas reparaciones.

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

Esta obligación se establece en beneficio del arrendatario para que no sea molestado en el uso o goce que esté realizando sobre el bien arrendado y se refiere únicamente a las perturbaciones que sufre el arrendatario fundadas en algún derecho, ya que cuando éstas son de hecho, el arrendatario puede defenderse por sí mismo recurriendo a las autoridades competentes.

El arrendatario está obligado a poner en conocimiento al propietario en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare sobre la cosa arrendada; esta obligación del arrendatario se debe también a que él está en contacto continuo con el bien arrendado.

En los casos en que no de aviso el arrendatario de la usurpación que se haya hecho sobre el bien que está arrendando o se prepare sobre éste, pagará los daños y perjuicios que cause el arrendador.

Lo dispuesto anteriormente no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento (Artículo 2419 del Código Civil).

En los casos en que el arrendador pierda una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución de la renta o pedir la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra.

Fracción V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento.

Esta obligación está reglamentada por el Artículo 2421 del Código Civil, que declara: "El arrendador, responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él 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 o defectos de la cosa arrendada".

Nos encontramos en esta situación frente a una responsabilidad objetiva por parte del arrendador, ya que no depende de que el arrendador haya tenido conocimiento o no de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada. Estos defectos deben de ser desconocidos por el arrendatario ya que de no serlos al celebrar el contrato de arrendamiento, se presumirá que en esas condiciones quiso recibir la cosa y en atención a las mismas se fijó el precio del arrendamiento y en este caso no sufre ningún daño o perjuicio.

Deben además estos vicios, ser anteriores al contrato de arrendamiento, ya que los posteriores entran dentro de la obligación del arrendador, de hacer las reparaciones del bien arrendado, poniéndolo en condiciones de servir para el uso convenido.

La devolución del saldo a favor del arrendatario es otra de las obligaciones que corren a cargo del arrendador, devolución que debe hacer

inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquel y en éste caso depositará judicialmente el saldo referido (Artículo 2422 del Código Civil).

Tal saldo puede consistir en el depósito de uno o más meses de renta, que haya hecho el arrendatario como garantía del cumplimiento del contrato o por reparaciones efectuadas por él.

Para evitar la retención indebida de éste saldo y para evitar también la obligación del arrendador de devolver el dinero y después demandar el pago de los perjuicios que le haya causado el arrendatario, la ley garantiza estos intereses al ordenar que el saldo se deposite judicialmente.

El artículo 2423 del Código Civil, señala los casos en los cuales el arrendador está obligado a 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 el arrendador por concluído el arrendamiento.

El artículo 2424 del Código Civil, complementa lo anterior al establecer que: "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 hubiése estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada".

Lo dispuesto por este artículo se estableció en beneficio del arrendatario, ya que se podían dar casos en los cuales una vez efectuadas las mejoras por el arrendatario y más si éstas por su cuantía aumentaran el valor del bien arrendado, el arrendador podría aprovecharse de esta situación para rescindir el contrato y poder arrendar el mismo bien en un precio superior al que le estuvieren pagando y todo esto en perjuicio del arrendatario reformador.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Las obligaciones del arrendatario que van implícitas en todo contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo que establece el artículo 2425 del Código Civil, son las siguientes.

Fracción I.—La de satisfacer el precio en la forma, lugar y tiempo convenidos.

Esta es la principal contraprestación del inquilino y la cual forma el carácter bilateral de este contrato, puesto que, si dejara de existir, nos encontraríamos frente a otra figura contractual.

En los casos en los que las partes no acordaren nada sobre el pago del precio del arrendamiento, será la doctrina general la que resuelva los problemas que se presenten, siempre y cuando la ley no establezca reglas especiales para estos casos como las siguientes:

Cuando el contrato de arrendamiento se celebra con relación a fincas urbanas, el artículo 2452 del Código Civil establece que: "La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos, si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos y por semanas también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos".

Esta obligación se vuelve exigible hasta el día en que el arrendatario recibe el bien arrendado, salvo pacto en contrario, de acuerdo con el artículo 2426 del Código Civil, entendiéndose por entrega de la cosa, cuando ésta se ponga en disposición del arrendatario y éste pueda usarla cuando quiera.

Esta obligación termina, hasta el momento en que el arrendatario haga entrega de la finca arrendada, a menos que las partes acuerden lo contrario.

En los casos en que el inquilino se vea privado del disfrute de la finca arrendada la ley le concede los derechos establecidos en los artículos 2431 y 2432 del Código Civil que dicen:

Primero.—"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".

Segundo.—"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".

Estas disposiciones se deben, a que el objeto del contrato de arrendamiento, es el uso o goce de la cosa arrendada, por lo mismo cuando se hace imposible éste, cesa la causa por la cual se ve obligado el arrendatario a cubrir el precio.

El artículo 2433 dice: "Que los derechos establecidos en los dos anteriores artículos son irrenunciables". Esto se debe a que la relación que hay en el arrendamiento entre el precio del uso o goce se considera por nuestra ley de interes público.

Fracción II.—La de responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

Esta responsabilidad no se limita como se puede ver sólo a la persona del arrendatario, sino también, aquéllas a las cuales por parentesco o amistad hacen bajo su consentimiento uso del bien arrendado.

Fracción III.—La de servirse de la cosa arrendada sólomente para el uso convenido o conforme a la naturaleza o destino de ella.

Es decir, cuando han convenido las partes en destinar para un determinado fin el bien arrendado, se sujetarán ambas a lo pactado, en cambio, cuando no convinieren nada, se tomará en cuenta la naturaleza del bien arrendado, por ejemplo, en el caso de un edificio construído para oficinas, es de entenderse que cuando se arriende no se hará para que sirva de habitación.

Aunque el artículo 2425, no señala la obligación del arrendatario de devolver el bien arrendado, ésta va implícita dentro del concepto y articulado que rige al contrato de arrendamiento.

Nuestro Código regula ampliamente las obligaciones en que se puede ver envuelto el arrendatario en caso de que se incendie la localidad que ocupa.

El artículo 2435 del Código Civil dispone que: "El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga del caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción". Y el artículo 2436 integra al anterior señalado que: "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".

De acuerdo con lo anterior el arrendatario salvo prueba en contrario, es responsable en caso de incendio del bien arrendado.

Los intérpretes del Derecho Romano estaban divididos sobre quien de las partes contratantes tenían la carga de demostrar la culpabilidad o inculpabilidad en caso de incendio.

Unos decían que al arrendador correspondía probar la culpa del arrendatario, ya que aquel era el reclamante de los daños causados. Otros sostenían que el arrendatario estaba obligado a probar que no había tenido culpa alguna en el incendio y que a falta de pruebas estaba obligado a indemnizar al dueño por los daños causados.

En el Derecho Francés se precisó esta situación, estableciéndose en el Código Napoleón en su artículo 1733 que: "El arrendatario debe responder del incendio si no prueba que ocurrió por caso fortuito, fuerza mayor o por vicio en la construcción o que el fuego se comunicó por una casa vecina".

Como se ve, ésta es la tesis que han seguido nuestros Códigos Civiles y la cual ha sido apoyada por nuestros juristas, como Mateos Alarcón al afirmar, que esta obligación del arrendatario no es mas que una aplicación lógica de las reglas generales que rigen a todos los contratos y en especial la que se refiere a la responsabilidad del deudor de cosa cierta.¹

Aplicando la anterior regla vemos que el arrendatario tiene la obligación de restituir la cosa arrendada, una vez que ha concluido el contrato, debiéndola devolver en el mismo estado en que la recibió, ya que de no hacerlo así deberá probar que no ha existido por su parte culpa alguna y con esto salvaguardar su responsabilidad.

Nuestro Código Civil, en sus artículos 2435 y 2436, señala las excluyentes de responsabilidad que tiene que probar el arrendatario en caso de incendio, las cuales hemos visto que proceden en caso, que el incendio provenga por caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción, o que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias, para evitar que el fuego se propagara.

En los casos que son varios los arrendatarios, nuestro Código impone una responsabilidad proporcional entre los arrendatarios y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esta parte, fijen peritos, lo cual considero que no es equitativo.

En el caso de que se probara que el incendio comenzó por una habitación de uno de los inquilinos, sólo este será responsable (Artículo 2437 del Código Civil).

(1) Mateos Alarcón.—Obra citada.—Página número 399.

También nuestro Código libra de responsabilidad a los arrendatarios que probaren que el fuego no pudo haber empezado en la parte que ocupan (Artículo 2438 del Código Civil).

Esta responsabilidad de los inquilinos, comprende no sólo el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, sino también los que se hayan causado a otras personas siempre que provengan directamente del incendio (Artículo 2439 del Código Civil).

El inquilino que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene la obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria (Artículo 2440 del Código Civil).

Otra obligación a cargo del inquilino es la prohibición de variar la forma de la cosa arrendada sin el consentimiento del arrendador; esto se debe también a la naturaleza misma del contrato de arrendamiento, puesto que, con éste, se trasmite sólomente el uso o goce de una cosa y no la disposición absoluta de la misma como sucede en el contrato de compra venta. Nuestro Código Civil nos señala, que en el caso que el inquilino modifique el bien arrendado, cuando lo devuelva, lo restablecerá en el estado en que lo recibió, siendo además responsable de los daños y perjuicios.

Considero además que esta modificación de la cosa arrendada sin la previa autorización del arrendador, es causa para que éste pueda rescindir el contrato independientemente de la reclamación de los daños y perjuicios.

Estas modificaciones no se refieren a los pequeños arreglos, que pueda hacer el arrendatario para usar o gozar mejor del bien arrendado, es decir, que por lo pequeñas son de fácil reparación. Con esto, las modificaciones prohibidas, son las que por su importancia, varien la forma de la cosa arrendada.

Debe el arrendatario además, conservar la cosa en el estado en que la recibe, reparando los deterioros leves que por lo general son los que él mismo o las personas con quien convive causan.

Por último el arrendatario está obligado a restituir la cosa arrendada al llegar el término del arrendamiento. Esta obligación aunque no se encuentre específicamente señalada dentro de las obligaciones del arrendatario que señala nuestro Código Civil, se deduce, del artículo 2011 Frac. III, del Capítulo V, Título II que trata de las obligaciones de dar y que dice: "La prestación de la cosa puede consistir: Fracción III.— En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida".

estas condiciones, quedará sin efecto este derecho (Artículo 2304 del Código Civil).

El arrendador para esto, deberá hacer saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que le ofrezcan por la finca arrendada. En el caso de no dar este aviso, la venta será válida, pero el arrendador responderá de los daños y perjuicios causados (Artículo 2305 del Código Civil).

Sobre este derecho se puede decir, que es de poca aplicación en la práctica y de poco beneficio para el arrendatario, tomando en cuenta que éste está casi siempre en una situación económicamente precaria.

En el caso en que sean varios los inquilinos, la regla que se seguirá nos la señala el artículo 974 del Código Civil, el cual indica: "Que en el caso de que sean varios los que gozan del derecho del tanto, será preferido el que represente la mayor parte y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo pacto en contrario".

CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nuestro Código Civil en el capítulo relativo al modo de terminar el arrendamiento, en su artículo 2483 nos proporciona las causas en general por las que el arrendamiento puede terminar y posteriormente regula en especial estas causas.

Se puede terminar el arrendamiento de acuerdo a lo indicado por el artículo 2483 del Código Civil, por las siguientes causas:

Fracción 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.

Como hemos visto una de las características del contrato de arrendamiento es su temporalidad, nuestro Código actual fija como límite de duración un máximo de diez años en las fincas urbanas. Por lo que independientemente de lo que acuerden las partes o dejen de acordar, el contrato siempre tendrá la duración máxima fijada por la ley.

Cuando las partes contratantes, determinan la duración del contrato de arrendamiento éste no presenta ningún problema ya que concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio (Artículo 2484 del Código Civil).

Caso contrario cuando no se determina su duración ya que se considera el arrendamiento celebrado como voluntario para ambas partes y por lo mismo concluirá a voluntad de cualquiera de los contratantes, debien-

Esto está en relación, al concepto del contrato de arrendamiento que hace nuestro Código, "De ser un contrato por el que una parte concede a otra el uso ó goce temporal de una cosa", por lo que implícitamente va la obligación de que una vez terminado el contrato de arrendamiento se le restituya al dueño el bien que arrendó.

Esta restitución del bien arrendado como hemos visto, debe de ser en el mismo estado en que se dio al comenzar el contrato de arrendamiento.

Sobre lo anterior el artículo 2442 del Código Civil nos dice: "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".

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 prueba en contrario.

Por lo antes dicho, el inquilino es responsable de devolver el bien en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo los deterioros que por el tiempo haya sufrido la cosa, por la pérdida de ésta, por caso fortuito o fuerza mayor.

El artículo 2447 del Código Civil, otorga dos derechos en beneficio del arrendatario, en el caso de un nuevo arrendamiento y un derecho del tanto en la venta del bien arrendado.

El derecho de preferencia en un nuevo arrendamiento, es un beneficio que se le concede al inquilino cuando ha durado el arrendamiento cinco años, ha cumplido con sus obligaciones y ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada.

La ley le concede esta preferencia, sobre el nuevo presunto inquilino que por primera vez va a celebrar el contrato de arrendamiento, en relación a la misma finca. Siendo este derecho también un estímulo para que el inquilino mejore la cosa que recibe en arrendamiento, pues esto redundará en beneficio del propietario y de la sociedad.

Para ejercitar este derecho deberá estar como se desprende de la primera parte de este artículo en posesión del bien arrendado e igualar los ofrecimientos del presunto inquilino.

El derecho del tanto en la venta del bien arrendado, está regulado a que el arrendatario en un término de diez días ofrezca y pague el precio que el comprador propusiere, ya que en el caso de no poder satisfacer

Esto está en relación, al concepto del contrato de arrendamiento que hace nuestro Código, "De ser un contrato por el que una parte concede a otra el uso ó goce temporal de una cosa", por lo que implícitamente va la obligación de que una vez terminado el contrato de arrendamiento se le restituya al dueño el bien que arrendó.

Esta restitución del bien arrendado como hemos visto, debe de ser en el mismo estado en que se dio al comenzar el contrato de arrendamiento.

Sobre lo anterior el artículo 2442 del Código Civil nos dice: "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".

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 prueba en contrario.

Por lo antes dicho, el inquilino es responsable de devolver el bien en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo los deterioros que por el tiempo haya sufrido la cosa, por la pérdida de ésta, por caso fortuito o fuerza mayor.

El artículo 2447 del Código Civil, otorga dos derechos en beneficio del arrendatario, en el caso de un nuevo arrendamiento y un derecho del tanto en la venta del bien arrendado.

El derecho de preferencia en un nuevo arrendamiento, es un beneficio que se le concede al inquilino cuando ha durado el arrendamiento cinco años, ha cumplido con sus obligaciones y ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada.

La ley le concede esta preferencia, sobre el nuevo presunto inquilino que por primera vez va a celebrar el contrato de arrendamiento, en relación a la misma finca. Siendo este derecho también un estímulo para que el inquilino mejore la cosa que recibe en arrendamiento, pues esto redundará en beneficio del propietario y de la sociedad.

Para ejercitar este derecho deberá estar como se desprende de la primera parte de este artículo en posesión del bien arrendado e igualar los ofrecimientos del presunto inquilino.

El derecho del tanto en la venta del bien arrendado, está regulado a que el arrendatario en un término de diez días ofrezca y pague el precio que el comprador propusiere, ya que en el caso de no poder satisfacer

estas condiciones, quedará sin efecto este derecho (Artículo 2304 del Código Civil).

El arrendador para esto, deberá hacer saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que le ofrezcan por la finca arrendada. En el caso de no dar este aviso, la venta será válida, pero el arrendador responderá de los daños y perjuicios causados (Artículo 2305 del Código Civil).

Sobre este derecho se puede decir, que es de poca aplicación en la práctica y de poco beneficio para el arrendatario, tomando en cuenta que éste está casi siempre en una situación económicamente precaria.

En el caso en que sean varios los inquilinos, la regla que se seguirá nos la señala el artículo 974 del Código Civil, el cual indica: "Que en el caso de que sean varios los que gozan del derecho del tanto, será preferido el que represente la mayor parte y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo pacto en contrario".

CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nuestro Código Civil en el capítulo relativo al modo de terminar el arrendamiento, en su artículo 2483 nos proporciona las causas en general por las que el arrendamiento puede terminar y posteriormente regula en especial estas causas.

Se puede terminar el arrendamiento de acuerdo a lo indicado por el artículo 2483 del Código Civil, por las siguientes causas:

Fracción 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.

Como hemos visto una de las características del contrato de arrendamiento es su temporalidad, nuestro Código actual fija como límite de duración un máximo de diez años en las fincas urbanas. Por lo que independientemente de lo que acuerden las partes o dejen de acordar, el contrato siempre tendrá la duración máxima fijada por la ley.

Cuando las partes contratantes, determinan la duración del contrato de arrendamiento éste no presenta ningún problema ya que concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio (Artículo 2484 del Código Civil).

Caso contrario cuando no se determina su duración ya que se considera el arrendamiento celebrado como voluntario para ambas partes y por lo mismo concluirá a voluntad de cualquiera de los contratantes, debien-

do dar aviso a la otra parte, con dos meses de anticipación (Artículo 2478 del Código Civil).

Una vez dado el aviso por el arrendador al arrendatario de su deseo de dar por terminado el contrato, éste estará obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla (Artículo 2479 del Código Civil).

También termina, cuando se ha satisfecho el objeto, para el que la cosa fue arrendada, debiendo las partes expresar en el contrato que éste se celebra para la obtención de un objeto o fin, a cuya naturaleza sea aplicable esta forma de terminación. Con esto, el arrendamiento de un local para la venta de tarjetas de navidad, terminará una vez pasada la fecha en que se celebra ésta festividad.

Fracción II.—Por convenio expreso.

El contrato de arrendamiento en cualquier momento puede terminar por convenio expreso de las partes contratantes, siendo ésta una manera natural de extinguirse las obligaciones.

Fracción III.—Por nulidad.

Como hemos visto, la falta de capacidad de cualquiera de las partes contratantes, porque el contrato no se celebre en la forma prescrita por la ley, porque el consentimiento de cualquiera de las partes adolezca de algún vicio, o por que haya ilicitud en el objeto, motivo o fin del contrato, son causas que producen la nulidad del contrato de arrendamiento, siendo los efectos de esta nulidad la de restituir las cosas al estado que tenían antes de la celebración del contrato de arrendamiento anulado.

Esta restitución de las cosas al estado que tenían antes de la celebración del contrato no es absoluta en el arrendamiento, ya que como sabemos es un contrato de tracto sucesivo y su ejecución se produce día a día hasta ser declarada su terminación o la nulidad de éste, con esto, una vez declarada la nulidad del arrendamiento, comenzará a producir sus efectos, ya que es imposible deshacer los efectos realizados del contrato, como es el uso y goce disfrutado por el inquilino.

Fracción IV.—Por rescisión.

La rescisión del contrato, es otra causa de terminación del arrendamiento y tiene aplicación, cuando alguna de las partes contratantes falta al cumplimiento de sus obligaciones contraídas en el contrato o impuestas por la ley.

El artículo 1949 del Código Civil declara sobre el incumplimiento de las obligaciones lo siguiente:

"La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita 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 y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible".

Por ser esta forma de terminar el arrendamiento, una de las más amplias e importante, nuestro Código ha dictado varias disposiciones especiales que a continuación vamos a exponer.

En el artículo 2489 se refiere en especial a tres causas por las cuales el arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

"I.—Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en el artículo 2452".

Esta disposición se refiere a la forma en que debe pagarse la renta en los arrendamientos de fincas urbanas, obligación que anteriormente ha sido analizada.

"II.—Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425".

Esta disposición se refiere a la obligación del arrendatario de servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ésta, obligación que también anteriormente ha sido analizada.

"III.—Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480".

Esta disposición se refiere al impedimento que tiene el arrendatario de subarrendar la finca sin permiso del arrendador.

El subarriendo, es un nuevo contrato de arrendamiento que hace el arrendatario del bien alquilado.

El arrendatario no puede subarrendar el bien arrendado a su arbitrio, ya que expresamente el artículo 2480 dispone que: "El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios".

La autorización concedida por el arrendador al arrendatario puede ser general o especial.

Si el subarriendo se hace en virtud de autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable ante el arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa arrendada.

Si de lo contrario el arrendador aprueba expresamente el contrato especial del subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

La falta de consentimiento del arrendador no determina la nulidad o ineficacia del subarriendo, por lo que ni el arrendatario ni el subarrendatario pueden pedir la nulidad del subarriendo sino solamente el dueño de la finca.²

Además de las anteriores causas, regula nuestro Código Civil en el Artículo 2490 en forma especial, el derecho de rescindir el contrato de arrendamiento que tiene el inquilino, cuando por causas de reparaciones pierde el uso total o parcial de la cosa arrendada, si éstas duran más de dos meses.

Si el arrendatario no hace uso del anterior derecho, una vez hechas las reparaciones, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento (Artículo 2491 del Código Civil).

Por último el artículo 2493 nos indica que cuando el usufructuario no manifiesta su calidad de tal al hacer un contrato de arrendamiento y al consolidarse la nuda propiedad con el usufructo, exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario el derecho de demandar al arrendador la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren causado.

Fracción V.—Por confusión.

Esta forma de terminar el arrendamiento opera cuando se reúne en una sola persona las cualidades de arrendador y arrendatario.

Con lo anterior se sigue el principio general dispuesto por el artículo 2206 del Código Civil que dice: "La obligación se extingue por confusión cuando las cualidades de acreedor o deudor se reúnen en una misma persona".

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

Esta causa como hemos visto pone fin al arrendamiento, ya que al faltar el objeto de éste impide el uso que venía haciendo el inquilino de la finca arrendada. Debiéndose entender por pérdida o destrucción de

(2) Comentarios al Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 30 de agosto de 1928.—Luis Muñoz.—Ediciones Lex.—México.—1946.

la cosa arrendada no sólo su desaparición total sino además toda aquella pérdida que traiga como consecuencia el que no se pueda usar la finca arrendada para el uso que fue convenido o al que le corresponda conforme a su naturaleza o destino.

Además el contrato de arrendamiento, no sólo termina cuando la cosa se destruye por caso fortuito o fuerza mayor sino también cuando su destrucción se deba a otros motivos ya imputables al arrendador o al arrendatario, cambiando solamente la responsabilidad de éstos, ya que el culpable está obligado a pagar a la otra parte los daños y perjuicios que haya causado.

Fracción VII.—Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.

El artículo 2410 del Código Civil nos indica que: "Si la transmisión de la propiedad se hiciere por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá; pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva".

Se critica a este artículo en su terminología, puesto que, en lugar de la palabra "rescindirá", debiera decir "terminará", porque este caso no es causa de rescisión sino que es motivo de terminación, máxime que esta opera de pleno derecho.

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley de Expropiación, al propietario le corresponde como indemnización la cantidad que como valor de la finca figure en las Oficinas Catastrales o Recaudadoras.

En cuanto a la indemnización del inquilino deberá fijarse de acuerdo con los daños y perjuicios que se le causen tomando en cuenta la renta, el tiempo de duración de su contrato, la ubicación, en caso de comercio, el giro mercantil etc.

Fracción VIII.—Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

De acuerdo con el artículo 2119 del Código Civil hay evicción cuando: "El que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición".

Aplicada la evicción al arrendamiento en las obligaciones del arrendador nos encontramos la siguiente disposición en el artículo 2420 del Código Civil que nos dice: "Si el arrendador fuere vencido en Juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra".

Siguiendo los principios establecidos en nuestras anteriores legislaciones, no termina el arrendamiento por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, salvo convenio en otro sentido (Artículo 2408 del Código Civil).

Tampoco termina por la venta del predio arrendado y sobre esto el artículo 2409 dispone que: "En el caso de que se transmita la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato y respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato desde la fecha en que se le notifique judicialmente o extrajudicialmente, ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento".

Finalmente en el caso de venta judicial de una localidad que esté arrendada, el artículo 2495 nos señala que: "Si el predio dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento, subsistirá a menos que aparezca que se celebró dentro de los 60 días anteriores al secuestro de la finca, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido".

Por su importancia he dejado al final del estudio de las formas de terminación del contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga que concede el artículo 2485 del Código Civil, y la tácita reconducción regulada por los artículos 2486 y 2487 del mismo Ordenamiento.

Derecho de Prórroga.—El artículo 2485 del Código Civil establece: "Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino siempre que esté al corriente en el pago de sus 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 en la zona de que se trate han sufrido una 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".

Respecto a la aplicación de este artículo, el cual concede una prórroga por un año al inquilino, se ha presentado el problema de que a que contratos se refiere la anterior disposición: si solamente a los contratos celebrados por tiempo determinado o a los contratos celebrados por tiempo indeterminado.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver los primeros amparos, admitió que esta prórroga procedía tanto a los contratos por tiempo determinado como a los contratos por tiempo indeterminado, entre las principales ejecutorias tenemos la siguiente:

Arrendamiento, prórroga del contrato de.—La Ley Civil previene que el inquilino tiene derecho a que se prorrogue su contrato de arrendamiento, cuando el mismo se haya vencido; este vencimiento puede ser fatal, a virtud de haberse convenido el tiempo de la duración del contrato, o verificarse por la voluntad de alguno de los contratantes, manifestada con la antelación que se indica en el contrato, o, en su defecto, con la que establece la propia ley; de donde se concluye que el derecho de prórroga para el inquilino, debe entenderse, en general, para todos los arrendatarios, sin distinguir si el contrato de arrendamiento se celebró por tiempo determinado o indeterminado, supuesto que esta distinción no se deriva, ni directa, ni indirectamente, del texto del precepto relativo.³

Más tarde la Suprema Corte de Justicia de la Nación cambió su criterio, señalando que la prórroga estipulada en el artículo 2485 era aplicable solamente para los contratos de arrendamiento por tiempo determinado, por lo que, en el Semanario Judicial de la Federación se publicó la siguiente tesis Jurisprudencial:

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 esté al corriente en el pago de las rentas, a que se prorrogue hasta por un año este contrato, sólo es aplicable tratándose de arrendamiento por tiempo determinado.⁴

El principal argumento sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, para haber cambiado de criterio, lo encontramos en la siguiente ejecutoria:

Arrendamiento, prórroga del contrato de.—El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, que establece la prórroga del arrendamiento, se refiere únicamente al caso en que este contrato sea por tiempo determinado, y cuando se trata de contrato por tiempo indefinido, el artículo 2484 del Código citado, remite al capítulo séptimo, que es el que, de una manera exclusiva, reglamenta dichos contratos.⁵

(3) Semanario Judicial de la Federación.—Tomo XLV.—Página número 3593.

(4) Semanario Judicial de la Federación.—Tomo XCVII.—Página número 302.—Tesis Jurisprudencial 132.

(5) Semanario Judicial de la Federación.—Tomo LXXC.—Página número 3756.

En conclusión podemos decir con lo anterior, que el artículo 2485 del Código Civil exige para su aplicación:

1o.—Que el arrendamiento haya vencido y

2o.—Que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de sus rentas.

Con lo que no especifica, ni excluye, a qué contrato se refiere, por lo que considero que se debe de aplicar a todos los contratos que reúnan estas condiciones, ya sean a tiempo determinado o indeterminado.

Además de que este artículo está incluido en el Capítulo IX que regula el modo de terminar el arrendamiento en general y no sólo a los contratos de arrendamiento celebrados a determinado plazo. Señalando también, que el Capítulo Séptimo sólo se refiere a dictar dos disposiciones especiales, respecto a los arrendamientos por tiempo indeterminado, dando las reglas para dar a éstos contratos por terminados.

La única diferencia entre los contratos a tiempo determinado e indeterminado está en cuanto a que uno de ellos se sabe a ciencia cierta su terminación desde el momento de su celebración, el otro está condicionado a que manifiesten las partes contratantes su deseo de darlo por terminado, de acuerdo a las reglas especiales para estos casos.

Un argumento más para justificar que la prórroga procede para todos los contratos en general y no sólo a los contratos celebrados a tiempo determinado como indica la Suprema Corte, es que el artículo 2485 representa un derecho otorgado en beneficio del arrendatario como estímulo de estar al corriente de sus rentas, pero no son sólo las rentas sino en una forma más amplia se refiere también a su buena conducta, o en otras palabras, a que ha cumplido con sus obligaciones. Ya que en caso contrario la Ley le concede al arrendador el derecho de rescindir el contrato de arrendamiento, cuando el inquilino no ha cumplido con sus obligaciones y esta rescisión hace ineficaz no sólo la prórroga sino también que el inquilino llegue al término de lo pactado.

Si tomamos en cuenta además el carácter social de nuestro actual Código Civil, vemos que no puede ser individualista en determinados casos, pues no sería justo que sólo a los inquilinos que celebraran su contrato a tiempo determinado gozaran de este beneficio y los inquilinos que celebraran su contrato a tiempo indeterminado no lo gozaran.

También se ha discutido el término legal, en que debe ejercitarse este derecho de prórroga es decir, si se debe de ejercitar antes de que se haya vencido el contrato o después.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido que este derecho debe de ejercitarse antes de que haya vencido el contrato de arrendamiento, como se puede ver en la siguiente Tesis Jurisprudencial:

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.⁶

Este problema jurídicamente resuelto por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es el que todos los Juristas han seguido.

Finalmente como lo indica la parte final del artículo 2485 queda sin efecto esta obligación para los arrendadores que quieran habitar el bien arrendado y para lo cual es suficiente que manifiesten este deseo.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha seguido este criterio y como dato complementario de este trabajo podemos citar la siguiente tesis.

Arrendamiento, prórroga del contrato de.—Como el decreto del 11 de Noviembre de 1943, no puede dejar sin efecto disposiciones legales que no sean las que expresamente determina, si el mismo no se refirió al artículo 2485 del Código Civil que pone como excepción el derecho del inquilino para obtener la prórroga de su contrato de arrendamiento, el caso en que el propietario pretenda habitar la casa, es indudable que dicho artículo ha continuado en vigor; sin que el deseo del propietario de habitar su casa constituya un hecho que deba probarse, ya que jurídicamente no es posible probar algo que dependa única y exclusivamente de la voluntad interna de quien lo afirma; en consecuencia, basta la afirmación del propietario en tal sentido, para tener ésto como cierto, sin perjuicio de que las acciones que al inquilino incumban, llegado el caso, si el inmueble se destina a otros objetos.⁷

Tácita reconducción.—Esta procede si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo, continúa el arrendatario sin la oposición en el goce y uso del predio (Artículo 2486 del Código Civil).

En este caso el contrato se vuelve indefinido y se regula su terminación, de acuerdo a las disposiciones especiales respecto a los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado, es decir, el contrato con-

(6) Semanario Judicial de la Federación.—Tomo XCVII.—Página número 299.—Tesis Jurisprudencial 131.

(7) Semanario Judicial de la Federación.—Tomo XCVII.—Página número 305.

cluye a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable, con dos meses de anticipación.

El artículo 2487 del Código Civil nos dice sobre esto que: "En el caso del artículo anterior si el predio fuera urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba".

Por último en el caso de que se prorrogue el contrato de arrendamiento o en el caso en el que haya tácita reconducción, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario. (Artículo 2488 del Código Civil).

CAPITULO III

DECRETOS DE CONGELACION DE RENTAS Y PRORROGA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

ESTUDIO COMPARATIVO

Nuestro país al igual que otros como Francia, España, se ha visto en la necesidad de expedir leyes proteccionistas en beneficio de los arrendatarios, interviniendo en la regulación del contrato de arrendamiento y cambiando sus bases sobre las cuales había estado regido, siendo una de las principales la supremacía de la voluntad de las partes contratantes.

Por lo que nos encontramos ya frente a una directa intervención del Estado en la regulación de los derechos que se habían considerado como privados.

Los decretos que sobre arrendamientos urbanos se han expedido a partir de 1942, han descansado en dos principios fundamentales: prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento e intervención en los precios mediante la prohibición de su aumento.

Las circunstancias que motivaron la publicación del primer decreto, fueron varias, siendo de ellas las principales, la agudez del problema de la habitación por el desmedido aumento de la población y el estado económico en que atravezaba el país a consecuencia de la Segunda Guerra Mundial.

Al entrar en guerra nuestro país, el Presidente de la República declaró la suspensión de garantías el 2 de junio de 1942 y con base en ésta, se expidió el primer decreto de emergencia de fecha 10 de julio y que fue publicado en el Diario Oficial del 24 de julio del mismo año.

Este decreto como todos los que le han seguido se expidió bajo un régimen de vigencia temporal, con la intención de hacer a la brevedad posible una regulación definitiva del contrato de arrendamiento, sin que hasta la fecha este propósito se haya hecho realidad.

En los considerandos de este decreto se explicó que era una obligación del gobierno, ante la crisis que atravezaba el país, el tomar las

medidas pertinentes para prevenir a las clases laborantes, entre las que se consideraba principalmente a los obreros, a los trabajadores particulares y a los trabajadores del Estado, el que no se vieran impedidas de atender a su forma de vida habitual en vista de la inmoderada alza de precios en los artículos de primera necesidad, entre los que estaba comprendida la habitación. Poniendo con este decreto, freno al lucro excesivo que obtenían los propietarios de casas.

Este decreto de 1942, estableció en su artículo 1º la obligación al arrendador, durante su vigencia, de no aumentar en ningún caso ni por ningún motivo las rentas de las casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados o cualesquiera otros locales susceptibles de arrendamiento ubicados en el Distrito Federal, sin embargo en el artículo 4º, se estableció como excepción para aumentar el precio de la renta, el que se hicieran mejoras de la propiedad que justificaran el aumento, siendo necesario para esto requerir previamente una autorización judicial tramitada en la vía sumaria con la intervención del Ministerio Público como parte.

En el artículo 3º, se dijo que no se podrían señalar rentas superiores a las existentes al entrar en vigor el decreto aunque la casa, departamento, vivienda o cuarto se desocupara y volviera a rentarse.

El artículo 2º, estableció que: "En contra de las disposiciones de este decreto no podrá objetarse derecho, contrato o pacto alguno en contrario".

Por último en el artículo 5º, se fijó una multa igual al importe de los alquileres o arrendamientos en doce meses, que debería pagar el propietario o subarrendador que infringiera las disposiciones del decreto. Eximiendo de toda responsabilidad a los arrendatarios que lo violaran.

Muy corta fue la vigencia de este decreto por considerarse insuficiente para cumplir su cometido, pues como no se prorrogaban los contratos, los propietarios podían proceder a solicitar la desocupación de los locales arrendados y una vez desocupados, aumentar en forma inmoderada las rentas a los nuevos arrendatarios, en virtud de no existir control en el Decreto para impedirlo, además, la falta de interés y el egoísmo del anterior arrendatario, dificultaba que el nuevo ocupante pudiera probar el aumento de la renta que se le había impuesto.

Para prevenir tal anomalía, se expidió un nuevo decreto con fecha 24 de septiembre de 1943, publicado en el Diario Oficial el 11 de noviembre del mismo año, para llenar los huecos y subsanar los defectos de que adolecía el anterior.

En los considerandos de este decreto se estableció, que la finalidad fundamental que se perseguía con este nuevo decreto era la de asegurar a los inquilinos la duración de sus contratos de arrendamiento en curso, por todo el tiempo que subsistiera el estado de guerra en que se encontraba la República. En consecuencia de ésto, el artículo 1º, declaró que se prorrogaban en el Distrito Federal en beneficio de los inquilinos por todo el tiempo que durara la guerra, los contratos de arrendamientos de casas-habitación que se encontraran en vigor, ya se tratara de contratos celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado.

Por esta razón en el artículo 4º, expresamente se suspendió la vigencia de los artículos 2483 Frac. I, 2484, 2478 y 2479 del Código Civil que se refieren a los contratos de arrendamiento celebrados a plazo fijo e indeterminado.

Además este artículo modificó la causa de terminación señalada en la fracción II del artículo 2483 del Código Civil subordinándola a la condición de que el arrendatario ratificara personalmente su voluntad de dar por terminado el arrendamiento ante la Dirección de Gobernación del Departamento del Distrito Federal.

Por último modificó también la causa de rescisión del contrato de arrendamiento por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos por los artículos 2452 y 2454 del Código Civil, ya que sólo procedía esta rescisión si no pagaba el arrendatario en los diez días siguientes al señalado para este efecto en el contrato y en los casos en que el propietario se negaba a recibir el pago, no tenía la necesidad de consignar la renta sino bastaba que exhibiera las pensiones adeudadas para que se terminara el juicio seguido en su contra.

En el artículo 2º, se ratificó lo dicho por el decreto anterior de no elevar las rentas.

En el artículo 5º, se impuso a los arrendadores infractores de este decreto una sanción que iba de 100.00 a 1000.00 pesos.

Finalmente el artículo 6º, limitó la aplicación del decreto a las casas, locales, viviendas o departamentos destinados para habitación.

En el artículo 2º, transitorio de este decreto de 1943 se estableció que los juicios de desocupación por terminación del contrato de arrendamiento que estuvieran pendientes al entrar en vigor el decreto se sobreseyeran.

Y se declaró en el artículo 3º, transitorio que la prórroga del contrato de arrendamiento se extendía también a los contratos celebrados

por tiempo indefinido no teniendo efecto la notificación de darlo por terminado.

El legislador, dándose cuenta de que había dejado sin protección a los locales comerciales que vendían artículos de primera necesidad, expidió el 5 de enero de 1945 un nuevo decreto que fue publicado el 20 del mismo mes y año en el que se consideró que una de las principales causas del encarecimiento de los artículos de primera necesidad, era el alza continua de las rentas de los locales en que se vendían esos artículos, por lo que para combatir esta anomalía y lograr que se hicieran efectivos los precios fijados a los artículos de primera necesidad, se hacía indispensable proteger a los comerciantes de dichos artículos contra el aumento de sus gastos generales, que significaba el alza de la renta de los locales que ocupaban.

En su artículo 1º, se estipuló, que se prorrogaban los contratos de arrendamiento de toda clase de locales en los cuales encontraran instalados cualesquiera de los siguientes giros comerciales: miscelaneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, hueverías, fruterías, molinos de nixtamal, cremerías, carbonerías y expendios de pan.

En su artículo 2º, se ordenó también, la subsistencia de todas las disposiciones contenidas en los decretos de diez de julio de 1942 y de 24 de septiembre de 1943.

Estos decretos como se ha visto, habían sido expedidos por el Ejecutivo en uso de las facultades extraordinarias concedidas, por lo que al ser levantada la suspensión de garantías por el decreto expedido el 28 de septiembre de 1945 y que fue publicado en el Diario Oficial del 1º de octubre del mismo año, en su artículo 7º, ordenó que las leyes y disposiciones relativas a arrendamientos de fecha 1º de julio y 19 de octubre de 1942, quedarían vigentes hasta en tanto no fueran derogadas por una ley posterior.

En virtud de tener varios errores el anterior artículo, y por haber dejado fuera los decretos de 24 de septiembre de 1943 y de 5 de enero de 1945, este artículo fue reformado por decreto de 28 de diciembre de 1945 y que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 1946 de la siguiente manera.

Artículo 7º—"Las leyes y disposiciones relativas a arrendamientos de fecha 10 de julio de 1942, 24 de septiembre de 1943 y 5 de Enero de 1945, que previenen la congelación de rentas, la continuidad de los contratos de arrendamiento para las casas habitación y la aplicación de

éste último a establecimientos de comercio en pequeño, respectivamente, quedarán vigentes hasta entre tanto sean derogadas por una ley posterior".

Al poco tiempo después se expidió un nuevo decreto el 11 de febrero de 1946 y que fue publicado en el Diario Oficial el 2 de mayo del mismo año, que en términos generales observó los lineamientos de los decretos anteriores, es decir la prohibición del aumento de las rentas, la prórroga forzosa de los contratos y las sanciones por violación a éstos mandatos.

Encontramos en este decreto en su artículo 1º, que además de prohibir el aumento de rentas y prórrogar los contratos de arrendamiento destinados para habitación del inquilino y sus familiares aumenta esta protección a los contratos de arrendamiento ocupados por trabajadores a domicilio y a los talleres familiares.¹ Exceptuando este decreto a los contratos de arrendamiento celebrados con renta superior a 300.00 pesos mensuales.

En el artículo 3º, se dispuso que en el caso de que se desocupasen las casas o locales mencionados deberían rentarse en el mismo precio que había sido estipulado en el último contrato.

En el artículo 2º, se permitió un aumento de rentas en el caso de mejoras a la propiedad, requiriendo este aumento de una previa autorización judicial en vía sumaria con intervención del Ministerio Público como parte.

En el artículo 4º, se mencionó que el Gobierno del Distrito Federal crearía un órgano que conociera de las violaciones del presente decreto sin perjuicio de la intervención de la autoridad judicial, pudiendo imponer este organismo multas iguales al importe del aumento de los alquileres o arrendamientos calculados en el período de un año.

Con base en este artículo se creó la Oficina de Quejas del Departamento Central, teniendo por objeto el conocer de las violaciones de este decreto e imponer las sanciones a que se hicieran acreedores los infractores. Esto, como lo dice claramente el artículo 4º, independientemente de

(1) Artículo 207 de la Ley Federal del Trabajo.—"Es trabajo a domicilio el que desempeña toda persona a quien se entregan artículos de fabricación y materias primas, para que sean elaboradas en su propio domicilio o en cualquier otro lugar, pero fuera de la vigilancia o la dirección inmediata de la persona que ha proporcionado el material".

Artículo 208 del mismo ordenamiento.—"Son talleres familiares aquellos cuyos obreros sean exclusivamente el cónyuge, los descendientes o los pupilos del patrón".

las acciones que ante la autoridad judicial pudieran ejercer los arrendatarios.

El artículo 5º, señaló que las disposiciones de este decreto eran de orden público y por lo mismo no podían renunciarse en perjuicio de los inquilinos.

En el único artículo transitorio de este decreto, se indicó que tendría una vigencia máxima de . años, otorgando facultad al Presidente de la República de anticipar su terminación en su vigencia, si así lo exigieren las condiciones generales del Distrito Federal.

Al suscitarse dudas acerca de las disposiciones vigentes en materia de arrendamientos, el Departamento del Distrito Federal expidió un acuerdo el 1º de octubre de 1946 en el que definía que preceptos deberían de aplicarse.

En este acuerdo se consideró que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 7º, del decreto del 28 de septiembre de 1945, que fue reformado el 21 de enero del mismo año, en el cual se indicó que la vigencia de los decretos que él mismo aludía, quedaban subordinados a la expedición de una ley posterior. Y que como esta ley se había ya expedido el 8 de mayo de 1946,² debería entenderse que se había cumplido el presupuesto final del artículo 7º, y en consecuencia dejaban de estar vigentes las disposiciones dictadas con fechas 10 de julio de 1942, 24 de septiembre de 1943 y 5 de enero de 1945.

Por lo anterior se acordó que la Dirección General de Tesorería a través de su Oficina de Quejas y Central de Rentas de Casas, debería aplicar en materia de arrendamiento exclusivamente las disposiciones contenidas en el decreto de 8 de mayo de 1946.³

La duración de 2 años que se señaló como vigencia máxima del anterior decreto, no llegó a su término ya que el 30 de diciembre de 1947 se promulgó un nuevo decreto, publicado al día siguiente en el Diario Oficial.

Este nuevo decreto fue una reproducción del anterior regulando en una forma más ordenada los contratos de arrendamiento que se venían protegiendo, creando además en su artículo 3º, una comisión integrada

-
- (2) En lugar de 8 de mayo, debería decir 2 de mayo, que es la fecha en que se publicó el Decreto a que hace referencia.
 - (3) En lugar de 8 de mayo, debería decir 2 de mayo, que es la fecha en que se publicó el Decreto a que hace referencia.

por 3 personas que designaría el Jefe del Departamento del Distrito Federal, para que estudiara el aumento de rentas en caso de mejoras a una propiedad o en aquellos casos que se justificara plenamente, pero tomando en cuenta la capacidad económica de los inquilinos.

Posteriormente a esta ley, se dictó la que está actualmente en vigor o sea el decreto del 24 de diciembre de 1948 que fue publicado en el Diario Oficial del 30 del mismo mes y año. Por su importancia lo vamos a estudiar en el siguiente Capítulo de esta tesis.

CAPITULO IV

CAUSAS DE TERMINACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL DECRETO DE 1948.

DECRETO VIGENTE SOBRE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Este decreto siguió los lineamientos trazados por los anteriores, continuando con la protección que se les había dado a los inquilinos prorrogando los contratos de arrendamiento.

Nos encontramos en este decreto ed 1948 varias innovaciones, siendo las principales, el que concede un aumento moderado respecto de las casas y locales cuyas rentas han permanecido congeladas en virtud de decretos anteriores y el que congela también las rentas de los locales destinados a comercio o industria que hasta la fecha de este decreto se habían podido fijar libremente.

Este decreto como los anteriores ha sido expedido con un carácter transitorio, hasta que no se expida una ley que resuelva en modo definitivo el problema de los arrendamientos urbanos, esto de acuerdo a los considerandos de esta ley que dicen:

"Es el propósito del ejecutivo a mi cargo someter a la mayor brevedad posible a esa H. Cámara, un proyecto de ley que regule de un modo definitivo los arrendamientos urbanos. En el que habrán de determinarse las modalidades o condiciones a que deberá sujetarse el contrato de arrendamiento de casas habitación o locales destinados a comercios o industria. Pero la proximidad del término en que expira la vigencia del decreto de congelación de rentas de fecha 30 de Diciembre de 1947 y publicado en el Diario Oficial del 31 del mismo mes y año, tomadas en consideración las condiciones sociales y económicas del momento, obligan a expedir con carácter transitorio, una ley que prorrogue los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados a habitación y a comercios o industrias, permitiendo un aumento moderado, y que se estima justo respecto de las casas y locales cuyas rentas han permanecido congeladas por decretos anteriores, congelándose, a la vez, las rentas

de locales destinadas a comercios o industrias que hasta ahora han podido fijarse libremente”.

El artículo 1º, de este decreto dispone que: “Se prorrogan por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan:

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

b).—Los ocupados por trabajadores a domicilio.

c).—Los ocupados por talleres, y

d).—Los destinados a comercios o industrias”.

Si bien este artículo, es terminante al declarar que no debe haber alteración alguna de las cláusulas de los contratos que declara prorrogados, esta alteración si puede llevarse a cabo siempre y cuando no se aumenten las rentas en perjuicio del arrendatario o se comprometa éste a desocupar. A esta solución se llega tomando en cuenta el espíritu del decreto, ya que la intención del legislador fue el evitar el aumento de las rentas y las desocupaciones, dejando sin reglamentar las demás modalidades que en los contratos se pueden estipular.

La prórroga que establece este artículo, tiene como consecuencia la no aplicabilidad de los artículos 2398 Párrafo 2º; 2478, 2479, 2483 Fracción I; y 2485 del Código Civil en los contratos de arrendamiento mencionados. Dichos artículos se refieren, a la duración del contrato de arrendamiento, a la forma de darlo por terminado y al derecho de prórroga que concede el último el cual ampliamente hemos tratado.

El artículo 2º, nos indica que contratos de arrendamiento quedan fuera de los límites de aplicabilidad de este decreto:

“No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior los contratos que se refieran:

I.—A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente decreto, sean mayores de 300.00 pesos;

II.—A las casas o locales que el arrendador necesite habitar u ocupar o establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales de este requisito”.

Este artículo complementa el anterior ya que expresamente señala en su Fracción I qué contratos quedan fuera de los alcances de este decreto y reforma en su fracción II la parte final del artículo 2485 del Código Civil, ya que exige del arrendador la justificación ante los tribunales de su necesidad de habitar u ocupar la casa o local arrendado. Con

esto no será suficiente la simple manifestación del deseo de ocuparlo, sino que debe de probarse la necesidad que tenga el arrendador para ocupar la localidad arrendada.

Por decreto de noviembre de 1951 publicado por el Diario Oficial del 15 de Diciembre del mismo año, se adicionó una tercera fracción a este artículo que dice:

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

Esta fracción que se adicionó tiene una aplicación lógica ya que la finalidad de este decreto, ha sido la de proteger a las mayorías económicamente débiles, criticando a la vez que el alcance de esta fracción abarque también a los teatros y circos, ya que estos representan medios de cultura y de diversión sana para el pueblo.

Sobre los juegos permitidos por la Ley Federal de Juegos y Sorteos, publicada en el Diario Oficial de fecha 31 de diciembre de 1947, dice que:

Artículo 2o.—“Sólo podrán permitirse:

I.—El juego de ajedrez, el de damas y otros semejantes; el de dominó, de dados, de boliche, de bolos y de billar; el de pelota en todas sus formas y denominaciones; las carreras de personas, de vehículos y de animales, y en general toda clase de deportes;

II.—Los sorteos.

Los juegos no señalados se considerarán como prohibidos para los efectos de esta ley”.

El artículo 5º, fija el monto de la indemnización que deberá pagar el arrendador cuando haga uso del derecho conferido en la fracción II del artículo 2º, la cual consistirá:

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

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

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

El artículo 6º, sobre lo anterior manifiesta que: "Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso segundo del artículo 2º, deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si se trata de casa habitación y con seis meses, si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

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

Esta manifestación del arrendador de querer ocupar el local arrendado debe ser hecha de acuerdo a las formas ya conocidas, es decir por medio de dos testigos, Notario Público o por medio de la autoridad judicial, en vía de jurisdicción voluntaria.

Además como indica este artículo 6º, el arrendador deberá garantizar suficientemente los derechos que se le conceden al inquilino en compensación por la desocupación del local arrendado. Esta indemnización se garantizará con el depósito efectuado en la Nacional Financiera, S. A.

En el caso de que no desocupe el inquilino, reunidos los requisitos que marca este decreto por el arrendador, éste demandará la desocupación ante los tribunales competentes.

El artículo 3º, nos indica la forma de aumentar las rentas de los contratos de arrendamiento que protege este decreto de la siguiente manera:

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

- a).—De más de 100.00 a 200.00 pesos, hasta un 10%;
- b).—De más de 200.00 a 300.00 pesos, hasta en un 15%.

Las rentas que no excedan de 100.00 pesos no podrán ser aumentadas.

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

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

El artículo 7º, enumera las causas que pueden dar motivo a la rescisión de los contratos de arrendamiento que ampara este decreto seña-

lando que: "Procede la rescisión del contrato de arrendamiento, en los siguientes casos:

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

Esta fracción viene a reformar la acción establecida en el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles que regula el juicio sumario de desahucio, ya que de acuerdo con este artículo, el juicio procede por la falta de pago de dos mensualidades.

Se ha discutido mucho si deja o no sin efecto esta disposición, a la fracción I del artículo 2489 del Código Civil, que señala como causa de rescisión la falta de pago puntual de las rentas de acuerdo a lo convenido o de acuerdo a la cuantía de la renta, que regula el artículo 2452 del mismo ordenamiento, ya que son dos acciones independientes, la causa de rescisión del contrato de arrendamiento por la falta de pago puntual de la renta y el juicio sumario de desahucio que tiene como finalidad la desocupación de la localidad.

Si tomamos en cuenta la interpretación gramatical de esta fracción, nos encontraríamos con que si se deroga también la causa de rescisión señalada en la fracción I del artículo 2489.

Pero si tomamos en cuenta el espíritu de la ley, vemos que su protección hacia el inquilino sólo se debe en cuanto a que aumenta en un mes más su adeudo de las rentas, para poder iniciar un juicio sumario de desahucio en su contra y no el dejar que pague la renta el arrendatario cuando lo quiera hacer, que traería como consecuencia eximirlo en el cumplimiento de sus obligaciones.

Fracción II.—"Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario".

Esta fracción no difiere en nada a lo dispuesto por el Código Civil en el artículo 2489 Frac. III en relación con el 2480 del mismo ordenamiento. Que dispone que puede el arrendador exigir la rescisión del contrato, por el subarriendo de la cosa.

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

Esta fracción complementa la anterior y está regulada por los mismos artículos arriba citados con la única diferencia de que la conformidad del arrendador debe ser expresa y no tácita, es decir la manifestación del arrendador deberá constar de una manera clara y precisa.

La redacción de esta fracción se ha criticado por emplear las palabras *traspaso* y *sesión*, ya que aparentemente surgen varias situaciones jurídicas como causa de rescisión del contrato de arrendamiento, siendo esto debido a que originariamente nuestro Código Civil solo emplea la palabra *sesión*.

Investigando el significado de cada palabra, nos encontramos con que el Diccionario de la Real Academia dice:

Traspaso — Acción y efecto de *traspasar*.

Traspasar — (de *tras*, por *trans*, y *pasar*)

tr, S. Renunciar o ceder a favor de otro el derecho o dominio de una cosa. Regularmente se dice de lo que se tiene arrendado o alquilado.

Cesión — (del latín *cessio-onis*), F. Renuncia de alguna cosa, posesión y acción o derecho que una persona hace a otra.

Por lo que nos encontramos que estas palabras equivalen lo mismo y que si se empleó la palabra *traspaso* fue solo para hacer el decreto para todos más comprensible.

Fracción IV.—“Por destinar el arrendatario, sus familiares o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato”.

Esta causa de rescisión la encontramos en el artículo 2489 Frac. II, del Capítulo del modo de terminar el arrendamiento y que está en relación con el 2425 Frac. III del Código Civil que trata de las obligaciones del arrendatario.

Esta obligación impone al arrendatario la de servirse de la cosa arrendada, solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza o destino de ella. Por lo que para aplicar esta causa de rescisión habrá de tenerse a la vista el contrato o definir la naturaleza del bien, para comprobar el uso pactado.

No importando para la procedencia de la rescisión, que, el destino se haya cambiado transitoriamente o solo parcialmente.

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

Esta causa de rescisión está en relación con el artículo 2441 de nuestro Código Civil que impone al arrendatario la obligación de devolver la

cosa arrendada en el mismo estado en que la recibió siendo además responsable de los daños y perjuicios.

Se critica la terminología de esta fracción, ya que vagamente habla de que las condiciones del inmueble se "alteren substancialmente", el Código Civil habla más correctamente de "variar la forma de la cosa arrendada".

Emplea además la palabra "a juicio de peritos" con lo que se puede pensar que crea un nuevo criterio de valorización de las pruebas y, modifica el Art. 419 del Código de Procedimientos Civiles que dice: "El dictamen de peritos y la prueba testimonial serán valorizados según el prudente arbitrio del juez". Puesto que sujeta la sentencia del juez a las manifestaciones de los peritos.

Lo que el legislador quiso referirse con las palabras: "juicio de peritos", fue el de relacionar esta causa de rescisión fundamentalmente al dictamen de peritos, pero dejando en libertad al juez el valorar los dictámenes rendidos por éstos.

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

Esta disposición está contenida en el artículo 2425 fracción II del Código Civil, la cual impone al arrendatario, la obligación de responder de los daños y perjuicios que la cosa sufra por su culpa, la de sus familiares o subarrendatarios.

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

En esta fracción VII no nos encontramos frente a una causa de rescisión, sino frente a una causa especial de terminación, puesto que, requiere solamente como condición para que proceda ésta, el que lo pida la mayoría de los arrendatarios previa justificación al arrendador. Para que esta fracción se pudiera considerar como causa de rescisión, debería estar basada en el incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario.

Esta causal de rescisión no la encontramos en la legislación común y tiene como finalidad la de guardar el orden y la armonía entre los inquilinos de edificios o vecindades que cuentan con múltiples departamentos o viviendas.

En este caso, la mayoría de los inquilinos harán saber de manera expresa al arrendador, de que existiendo causa justificada, la cual deben

de manifestarle, solicite a los tribunales la rescisión del contrato de arrendamiento del inquilino que la ha originado.

En caso de no querer pedir la rescisión el arrendador, los inquilinos nombrando un representante común lo solicitarán de acuerdo a los artículos 1º Frac. I y 3º Frac. III del Código de Procedimientos Civiles que dicen:

El primero: "El ejercicio de las acciones civiles requiere:

I.—La existencia de un derecho";

El segundo: "A nadie puede obligarse a intentar o proseguir una acción contra su voluntad, excepto en los casos siguientes:

III.—Cuando alguno tenga acción o excepción que dependa del ejercicio de la acción de otro, a quien puede exigir que la deduzca, oponga o continúe desde luego, y si excitado para ello se rehusare, lo podrá hacer aquel".

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

En este caso nos encontramos también frente a otra causa de terminación del contrato de arrendamiento y no de rescisión, en virtud de que para su procedencia no interviene la voluntad de las partes contratantes si no hechos de la naturaleza, como es el transcurso del tiempo.

Esta fracción se estableció para proteger a los inquilinos de los peligros a que se exponen en una construcción ruinoso.

Fracción IX.—Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

Este caso se encuentra en la situación de la anterior fracción VIII es decir nos encontramos frente a una causa de terminación y no de rescisión por presentarse las mismas características.

Esta causa, se estableció para proteger a los inquilinos de los peligros a que se exponen al vivir en una localidad que no reúna las condiciones higiénicas de acuerdo con lo establecido por el artículo 131 del Código Sanitario, que a su letra dice:

"Si a juicio de las autoridades sanitarias superiores, un edificio o parte de él amenaza de una manera grave la vida o la salud de las personas que lo ocupan o constituye un peligro para la salubridad pública, dichas autoridades lo mandarán desocupar en un plazo perentorio que proceda desde luego a ejecutar las obras que se consideren necesarias.

El edificio o la parte desocupada no podrá volverse a habitar u ocupar hasta que se hayan realizado las obras ordenadas o remediado los

defectos que tenía y sin perjuicio de imponer a los propietarios renuentes las sanciones respectivas”.

Una vez analizadas las fracciones de este artículo 7º, nos encontramos con que está mal redactado, puesto que incluye en sus nueve fracciones seis causas de rescisión y tres causas de terminación, por lo que la redacción de este artículo debería haber sido congruente con su contenido, debiendo usar el vocablo “terminación”, el cual es el género del que “rescisión” es la especie.

El Art. 8º de este decreto de 1948 dispone que: “La rescisión del contrato por las causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna”.

Este artículo es innecesario, puesto que no se tiene por qué indemnizar a la parte responsable en una rescisión.

El artículo 9º señala que: “Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposiciones de esta ley. Por lo tanto no producirán efectos jurídicos los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta Ley”.

En el artículo 3º transitorio de este decreto se derogan los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de la presente ley.

Fue un error del legislador el emplear la palabra derogación ya que solamente el decreto suspende la aplicación de los artículos que se le opongan para los contratos que regula, es decir, todos los demás contratos que caen fuera de los límites de este decreto se siguen rigiendo de acuerdo a lo establecido por el Código Civil y el de Procedimientos Civiles.

Al analizar lo que hemos visto a través de este trabajo, volvemos a afirmar, que el contrato de arrendamiento es uno de los contratos que más han sido estudiados y en el cual se han hecho todos los intentos posibles para conciliar los derechos y obligaciones de las partes que intervienen en su formación.

Cosa que hasta la fecha no ha sido posible regular, debido al gran desequilibrio económico existente entre las partes contratantes.

Se ha tratado de resolver el problema, basándose en los principios fundamentales de los contratos y nos hemos encontrado con que ésto no es posible, ya que, si se deja como suprema ley la voluntad de las par-

tes, nos encontramos con la ventaja del arrendador capitalista sobre el inquilino que por su pobreza, se ve en la necesidad de alquilar una vivienda con las condiciones que se le impongan y que ha dado lugar, a que se convierta el contrato de arrendamiento en un mero contrato de adhesión.

Si el Estado por el contrario protege demasiado al inquilino, nos encontramos con ésto, que tampoco se resuelve el problema, sino al contrario, se agudiza, ahuyentando al arrendador hacia otras inversiones de mayor utilidad.

Este problema también se ha tratado de resolver con la ayuda directa del Estado, al construir casas individuales y multifamiliares para el pueblo en general. Teniendo como ejemplo de ésto, la construcción de multifamiliares para los trabajadores al servicio del Estado, por medio del instituto de Seguridad y Servicios para los Trabajadores del Estado, antes con la denominación "Dirección General de Pensiones Civiles", lo cual ha dado en principio buenos resultados.

Además de la ayuda directa del Estado, considero que para resolver el problema de la habitación, deben las empresas, siguiendo el ejemplo de algunas que ya lo han hecho, construir habitaciones para sus obreros y empleados, misma cosa que deberían de hacer los sindicatos.

Con lo anterior no quiero decir que el problema quedaría solucionado, pero sí sería una gran ayuda para resolverlo sin desconocer que quedan muchas cosas por estudiar.

Entre las principales, tenemos los contratos de arrendamiento de locales comerciales o industriales los cuales se deben de regir por disposiciones especiales, ya que en estos casos nos encontramos que es necesaria la estabilidad del comerciante o industrial y sobre todo para aquellos que tienen poco capital, ya que no es tan grave el problema para los grandes almacenes e industrias los que por su capital pueden solventar los grandes alquileres que van imponiendo los arrendadores.

Encontramos en el decreto de congelación de rentas y prórroga de los contratos de arrendamiento de 1948, que por primera vez en forma general se protege a esta clase de arrendamientos, por lo que hay esperanzas de que al expedirse la nueva ley, se resolverá de un modo definitivo este problema.

Otro gran antecedente lo encontramos en la petición de los comerciantes capitalinos, que se publicó en el Diario "El Universal", de fecha 14 de mayo de 1951 al estarse discutiendo en las Cámaras Legislativas, la descongelación de los contratos de arrendamiento de las casas

o locales destinados a cantinas, a pulquerías, etc., dando origen a la fracción III del artículo 2º del decreto de 1948, en la cual entre otras cosas proponía la expedición de la Ley del Patrimonio Comercial.

Estudiadas las causas de terminación del Contrato de Arrendamiento en nuestro Código Civil, independientemente de lo ya dicho, nos encontramos en general, que son las mismas de otros contratos, y, en particular, a la clase de arrendamiento que se celebre.

En cuanto a las causales para dar por terminado el contrato de arrendamiento, considero que sería conveniente, que el arrendador tuviera la obligación de exponer sus motivos para darlo por terminado, motivos que tendría que demostrar judicialmente. Regulando la ley la causa del arrendador, en la cual exija un aumento en la renta por no ser proporcional al valor de la localidad. En este caso la renta se fijaría por medio de peritos, señalando éstos cuanto debería de ser el aumento, tomando en cuenta el comportamiento del inquilino, su antigüedad, el aumento del valor de la propiedad, etc.

Con lo anterior, al no ser excesivo el aumento, podría seguir gozando el inquilino de la localidad, si así conviniere a sus intereses.

En lo que se refiere al decreto de 1948, considero que hay que hacer dos reflexiones.

La primera para alabar la buena intención de los que lo formularon, de querer dar un alivio al problema de la habitación.

La segunda para criticar a las autoridades correspondientes, en especial al Poder Ejecutivo y Legislativo, el no haber efectuado una reglamentación del contrato de arrendamiento, ya que es una cosa injusta e irregular que este decreto esté en vigor, en perjuicio de unos cuantos propietarios, mientras que otros gozan de todas las ventajas que le conceden nuestro Código Civil. Con lo que en la actualidad se ha venido convirtiendo en una ley privativa, cuya naturaleza está prohibida por la Constitución Federal.

Independientemente de lo anterior, tenemos el peligro en que están las familias, de sufrir cualquier accidente, dadas las condiciones tan desastrosas en que están en la actualidad estas viviendas, las cuales no pueden arreglar los arrendadores por no convenirles a sus intereses y a veces por no tener los medios económicos para hacer las reparaciones.

CONCLUSIONES

I. El arrendamiento es un contrato en virtud del cual, una persona llamada arrendador concede el uso o goce temporal de una cosa, a otra llamada arrendatario, que por esta prestación paga un precio cierto.

II. Es un contrato de carácter principal, bilateral, oneroso, generalmente consensual, de tracto sucesivo, conmutativo y necesariamente temporal.

III. Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del bien, se convierte en un arrendamiento de tiempo indefinido al operar su tácita reconducción.

IV. En los arrendamientos urbanos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación.

V. El derecho de prórroga que concede el artículo 2485 del Código Civil, debe proceder tanto en los contratos por tiempo determinado como en los contratos por tiempo indeterminado, debiéndose de ejercitar este derecho antes de que termine el contrato de arrendamiento.

VI. En la terminación de los contratos por voluntad del arrendador, se debería exigir la justificación ante la autoridad correspondiente y especialmente cuando la causa sea el interés económico reflejado en la renta.

VII. El decreto de 24 de diciembre de 1948, al prorrogar los contratos de arrendamiento a que hace mención, deja sin aplicabilidad respecto a estos contratos el límite de duración fijado por el artículo 2398 en su segundo párrafo.

VIII. Este decreto debe derogarse en virtud de adolecer de varios defectos jurídicos, económicos, de redacción y fundamentalmente porque en la actualidad es necesaria una nueva ley que venga a resolver definitivamente los problemas de los arrendamientos urbanos.

BIBLIOGRAFIA

- 1.—Tratado Elemental de Derecho Romano.—Eugene Petit.—Traducido de la Novena Edición Francesa por Don José Fernández González.—Editora Nacional Edinal, S. de R. L.—México, D. F., 1958.
- 2.—Digesto Teórico Práctico.—Lic. Don Bartolomé Agustín Rodríguez de Fonseca.—Tomo VII., 1787.
- 3.—Instituciones del Derecho Romano.—Felipe Serafine.—Tomo II.—Novena Edición Italiana.—Traducción Española por Don José María Frias de Bes.—Hijos de J. Espasa Editores.—Barcelona.
- 4.—Instituciones de Derecho Civil.—Roberto de Ruggiero.—Volumen II.—Traducido de la Cuarta Edición Italiana por Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro.—Editorial Reus.—Madrid., 1931.
- 5.—Manual Elemental de Derecho Romano.—René Foignet.—Volumen XVIII.—Traducción del Lic. Alfaro Fernández Aguirre.—Editorial José M. Cajica Jr.—Puebla., 1948.
- 6.—Elementos de Derecho Civil.—Julien Bonnecase.—Tomo II.—Traducción del Lic. José M. Cajica Jr.—Editorial José M. Cajica Jr.—Puebla., 1945.
- 7.—Tratado Práctico de Derecho Civil Francés.—Planiol Marcelo y Ripert Jorge.—Tomo X.—Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz.—Editorial Cultural, S. A.—Habana., 1943.
- 8.—Curso Elemental de Derecho Civil.—Ambrosio Colín y H. Capitant.—Tomo IV.—Segunda Edición.—Traducido por la Revista General de Legislación y Jurisprudencia.—Editorial Reus.—Madrid., 1949.
- 9.—El Contrato de Arrendamiento de Cosas.—R. Fubini.—Traducido por Roberto Sánchez Jiménez.—Revista de Derecho Privado.—Madrid., 1930.

- 10.—Comentarios al Código Civil Español.—Don José María Manresa Navarro.—Tomo X.—Cuarta Edición, corregida y aumentada.—Editorial Reus.—Madrid., 1931.
- 11.—Diccionario de Derecho Común.—Directores Excelentísimo Señor Don Ignacio de Caso y Romero e Ilustrísimo Señor Don Francisco Cervera y Jiménez Alfaro.—Tomo I.—Editorial Labor, S. A.—Barcelona, Madrid., 1954.
- 12.—Estudio sobre el Código Civil del Distrito Federal.—Manuel Mateos Alarcón.—Tomo V.—Tratado de Obligaciones y Contratos.—Imprenta de Díaz de León Sucs.—México., 1896.
- 13.—Comentarios al Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 30 de Agosto de 1928.—Luis Muñoz.—Ediciones Lex.—México., 1946.
- 14.—Derecho Civil Mexicano.—Rafael Rojina Villegas.—Tomo I.—Contratos.—Antigua Librería Robledo.—México., 1956.
- 15.—Leyes Sobre Arrendamientos para toda la República.—Recopilación de Notas del Lic. Willebaldo Bazarte Cerdan.—Ediciones Botas.—México., 1956.